

Struktur och organisation av Schweiz fastighetsbildningssystem

- Jämförelse med Sveriges fastighetsbildningssystem

Gustaf Lunde

Copyright © Gustaf Lunde 2014

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/14/5297 SE

Struktur och organisation av Schweiz fastighetsbildningssystem

Structure and organization of the Swiss cadastral system

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:
Gustaf Lunde, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:
Klas Ernard Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Ewa Swensson, utvecklingsstrateg, Lantmäteriet

Examinator/Examiner:
Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:
Malin Larsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Elisabeth Lund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Marina Nyman, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:
Schweiz, fastighetsbildning, fastighetsregistrering, fastighetsregister, lantmäteri, fastighetssystem, fastighetsbildningssystem

Keywords:
Switzerland, property formation, property development, cadastre, cadastral survey, cadastral system

Abstract

There are differences as well as similarities in the Swiss and the Swedish cadastral systems. This thesis is a comparative study between the cadastral systems of Switzerland and of Sweden with the scope of seven aspects that are regarded as being crucial but not exclusive to a cadastral system.

1. **Property unit** - How is the property unit defined?
2. **Cadastral registration** - How is the cadastre made up, what is included in it and who is responsible for its administration?
3. **The organization** (Cadastral survey) - What does the cadastral systems organizational structure look like? How are responsibilities and supervision divided amongst the organizations?
4. **Land surveyors' professional role** - What are the expectations and responsibilities of cadastral surveyors? What level of education?
5. **Fees** - How are cadastral operations funded? How are fees regarded by the public?
6. **Processing times** - What timeframe is to be expected when conducting cadastral surveying? Are there any particular bottlenecks?
7. **The real property market** - What is the property transfer process like? Are the transaction costs high or low in comparison?

The thesis covers Switzerland's, and briskly Sweden's, cadastral systems within the scope of the seven aspects in order to be able to compare and discuss the main differences and their reasons. The initial conditions that cause the systems to differ from or resemble each other are also covered.

Some of the most prominent distinctions of the two systems are:

- When determining property boundaries and there is a discrepancy between the boundary mark and the cadastral plan, there is a difference in priority. In Switzerland, the cadastral plan holds priority over the physical demarcations while in Sweden; the reverse situation is at hand where the boundary mark holds priority.
- The land registry is allocated to the cantonal or municipal authorities in Switzerland (*Grundbuch*). In Sweden, the land registry is an integrated part of the national cadastre and a more centralized system altogether.
- The division into cantons brings several effects to the cadastral system. The Swiss cantons are more sovereign than e.g. a Swedish county or municipality which is a premise for a higher degree of decentralization in Switzerland. The qualification requirements for surveyors in Switzerland are higher than those of Swedish surveyors. In Sweden there are no formal requirements on a completed degree, although it is an advantage labor-marketwise, there is also an internal education for land surveyors within the organization. In Switzerland there are requirements on licensing and registration which is achieved by a

master's degree followed by 2 years of practical work experience and a state exam.

- Fees, levied for cadastral procedures, can vary locally in the different cantons of Switzerland. In some, there is a free market, in others there is a tariff that indicates what fees are extractable for different surveying tasks. In Sweden there is a running fee for hours spent on a cadastral survey, unless a fixed fee is demanded. The price is determined nationwide and does not vary locally. In both instances the fees are meant to finance the effective cost of the undertaking.
- Processing times are not substantially different. The most prominent Swiss feature is that the notary processing concerning a real property transaction without any changes of boundary, e.g. a title deed, takes a few weeks more in Switzerland, although this might be due to that the notary becomes involved in the process at an earlier stage. It seems like a subdivision would be faster in Switzerland by some month. Alas the variation between cantons is substantial.
- Transaction costs in real property purchases are somewhat higher for Switzerland, between 3,6 % and 8,7 %, than for Sweden with between 3,6 % to 5,6 %. At their lowest there are no remarkable difference but at its highest one can notice that it dashes off a bit.

One might summarize by saying that a lot of the differences are based in the fact that the level of centralization is different. This originates from separate backgrounds and historical conditions.

Sammanfattning

Sveriges och Schweiz fastighetssystem har både likheter och olikheter. Den här rapporten är en jämförande studie mellan fastighetssystemen i Schweiz och i Sverige med fokus på sju punkter som anses centrala men inte uttömmande för ett fastighetssystem.

1. **Fastigheter** - Hur är en fastighet definierad?
2. **Fastighetsregistrering** - Hur ser fastighetsregistret ut, vilka delar ingår och vem förvaltar de olika delarna?
3. **Organisationen** (lantmäteriet) - Hur ser den organisatoriska uppbyggnaden av fastighetssystemet ut? Hur är ansvar och tillsyn fördelat inom organisationsstrukturen?
4. **Lantmätarens yrkesroll** - Vilka förväntningar och krav finns på lantmätare? Hur ser utbildningsgraden ut?
5. **Avgifter** - Hur finansieras lantmäteriverksamheten? Hur uppfattas kostnaderna av privatpersoner?
6. **Handläggningstider** - Vilken tidsram är att vänta sig vid fastighetsärenden? Finns det några särskilda flaskhalsar?
7. **Fastighetsmarknaden** - Hur ser processen för fastighetsköp ut? Är transaktionskostnaderna jämförelsevis höga eller låga?

Rapporten går igenom Schweiz, och översiktligt Sveriges, fastighetssystem inom ramen för de sju punkterna för att sedan jämföra och diskutera de största skillnaderna och dess orsaker, samt vilka förutsättningar som gör att systemen skiljer sig eller liknar varandra

Några skillnader mellan systemen är:

- Vid bestämning av fastighetsgränser när kartan inte överensstämmer med de fysiska markeringarna på marken har man gjort lite olika i vad som anses ha företräde. I Schweiz har kartan företräde och i Sverige är det markeringarna på marken.
- Fastighetsregistrets inskrivningsdel som i Schweiz fall (*Grundbuch*) är allokerat i dess kantonala eller kommunala lantmäterikontor jämfört med Sveriges centraliserade inskrivningsdel som är en integrerad del i fastighetsbildningen.
- Uppdelningen i kantoner medför flera effekter för fastighetssystemet. Kantoner i Schweiz är mer självstyrande än vad t.ex. ett län eller en kommun i Sverige är vilket är en premis för en högre grad av decentralisering i Schweiz.
- Kvalifikationskraven för lantmätare i Schweiz är högre än i Sverige. I Sverige finns inget formellt krav på en fullgjord examen även om det är en fördel, det finns även en intern utbildning inom lantmäteriet. I Schweiz finns krav på både licensiering och registrering som uppnås genom två års praktik utöver en mastersutbildning och en statlig examinering.

- Avgifter som tas ut för lantmäteri verksamhet kan variera lokalt i Schweiz olika kantonerna. Vissa har fri marknad, andra räknar efter en prislista med olika priser för olika åtgärder. I Sverige tar man ut en löpande avgift efter nedlagd tid om man inte yrkar på fast pris. Priset är nationellt fastställt och varierar inte lokalt. I båda fallen ska avgifterna täcka de effektiva kostnaderna för verksamheten. I Schweiz upphandlas vem som ska utföra lantmäteritjänster inkl. prislista, utrymmet för egen prissättning är något större.
- Handläggningstiderna skiljer sig inte så mycket. Det mest framträdande är att handläggning hos en notarie vid ett fastighetsköp utan gränsändringar, d.v.s. en lagfart, tar några veckor längre i Schweiz, det kan dock bero på att notarien tar vid tidigare i processen från mäklaren. Det verkar som att förrättningsåtgärder går lite fortare i Schweiz. Dock är variationen stor mellan kantonerna.
- Transaktionskostnaderna vid fastighetsköp är lite högre i Schweiz, mellan 3,6 % och 8,7 %, än i Sverige med 3,6 % till 5,6 %. När avgifterna är som lägst är det ingen större skillnad men de övre gränserna sticker ut.

Man kan sammanfattningsvis säga att mycket av olikheterna grundar sig i skillnader i centraliseringsgrad som i grunden kommer sig av olika bakgrund och historiska förutsättningar.

Förord

Detta examensarbete avslutar min civilingenjörsutbildning i lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola vid avdelningen för fastighetsvetenskap. Det har varit en lärorik och rolig femtedel av mitt liv.

Jag ska rikta tack till mina lärare på LTH samt till de duktiga programansvariga. Ett särskilt tack också till min huvudhandledare Klas Ernald Borges för värdefull hjälp och feedback samt till Ewa Swensson på lantmäteriet för uppslaget till- och hjälp med uppsatsen. Jag vill också tacka Helena Åström Boss på *Swisstopo* i Schweiz för insynen i det schweiziska lantmäteriet.

Vidare tack till min flickvän Annie Åberg för stöd, uppmuntran och tålamod.

Lund den 23 Januari 2014

Gustaf Lunde

Ordlista

<u>Amtliche Vermessung</u>	Ung. "Officiell Lantmäteri" Motsvarande den allmänna delen i fastighetsregistret
<u>Federationen Schweiz</u>	Republik som samlar 26 kantoner
<u>Fastighetsbildningssystem</u>	Fokalpunkt för lantmäteriverksamhet som innefattar uppbyggnaden av kartor, register etc.
<u>Fastighetssystem</u>	Vidare begrepp som innefattar fastighetsbildningssystem men även fastighetsmarknad och fastighetsrätt.
<u>Grundbuch</u>	"Markregister" förs i regel lokalt över en kommun eller en kanton. Grundbuch är ett register över rättigheter till fastigheter.
<u>Kanton</u>	Delstater i Schweiz med egna grundlagar, regeringar och domstolar
<u>Kommun</u>	De minsta enheterna i Schweiz. Ofta med ett hundratal invånare, de största städerna (Zurich, Geneve) räknas dock också lagligen som kommuner.
<u>LADM</u>	Legal Cadastral Domain Model. Ett ramverk för att beskriva rättigheter, restriktioner och skyldigheter kopplade till markanvändning
<u>INSPIRE</u>	"Infrastructure for Spatial Information in the European Community" EU - direktiv för tillhandahållande och tillgängliggörande av geoinformation.
<u>Notarie</u>	En mellanhand i fastighetsregistrering som handlägger kontrakt vid fastighetstransaktioner.
<u>Swisstopo</u>	Det federala kartverket i Schweiz. Strategisk funktion.

Innehållsförteckning

Struktur och organisation av Schweiz fastighetsbildningssystem.....	3
Structure and organization of the Swiss cadastral system.....	3
Abstract.....	5
Sammanfattning	7
Förord.....	9
Ordlista.....	11
Figurförteckning	16
Tabellförteckning.....	16
1 Inledning	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.1.1 Fakta om Schweiz	17
1.1.2 Fakta om Sverige	18
1.1.3 Fastighetsbildningssystemet i Schweiz.....	19
1.2 Syfte	19
1.3 Frågeställningar.....	19
1.4 Avgränsningar	20
1.5 Metod	20
1.6 Felkällor	21
1.7 Målgrupp.....	21
2 Teori.....	23
2.1 Fastighetsbildnings- och registersystem	23
2.2 Registrering.....	25
2.3 Datamodeller.....	27
2.4 Land Administration Domain Model, LADM	27
2.5 INSPIRE- direktivet.....	28
3 Schweiz fastighetsbildningssystem.....	31
3.1 Fastigheter.....	31
3.2 Fastighetsregistrering	32
3.2.1 Fastighetsregister	32

Struktur och organisation av Schweiz fastighetsbildningssystem

3.2.2 Inskrivningsregister.....	33
3.2.3 PLR-register.....	34
3.3 Organisation.....	34
3.4 Lantmätarens yrkesroll.....	37
3.4.1 Privat och offentlig sektor.....	37
3.4.2 Licensiering och registrering.....	37
3.4.3 Notarier.....	38
3.5 Avgifter.....	38
3.6 Handläggningstider.....	39
3.7 Fastighetsmarknaden.....	40
4 Sveriges fastighetsbildningssystem.....	41
4.1 Fastigheter.....	41
4.2 Fastighetsregistret.....	42
4.3 Organisation.....	43
4.4 Yrkesrollen.....	44
4.5 Avgifter.....	45
4.6 Handläggningstider.....	45
4.7 Fastighetsmarknaden.....	45
5 Analys.....	47
5.1 Fastigheter.....	47
5.2 Fastighetsregistrering.....	48
5.3 Organisation.....	49
5.4 Lantmätarens yrkesroll.....	50
5.5 Avgifter.....	51
5.6 Handläggningstider.....	52
5.7 Fastighetsmarknaden.....	53
6 Diskussion.....	55
6.1 Fastigheter.....	55
6.2 Fastighetsregister.....	55
6.3 Organisation.....	56
6.4 Yrkesrollen.....	56
6.5 Handläggningstider.....	57

Struktur och organisation av Schweiz fastighetsbildningssystem

6.6 Avgifter	57
6.7 Fastighetsmarknaden.....	57
7 Slutsats	59
Referenser	61
Litteratur	61
Elektroniska Källor	62
Lagtext	63
Schweiz	63
Sverige	63
Kontakt.....	64
Bilaga 1 - Frågor till Swisstopo med svar.....	65
Bilaga 2 - Registreringsavgifter Argau	71

Figurförteckning

Figur 1 - Sammanställd data om Sverige och Schweiz.....	19
Figur 2 - Relationer i UML.....	27
Figur 3 – Organisationer inom lantmäteri - fastighetsbildning	35
Figur 4 - Organisation för fastighetsbildning.....	36
Figur 5 - Väg till licensiering för lantmätare i Schweiz.....	38
Figur 6 - Fast egendom i Schweiz och Sverige.....	48
Figur 7 - Fastighetsregistrering i Schweiz och Sverige	49
Figur 8 - Organisation för lantmäteri i Schweiz och i Sverige	50
Figur 9 - Yrkesrollen för lantmätare i Schweiz och i Sverige.....	51
Figur 10 - Avgiftsberäkning i Schweiz och i Sverige	52
Figur 11 - Handläggningstider i Schweiz och Sverige.....	52
Figur 12 - Transaktionskostnader och skatter på fastighetsmarknaden	54

Tabellförteckning

Tabell 1 - Teman för rumsliga data.....	29
Tabell 2 - Uppräkning i lagen om geografisk miljöinformation 3 §	43

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Fastighetsbildningssystemen i Schweiz och i Sverige är snarlika på många sätt men det finns några övergripande skillnader. Att jämföra fastighetsbildningssystemen är ganska svårt eftersom olika aspekter kan vara fundamentalt annorlunda när man går in på detaljer, även om de översiktligt ser ut att likna varandra.

Schweiz har ett förfarande med privata lantmäterikontor; det finns bortåt 350 förrättningskontor på kantonal eller mer regional nivå, jämfört med Sveriges statliga system. Dessutom har Schweiz en näst inpå suverän kantonuppbyggnad. Kantonerna underuppdelas i distrikt och därefter i kommuner. I och med att systemen liknar varandra kan det vara intressant att jämföra dem utifrån de skillnader som ändå finns eftersom man då kan få en tydligare bild av vilken inverkan de har på helheten.

1.1.1 Fakta om Schweiz

Schweiz har en total areal av 41 290 km² och domineras av bergskedjor med slätlandskap, kullar och sjöar inåt landet. Schweiz hade 7,8 miljoner invånare 2010 och är sammansatt av 26 kantoner, en slags delstater, (23 suveräna varav tre är uppdelade i s.k. halvkantoner). Den största kantonen, *Zurich*, har 1,4 miljoner invånare och den minsta, *Appenzell Innerhoden*, knappt 16 000. Kantoner är i sin tur uppdelade i sammanlagt 2.631 kommuner. Kommunernas invånartal varierar mellan 12 personer i den minsta till ca 377 000 i den största.¹

Den federala konstitutionen definierar Schweiz som ett förbund av 23 suveräna kantoner. Federationens inflytande på kantonerna är något begränsad. De 26 kantonerna och de nästan 3000 kommunerna är relativt autonoma utifrån subsidiaritetsprincipen (synen att den centrala myndigheten endast ska ha en understödande funktion)². Kantoner har egna konstitutioner och myndigheter och kommunerna har också viss autonomi med egna stadgar, dock under kantonernas tillsyn.³

Det finns totalt ca 3,8 miljoner fastigheter i Schweiz.⁴

Domstolsväsendet består främst av kantonala domstolar med egna organisationer och procedurer. Landets högsta instans, förbundsdomstolen, är den enda som sköts på federal nivå. Kantoner har också egna rättsregler. De får dock aldrig strida mot federal rätt.⁵

¹ Office fédéral de la statistique

² Oxford English Dictionary.

³ Steudler FIG Country Report Switzerland 2003.

⁴ Swisstopo

⁵ Nationalencyklopedin

Schweiz har tre officiella språk, tyska, franska och italienska samt ett fjärde, rätoromanska, som bara är delvis officiellt. Tyska är det vanligaste och talas av över hälften av invånarna. Dialekten, schweizertyska avviker starkt från standardhögtytyska som är främst skriftspråk.⁶

1.1.2 Fakta om Sverige

Sverige har en total yta av 449.964 km² varav ungefär hälften är skog. 2013 hade Sverige 9,56 miljoner invånare. Landet är indelat i 21 län och 290 kommuner. I *Stockholms län*, Sveriges största, bor det ca två miljoner invånare och i det minsta, *Gotlands län*, 57.000. Kommunerna i Sverige har befolkningstal mellan 2.500 och 890.000.⁷

Det finns totalt ca 3,2 miljoner objekt i fastighetsregistret.⁸

Sveriges uppdelning i län och kommuner är av administrativa skäl och medför vissa mindre, lokala skillnader för t.ex. beskattning och lokalt politik. Både län och kommuner har egna folkvalda styrelser med visst ansvar för bl.a. beskattning på orten.⁹

Rättsskipning i Sverige sköts statligt. Civilrättsliga tvister avgörs av tingsrätter i första instans, hovrätter i andra och högsta domstolen i tredje och sista om prövningstillstånd beviljas. Tvister mellan enskilda rättssubjekt och det allmänna avgörs av förvaltningsdomstolar i första instans, kammarrätter i andra och högsta domstolen i tredje, efter prövningstillstånd. Lagen är densamma i alla instanser, dock kan den tolkas olika och det är inte ovanligt att samma tvist kan utfalla annorlunda i olika instanser.¹⁰

Svenska är det officiella språket. Erkända minoritetsspråk är samiska, finska, meänkieli, romani och jiddisch.¹¹

Den översiktliga informationen redovisas mer schematiskt i figur 1 nedan

⁶ Ibid

⁷ Statistiska Centralbyrån.

⁸ Lantmäteriet

⁹ T. Österberg, (2003) Fig Country Report

¹⁰ Nationalencyklopedin

¹¹ Ibid

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">• Areal: 41 290 km²• Inv: 7,2 miljoner• 26 kantoner• 2 631 kommuner• 3,8 miljoner fastigheter	<ul style="list-style-type: none">• Areal: 449 964 km²• inv: 9,56 miljoner• 21 län• 290 kommuner• 3,2 miljoner fastigheter

Figur 1 - Sammanställd data om Sverige och Schweiz

1.1.3 Fastighetsbildningssystemet i Schweiz

I en folkomröstning 2004 antogs en författningsändring beträffande kartläggning, lantmäteri och geoinformation. Federationen har, enligt paragraf¹² 75a, i uppgift att kartlägga landet samt att lagstifta om lantmäteriverksamhet och om geoinformation. Lagen trädde i kraft 2008 och har påverkat lantmäteriarbetet mycket de senaste åren.

Fastighetsbildningssystemet är utarbetat efter några principer som definierades i tidigt 1900-tal och gäller än i dag:

- Fastighetsregistret har fem huvuddelar och är baserat på en fastighetskarta
- Fastighetskartan måste vara baserad på förrättningsverksamhet
- Kantonerna innehar den operativa kontrollen av fastighetsregistret
- Federationen övervakar och understödjer kantonerna
- Förrättningsverksamheten får läggas ut på privata lantmätare
- Verksamma lantmätare måste inneha en federal licens

1.2 Syfte

Syftet är att jämföra fastighetsbildningssystemen i Sverige och Schweiz och peka på vilka effekter de medför samt se över för- och nackdelar.

1.3 Frågeställningar

Följande sju aspekter är centrala för att förstå ett fastighetsbildningssystem. Hur ser de ut i Schweiz och hur kan man beskriva skillnader från och likheter med hur de ser ut i Sverige?

1. **Fastigheter** - Hur är en fastighet definierad?
2. **Fastighetsregistrering** - Hur ser fastighetsregistret ut, vilka delar ingår och vem förvaltar de olika delarna?

¹² På engelska *article*, paragraf används fortsättningsvis i den löpande texten.

3. **Organisationen** (lantmäteriet) - Hur ser den organisatoriska uppbyggnaden av fastighetssystemet ut? Hur är ansvar och tillsyn fördelat inom organisationsstrukturen?
4. **Lantmätarens yrkesroll** - Vilka förväntningar och krav finns på lantmätare? Hur ser utbildningsgraden ut?
5. **Avgifter** - Hur finansieras lantmäteriverksamheten, hur uppfattas kostnaderna av privatpersoner?
6. **Handläggningstider** - Vilken tidsram är att vänta sig vid fastighetsärenden? Finns det några särskilda flaskhalsar?
7. **Fastighetsmarknaden** - Hur ser processen för fastighetsköp ut? Är transaktionskostnaderna jämförelsevis höga eller låga?

1.4 Avgränsningar

De aspekter som tas upp i frågeställningen är ingen uttömmande lista för fastighetssystem eller förrättningsverksamhet utan ett urval centrala punkter som utgör en lämplig stomme för att ge en bra uppfattning om hur systemet är uppbyggt. Urvalet är baserat på vad som i litteraturen utpekats som viktigt för ett lands fastighetssystem samt

Den litteratur som använts är övergripande och teoretisk om fastighetssystem och inga djupdykningar i förrättningspraxis eller några fallstudier kommer att ingå.

Det hade kunnat vara intressant att titta närmare på planförfarandet som sköts av kommunerna i Schweiz samt på markåtkomst och expropriation. Dock är sådan information lite mer åt det politiska hållet och man hade då dessutom fått hålla ett skarpare sikte på enskilda kantoner eller kommuner efter som sådant i Schweiz sköts lokalt.

Någon detaljerad genomgång av Sveriges fastighetsbildningssystem kommer inte heller att göras men en översiktlig genomgång av de punkter som isolerats som viktiga anses ändå motiverad.

Andra intressanta aspekter skulle kunna vara att mer detaljerat undersöka arbetsgången vid förrättningar, titta på rättssäkerheten vid fastighetsbildningsärenden samt på fastigheters samverkan (motsvarande gemensamhetsanläggningar och samfälligheter) i vilken utsträckning det förekommer och hur de systemen är uppbyggda.

1.5 Metod

För att uppnå syftet: att jämföra fastighetsbildning och fastighetsregistrering i Sverige och Schweiz, har ett antal aspekter valts ut som centrala i frågeställningen. Dessa kommer sedan redogöras för med avseende på Schweiz utifrån de data som har samlats in och sedan i en analysdel ställas mot dess svenska motsvarighet.

Skillnaderna i Sveriges och Schweiz fastighetsbildningssystem kommer att stå i fokus men eftersom rapporten skrivs utifrån ett svenskt perspektiv kommer den största vikten att läggas på att belysa den schweiziska delen. Den insamlade informationen om Schweiz kommer från litteraturstudier samt från kontakt med svensktalande Helena Åström Boss på den federala fastighetsbildningsmyndigheten i Schweiz, *Swisstopo*

(bilaga 1). Relevant litteratur som studerats har varit lagtext från både Schweiz, Sverige och EU, artiklar och presentationer om lantmäteriverksamheten i Schweiz

För de teoretiska delarna har kurslitteratur från kurser inom fastighetsrätt använts samt en del fastighetsvetenskapliga artiklar, uppslagsböcker och diverse annan litteratur om bl.a. datamodeller och fastighetssystem.

Rapporten kommer att avslutas i en diskussionsdel som fokuserar på för- och nackdelar med respektive system och varför vissa delar kanske fungerar bättre för det ena landet än det skulle i det andra utifrån de förutsättningar som finns.

1.6 Felkällor

Mycket av materialet som rör Schweiz har jag fått översätta från något annat språk; oftast engelska men även tyska, franska och nynorsk. Det finns en inneboende risk att något gått förlorat eller förvanskats något i översättningen.

En del av informationen som rör fastighetsmarknaden kommer från kommersiella källor som sysslar med fastighetsförmedling. Det kan finnas risker i att förlita sig på sådan information.

1.7 Målgrupp

Rapporten är skriven på ett språk som är riktat mot en tänkt läsare med motsvarande en civilingenjörs- eller mastersutbildning men inte nödvändigtvis inom lantmäteri. Begrepp av fackmässig karaktär ska förklaras när det är motiverat.

Målgruppen har dock antagligen någon slags grund i fastighetsvetenskap eller något intresse i fastighetsägande eller i Schweiz.

2 Teori

För att underbygga de kommande avsnitten om Schweiz fastighetssystem och den jämförande analysen med grund i frågeställningarna presenteras här relevant teori som berör några av de viktigare aspekterna av fastighetssystem i stort. Denna del kan ses som bakgrundsfakta till de tankegångar och resonemang som förs senare i analys och diskussion.

2.1 Fastighetsbildnings- och registersystem

Det är viktigt att veta vem som äger vad. För att kunna företa någon verksamhet på jordens yta - jordbruk, skogsbruk eller bygga hus - behöver man veta vem som äger marken. Vid transaktioner blir det viktigt för en köpare att kunna verifiera att säljaren är ägaren för att sen själv kunna vara trygg i sin äganderoll och ha goda incitament att återinvestera i fastigheten.¹³

Ett fastighetssystem ska tillförsäkra rättsskydd åt fastighetsägare, förmånstagare och fordringsägare. Det är dock viktigt att systemet inte hämmar utan främjar förändringar när förutsättningarna ändras och i någon mån möjliggör att förändringarna bokförs och går att återkoppla till. Det finns mycket som talar för att ett fastighetssystem ska vara så enkelt, överskådligt, effektivt och förutsägbart som möjligt. Då blir systemet lättskött till låga kostnader.¹⁴

Fastighetsmarknaden skiljer sig från marknaden för lös egendom. En fastighetsägare kan inte flytta sin fastighet och inte heller förstöra den. Vidare kan en fastighetsägare ha svårigheter i att hävda eller bevisa sin rätt mot tredje part. Fastighetsmarknaden är i själva verket en rättighetsmarknad och en sådan marknad måste i regel upprätthållas av myndigheter med fastighetsbildnings- och registersystem. En utmaning som följer med sådana system är att hålla dem uppdaterade för att undvika problem vid transaktioner, belåning, arv etc. Upprätthållandet av en fastighetsmarknad faller sig naturligt som en myndighetsuppgift. Det finns inte alltid en stark nationell regering så ibland faller ansvaret på regionala auktoriteter.¹⁵

Ett fastighetsrättsligt system ger förutsättningar för individer eller grupper att, med statlig (eller motsvarande) uppbackning, få rätt till anspråk på- och skydd mot andra individer eller grupper, för en tillgång eller inkomstström. Genom att definiera vem som får bruka en markresurs är ett fastighetsrättsligt system centralt för maktstruktur och sociala konstruktioner, såväl som för incitament till att investera och utveckla

¹³ Bogaerts och Zevenbergen (2001) *Cadastral systems - alternatives*.

¹⁴ Mattson (1996) *The Need for Dynamism in Land*.

¹⁵ Bogaerts et al (2001)

resursen och effektivisera marknaden för den. Det är överlag en viktig del i den ekonomiska tillväxten.¹⁶

Offentliga initiativ för att säkra äganderätten kan motiveras i tre punkter:¹⁷

1. Att genomdrivandet av fastighetsrätt är en offentlig vara (den enes konsumtion hindrar inte den andres, jfr. nationellt försvar).
2. Lägre kostnader med tillförlitlig information som är lättillgänglig för allmänheten
3. Det bredare perspektivet att tillhandahålla andra offentliga varor och tjänster till lägsta pris.

Väldefinierade rättigheter minskar fastighetsinnehavares behov av att spendera resurser på att försvara sina anspråk, t. ex. med vakter och höga staket. Sådana investeringar har sällan någon positiv social eller produktiv inverkan. I stället kan resurserna användas produktivt och återinvesteras i fastigheten för att öka dess avkastning. Att offentligt säkerställa rättigheter har fördelar, varför dessa rättigheter är en offentlig vara.¹⁸

Att tillförlitlig fastighetsinformation finns lättillgänglig gör att individer inte behöver företa sig kostsamma utredningar för att bekräfta vem den rättmätige ägaren är och gör det samtidigt svårare att orättmätigt utmana den rätta ägarens anspråk. Detta borde gynna transaktioner och skapa förutsättningar för en rörlig marknad så att fastigheter hamnar i den mest lämpliga ägarens hand. Dessutom motverkas asymmetrisk information, som föreligger när parter som ska ingå ett avtal inte har samma förhandsinformation.¹⁹

Att fastighetsinformation finns att tillgå öppnar också upp möjligheter för att tillhandahålla offentliga varor och minska externa effekter (när en ekonomisk transaktion påverkar nyttan för en tredje part, t. ex. luftföroreningar). Myndigheter kan använda fastighetsinformation för att begränsa individuell markanvändning som kan ge upphov till miljöskador eller vara socialt vanskliga.²⁰

Ronald Coase tar, i sin artikel "The Problem of Social Cost" från 1960, upp problemet med ekonomiska externa effekter. Det s.k. Coase-teoremet är ett argument för att om transaktionskostnader är små eller obefintliga kommer parterna att förhandla med varandra och uppnå en optimal lösning på den externa effekten, vilket skulle vara bättre än att lösningen uppnås genom en rättstvist. I verkligheten är dock transaktionskostnaderna sällan låga nog för att effektiva förhandlingar ska bli av så teoremet

¹⁶ K. Deininger och G. Feder (2009) *Land Registration, Economic Development and Poverty Reduction*.

¹⁷ Ibid

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

tillhör modellernas värld men är ändå viktig för att förstå att transaktionskostnader är ett hinder för marknadsmässig effektivitet. Tydligt definierade rättigheter och lättillgänglig information är därför en viktig förutsättning för en effektiv marknad eftersom det minskar transaktionskostnaderna.²¹

Behovet av decentralisering av fastighetsbildnings- och registersystem mot regionala/lokala auktoriteter är starkt influerad av hur långt gångna två tekniska utvecklingsaspekter är.

1. Databasteknik. Ett fastighetsbildningssystem består av en administrativ del och en fastighetskarta. I ett mycket decentraliserat system blir upprätthållandet av många olika databaser kostsamt, särskilt för kartdelen, till exempel genom dyr utrustning, mjukvaror och kostnader för expertis.
2. Utveckling av kommunikationsmöjligheter med internet och mobiltelefoni. Ett motiv för ett decentraliserat system är att ha informationen nära slutkonsumenterna. Med moderna kommunikationsmöjligheter blir den fysiska platsen där informationen lagras mindre relevant

Frågan om centralisering eller decentralisering av fastighetssystemen är en del av ett större perspektiv för ett land och måste integreras i hur en specifik nations administration är organiserad.²²

2.2 Registrering

Ett system för fastighetsregistrering kommer att ha varierande inverkan beroende på omständigheter och påverkas negativt av marknadsmässiga brister. Fyra exempel på förhållanden som kan förhindra förmånliga effekter är:

1. Ojämn maktfördelning, dålig eller ineffektiv styrning och avsaknad av nödvändig intern maktfördelning som ser till att ingen särskild del av en regering blir för stark i sig själv.
2. Begränsad kreditmarknad vilken kan inskränka tillgång och efterfrågan på krediter med fastigheter som säkerhet.
3. Ineffektiva fastighetssystem som hindrar att värdehöjande tjänster kan tillhandahållas tillräckligt kostnadseffektivt.
4. Överskott av mark som försvagar knapphetsvärdet (värdet som kommer av att tillgången är begränsad) på fastigheter och kan leda till att alternativa metoder antas för att säkra anspråk.²³

Ett statligt monopol på legitim maktutövning, vilket är en förutsättning för fungerande samhällen med säkrad äganderätt, kan missbrukas av en korrupt regering och således underminera rätts säkerheten. Om korruptionen är inhemsk har individer och grup-

²¹ R Coase (1960) *The Problem of Social Cost*

²² Ibid

²³ Deininger, Feder (2009)

per ingen tilltro till officiella dokument då de kan ha manipulerats till förmån för parter som betalar högre mutor. I motsats till intentionerna med ett system för registrering skapas osäkerhet och de svagare samhällsklyftorna blir lidande av ett system som borde hjälpa dem.²⁴

Kreditmarknaden måste ibland skiljas åt för landsbygden och i städerna. Tittar man på utvecklingsländer så är kreditmarknaden på landsbygden i regel sämre utvecklad i och med att fastigheternas inkomstströmmar är starkt korrelerade med väder och andra naturfenomen. Inom ett område gör dessutom sådan påverkan att fastigheternas värden är korrelerade med varandra vilket gör det svårt för ett kreditinstitut att diversifiera (sprida ut) risker. Städernas kreditmarknader är i regel mer utvecklade.²⁵

I den 20-åriga framtidsvisionen *Cadastre 2014* som jobbades fram i 1994- års FIG kongress fann man bland annat att i utvecklade länder kan fastighetssystemen tendera att sträva efter allt för stor perfektion vilket kan resultera i dyra och långsamma processer. Därför var ett mål med reformen att göra processerna smidigare. Man fann att självkostnadstäckning och privatisering blivit en allt viktigare aspekt av registreringssystemen och började sträva mot självfinansierande system med hög grad av automatisering och extensiv dokumentation. Alltjämt ett offentligt åtagande men operativt skött av privata organisationer.²⁶

Det är även viktigt för ett registreringssystem hur kostnadseffektivt registrering är i förhållande till den ökade rättssäkerhet som uppbringas. Kostnader för registrering stiger vanligtvis med tre faktorer:

1. Höga precisionskrav vid mätning.
2. Inblandning av jurister i transaktioner.
3. Stämpelavgifter på marköverföringar.

Om kostnaderna är för höga kan det leda till avsteg från den formella processen vilket underminerar registersystemet.²⁷

När mark finns i överflöd tenderar hushåll främst att investera i att förstärka säkerheten för sina anspråk. Orsakssammanhanget är att ju mer som är investerat i marken, desto mer investeras i säkerhet, snarare än att mer investeras i fastigheten ju bättre säkerhet anspråket har. Det antyder att ett system som ökar rättssäkerheten med registrering inte kommer ha någon större slagkraft mot ökad investering i marken. För stora landområden blir det dessutom kostsamt att definiera rättigheter eller skriva kontrakt vid köp.²⁸

²⁴ Ibid

²⁵ Ibid

²⁶ J. Kaufmann och D. Steudler (1998) *Cadastre 2014 A Vision for a Future Cadastral System*

²⁷ Deininger, Feder (2009)

²⁸ Ibid

2.3 Datamodeller

Internationell standardisering kan lösa många kommunikationsproblem. Avsaknaden av gemensamma terminologier och standarder är ett stort bekymmer

De två huvudfunktionerna för varje givet fastighetsbildnings- och registreringsystem är:

1. Att hålla uppdaterat vilka relationer som, via rättigheter, finns mellan personer och fastigheter baserat på legala transaktioner.
2. Tillhandahålla den registrerade informationen.

Centralt för modellen är relationen mellan objektklasserna registerobjekt (fastigheter) och personer. Relationen mellan dem tar skepnad i en rättighet, en restriktion eller en skyldighet (*RRR för right, restriction, responsibility*). Relationen blir även den en objektclass. Med språket *UML (Unified Modelling Language)* kan multipliciteten mellan objekten anges. En person kan ha ett obegränsat antal RRR till sig och en RRR kan involvera precis en person.²⁹

Relationerna visas i figur 2 nedan.



Figur 2 - Relationer i UML³⁰

ISO, International Organisation for Standardization, antog 2012 en standard, LADM, för att beskriva rättigheter och andra förhållanden som rör markanvändning.

2.4 Land Administration Domain Model, LADM

LADM är ett ramverk för att beskriva rättigheter, restriktioner och skyldigheter (RRR) som innehåses av markanvändare. Med en rättighet menas en aktivitet som kan utföras på en resurs av någon i systemet, t.ex. äganderätt som utövas av en markägare på en fastighet. En restriktion är en skyldighet att avstå från en aktivitet, ett exempel kan vara begränsningar i en detaljplan. En skyldighet är något som måste utföras, un-

²⁹ P. van Oosterom, C. Lemmen, T. Ingvarsson, P. van der Molen, H. Ploeger, W. Quak, J. Stoter, J. Zevenbergen (2005) *The core cadastral domain model*

³⁰ Ibid

derhåll enligt miljöbalken till exempel. Förutom utövare, RRR och registerenhet ingår även områdets fysiska utbredning i standarden.³¹

Syftet med standarden är att tillhandahålla ett formellt språk för att kunna beskriva och jämföra olika länders rättighetssystem och bättre visa på vilka skillnader och likheter som finns.³²

2.5 INSPIRE- direktivet

INSPIRE är ett EU-direktiv från 2007 och står för *Infrastructure for Spatial Information in Europe*. Det fastställer bindande bestämmelser för geodata inom EU. Direktivet är bindande för EU-länder; Schweiz är således inte formellt bundet till direktivet. Direktivets målsättning är att förbättra tillhandahållandet och tillgängligheten till offentliga geodata inom EU på lokal, regional, nationell och internationell nivå, mellan myndigheter och till offentligheten.³³

Medlemsländer måste, på ett konsekvent sätt, tillgängliggöra dataset som faller inom ramen för *INSPIRE*. Inom ramen faller de dataset som tillhör ett eller fler av de 34 dateman som direktivet berör.³⁴

Dateman grupperas i tre olika annex enligt tabell 1.

Annex I

1. Referenskoordinatsystem
2. Geografiska rutnätssystem
3. Geografiska namn
4. Administrativa enheter
5. Adresser
6. Fastighetsområden
7. Transportnät
8. Hydrografi
9. Skyddade områden

Annex II

1. Höjder

Annex III

1. Statistiska enheter
2. Byggnader
3. Mark
4. Markanvändning
5. Hälsa och säkerhet
6. Offentliga tjänster
7. Anläggningar för miljöövervakning
8. Produktions- och Industriplanläggningar
9. Jordbruks- och vattenbruksanläggningar
10. Befolkningsfördelning, demografi
11. Områden med särskild förvaltning/begränsningar/reglering samt enheter för rapportering
12. Naturliga riskområden

³¹ J.M. Paasch, Standard för beskrivning av markanvändning och markägande, *Legal Cadastral Domain Model, LADM* (2013).

³² Ibid

³³ Swisstopo

³⁴ European Commission, *Inspire Directive* 2013.

2. Landtäcke	13. Atmosfäriska förhållanden
3. Ortofoto	14. Meteorologiska geografiska förhållanden
4. Geologi	15. Oceanografiska geografiska förhållanden
	16. Havsområden
	17. Biogeografiska områden naturtyper och biotoper
	19. Arters utbredning
	20. Energiresurser
	21. Mineralfyndigheter

Tabell 1 - Teman för rumsliga data³⁵

Dessa datateman återfinns i de nationella fastighetssystemen i olika skepnader. I Sverige återfinns direktivet i *Lagen om geografisk miljöinformation*³⁶. Medlemsländerna ska var tredje år rapportera till EU-kommissionen bl.a. om hur infrastrukturen samordnas. Rapporten ska även innehålla information om användningen av infrastrukturen samt kostnader och vinster i samband med direktivet. Lantmäteriet har rollen som nationell samordnade vilket innebär att se till att infrastrukturen och det system som finns för geodata inom Europeiska unionen är samordnade.³⁷

Främst är det tre åtgärder som har åtagits i Sverige: införandet av *Lagen om geografisk miljöinformation*, *Geodataportalen för webbaserade geodata och geotjänster* samt *samverkansmodellen* där *Inspire's* krav på datadelning implementeras.³⁸

Schweiz är som sagt inte med i EU och inte bundna till direktivet men har valt att implementera det i sin tekniska förordning om geoinformation (*Technical Ordinance on Official Cadastral Surveying (TOCS)*).³⁹

³⁵ Drafting Team "Data Specifications" (2008) Definition of Annex Themes and Scope; Europeiska unionens officiella tidning (2007)

³⁶ Lag om geografisk miljöinformation SFS 2010:1767

³⁷ A Rydén (2013) *Member State Report: Sweden, 2010-2012*

³⁸ Ibid

³⁹ Swisstopo 2013

3 Schweiz fastighetsbildningssystem

I det här kapitlet kommer all insamlad information om fastighetsbildningssystemet i Schweiz att sammanställas under de sju punkterna från frågeställningen. Varje punkt ska sakligt redogöras för och på så vis ge en överskådlig bild av hur fastighetsbildningssystemet i Schweiz är uppbyggt.

3.1 Fastigheter

The owner of an object is free to dispose of it as he or she sees fit within the limits of the law.

He or she has the right to reclaim it from anyone withholding it from him or her and to protect it against any unwarranted interference.⁴⁰

Ägande av fast egendom är definierat i *Civilrättsordningen* från 1912. En fastighet sträcker sig uppåt i luften och ner i jorden i en utsträckning som bestäms av fastighetsägarens legitima intresse i att utöva sin äganderätt och inkluderar byggnader, växter och källor.⁴¹

Land ownership extends upwards into the air and downwards into the ground to the extent determined by the owners legitimate interest in exercising his or her ownership rights. Within the limits prescribed by law, it includes all buildings and plants as well as springs.

Gränserna bestäms av en förrättningsplan (*Grundbuchpläne*), d.v.s. produkten av en förrättning, samt av fysiska markeringar i marken. Om förrättningsplanen avviker från de fysiska markeringarna har förrättningsplanen företräde, dock inte i vissa områden som av kantonerna är designerade som riskområden för markrörelser

Land boundaries are established by the land register and by boundary markings on the land itself

In the event of discrepancy between the existing land register plans and the boundary markings, the land register plans are presumed correct

The foregoing presumption does not apply to areas designated by the canton as being in permanent danger of ground displacement.⁴²

Det är brottsligt att flytta på en gränsmarkering i Schweiz och straffbart med upp till tre års fängelse eller böter

Moving of boundary markers

⁴⁰ Swiss Civil Code art. 641

⁴¹ Swiss Civil Code art. 667

⁴² Swiss Civil Code art. 668

*Any Person who, with the intention of causing financial loss or damaging the rights of another or of obtaining an unlawful advantage for himself or another, removes, moves, renders unrecognisable, falsely positions or falsifies a boundary stone or other boundary marker is liable to a custodial sentence not exceeding three years or to a monetary penalty.*⁴³

En fastighet i Schweiz kan bestå av flera numrerade skiften. En del kantoner har dock helt inskränkt den möjligheten. Generellt rekommenderas sammanhängande enheter.⁴⁴

3.2 Fastighetsregistrering

3.2.1 Fastighetsregister

Schweiz har, precis som Sverige ett nationellt fastighetsregister (*Eigentumkataster*). Efter den federala grundlagens införande 1848 infördes kantonala markregister (*Grundbuch*), motsvarande inskrivningsdelen i Sveriges fastighetsregister, i samtliga kantoner. Med införandet av den *Schweiziska Civilrättsordningen* från 1912 ersattes de kantonala registren med ett federalt register (*Eidgenössisches Grundbuch*).⁴⁵

Enligt schweizisk civilrätt ska alla äganderätter vara registrerade i fastighetsregistret (*Grundbuch*). Huvudprinciperna är som följer:⁴⁶

- Inget ägande utan registrering (inskrivning)
- Ingen registrering utan fastighetsbildning
- Ingen fastighetsbildning utan definierade gränser

I Schweiz brukar man säga att fastighetsregistret består av två delar: en allmän del (*Amtliche Vermessung*) och en inskrivningsdel (*Grundbuch*). Registret manifesteras grafiskt i en fastighetsplan.⁴⁷

Fastighetsbildningssystemet är uppbyggt efter en datamodell som beskriver innehållet enligt en objektkatalog. Objektkatalogen innehåller ett antal informationslager som är uppbyggda av underkategorier (teman) som i sin tur består av ett eller flera objekt.⁴⁸

Informationslagren är ordnade enligt följande:

⁴³ Swiss Criminal Code art. 256

⁴⁴ Datenmodell 2001 Der Amtlichen Vermessung; Åström Boss (2014)

⁴⁵ Kaufmann, Gubler, Glatthard, Steudler (2002) *Cadastrre 2014 for Sustainability*

⁴⁶ Leiv Bjarte Mjøs et al, *Eigendomsregistrering i Sveits* (2013)

⁴⁷ Åström Boss (2013)

⁴⁸ DDPS Technical Ordinance on Official Cadastral Surveying

1. **Kontrollpunktslager:** består av planimetriska och altometriska (plan- och höjdbestämda) punkter i tre kategorier av varierande noggrannhetsgrad. Kontrollpunkterna är tydligt utmärkta på marken och har kända koordinater.
2. **Landtäcke:** underindelas i byggnader(1), hårda ytor (2) som vägar, trottoarer, och järnvägar etc., grönområden (3) som äng- och betesmark, brukad mark, park, träskmark och andra grönområden (ej skog). Vatten (4), stående vatten, rinnande vatten och vassbälten. Skog (5) underindelas efter täthet. Obevuxna områden (6) som klippor och glaciärer.
3. **Enstaka objekt:** märker ut t.ex. murar, dräneringssystem, master, linbanor, grottentréer etc. Objekt som inte är byggnader.
4. **Lager för höjder:** en digital terrängmodell över hela området.
5. **Lager för ortsnamn.**
6. **Fastighetsägarlager:** Beskriver ägande, rättigheter och inskränkningar, mineralrätter och gränsmarkeringar.
7. **Pipelinelager:** Pipelines för olja, gas etc. enligt lag om pipelines från 4 oktober 1967. Även markeringar som indikerar positionen.
8. **Territoriala gränser:** lager som visar kommunala gränser inklusive gränspunkter, distriktsgränser, kantonala gränser och nationella gränser.
9. **Lager för områden med tendenser för jordskred:** detta innebär ett avsteg från grundprincipen att markförskjutningar inte ändrar fastighetsindelningen.
10. **Byggnadsadresser:** enligt en satt standard, SN 612040.
11. **Lager för administrativa underavdelningar:** nummerserier, kartgränser, toleransnivåer och teckenförklaringar (legend) för fastighetsplanen.⁴⁹

3.2.2 Inskrivningsregister

Inskrivningsregister används när man motsvarande söker lagfart på en fastighet i Schweiz. Inskrivningsregistret förs i regel över en kommun eller en hel kanton. Det finns inte ett centralt inskrivningsregister för hela Schweiz men det kan dock nämnas att bankerna nu har tagit initiativ till och investerar i en central lösning för hela landet, men det tar tid och alla kantoner är inte intresserade av att ingå.⁵⁰

För inskrivning ska köpeavtalet prövas och godkännas av en notarie, två parter kan alltså inte avtala privat om överlåtelse av fastighet. I vissa kantoner är det krav på att avtalet ska vara utformat av notarien, t ex i *Zürich*. I andra går det bra att avtalet är utformat av parterna så länge det godkänns av en notarie, t ex i *Basel-Stadt*. Det slutgiltiga godkännandet ligger dock hos kantonens inskrivningsmyndighet. Kantoner har egna lagstiftningar för notarieverksamhet och notarierna kan vara privata eller kantonala.⁵¹

⁴⁹ DDPS Technical Ordinance on Official Cadastral Surveying (TOCS) Title 2, Chapter 1, Art. 7

⁵⁰ H. Åström Boss 17/10 2013

⁵¹ Mjøs et. al (2013)

3.2.3 PLR-register

PLR-registret (public-law restrictions) är ett nytt initiativ som beräknas vara infört i en handfull kanton fram till år 2015 och i övriga fram till år 2019. Målet är att etablera ett officiellt informationssystem som belyser de viktigaste offentlighetsrättsliga inskränkningarna på privat ägande. Eftersom flera olika myndigheter kan vara inblandade i *PLR* har det tidigare varit en invecklad och tidskrävande process att sammanställa all relevant information för en fastighet. Att hitta information om en specifik *PLR* har däremot varit en enkel process där den aktuella myndigheten tillfrågas och vanligen lämnar ut informationen.

PLR-registret innehåller grafiska element och rättsliga bestämmelser uttryckta på ett lättbegripligt och tydligt sätt. Det innehåller fastighetsinformation, *PLR*-plankartor, bestämmelser för *PLR*, en lista på relevant lagstiftning samt namn och adresser till relevanta myndigheter.

Förvaltningen av *PLR*-registret ska delas mellan kantonerna med av federationen instiftade krav på organisation, administration, harmonisering, kvalitet, metod och utförande. Tillsynen sköts av det federala kartverket *Swisstopo*.⁵²

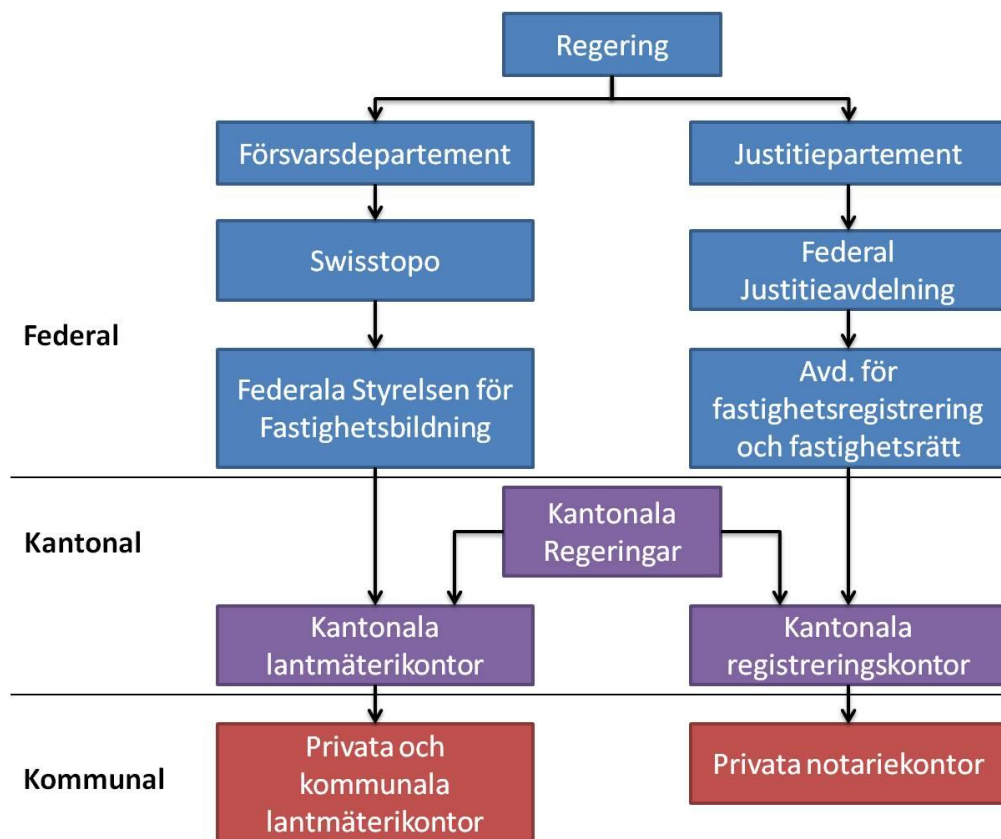
3.3 Organisation

Lantmäteriverksamheten i Schweiz kan organisatoriskt delas upp i tre nivåer: federal, kantonal och kommunal. De flesta lantmäterikontor finner man på kommunal nivå (kontor som under kantonal tillsyn har rätt att utöva fastighetsbildning). De kantonala regeringarna har då överlåtit produktionsansvaret på lokala aktörer och det rör sig då främst om privata kontor (ca 270 st.) med sammanlagt ca 2800 anställda. Det finns även några stadskontor, 15 stycken med ett par hundra anställda. Två kantoner, *Neuchâtel* och *Schaffhausen*, ansvarar själva för förrättningsverksamheten. De privata kontoren är producerande kontor med en exekutiv roll och utför lantmåteriförrättningar, underhåller fastighetskartan och servar medborgare och klienter.⁵³

I figur 3 visas de ingående organisationerna och de administrativa nivåer som de verkar på

⁵² Swiss Confederation (2009) *The Swiss Cadastre of Public Law Restrictions on Landownership (PLR cadastre)*

⁵³ Kaufmann et. al (2002)



Figur 3 – Organisationer inom lantmäteri - fastighetsbildning⁵⁴

På kommunal nivå hittar man även regionala privata notariekontor som har ansvar för fastighetsregistreringen och står under de kantonala fastighetsregistreringskontoren.⁵⁵

På kantonal nivå, med tillsynsansvar över de privata kontoren och under federal uppsikt, finns 20 lantmäterikontor (6 kantoner har överlåtit sin verksamhet till federal nivå, Swisstopo) med bortåt 300 anställda.⁵⁶

De kantonala fastighetsbildningsinstitutionerna ansvarar för att implementera, upprätthålla och förmedla kantonalt fastighetsrätt, att genomdriva federala direktiv samt har en övervakande funktion inom respektive kanton.⁵⁷

⁵⁴ D. Steudler (2013) Cadastral Surveying Systems in Switzerland

⁵⁵ Steudler (2013)

⁵⁶ Steudler (2013)

⁵⁷ Kaufmann et. al (2002)

På kantonal nivå återfinns även de kantonala fastighetsregistreringskontoren som fungerar som inskrivningsmyndigheter och är de institutioner som privata notarietkontor arbetar mot vid fastighetsköp och vid förrättningar tillsammans med fastighetsbildningskontoren.⁵⁸

På den federala nivån verkar den federala styrelsen för fastighetsbildning under det federala kartverket *Swisstopo*. En avdelning om drygt 15 anställda har ett övergripande ansvar för fastighetsregistret, ansvarar för den federala lagstiftningen samt för tillsyn, koordinering och understödjande verksamhet till kantonernas lantmäterikontor. *Swisstopo* ligger under försvarsdepartementet i Schweiz. Avdelningen för fastighetsregistrering och fastighetsrätt är överordnad de kantonala fastighetsregistreringskontoren och ligger under det federala justitiedepartementet.⁵⁹

I Figur 4 ges en mer överskådlig överblick över relevanta organisationer som är berörda av fastighetsbildning och registrering.

Nivå	Organisation	Uppgifter
Federal	Federala Styrelsen för Fastighetsbildning	- Federal lagstiftning - Tillsyn - Koordinering - Understödjande
Kantonal	21 Kantonala Lantmäterikontor	- Kantonal lagstiftning - Genomdrivning - Tillsyn - Verifiering
Kommunal	~ 270 privata kontor ~ 15 Stadskontor	- Produktion - Underhållning - Klient- och medborgarservice

Figur 4 - Organisation för fastighetsbildning⁶⁰

⁵⁸ Steudler (2013)

⁵⁹ Mjøs et al (2013)

⁶⁰ Steudler (2013)

3.4 Lantmätarens yrkesroll

3.4.1 Privat och offentlig sektor

I Schweiz utförs all fastighetsbildning av licensierade lantmätare. Det finns en offentlig och en privat sektor. I den privata sektorn utförs en del av uppgifterna på entreprenad och en del av det offentliga. Genom att delegera myndighetsuppgifter till en privat sektor kan den federala regeringen minska på sin administrativa arbetsbörda.⁶¹

Den privata sektorn ligger på kommunal nivå som tidigare nämnts, då inte med innebörden kommunala lantmäterier utan snarare så att uttrycket kommunal nivå indikerar vilken plats de har i organisationsordningen och säger något om klientkretsen. Den offentliga sektorn har en tillsyns- och subsidieroll (övervakande och understödande) och finns på kantonal och federal nivå. Den offentliga sektorn lagstiftar, finansierar, sätter standarder, koordinerar och verifierar.⁶²

Den privata sektorn, som är den största sektorn, står för produktionsdelen i Schweiz fastighetsbildningssystem. Privata lantmätare har en myndighetsfunktion, med innebörden att deras beslut blir definitiva, och betraktas som personer i en offentlig förtroendeposition. Lantmätarens uppgifter består i nykartläggningar och uppdatering av fastighetsbildningshandlingar, kontinuerliga och periodiska uppdateringar, bearbetning av data, hantering och kopiering av data, leverans av data samt konsultation.

Lantmätaren blir i regel upphandlad och utsedd av kommunen i ett anbudsförfarande och har sedan en monopolställning i regel minst 4 år och mest 10 år. Det finns fyra kantoner med fri marknad och två som själva utför förrättningsverksamheten på kantonnivå. Det bör nämnas att trots att det finns privata lantmäterier är det knappt någon konkurrenssituation att tala om.⁶³

3.4.2 Licensiering och registrering

Enligt lagen om geoinformation paragraf 41 kan en licensierad och registrerad lantmätare som har fullföljt de federala examinationerna självständigt utföra fastighetsbildning. För att få licens krävs fem års universitetsutbildning (mastersnivå), två års relevant praktik och därefter en statlig examination, spridd över tre veckor som betygsätter praktiken. Ett administrativt federalt organ med representanter från federation, kantonerna och yrkesorganisationerna handlägger den federala examinationen, förvaltar det centrala lantmätarregistret och utfärdar eller nekar licens.⁶⁴

I figur 5 ges en överblick om vägen till licensiering för lantmätare i Schweiz

⁶¹ Steudler (2013)

⁶² Steudler (2013)

⁶³ Åström boss (2013)

⁶⁴ Federal Act of 5 October 2007 on Geoinformation (GeoIA);
F. Wicki (2005) *The Swiss Cadastral Surveyors' Licence has been reviewed.*



Figur 5 - Väg till licensiering för lantmätare i Schweiz⁶⁵

Behovet av en federal licens sågs över år 2005 av det federala rådet. Man kom fram till att licensieringen var en nödvändig del för att säkra den höga kvaliteten av schweizisk fastighetsbildning och skulle kvarstå.⁶⁶

Registrering i det centrala lantmätarregistret är ett krav för att få driva fastighetsbildningsverksamhet. Registret omfattar praktiserande lantmätare från den privata och den offentliga sektorn. Registrering medför skyldigheter och tillsyn samt ger befogenhet att utföra lantmätarfunktioner.⁶⁷

3.4.3 Notarier

Notarier används i många länder i Europa och andra delar av världen, dock inte i Sverige. Generellt sett är en notarie en civilrättslig tjänsteman. I Schweiz har notarien hand om fastighetstransaktioner och sköter en stor del av det som man i Sverige skulle förvänta sig av en fastighetsmäklare. Notarien är däremot ingen handlare och har inget att göra med att skapa incitament till transaktionen d.v.s. marknadsföring, visningar etc.

Notarien medverkar vid inskrivning i *Grundbuch* antingen genom att utforma avtalen som ska inskrivas eller genom att godkänna av parter uppgjorda överenskommelser. Enligt schweizisk praxis existerar inget avtal om köp förrän en notarie godkänt det. Avtalet ska dock i ett sista skede godkännas av kantonens registreringskontor.⁶⁸

Privata notarier måste ha en juristexamen och en särskild notarieexamen. För kantonala notarier finns inget krav på juristexamen men det vanliga är att de har det.

3.5 Avgifter

Avgifter för fastighetsbildning och registrering instiftas på kantonalt nivå och är därför inte nödvändigtvis nationellt enhetliga utan skiljer sig i modell mellan kantoner. En variant som tillämpas i kantonen *Freibourg* där priset beräknas utifrån husets skattevärde. I kantonen *Schwyz* är det fri marknad. I normalfallet (ca 80 % av fallen) mot-

⁶⁵ Steudler (2013)

⁶⁶ Wicki (2005)

⁶⁷ Steudler (2013)

⁶⁸ Mjøs et al (2013)

svarar avgiften de effektiva kostnaderna. Den uppfattas dock av privatpersoner som dyr.⁶⁹

Som tidigare nämnts i avsnitt 3.4.1 har lantmätaren i del flesta kantonen en monopolställning i fyra till tio år. Lantmätaren måste då hålla sig till en prislista (*Nachführungstarif HO33*) med fasta priser för olika åtgärder. Tanken med prislistan är att kvalitén på förrättningen inte ska behöva lida av ekonomiskt tryck. Kantonen är direkt tillsynsmyndighet och kontrollerar att HO33 används, i regel några gånger per år och lantmätare.⁷⁰

Ett exempel på registreringsavgifter från kantonen *Argau* som har privata lantmätare redovisas i bilaga 2 som är en översättning av *Argaus* förordning om registreringsavgifter.

3.6 Handläggningstider

Även handläggningstider varierar mellan kantonen. Som bäst kan ett vanligt fastighetsköp utan förrättning, det vill säga hos en notarie med inskrivning i markregistret, ta två till tre veckor men i många kantonen är fyra- fem veckor vanligt. Notarien hämtar även information om panträtter hos bankerna och lämnar in för registrering hos det kantonala registreringskontoret som sen ska pröva ärendet officiellt. Fastighetsköp med avstyckning tar ytterligare någon vecka.⁷¹

Ett exempel från en av de kantonen som verkar ha längst handläggningstider:⁷²

- I oktober skriver parterna under köpekontraktet, köp med äganderättsövergång per den 2012-12-01.
- Notarien ordnar upp med banker och hypotek och skickar in dokumenten till *Grundbuch* i mitten av november.
- Egendomen övergår per 2012-12-01
- I april 2013 får nya ägarna de officiella dokumenten från *Grundbuch*.

Det är inte så dramatiskt att det tar tid hos *Grundbuch* eftersom köpet av egendomen övergår i och med kontraktet och att notarien anmäler köpet (det diarieförs). Men den totala handläggningstiden kan alltså vara runt fem månader.⁷³

En flaskhals för handläggningstiderna i Schweiz är att det är knappt med kvalificerad personal. Dessutom föreligger för närvarande att i många kantonen är digitalisering av

⁶⁹ Åström Boss (2013)

⁷⁰ Ibid

⁷¹ Ibid

⁷² Ibid

⁷³ Ibid

gamla stora böcker skrivna med bläck och blyerts på gång. I och med det blir alla rätter prövade vilket tar tid.⁷⁴

En del lagändringar (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch [ZGB], Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [GBV], Technische Verordnung betreffend das Grundbuch [TGBV]*) har också skett per 1 januari 2013 som medfört vissa omställningar i arbetsprocessen vilket ytterligare stegrat arbetsbördan.⁷⁵

3.7 Fastighetsmarknaden

Transaktionskostnaderna i Schweiz är ur ett europeiskt perspektiv ganska låga. Köparens utgifter ligger mellan 0,35 % - 3,35 % av priset och säljarens mellan 3,23% och 5,38 %. Totalt ligger alltså transaktionskostnaderna mellan 3,58 % och 8,73 % av köpsumman.

Variablerna som bestämmer transaktionskostnaderna varierar förstås mellan kantonen; i *Zurich* är säljskatten för fastigheter helt avskaffad sedan 2005. Annars varierar den mellan 0,2 % och 3,3 %. Registreringsavgiften är 0,25 % av försäljningspriset och notarien tar en avgift runt 0,1 %. Andra möjliga faktorer är mäklaravgifter, jurister etc.⁷⁶

Fastighetsskatten är en kantonal eller kommunal skatt och varierar lokalt från 0,05 % till 0,3 % av fastighetens totala taxeringsvärde. Sju kantoner har beslutat att inte ha någon fastighetsskatt.⁷⁷

Processen att förvärva fastighet i Schweiz är ganska okonstlad. En överenskommelse iordningställs av en notarie (eller av avtalsparterna och godkänns av en notarie) och en deposition (handpenning) betalas; vanligen 10 % av försäljningspriset. Normalt är handläggningstiden hos en notarie och i *Grundbuch* tre till fem månader.⁷⁸

⁷⁴ Ibid

⁷⁵ Ibid

⁷⁶ Global Property Guide (2013)

⁷⁷ *Property tax*, ch.ch

⁷⁸ Global Property Guide (2013); Åström Boss (2013)

4 Sveriges fastighetsbildningssystem

Ingen detaljerad genomgång av Sveriges fastighetsbildningssystem kommer att presenteras i detta examensarbete, men en grov översikt över de viktigaste lagarna och systemen är ändå befogad.

4.1 Fastigheter

Den grundläggande definitionen av fast egendom finns i *Jordabalken*⁷⁹ som även innehåller formkrav för fastighetstransaktioner, bestämmelser om fastighetstillhörighet, pantsättning, nyttjanderätter, servitut samt hyresrätt. Av fastighetsbegreppet finns ingen lagstadgad definition men man kan utläsa ur *Jordabalkens* portalparagraf (den första i en lag) att endast fast egendom kan utgöra fastighet.

*Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. (...)*⁸⁰

Andra fristående rättigheter är lös egendom. Det är en viktig avgränsning eftersom bestämmelser om förvärv och pantsättning mm. skiljer sig åt.⁸¹

Vad som tillhör en fastighet är angivet i jordabalkens andra kapitel om fastighetstillhörighet. Det rör sig om:

*byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, naturlig gödsel.*⁸²

Fastighetsgränser bestäms av fysisk utmärkning på marken eller av förrättningskarta om utmärkningen på marken inte går att konstatera.

*Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning på marken ej utmärkts i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.*⁸³

Det är brottsligt att i Sverige flytta på en fysisk gränsmarkering.⁸⁴

⁷⁹ Jordabalken SFS 1970:994

⁸⁰ JB 1 kap 1§

⁸¹ B. Julstad (2003) Fastighetsbegreppet i Sverige

⁸² JB 2 kap 1§

⁸³ JB 1 kap 3§

⁸⁴ Brottsbalk SFS 1962:700

Den som obehörigen anbringat ett märke eller annat föremål som kan förväxlas med gällande gränsmärke, vattenmärke, fixpunkt eller annat märke för plan- eller höjdmätning eller flyttat, tar bort, skadar eller förstör ett sådant märke döms, om åtgärden innebär fara i bevishänseende, för förfalskning av fast märke till fängelse i högst fyra år.

*Är brottet ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader*⁸⁵

Övriga lagar som rör fastighetssystemet i Sverige är *Minerallagen*⁸⁶ med bestämmelser om naturresurser i marken, *Miljöbalken*⁸⁷ med vissa offentliga inskränkningar, *Ledningsrättslagen*⁸⁸, *Plan- och bygglagen*⁸⁹ som handlar om planläggning samt *Regeringsformen*⁹⁰ som beskriver *Allemansrätten*.

4.2 Fastighetsregistret

I Sverige samlas information om samtliga fastigheter i ett nationellt offentligt fastighetsregister som består av fem delar:⁹¹

1. Allmänna delen som innehåller uppgifter om fastighetens namn, administrativ tillhörighet, ursprung, areal, koordinater, genomförda förrättningar samt tillhörande belastningar och rättigheter. Fastigheters belägenhet redovisas grafiskt i den tillhörande fastighetsregisterkartan.
2. Inskrivningsdelen som innehåller lagfartsuppgifter som ägare, köpeskillingar och köpedatum.
3. Taxeringsuppgiftsdelen innehåller värderingsuppgifter för mark och byggnader samt taxerad ägare.
4. I adressdelen står adress och adresskoordinater.
5. Byggnadsdelen innehåller uppgifter om fastighetens byggnaders koordinater och byggnadsadresser.

Registrering i fastighetsregistret regleras i *Lagen om fastighetsregister*⁹², *Förordningen om fastighetsregistret*⁹³ och *Inskrivningsförordningen*⁹⁴ samt i *Fastighetsbildnings-*

⁸⁵ BRB 14 Kap 9§

⁸⁶ Minerallag SFS 1991:45

⁸⁷ Miljöbalk SFS 1998:808

⁸⁸ Ledningsrättslag SFS 1973:1144

⁸⁹ Plan- och bygglag SFS 2010:900

⁹⁰ Kungörelse om beslutat ny regeringsform SFS (1974:152)

⁹¹ C. Strang (2006) Sverige, *Ejendomsregistrering i de nordiska lande*

⁹² Fastighetsregisterlag SFS 2000:224

⁹³ Fastighetsregisterförordning SFS 2000:308

⁹⁴ Inskrivningsförordning SFS 2000:309

*lagen*⁹⁵ för den allmänna delen. *Fastighetsbildningslagen* innehåller även de åtgärder som kan utföras på fastigheter och som tillämpas vid lantmåteriförrättningar samt regler om skogsbruk, jordbruk och fiske.

INSPIRE-direktivet har i Sverige tillämpats i *Lagen om geografisk miljöinformation*⁹⁶ där en sammanhängande infrastruktur för geografiska data etableras. I §3 anges vad som avses i fråga om platser eller geografiska områden (tabell 2).

1	Koordinatbaserade referenssystem	18	Hälsa och miljö
2	Geografiska rutnätssystem	19	Anläggningar, allmännyttiga tjänster
3	Ortnamn	20	Anläggningar, miljöövervakning
4	Administrativa indelningar	21	Anl., produktion, industri, upplag
5	Adresser	22	Anläggningar jord- eller vattenbruk
6	Fastighetsområden	23	Befolkningsfördelning
7	Infrastruktur för transport	24	Förh. motiverar särskild förvaltning
8	Vattenområden	25	Risk: Översvämningar, jordskred
9	Skyddade områden	26	Atmosfäriska förhållanden
10	Höjd- och djupförhållanden	27	Meteorologiska & hydrologiska förh.
11	Marktäcket	28	Fysikaliska förhållanden i hav
12	Bilder på jordytan	29	Biogeografiska regioner
13	Geologiska förhållanden	30	Livsmiljöer och naturtyper
14	Statistiska enheter	31	Arters utbredning
15	Byggnaders läge	32	Energiresurser
16	Markens sammansättning	33	Mineralfyndigheter
17	Mark- och vattenanvändning		

Tabell 2 - Uppräkning i *lagen om geografisk miljöinformation* 3 §

Lagen tar även upp informationsansvar, beslut om frivillig medverkan i systemet samt avgifter och begränsningar av informationsansvarigas skyldigheter.⁹⁷

Lantmäteriet arbetar med att analysera hur standarden LADM kan införas i verksamheten.⁹⁸

4.3 Organisation

Fastighetsregistreringen i Sverige är en integrerad del i fastighetsbildningsprocessen. Ansvarig för fastighetsregistrering och fastighetsbildning i Sverige är *Lantmäteriet*

⁹⁵ Fastighetsbildningslagen SFS 1970:988

⁹⁶ Lag om geografisk miljöinformation SFS 2010:1767

⁹⁷ Ibid

⁹⁸ Paasch (2013)

som lyder under *Socialdepartementet* och leds av en styrelse som tillsätts av regeringen. Styrelsen innefattar myndighetens chef som ansvarar för den löpande verksamheten efter styrelsens direktiv. Regeringen styr *Lantmäteriet* årsvis med regleringsbrev som redogör vilka åtaganden myndigheten ska ha under året samt vilket anslag som ska tilldelas.⁹⁹

Fastighetsbildning är överlag en statlig angelägenhet men kan med regeringsbeslut också utföras av kommuner. Det finns 38 kommunala lantmäterimyndigheter i Sverige. Den fristående tekniska verksamheten har dock skiljts från *Lantmäteriet* och sköts sedan 2011 av ett statligt bolag, *Metria*.¹⁰⁰

Lantmäteriet kan förordna om sakkunnig vid förrättning, vanligtvis för värdering, eller köpa in förrättningsförberedelser, oftast mätning, av kommuner enligt särskilt avtal.¹⁰¹

Juridikfunktionen vid *Lantmäteriets GD-stab* som är oberoende av fastighetsbildningsdivisionen handhar den formella tillsynen av de kommunala lantmäterierna och viss kontroll och uppföljning av de statliga.¹⁰²

En annan kontrollfunktion är rättsfall och att beslut riskerar att överklagas. Lantmäteriet ska tillämpa internrevision enligt *Internrevisionsförordningen*¹⁰³

4.4 Yrkesrollen

I Sverige är lantmätaren statligt anställd och är en myndighetsperson med beslutsbefogenheter. Lantmätaren gör lagtolkningar och håller sammanträden, i stor utsträckning självständigt.

Det finns inget formellt krav på en lantmäterieexamen men vid anställningar önskas vanligtvis att man fullgjort en högskoleutbildning med inriktning på lantmäteri eller juridik. De kommunala lantmäterierna är självständiga och har egna kriterier för anställning.

Lantmäteriakademin är en intern instegsutbildning för lantmäteriets personal som löper under tre till fem år.¹⁰⁴

⁹⁹ E. Swensson (2011) *Fastighetsbildning- och registrering i Danmark och Sverige*.

¹⁰⁰ Ibid

¹⁰¹ Fastighetsbildningslag SFS 1970:988 4 kap 34 §, 34a §

¹⁰² Tomas Öhrn (2010) *Tillsyn av Kommunala Lantmäterimyndigheter*

¹⁰³ Internrevisionsförordning SFS 2006:1228

¹⁰⁴ Lantmäteriet.se

4.5 Avgifter

Vid registrering i fastighetsregistrets allmänna del ingår kostnaderna för registrering i den totala förrättningskostnaden. Debitering sker efter nedlagd arbetstid om inte fast pris yrkas på. Då finns baspris framtagna för olika åtgärder som ligger till grund för beräkning av fast pris. T.ex. kostar en avstyckning av en tomt som är mindre än 5000 kvm 16000 SEK som baspris med fältarbete och registrering inräknat.¹⁰⁵

4.6 Handläggningstider

En enkel fastighetsbildningsåtgärd, som en avstyckning av enstaka mindre lott eller fastighetsreglering mellan två fastigheter kan ta runt 30 veckor i Sverige. Är det många parter inblandade med alternativa yrkanden (klyvning, anläggningsåtgärd) kan det ta bortåt 70 till 80 veckor. Ofta förekommer tvångsinslag och värderingar i sådana förrättningar.¹⁰⁶

Lantmäteriet befinner sig i ett generationsskifte och har ett stort rekryteringsbehov. Ett problem är att rekryteringsbasen inte är särskilt stor, lantmäteriutbildningen finns bara som civilingenjörsutbildning på två ställen i landet, Lund och Stockholm samt som kandidatutbildning i Gävle och lantmäteringenjör på högskolan Väst i Trollhättan. Det utexamineras ett hundratal varje år.¹⁰⁷

Lagfartsprocessen, dvs. ansökan och godkännande av lagfart vid försäljningar ska ske inom tre månader¹⁰⁸ efter transaktionen och tar någon vecka i Sverige. Däremot kan försäljningsprocessen, som förekommer lagfarten, med förmedlingsuppdrag, annonsering och försäljning ta några månader. En ansökan om och godkännande av inteckning några tar dagar.¹⁰⁹

4.7 Fastighetsmarknaden

När man söker lagfart i Sverige föreligger en stämpelskatt på 1,5 % för privatpersoner; lägsta belopp är 50 kr. Dessutom kostar inskrivning i fastighetsregistret 825 kr. Den genomsnittliga mäklarprovisionen ligger mellan 2 – 4 %. Vi har då transaktionskostnader på mellan 3,6 % och 5,6 %.¹¹⁰

¹⁰⁵ Strang (2006)

¹⁰⁶ Swensson (2011)

¹⁰⁷ B Kjellson (2011) *Utan lantmätare stannar Sverige*

¹⁰⁸ JB 20 kap 2 §

¹⁰⁹ T. Granberg (2006) *Transaktionskostnader vid fastighetsöverlåtelse*.

¹¹⁰ Sylwia Lindqvist (2006) *Transaktionsprocess och transaktionskostnader för småhusfastigheter: En internationell jämförelse* s. 112

Dessutom tillkommer en skatt på 22 % vid vinst vid försäljning. Vid förlust tillräknas man ett skatteavdrag på 30 % av halva förlusten.¹¹¹

Istället för fastighetsskatt tas det sedan 2008 ut en kommunal fastighetsavgift på max 6000 kr för småhus, för år 2014 är maxbeloppet indexomräknat till 7112 kr.¹¹²

I Sverige upprättas kontraktet av parterna, ofta med hjälp av en mäklare, ibland inte. Handpenningen är vanligtvis runt 10 %.¹¹³

¹¹¹ Skatteverket.se

¹¹² Ibid

¹¹³ Ibid

5 Analys

I analysen ska de tidigare framtagna beskrivningarna av respektive system ställas mot varandra och skillnader och likheter belysas mer. Förhoppningen är att denna del ska ge en mer överskådlig bild av hur systemen ser ut i förhållande till varandra.

5.1 Fastigheter

Sveriges definition av fast egendom kommer sig först av portalparagrafen i *Jordabalken* som beskriver att en typisk fastighet är horisontellt avgränsad jord, obegränsad i sin vertikala utsträckning uppåt och nedåt (med undantag i tredimensionella fastigheter). Schweiz har en liknande formulering men säger att den vertikala utsträckningen bestäms av fastighetsägarens legitima intresse att utöva sin äganderätt. Rättigheten är alltså något begränsad redan i fastighetsdefinitionen. I Sverige begränsas fastigheten som bekant ytterligare med andra lagar som t.ex. *Minerallagen* men i själva definitionen av fast egendom i *Jordabalkens* portalparagraf finns inga sådana förbehåll.

Det är nämnt i den schweiziska *Civillagen* att äganderätten, inom lagstadgade gränser, innefattar byggnader, växter och källor. Tolkar man det som en uttömmande lista är inte t.ex. mineraler innefattade. I Sverige finns reglerat vad som tillhör fastigheten i *Jordabalkens* andra kapitel om fastighetstillhörighet. Där nämns också byggnader och växter.

Gränsernas dragning bestäms för Schweiz del i första hand av fastighetsplanen, i andra hand av utmärkningar på marken. I Sverige är det i första hand fysiska markeringar på marken och i andra hand förrättningskarta som bestämmer gränserna. Straffet för att flytta gränsmarkeringar är också något lägre i Schweiz (max fängelse är ett år kortare), analogt med att kartan har prioritet över gränsmarkeringarna.

Skiften förekommer både i Sverige och i Schweiz. Dock har vissa kantoner valt att inte tillåta förekomsten av skiften. Attityden i Schweiz är att sammanhängande skiften är att föredra och det gäller nog Sverige också.

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">• Fast egendom definierade i civillagen• Kartor har prioritet över fysiska markeringar• Äganderätten innefattar byggnader växter och källor• Manipulering av gränsmarkeringar brottsligt och straffbart med upp till tre års fängelse eller böter	<ul style="list-style-type: none">• Fast egendom definierat i jordabalken• Fysiska markeringar har prioritet såvida de inte flyttats eller försvunnit.• Äganderätten innefattar fastighetstillbehör enligt JB 2 kap, däribland byggnader och växter• Manipulering av gränsmarkeringar brottsligt och straffbart med upp till fyra års fängelse eller böter.

Figur 6 - Fast egendom i Schweiz och Sverige

5.2 Fastighetsregistrering

Sveriges fastighetsregister är uppdelat i en allmän del, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsuppgiftsdel. Den allmänna delen redovisar fastigheterna med unika beteckningar och innehåller även en karta där vissa av uppgifterna även representeras grafiskt. Schweiz motsvarighet är den allmänna (*Amtliche Vermessung*) delen i det schweiziska fastighetsregistret. Inskrivningsdelen innehåller lagfarter, inteckningar och rättigheter och är vad vi kan återfinna i den schweiziska *Grundbuch*.

Det är kantonerna som ansvarar för inskrivningsdelen (*Grundbuch*) medan det är federationens uppgift att kartlägga landet samt lagstifta om lantmäteriverksamhet och geoinformation. I Sverige ingår fastighetsregistrering som en del i fastighetsbildning. Inskrivningsverksamheten är en integrerad del i det statliga lantmäteriet sedan 2008-06-01.

Trots att Schweiz inte är ett medlemsland i EU och inte formellt bunden till *INSPIRE*-direktivet kan vi se att delarna i de schweiziska informationslagren från lagen om geoinformation överensstämmer ganska bra med valda delar ur direktivets datateman.

I Sverige återfinns EU – direktivet i *Lagen om geografisk miljöinformation (2010:1767)* och är tänkt att etablera en infrastruktur som underlättar tillgång till och utbyte av digital geodata. Lagen fordrar de ansvariga myndigheterna (*Lantmäteriet*) att göra tjänster och geodata tillgängliga för alla. Det innebär att allmänheten ska kunna hitta och hämta geodata på internet, att ansvariga myndigheter ska tillhandahåll-

la metadata och geodata genom s.k. datadelning och att sökningar och visningar genom tjänster ska vara kostnadsfria.¹¹⁴

Jämför man punkterna i Schweiz tekniska förordning om geoinformation med uppräknningen i Sveriges *Lag om geografisk miljöinformation* ser man tydligt att båda sammanfaller med *INSPIRE*-direktivet i någon utsträckning. Det är tydligare i Sveriges fall eftersom det är en direkt implementering av direktivet i lagen jämfört med Schweiz mer självständiga anpassning till det.

Internationell standardisering såsom LADM rör hur man identifierar skiften och hur användande och ägarförhållanden ska beskrivas. Det är ett ganska nytt initiativ och ännu går inte effekterna att utläsa men transaktionskostnader i frågor kring äganderätt blir enligt teorin lägre ju mer väldefinierade rättigheterna är.

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">• Fastighetsregistret är Uppdelat i en allmän del (<i>Amtliche Vermessung</i>) och en inskrivningsdel (<i>Grundbuch</i>).• Federationen ansvarar för allmänna delen• Kantonerna ansvarar för inskrivningsdelen• INSPIRE-direktivet återfinns i Schweiz tekniska förordning om geoinformation från 2010• Schweiz har frivilligt åtagit sig EU-direktivet	<ul style="list-style-type: none">• Fastighetsregistret är Uppdelat i allmän del, inskrivningsdel, adressdel, byggnadsdel och taxeringsdel.• Samtliga delar förvaltas av det statliga lanmäteriet.• INSPIRE-direktivet återfinns i Lagen om geografisk miljöinformation från 2010• Sverige är som medlemsland bunden till EU-direktivet

Figur 7 - Fastighetsregistrering i Schweiz och Sverige

5.3 Organisation

De olika organisatoriska nivåerna i Schweiz kan vid en snabb anblick i princip jämföras med Sveriges uppdelning i län (motsvarande kantoner) och i kommuner. Dock ska man nog inte se det på riktigt samma sätt politiskt. Schweiz är uppbyggt efter subsidiprincipen så att varje större entitet existerar i någon mening till den mindres förmån. Kantonerna samlar kommunerna och federationen samlar kantonerna, och de mindre har gått samman och bildat något större. *Edsförbundet* som bildades i slutet på 1200-talet mellan de tre urkantonerna *Schwyz*, *Uri* och *Unterwalden* var en reaktion mot den tyske kungens expansionspolitik.¹¹⁵

¹¹⁴ Geodata Sweden bit by bit (2014-01-04) www.geodata.se

¹¹⁵ Nationalencyklopedin

I Sverige, med tradition i att krona och adel delat landet mellan sig, är uppdelningen gjord från andra hållet och mer administrativ. På 1200-talet skapade man finansiella förutsättningar genom en fast skatt från ett visst område, ett slottslän, till en viss borg. Borgen och slottslänet förvaltades av en, av kungen utsedd, fogde.¹¹⁶

I Sverige tillhör *Lantmäteriet* sedan 2011-01-01 *Socialdepartementet* och är uppdelat i tre divisioner: fastighetsbildning, informationsförsörjning och fastighetsinskrivning. Till skillnad från i Schweiz ligger hela uppdraget på statlig nivå, det finns dock kommunala lantmäterier som verkar enbart inom kommunen skilt från kommunens övriga verksamhet.

Den privata sektorn i Sverige kan involveras i vissa fall vid förordnande av sakkunnig för t.ex. värdering eller mätning. I Schweiz har den privata sektorn, med vissa undantag, hand om hela produktionen.

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">• Federationen uppdelas i kantoner och kommuner.• Lantmäteriuppdraget uppdelat mellan federation, kanton och kommun.• Lantmäteriverskamheten ligger under Försvarsdepartementet• Registreringsverksamheten ligger under Justicedepartementet• Privata lantmäterikontor på kommunal nivå.	<ul style="list-style-type: none">• Landet indelat i län och kommuner.• Hela lantmäteriuppdraget ligger på statlig nivå.• Lantmäteriet tillhör Socialdepartementet• Registrering (fastighetsinskrivningen) är integrerad del i lantmäteriet.• Det finns kommunala lantmäterier.

Figur 8 - Organisation för lantmäterier i Schweiz och i Sverige

5.4 Lantmätarens yrkesroll

I Sverige är lantmätarna statligt eller kommunalt anställda vid förrättningsmyndighet och har redan med den premissen en naturlig förtroendeposition. De privata lantmätarna i Schweiz erhåller i stället sin förtroendeposition genom de rigorösa, lagstiftade, krav på licensiering som i Sverige existerar mer som en arbetsmarknadsmerit i form av utbildning och examen. En schweizisk lantmätare måste också vara registrerad i det centrala lantmäteriregistret för att få utöva fastighetsbildning. I båda fallen har lantmätarna en myndighetsfunktion med laga kraftvinnande beslutsbefogenheter.

Om vi jämför kraven för licensiering med vad en lantmätare bör ha för meriter i Sverige är likheterna fler. Schweiz har femårig utbildning, Sverige har tre- eller femårig.

¹¹⁶ Nationalencyklopedin

I schweizarnas fall är även två års relevant praktik med examinering ett krav. I Sverige har man jämförelsevis lantmäteriakademin, en tre- till femårig inestegsutbildning för lantmäteriets personal.

De producerande lantmätarna i Schweiz står under övervakning från kantonala och federala myndigheter. I Sverige utövar den statliga lantmäterimyndigheten tillsyn över de kommunala och statliga lantmäterierna genom juridikfunktionen vid *Lantmäteriets GD-stab*.

Upphandlingen av lantmätare på orten i Schweiz blir förstås också en kontrast mot i Sverige. Kommuner i Sverige har möjlighet att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet enligt *Lagen om kommunal lantmäterimyndighet* (1995:1393). Det skiljer sig dock ganska mycket eftersom de kommunala lantmäterierna inte upphandlas utan upprättas permanent som ett övertagande av hela myndighetsfunktionen under det statliga lantmäteriets uppsikt.

Den Svenska inskrivningsmyndighetens, fastighetsinskrivningens, funktion uppfylls i Schweiz av notarier med juristexamen och särskild notarieexamen. Begreppet notarie förekommer i svensk rätt men brukar syfta på en utbildningstjänstgöring (tingtjänstgöring) för nytexaminerade jurister. Notarier är ganska vanligt världen men förekommer inte i Sverige i den formen som de har i Schweiz. Man kan se notarietfunktionen i Sverige som inbakad i mäklarnas och fastighetsinskrivningens funktioner.

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">• Statligt licencierade lantmätare• Femårig masterutbildning• Två års praktik• Statlig examen• Krav på registrering i centrala lantmätarregistret• Extern tillsyn från kantonala och federala myndigheter• Notarier sköter inskrivning	<ul style="list-style-type: none">• Statligt eller kommunalt anställda lantmätare• Tre- eller fem års Högskole- eller civilingenjörs-utbildning, dock ej formellt krav.• Intern utbildning• Intern tillsyn från GD-stab• Inskrivning en integrerad del i lantmäteriverksamheten.

Figur 9 - Yrkesrollen för lantmätare i Schweiz och i Sverige

5.5 Avgifter

Principen för Både Schweiz och Sverige är att avgifterna ska beräknas så att kostnadstäckning för arbetet uppnås. I Schweiz används oftast en prislista med fasta priser för olika åtgärder. I Sverige hade vi ett liknande system före 1996 med fasta avgifter. Numera beräknas avgifterna efter den tid som läggs ner på handläggningen. Möjlighet till fast pris finns dock. Då görs en uppskattning av ärendets omfattning och eventuellt görs något påslag för svårförutsägbara kostnader. Priserna i Sverige står fast och

ska inte kunna variera lokalt. I Schweiz skiljer sig systemen ibland i och med kantonernas självständighet.

Om avgifterna är så höga att det hindrar att transaktioner äger rum eller fastighetsbildningsåtgärder utförs är det ett ineffektivt system. Avgifterna bör alltså inte göra att kostnaden för transaktionen överstiger fastighetsägarnas reservationspris. I Schweiz uppfattas avgiften som dyr av fastighetsägarna liksom i Sverige men det är förstås relativt till fastighetsbildningsåtgärdens omfattning i båda fallen.

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">• Prislista med fasta priser för olika åtgärder, fastställs i upphandling.• Fri marknad i vissa kantoner.• Priserna kan variera lokalt.• Uppfattas som dyrt	<ul style="list-style-type: none">• Avgifter beräknas löpande efter nedlagd tid.• Möjlighet till fast pris finns.• Nationellt fastställd prislista.• Uppfattas som Dyrt

Figur 10 - Avgiftsberäkning i Schweiz och i Sverige

5.6 Handläggningstider

Handläggningstiderna varierar lokalt i Schweiz såväl som i Sverige. Vid fastighetsköp får man skilja på lagfartsprocess och försäljningsprocess. Lagfartsprocessen tar två, tre veckor längre i Schweiz än i Sverige, främst på grund av att det tar tid hos notarien, men mycket av det notarien gör överlappar aktiviteterna i Sveriges försäljningsprocess. Notarien kommer in i bilden när säljare och köpare finns och ordnar med avtal samt med banker om inteckningar och panträtter eller motsvarande. Det som sedan kan ta flera månader är själva införandet i *Grundbuch* men äganderätten övergår i och med att notarien anmäler köpet till *Grundbuch*. Lagfartsprocessen i Sverige drar igång när avtalet är klart och inom tre månader efter att transaktionen är genomförd. Inteckningsprocessen är sedan separat och kan ta ytterligare några dagar.

Vid avstyckningsärenden tar processen ett par månader längre tid i Sverige.

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">• Lagfart: 3 - 4 veckor• Avstyckning: 5 - 6 mån.	<ul style="list-style-type: none">• Lagfart: 1 vecka• Avstyckning: 7 - 8 mån.

Figur 11 - Handläggningstider i Schweiz och Sverige

5.7 Fastighetsmarknaden

Transaktionskostnaderna i Schweiz ligger som sagt mellan 3,6 % och 8,7 % av försäljningssumman och i Sverige mellan 3,6 % och 5,6 %. Kostnaderna kan alltså vara allt från 2 procentenheter lägre upp till 5 procentenheter högre i Schweiz.

Säljskatten ska man kanske inte jämföra med stämpelskatt eftersom den är på köp. Däremot är den jämförbar med skatten man betalar vid vinst på försäljningar i Sverige och som ligger på 22 % av eventuell vinst vid en fastighetsförsäljning.

Inget av länderna är ett utvecklingsland men det kan vara intressant att titta på teorier som oftare rör sådana med avseende på befolkningstäthet. Sverige är betydligt mer glesbefolkat på sina ställen än Schweiz så knapphetsvärden blir en faktor som har större effekt på fastighetsvärdena i Schweiz. I Sverige finns det runt 3,2 miljoner fastigheter utspritt på ca 450 000 km², i Schweiz ca 3,8 miljoner fastigheter över 40 000 km². Det innebär ca 7 fastigheter per km² i Sverige jämfört med 95 fastigheter per km² i Schweiz.

Kreditmarknader handlar kanske mer om hur bra säkerhet (pant) fastigheterna utgör än om hur höga fastighetsvärdena är. Det är återigen något som rör främst utvecklingsländer men som ändå kan vara intressant eftersom det på något sätt rör den grundläggande utformningen av fastighetssystemen. Regeln är att kreditmarknaden är sämre utvecklad på landsbygden eftersom de fastigheterna utgör sämre säkerhet då värdena är starkt korrelerade med t.ex. väder och vind. För Sveriges del är det antagligen ingen skillnad på hur utvecklad marknaden är, den är densamma för gles- och tätbygd, dock utgör en låg folktäthet i sig en "risk" att fastigheten inte går att omsätta vid en tvångsförsäljning vilket påverkar kreditgivningen och i sin tur värdet. I Schweiz är folktätheten högre och fastigheter är inget som finns i överskott så det är svårare att ens se några skilda förutsättningar för kreditmarknaderna. Återigen har de olika kantonerna dessutom förutsättningar att anpassa sina marknader om läget skulle skilja sig.

I båda fallen uppstår den största transaktionskostnaden med mäklaravgifter eller dylikt. En skillnad i processen är notariens inblandning i avtalsupprättandet, vilket medför en kostnad utöver registreringsavgiften. Den skiljer sig dock kanske inte så mycket i praktiken eftersom det är vanligt även i Sverige att någon typ av tjänsteman, en mäklare eller jurist, är med och utformar köpeavtalet. Handpenningen i båda fallen ligger vanligtvis på runt 10 % av köpsumman. Mäklare finns i Schweiz också, de har samma funktion som i Sverige i att marknadsföra fastigheter och hitta köpare och säljare, dock är själva avtalet notariens område.

Struktur och organisation av Schweiz fastighetsbildningssystem

Schweiz	Sverige
<ul style="list-style-type: none">•95 fastigheter per km²•Säljskatt: 0,2 % - 3,3 % (vissa kantoner har ingen)•Registreringsavgift: 0,25 %•Notarieavgift: 0,1 %•Övr. transaktionskostn. (mäklare, jurist) 3,23 % - 5,17 %•Totala transkostn. 3,58 % - 8,73 %• Handpenning: 10 %•Fastighetsskatt: 0,05 % - 0,3 % (vissa kantoner har ingen)	<ul style="list-style-type: none">•7 fastigheter per km²•Stämpelskatt: 1,5 %•Inskrivning: 825 kr•Mäklarprovision: 2 - 4 %•Totala transkost. ~ 3,6 % - 5,6 %•Handpenning :10 %•Fastighetsavgift: 7114 kr•Vinstskatt: 22 % på vinst•Förlustavdrag: 30 % på halva förlusten

Figur 12 - Transaktionskostnader och skatter på fastighetsmarknaden

6 Diskussion

Här diskuteras vilka för- och nackdelar de respektive ländernas fastighetssystem har i förhållande till varandra. Vissa aspekter av respektive system fungerar troligtvis bättre i det ena landet än om samma aspekt hade tillämpats i det andra.

6.1 Fastigheter

Det är inga större skillnader i hur fastigheter definieras så det är svårt att peka på några för- och nackdelar. Skillnaden i hur fysiska gränsmarkeringar på marken prioriteras jämfört med förrättningskartor är intressant. Man kan tänka sig fördelar och nackdelar i båda rangordningarna.

Fysiska markeringar har ingen felmarginal (om de ligger där de ska) och det finns ingen ambivalens så länge de går att hitta. Dessutom har fastighetsägaren en möjlighet att hålla översikt över- och känna sin fastighet. Dock står naturen inte still vilket innebär att markeringar kan försvinna och flytta på sig. Det kan även hända att en markering omedvetet skadas eller rubbas vid t.ex. ett grävarbete. Det finns dessutom en möjlighet att en person med uppsåt flyttar på markeringar. Sådana incitament måste därför stävjas med lagstiftade påföljder.

Kartan visar med koordinater var gränspunkterna finns. En nackdel är att mätfel förekommer och att koordinatsystem innehåller fel i sig själva. Däremot är det svårt att förfälska kartor, särskilt om de förvaras hos en myndighet. Å andra sidan medför ny teknik helt nya aspekter av brottslighet och IT-säkerhet är en ständig kapprustning. En annan fördel med kartor föreligger om markrörelser förekommer i någon högre grad. Schweiz är känt för sina alper och berglandskap och det är mycket möjligt att jordskred och dylikt är vanligare där. Markrörelser nämns också i samma paragraf i Schweiziska civillagen som beskriver hur gränserna bestäms.

Det är i båda länderna straffbart att med uppsåt rubba, förstöra eller förfälska gränsmarkeringar. Eftersom kartan har prioritet i Schweiz kan man förvänta sig lindrigare påföljder där, dock är skillnaden marginell, max tre års fängelse jämfört med fyra.

6.2 Fastighetsregister

Den schweiziska uppdelningen av fastighetsregistret i *Amtliche Vermessung* och *Grundbuch* kontra det svenska integrerade systemet är ganska talande för länderna.

Schweiz som är mer decentraliserat än Sverige i och med kantonernas höga grad av självständighet lämnar kontrollen av inskrivningsdelen (*Grundbuch*) till kommunerna eller kantonerna. En analogi för att beskriva kantonerna skulle kunna vara delstaterna i Tyskland, eller möjligen USA.

Eftersom kantonerna är egna folkrättsliga subjekt verkar det naturligt att en del av fastighetsregistret är uppbrutet mellan dem. Nya initiativ till en central lösning, som också är på gång i Schweiz, ligger i tiden när databasteknik och IT-tekniken utvecklas så att avstånden krymper och behovet av ett decentraliserat system försvinner.

INSPIRE-direktivet återfinns i Sverige och i Schweiz och det är mest bara att konstatera skillnaderna i hur nära modellerad respektive lagstiftning som implementerat direktivet är. Skillnaderna grundar sig antagligen i huruvida medlemskap i EU föreligger eller inte.

6.3 Organisation

En påtaglig skillnad mellan ländernas fastighetsbildningssystemers organisation ligger i att det existerar en påtaglig privat del inom Schweiz lantmäteriverksamhet jämfört med Sveriges som är av starkt statlig karaktär. Det har konstaterats att de privata kontoren i Schweiz inte skapar någon särskilt utbredd konkurrenssituation som man kanske intuitivt tänker sig när någonting är privatiserat. Istället har kontoren ofta en, av federationen reglerad, monopolställning och skiljer sig i den aspekten inte så mycket från lantmäteriet i Sverige.

Vad hade privata kontor inneburit för Sverige? Ny innovation och entreprenörskap hade troligtvis satt fart på branschen med företagsstrategier, vinstmaximering och marknadsföring, attraherat mer personal och snabbat upp processerna. Dock ser det trots allt inte ut så i Schweiz fall. Den statliga kontrollen är i någon mån en förutsättning för att kvalitetssäkra och ingjuta förtroende i det som produceras och det är antagligen den premissen som gör att systemen ändå i effekt är ganska lika, trots de privata inslagen i Schweiz.

Ett problem man skulle kunna se med Sveriges system är att de enda som riktigt vet vad lantmäteriet håller på med är lantmäteriet. D.v.s. att all expertis inom ett område är samlad inom den organisationen som har monopol på området. Sen är det förstås i praktiken så att expertis även finns på andra ställen, t.ex. är de kommunala lantmäterierna skilda från det statliga i det avseendet, dock med egna ”monopol”. Det kan i alla fall tänkas att Schweiz flernivåsystem är mer förtroendeingivande i det avseendet.

Schweiz system med ca 285 privata och kommunala kontor (ca ett kontor per 145 km²) kan anses vara mer decentraliserat än Sveriges med ett hundratal kontor runtom i landet (ca ett kontor per 3900 km²). Detta är nog ganska lämpligt för Schweiz med tanke på kantonernas självständiga natur. Dock kan teknisk utveckling göra att ett decentraliserat system blir alltmer omotiverat. Sverige är ett land med mycket större yta och det kan vara väl motiverat att lägga energi på ett fungerande centraliserat system. Det kan vara väl värt att notera att de kommunala lantmäterierna etablerats i de större städerna där fastighetspriserna är högre. Möjligen hade en svensk privatisering fungerat bättre i urbana områden än i glesbygden då man av de kommunala lantmäterietableringarna kan utläsa att det är där det finns en marknad.. Sveriges län eller landskap om man så vill har inte heller riktigt samma integritet som Schweiz kantoner och en ökad decentralisering kanske inte skulle värdesättas på samma sätt.

6.4 Yrkesrollen

Utifrån, och lite kategoriskt, sett skulle kanske den interna tillsyn av lantmäteriet som förekommer i Sverige inte kunna anses lika förtroendeingivande som övervakning

ovanifrån kanton och federation. Med det inget sagt om vad som fungerar bäst utan bara hur det skulle kunna uppfattas.

Internutbildningen är inget formellt krav men är viktig för kvalitetssäkringen av verksamheten och fyller nog i den meningen en liknande funktion som praktikkravet i för schweiziska lantmätare.

Schweiz har synnerligen mer rigorösa krav på utbildning för lantmätare. Fördelen med det är förstås att det arbete som utförs blir kvalitetssäkrat den vägen. En nackdel är tillgången på personal. I Sverige har tillgången vägt tyngre varför formella krav inte finns. samma för- och nackdelar föreligger för båda länderna.

6.5 Handläggningstider

Det har varit svårt att få fram ett entydigt resultat om handläggningstider. Den lokala variationen i Schweiz är ganska stor och det finns inte alltid två likadana förfaranden att jämföra rakt av med varandra. Även i Sverige kan tiderna vara olika beroende på ortens förutsättningar (befolkning, personaltillgång etc.).

Att ett vanligt köp utan gränsändring tar några veckor längre i Schweiz verkar bero på att avtalet handläggs av en notarie. Dock är det möjligt att försäljningsprocessen som helhet inte skiljer sig så mycket utan att det snarare handlar om vilken tidpunkt notarien "tar över" från mäklaren kontra när ansökan om lagfart görs. Att det tar längre tid är en nackdel men å andra sidan medför det en grad av kvalitetssäkring till avtalen. Den kvalitetssäkringen kan förstås lika väl finnas i och med att avtalet utformas av en mäklare.

En avstyckning verkar gå något fortare i Schweiz än i Sverige. Det skulle kunna bero på att själva produktionen sköts av privata lantmäterikontor, men handlar inte om några större skillnader. Troligen måste viss tid gå till att sakägare ska få möjlighet att bestämma sig och sätta sig in i processen. Är det dessutom ett flertal sakägare är det nog svårt att undvika en längre tidsåtgång.

6.6 Avgifter

En fördel med att avgifterna i någon utsträckning tillåts variera lokalt, som i Schweiz, kan vara att man är mer flexibel att skraddarsy systemet till de lokala förutsättningarna. En nackdel skulle kunna vara att ett sådant förfarande uppfattas som orättvist. Om man föreställer sig olika avgifter i olika län eller t.o.m. kommuner i Sverige behöver man inte så stor fantasi för att tänka sig att det skulle kunna anses vara orättvist.

6.7 Fastighetsmarknaden

Fastighetsskatten som varierar mellan kantoner och är avskaffad i vissa förekommer inte längre i Sverige utan har ersatts av en avgift för bostadsfastigheter. Ekonomer brukar tycka om fastighetsskatten eftersom det är en effektiv skatt; fastigheter går inte att flytta på. Dock är det ingen politiskt attraktiv skatt och om den skattepliktiga får välja kanske det inte är någon slump att sju av kantonerna inte använder skatten.

Säljskatten skiljer sig också mellan kantonerna. Regionala skillnader gör det svårt med jämförelser rakt av mellan länderna.

Notariens inblandning medför att transaktionskostnaden stiger men ger ökad legitimitet till avtalen. Kostnaden är dock ganska liten (0,1 %) och troligtvis är det väl värt, eftersom det tar så pass lång tid hos *Grundbuch*, för att en transaktion i praktiken ska vara genomförd redan när notarien skickar in avtalet. Det kan också vara ett bra sätt att få det rätt från början och slippa lägga tid på att komplettera och rätta till avtal som inte uppfyller formkrav.

7 Slutsats

Den viktigaste avskiljaren för fastighetssystemen i de båda länderna grundar sig i hur graden av centralisering skiljer sig för de olika folkrättsliga strukturerna, d.v.s. Schweiz sammansättning av kantoner gentemot Sveriges indelning i län och kommuner. Detta färgar av sig på såväl lantmäteriorganisationen och yrkesrollen som fastighetsregister, fastighetsmarknad, och avgifter. Fördelar går att finna med båda systemen:

Schweiz Lantmäteriorganisationen är byggd så att lokala lantmäterier är ganska självgående men under tillsyn av högre instanser på kantonal och federal nivå. Något som också framhärdar självständigheten är att inskrivningsdelen i fastighetsregistret (*Grundbuch*) ligger hos kantonerna och inte i ett nationellt register, även om sådana initiativ nu påbörjats. Privata lantmäterier är en annan aspekt av det mer decentraliserade systemet som återigen faller sig ganska naturlig när man inser hur självständiga kantonerna är. Någon konkurrenssituation mellan privata lantmäterier är det inte i nuläget då det inte är så många aktörer. Utbildningskraven är höga; femårig mastersutbildning, två års praktik, statlig examinering och registrering i lantmätarregistret.

Schweiz mer decentraliserade system är i linje med kantonernas självstyrande karaktär. Det medför en högre grad av regionala variationer i avgifter, skatter och handläggningstider. Avgifterna tas vanligen ut för att täcka de effektiva kostnaderna för förrättningsverksamheten och uppfattas av privatpersoner som hög. Handläggningstiderna är inte så dramatiska åt något håll, jämfört med Sverige tar inskrivningar lite längre tid, förrättningar med gränsändringar går lite fortare. Vid fastighetstransaktioner är det framförallt mäklararvoden som kostar, i övrigt är avgifterna ganska låga.

Sverige har ett centraliserat system som passar bra in på den nya tidens tekniska utveckling av databasteknik och interneteknik. Ett starkt nationellt fastighetsregister integrerar fastighetsinskrivning som förvaltas statligt och är lättillgängligt för fastighetsägare landet runt. Organisationen står ensam i sitt område, förvisso under regeringen, och ansvarar för samtlig fastighetsbildning och registrering i landet. Kommunala lantmäterier finns också som står under tillsyn av det statliga lantmäteriets GD-stab. En lantmätare kan utbilda sig i fem år som civilingenjör, eller i tre år som högskoleingenjör. Dock finns inga formella krav på utbildning.

Avgifter och skatter är lika över hela landet. Handläggningstider kan variera, mer beroende på lokala förutsättningar (befolkning, personal) än att regelverk skiljer sig åt. Förrättningsavgifterna ska bekosta förrättningsföretaget, de uppfattas av privatpersoner som höga. Vid fastighetstransaktioner utgörs transaktionskostnaderna av stämpel-skatt ihop med inskrivningsavgift och mäklararvoden. Dessutom en skatt på potentiell reavinst vid försäljning.

Fastighetsbegreppet skiljer sig inte så mycket men man kan se en viss anpassning till lokala naturförhållanden som jordskredstendenser som utgör en grund för vissa skillnader i hur gränser fastställs, då med avseende på vilken vikt man lägger vid fysiska markeringar på marken kontra kartor.

Referenser

Litteratur

- Bjarte Mjøs, L. Nysæter, H. Røkke, P.O. *Eigendomsregistrering i Sveits* (2013), Høgskolen i Bergen, Norge
- Bogaerts T och Zevenbergen J. (2001) Cadastral systems - alternatives, *Computers, Environment and Urban Systems* Vol. 25 issues 4-5, s. 325-337.
- Deiningner, K. och Feder, G. (2009) Land Registration, Economic Development and Poverty Reduction. I: Gregory K. Ingram and Yu-Hung Hong (Red) *Property Rights and Land Policies*, kap 10. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge Massachusetts.
- Drafting Team "Data Specifications" (2008) Definition of Annex Themes and Scopes, *INSPIRE Infrastructure for Spatial Information in Europe*.
- Europeiska Unionens officiella tidning (2007 Europaparlamentets och rådets direktiv 2007/2/EG av den 14 mars 2007 om upprättande av en infrastruktur för rumslig information i Europeiska gemenskapen (INSPIRE)).
- Granberg, T. (2006), *Transaktionskostnader vid fastighetsöverlåtelser*, Examensarbete, KTH infrastruktur Fastighetsvetenskap, Stockholm.
- Julstad, B. (2003), Fastighetsbegreppet i Sverige, Lantmäteriet (2003) LMV-rapport 2003:3 *Fastighetsbegreppet i de nordiska länderna*, Lantmäteriet.
- Kaufmann, J. Gubler, E. Glatthard, T och Steudler, D. (2002), Swiss Cadastre: Cadastre 2014 for Sustainability, *FIG XXII international Congress, April 19-26 2002*, Washington D.C., USA
- Kjellson B. (2011) Utan lantmätare stannar Sverige, *Svenska Dagbladet* (2011-12-23)
- Lindqvist, S. (2006), *Transaktionskostnader för småhusfastigheter: En internationell jämförelse*, licentiatavhandling, Bygg- och fastighetsekonomi, inst. för Fastigheter och byggande, KTH Stockholm.
- Mattson, H. (1996), The Need for Dynamism in Land, I: The Swedish Ministry for Foreign Affairs, Division for Central and Eastern Europe och KTH Stockholm *Land Law in Action* (1996), kap 1, Norstedts Tryckeri AB, Stockholm 1997.
- Paasch, J.M. (2013), Standard för beskrivning av markanvändning och markägande *Legal Cadastral Domain Model, LADM, Samhällsbyggaren nr 2 2013*.
- Rydén, A. (2013), Member State Report: Sweden, 2010-012, *Lantmäteriet*
- Steudler, D. (2009) Switzerland - Country Report 2009, *FIG commission 7Annual Meeting, Kuala Lumpur, Malaysia. 13 okt. 2009*
- Steudler, D. (2003) *FIG Country Report 2003 Switzerland*,

Strang, C. (2006), Sverige, Kort & Matrikelstyrelsen (2006) *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*, Kort & Matrikelstyrelsen, Danmark.

Swensson E. (2011) *Fastighetsbildning och - registrering i Danmark och Sverige*, Lantmäteriet

Swiss Confederation (2009) *The Swiss Cadastre of Public Law Restrictions on Land-ownership (PLR cadastre)*, Presentation.

van Oosterom, P., Lemmen, C., Ingvarsson, T., van der Molen, P., Ploeger, H., Quak, W., Stoter, J. och Zevenbergen, J. (2005) The core cadastral domain model, *Computers Environment and Urban Systems* Vol. 30 issue 5 s. 627-660.

Wicki, F (2005) *The Swiss Cadastral Surveyors' Licence has been reviewed*, *Swisstopo*, Wabern Switzerland.

Öhrn, T. (2010) Tillsyn av Kommunala Lantmäterier - Omfattning och reflektioner -, En redovisning vid *Lantmäteridagarna den 26 - 27 maj 2010 i Göteborg*, Lantmäteriet

Österberg, T. (2003) *FIG Country Report 2003 Sweden*,

Elektroniska Källor

ch.ch, Property tax, <https://www.ch.ch/en/property-tax/>, hämtad 2014-01-10

Skatteverket,
Säljskatt

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/forsaljningavprivatbostad/raknautskatten.4.233f91f71260075abe8800070771.html>, hämtad 2014-01-10,

Fastighetsavgift

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetsavgiftfastighetskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html>, hämtad 2014-01-10

Geodata, sweden bit by bit www.geodata.se, hämtad 2014-01-12

Global Property Guide 2013

<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Switzerland> Hämtad 2014-1-01

Nationalencyklopedin, län. <http://www.ne.se/lang/län>, Nationalencyklopedin, hämtad 2014-01-04,

Schweiz: Edsförbundets tillkomst. <http://www.ne.se/schweiz/historia/edsforbundets-tillkomst>, Nationalencyklopedin, hämtad 2014-01-05.

Sverige: <http://www.ne.se.ludwig.lub.lu.se/sverige/rattsvasen>, Nationalencyklopedin, hämtad 2014-02-10.

Office fédéral de la statistique, www.statistique.admin.ch, hämtad 2014-01-12

<http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Sweden-5Dec2003.pdf> hämtad 2014-01-12

Oxford English Dictionary www.oed.com, hämtad 2014-01-12

Skatteverket www.skatteverket.se, hämtad 2014-01-12

Statistiska Centralbyrån www.scb.se, hämtad 2014-01-12

Swisstopo www.swisstopo.admin.ch, hämtad 2014-01-12

The World Bank Group, *Registering Property in Switzerland* (2013-10-07)
<http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/switzerland/registering-property/> Hämtad 2013-10-25

Lagtext

Schweiz

DDPS Technical Ordinance of 10 June 1994 on Official Cadastral Surveying (TOCS)
<http://www.cadastre.ch/internet/cadastre/en/home/docu/law.html>

Federal Act of 5 October 2007 on Geoinformation (GeoIA)
<http://www.cadastre.ch/internet/cadastre/en/home/docu/law.html>

Ordinance of 18 November 1992 on Official Cadastral Surveying (OCS)
<http://www.cadastre.ch/internet/cadastre/en/home/docu/law.html>

Swiss Civil Code of 10 December 1907 <http://www.admin.ch/ch/e/rs/210/>

Verordnung über die Kanzleigebühren der Grundbuchämter 2009, [förordning om registreringsavgifter i kantonen Argau],
<https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/1364>

Sverige

Brottsbalk (1962:700)

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Förordning (2000:308) om fastighetsregister

Förordning (2000:309) om inskrivningsregister

Internrevisionsförordning (2006:1228)

Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform

Lag (2000:224) om fastighetsregister

Lag (2010:1767) om geografisk miljöinformation

Ledningsrättslag (1973:1144)

Miljöbalken (1998:808)

Minerallag (1991:45)

Plan- och Bygglag (2010:900)

Kontakt

Swensson, E. Lantmäteriet.

Åström Boss, H. Swisstopo

Bilaga 1 - Frågor till Swisstopo med svar

Allmänna informationer om Schweiz

För att förstå Schweiz är det viktigt att veta att det är en federal staat. I författningen (Bundesverfassung) hittar man dom viktigaste uppgifterna samt behörighet. Den definerar maktbefogenheter och uppgifter av federation, 26 kantoner och ca. 2500 kommuner i princip. Detaljerna finns i lagar och förordningar, på federal, kantonal och kommunal niveau.

I en folkomröstning 2004 antog folket en ändring av författningen beträffande uppgifterna kartläggning, lantmäterie och geoinformation. Artikel 75a av författningen säger att federation har till uppgift att kartlägga landet, att formulera en lag om lantmäterie, och att federation även kann formulera en lag om geoinformation. Denna lag (Geoinformationsgesetz) trädde i kraft 2008 och har bestämt mycket av arbetet av lantmätare i förvaltningen dom sista åren. Det gällde att formulera kantonala lagar och förordningar för dom nya punkter som federation delegerade til kantonerna. Dom flesta kantoner har nu dessa nya lagar.

För 101 år sedan formulerades i civillagen (Zivilgesetzbuch) att hela Schweiz skulle kartläggas och redovisas i markboken. Idag är ca 70 % av Schweiz yta officiellt kartlagda av lantmätare

<http://www.cadastre.ch/internet/cadastre/en/home/topics/state.html>. Till följd av detta så är federala (men inte centrala!) markboken heller inte fullständig.

<http://www.cadastre.ch/internet/gb/de/home/topics/state.html>

Beträffande egendom är civillagen (Zivilgesetzbuch) avgörande. Tillsynsmyndighet är federala kontoret (Eidgenössisches Amt für Grund- und Bodenrecht), men utförande är kantonerna (kantonale Grundbuchämter). Finanseringen sker helt genom kanton och med hjälp av avgifter. Federation har därför en svagare position än i lantmäteriet (amtliche Vermesung).

Lantmäterie är en så kallad Verbundaufgabe. Det betyder att federationen, kantoner och kommuner gemensamt är ansvariga för uppgiften. Det gäller finanseringen av den första kartläggningen, men även den korrekta genomföringen i tid av avstyckningar eller liknanande.

Uppgiften av eidgenössische Vermessungsdirektion (federala lantmäteriekontoret) är mera strategisk. Med hjälp av finansiella bidrag kann vi styra respektive påverka när vilka arbeten görs.

Kantonerna är ansvariga för omsättningen i tid och att tekniska krav uppfylls. Det är i regel kanton som genomför anbudsförfarande för kommun, även om kontraktet slutligen är mellan kommun och lantmätare.

'Inskrivning'

En del av registreringen verkar genomföras av notarier. Är det bara vid köp av färdiga objekt eller även vid fastighetsbildningsåtgärder? Jag läste att de fungerar lite som mäklare.

Kan du utveckla lite om "grundbuch" eller markbok. Jag uppfattar att det är något lokalt register men jag tror inte riktigt att det finns någon motsvarighet i Sverige - i så fall är det inbakat i fastighetsregistret.

Uppgiften av en notarie är prövning av köpavtalet och anmälan i markregistret (Grundbuch = land registry). En notarie är inte en handlare (gör t.ex. ingen reklam).

Här i Schweiz brukar vi säga att Eigentumskataster (fastighetsregistret) består av två delar: amtliche Vermessung (lantmäterie) och Grundbuch (markbok).

Markboken förs i regel över en kommun eller över en hel kanton (elektroniska markboken). Det finns inte en markbok över hela Schweiz. Bankerna har nu tagit initiativ och investerar mycket för en central lösning för hela Schweiz, men det tar tid. Några få kantoner vägrar tyvärr att ge deras data till denna lösning.

Verksamheten

Jag har läst in mig på subsidiaritetsprincipen att den centrala myndigheten har en understödande funktion och att "samhället byggs underifrån". Swisstopo är väl en central myndighet för fastighetsbildning så jag undrar hur arbetet med de lokala kontoren ser ut. Det är ju också en stor skillnad från Sverige att de ofta (men inte alltid?) bedrivs privat.

Privata lantmäterikontor borde intuitivt medföra konkurrens. Kan det påverka kvalitén på förrättningarna? Finns det något anbudsförfarande eller dylikt?

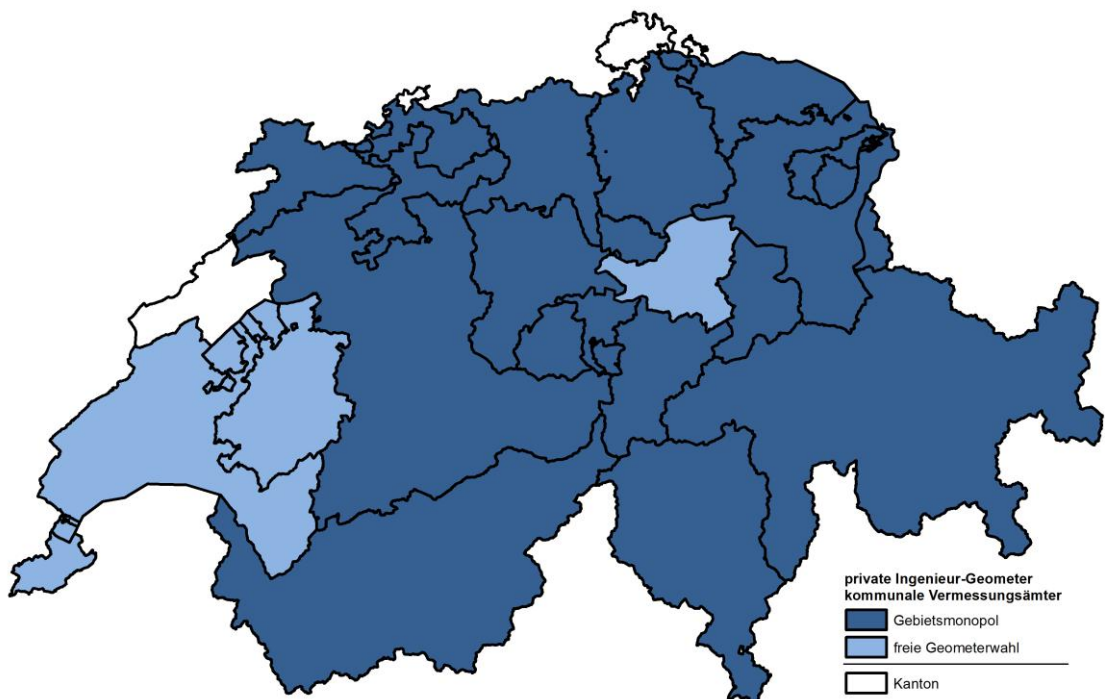
I Sverige ska förrättningsverksamheten finansieras med avgifter. Gäller samma sak i Schweiz?

Swisstopo är en central myndighet av federationen. Uppgifterna av Eidgenössische Vermessungsdirektion är mera strategiska. Även reglering och formuleringen av rättslig ram görs av oss. Vi understöder kantonerna vid speciella frågor.

Nej, trots att det finns privata lantmäterikontor är det knappt någon konkurrens. Lantmätaren blir i regel vald av kommunen i ett anbudsförfarande och

har sedan en monopolställning i regel i minst 4 upp till 10 år. Men det beror på vilket system kantonen har valt (se karta). Det finns även fyra kantoner som har fri marknad med fria priser. I två kantoner är det kanton själv som utför förrättningsverksamheten.

I dom andra kantonerna som inte har fri marknad måste lantmätaren hålla sig till en tarif (Nachführungstarif HO33). Ibland offerer han (mycket sällan hon!) i anbudsförandet en rabatt t.ex. 5% på tarifen.



Ideen med tarifen HO33 är att kvaliteten ska upprätthållas och att kvaliteten inte behöver lida på grund av ekonomiskt tryck. Kantonen är direkt tillsynsmyndighet och uppgiften av kantonerna är att kontrollera kvaliteten av förrättningsverksamheten. Det kann vara tekniska kontroller (verifikation) men även finansiella, det vill säga det kontrolleras att HO33 används korrekt. I regel görs några kontroller per år och lantmätare, så att inga systematiska fel smyger sig in i verksamheten.

Handläggningstider

I Sverige är handläggningstiderna ett problem för lantmäteriet - mycket på grund av underbemanning och långa kötider. Handläggningstider kan väl variera ganska myck-

et beroende på åtgärd och omfattning men finns det några särskilda flaskhalsar i Schweiz som kan vara ganska genomgående?

Om du ändå skulle höfta till mellan tummen och pek fingret, hur lång tid kan en förretning, någon vanlig åtgärd, ta från ansökan till beslut? Jag kan ju tänka mig att det varierar mellan kantonerna också.

Även i Schweiz är det ett problem att det är knappt med kvalificerad personal på sidan lantmäterie.

Men mera bestämmande för handläggningstiden är i många kantonerna digitaliseringen på gång. Dom gamla, stora böckerna där det skrevs med blyerts och bläck förs över i en digital lösning. I detta samband blir alla rätter (egendom, servitut etc.) prövade, och det kostar mycket tid. Desutom så blev flera lagar (ZGB, GBV, TGBV) ändrad per 1.1.2013 med omställningar i arbetsprocessen och lite extra arbete som följd.

Så även handläggningstiderna varierar från kanton till kanton. Normalt är en handläggningstid för ett köp utan gränsändringar, det vill säga bara hos en notarie och i markregistret, tre upp till fem månader. Med avstyckning som utförd av Nachführungsgeometer är det någon vecka mer.

Förrättningskostnader

Skiljer sig avgiften för fastighetsägaren något med avseende på hur den beräknas? I Sverige ska ju tid och kostnader för handläggning och registrering ersättas samt ersättning till sakkunnig och syssloman etc.

Är avgiften något som uppfattas som dyrt för privatpersoner?

Jag läste i en uppsats om svenska förrättningskostnader att kostnadsfördelningen i Schweiz (och Finland) "baseras på vilken nytta det allmänna har av ett ordnat system för fastighetsbildning och registrering" men jag är lite osäker på vad det innebär i praktiken. Kan du reda ut det?

Som så ofta i Schweiz beror det på i vilken kanton. Vanligast är att den valda lantmätaren ställer räkning efter tariffen HO33. Som variant kan jag nämna kanton Fribourg, där beräknas priset på grund av skattevärdet av huset. I kanton Schwyz är det fri marknad.

Avgiften uppfattas som dyr, även om den i normalfall (ca. i 80% av alla fall) motsvarar dom effektiva kostnaderna.

Konkurrenskommissionen (Wettbewerbskommission WEKO) fodrade för några år sedan att en lantmätare inte längre får bli vald på livstid, utan bara för en period av 4 år. Då förordningen (Verordnung über die amtliche Vermessung VAV) reviderades, fördes en mindre exakt formulering i denna andan in. Inte alla kantonerna håller sig till detta, på grund av att 4 år är för kort tid att amortisera investeringen i nödvändig infrastruktur (data och mätinstrument). swisstopo är nöjd om kommunerna genomför anbudsproceduren och kontrak-

tet med lantmätaren är över 6 eller 10 år. Dom andra kantonerna kann vi bara hänvisa till att det inte är korrekt att ha längre kontrakt. Men det är kantonerna som bestämmer i denna sak, och så länge ingen klagar...

Fysisk planering

Det verkar som att kantonerna i Schweiz är ganska autonoma. Det finns ju något som kallas kommuner i Schweiz men jag får känslan av att det är ett ganska brett begrepp. Gör kantonerna något som är jämförbart med Sveriges kommuners planläggning i Sverige?

Fysisk planering är en uppgift av kommunerna och den blir koordinerad och kontrollerad av kanton. Det är scårt för mig att jämföra med planläggningen i Sverige, eftersom jag inte vet hur den fungerar. Den valda lantmätaren har i regel ingenting med fysisk planering att göra.

Handläggningstider forts.

Jag diskuterade frågan om normala handläggningstiden med några kollegor från andra kantoner. Svaret varierar mycket och beror på vilken kanton man frågar.

Två till tre veckor är normalt i den ena, fyra till fem veckor är vanligt i många kantoner. Det tar tid hos notarien som också hämtar information om hypothek hos bankerna och lämnar in allt till grundbuch. Sedan är det deras tur att pröva och göra det officiellt. Men det är inte så dramatiskt att det tar tid hos grundbuch. Det gäller det datum som köpet anmäldes till grundbuch av notarien (det noteras i såkallade tagebuch).

Ett exempel jag har varit med om:

I oktober skriver parterna under ett köpekontrakt, köp per 1.12.12.

Notarien ordnar upp allt med banken beträffande hypothek och skickar in dokumenten till grundbuch, tagebuch datum är mitten av november.

Egendomen övergår per 1.12.12.

April 2013: nya ägarna får äntligen dom officiella dokumenten från grundbuch.

Tiderna jag nämnde gäller dom kantonerna jag känner bäst, som tyvärr inte verkar vara dom snabbaste.

Bilaga 2 - Registreringsavgifter Argau

Registreringsavgifter avser följande

- | | |
|--|----------|
| a) För utförandet av nödvändiga indata, dagbok och registrering samt verifikationer, per verifikation. | CHF 20 |
| b) För utförandet av andra dokument, om de inte tillhandahålls under en annan position, per sida. | CHF 15 |
| c) För att göra markboksutdrag | |
| 1 för det första skriftliga sidan | CHF 30 |
| 2 för varje ny sida | CHF 15 |
| d) För att göra markboksutdrag från lösblad. | |
| 1 för första utdraget (2 sidor) | CHF 30 |
| 2 för varje ytterligare utdrag som samma ägare beställt. | CHF 15 |
| d') För digitalt markboksutdrag | |
| 1 för första utdraget | CHF 30 |
| 2 för varje ytterligare utdrag | CHF 15 |
| e) För beställning av fotokopia, per A4 | CHF 1 |
| f) För attestering av fotokopia, per attestering (förutom de avgifter i enlighet med e) | CHF 15 |
| g) För kopiering av kompletterande brev i samband med en ansökan om registrering i markboken, beroende på komplexiteten. | CHF 30 - |
| f) För avslag, beroende på komplexiteten | CHF 30 - |

§ 2

¹ Muntlig information som tillhandahålls utan väsentlig tidsåtgång (upp till 15 minuter) är avgiftsfri.

² För andra muntliga och enklare skriftliga upplysningar kommer avgiften variera beroende på komplexiteten mellan CHF 20 till CHF 100. Samma ramverk gäller även för förtydliganden i dokumentsamlingen. Fallen nedan i punkt tre förbehållna.

³ För mycket tidskrävande utredningar, för tidskrävande skriftlig information eller yttranden, för detaljerad konsultation och preliminär undersökning av transaktioner, beroende på avgränsning och arbetsbelastning utkräves en avgift mellan CHF 100 och CHF 300.