

**Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av fastighetsbildningslagen och 3 och 5 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås det att fastighetsbildningslagen och lagen om fastighetsförrättningsavgift ska ändras. Syftet med propositionen är att den reglering som berör fastighetsförrättningsavgiften ska förenklas och bli mer flexibel. Samtidigt strävar man efter att främja genomförandet av de samprojekt som berör statsförvaltningens informationssystem och ekonomiska angelägenheter.

Det föreslås att en stor del av de förrättningsutgifter som avses i fastighetsbildningslagen ska inkluderas i fastighetsförrättningsavgiften. Förrättningsutgifterna består bl.a. av hyreskostnader och andra kostnader för sammanträdeslokaler, arvoden till handräckningsmanskaper vid terrängarbeten, utrustning och arbetsredskap som behövs för utmärk-

ning av rån och för andra arbeten i terrängen samt av ersättningar för olägenheter eller skador som uppkommer vid de terrängarbeten som utförs i samband med fastighetsförrättningen.

Enligt propositionen ska sakägarna i en styckningsförrättning sinsemellan få avtala om hur den fastighetsförrättningsavgift som fastställs för styckningsförrättningen ska fördelas. Styckningsfastigheten eller den mottagande fastigheten kommer dock fortsättningsvis att utgöra pant för fastighetsförrättningsavgiften för styckningen i enlighet med 8 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2014.

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1 Inledning

För fastighetsförrättningar och åtgärder som avses i fastighetsbildningslagen (554/1995) uttas en fastighetsförrättningsavgift, som regleras i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995). Fastighetsförrättningsavgift tas även ut för förrättningar och åtgärder som grundar sig på andra lagar än fastighetsbildningslagen. Sådana lagar är bl.a. lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977), landsvägslagen (503/2005), lagen om enskilda vägar (358/1962), banlagen (110/2007) och gruvlagen (621/2011).

Fastighetsförrättningsavgiften tillfaller staten då fastighetsförrättningen utförs av en tjänsteman vid Lantmäteriverket. Då fastighetsförrättningen utförs av en tjänsteman som är anställd hos kommunen tillfaller fastighetsförrättningsavgiften kommunen.

I 6 § i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992) bestäms det att storleken på den avgift som staten tar ut för en offentligrättslig prestation ska motsvara beloppet av statens totalkostnader för prestationen (*självkostnadsvärde*). För en eller flera myndigheters prestationer av samma slag får en lika stor avgift fastställas även om kostnaderna för utförandet av prestationerna är olika. När storleken av en sådan fast avgift bestäms, ska den genomsnittliga totalkostnaden för prestationen beaktas.

I lagen om fastighetsförrättningsavgift, som reglerar hur fastighetsförrättningsavgiften fastställs, är grunden att avgiften fastställs i enlighet med självkostnadsvärdet. Enligt lagen utgör de genomsnittliga totalkostnaderna för förrättningen eller åtgärden grund för den avgift som tas ut till staten (Lantmäteriverket).

Beslutet om hur fastighetsförrättningsavgiften och förrättningsutgifterna fördelas mellan sakägarna fattas i enlighet med 16 kap. i fastighetsbildningslagen i samband med fastighetsförrättningen. Beslutet kan överklagas hos jorrdomstolen.

Enligt 13 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift får ett beslut om bestämmande av fastighetsförrättningsavgift inte överklagas genom besvär. I fråga om fastighetsförrättningsavgiften gäller lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). Grundbesvär som avses i lagen anförs hos förvaltningsdomstolen.

### 2 Nuläge

#### 2.1 Lagstiftning och praxis

Genom den lag om fastighetsförrättningsavgift som trädde i kraft vid ingången av år 1997 upphävdes lagen om lantmäteravgift (320/1972) jämte ändringar. Lagen innehåller endast bestämmelser om grunderna för hur avgifterna fastställs. Storleken på en enskild avgift och dess beräkningsgrunder regleras genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet eller fastställs, i de fall där kommunen eller staden är fastighetsregisterförare, i enlighet med den fastighetsförrättningsavgift som kommun- eller stadsfullmäktige godkänt. I denna förordning eller taxa kan avgiftens belopp regleras på basis av de genomsnittliga kostnaderna för varje typ av förrättning eller genom att beräkningsgrunder fastställs för den avgift som tas ut för en enskild förrättning.

I 207 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen finns en bestämmelse av definitionskaraktär där det konstateras, att förrättningskostnaderna innefattar både förrättningsutgifter och en fastighetsförrättningsavgift.

Med förrättningsutgifter avses sådana utgifter som enligt den gällande lagen uppkommer i samband med att en förrättning utförs. I 207 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen finns en förteckning med exempel på sådana utgifter. Till dessa utgifter hör t.ex. kostnader för sammanträdeslokaler, löner för det handräkningsmanskop som behövs för terrängarbeten och övriga därmed jämförbara utgifter, kostnader för anskaffning och transport av råmärken samt ersättningar för skador som orsakas i samband med terrängarbetena.

För ersättningarnas del grundar sig betalningsskyldigheten på bestämmelserna i 182 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen. Till förrättningsutgifterna hör även arvoden och ersättningar till sysslomän och sakkunniga.

Förrättningsutgifterna betalas, fränsett det undantag som anges i 180 § i fastighetsbildningslagen, i förskott av statens eller kommunens medel och återkrävs till staten eller kommunen efter att förrättningen vunnit laga kraft. För att alla de avgifter som förrättningen medför för parterna ska kunna debiteras med hjälp av en och samma faktura, har debiteringen av förrättningsutgifter förenats med fastighetsförrättningsavgiftens debitering på det sätt som anges i 208 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen.

I 209 § i fastighetsbildningslagen finns bestämmelser om hur förrättningskostnaderna fördelas mellan parterna. Enligt huvudregeln fördelas förrättningskostnaderna i enlighet med den nytta förrättningen medför. Det har även varit möjligt att avtala om fastighetsförrättningsavgiftens fördelning i samband med förrättningen. Ett undantag har emellertid utgjorts av de allmännast förekommande fastighetsförrättningarna, nämligen styckningarna, för vars del fastighetsförrättningsavgiftens fördelning regleras i 209 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen. Enligt detta moment är styckningsfastighetens ägare eller den mottagande fastighetens ägare vid s.k. överföringsstyckning skyldig att betala förrättningskostnaderna för styckningen.

## 2.2 Lagstiftningen i utlandet

### Sverige

Bildandet av fastigheter och de övriga fastighetsförrättningarna är i Sverige myndighetsuppgifter liksom i Finland. År 2010 fanns det 21 statliga och 38 kommunala lantmäterimyndigheter i Sverige. Registreringen av fastigheter hör till samma process som själva fastighetsbildningen. Den statliga myndigheten utför omfattande förrättningar och s.k. specialförrättningar också i sådana kommuner som har en egen lantmäterimyndighet.

I Sverige grundar sig systemet med fastighetsförrättningsavgifter på självkostnadsprincipen. *Lantmäteriets styrelse* fattar beslut om fastighetsförrättningspriser. För en fastighetsförrättning kan avgiften fastställas på basis av arbetstiden eller en fast avgift tas ut. Vid ägoregleringar kan fastighetsförrättningsavgiften grunda sig på det s.k. garantipriset.

Lantmäterimyndigheten kan på eget initiativ eller på begäran av en part ge ett anbud angående ett fast pris för en avstyckningsförrättning och någon annan förrättning som utförs i samband med den eller för en klyvning. Om parten godtar anbudet, iaktas detta pris för förrättningen del. Enligt uppgifter från år 2006 var avgiften för en avstyckningsförrättning i Sverige ca 1,6 gånger högre än avgiften för en styckning i Finland.

Ägoregleringarna berörs av det ovan nämnda garantiprissystemet. Vid förrättningens inledningssammanträde fattar förrättningsmännen i samband med beslutet om att förrättningen ska inledas även beslut om fastställelse av priskalkylen, i enlighet med vilken den andel av fastighetsförrättningsavgiften som tas ut hos parterna bestäms. Detta beslut motsvarar lantmäterimyndighetens anbud angående det fasta priset för en omarrondering. Sakägarna har rätt att överklaga förrättningsmännens beslut genom besvär hos mark- och miljödomstolen. Garantipriset framgår av det lagakraftvunna beslutet om priskalkylen. Trots intensiv uppföljning av enskilda projekt har det dock i praktiken visat sig vara utmanande att på förhand uppskatta vilken arbetsmängd och vilka resurser som krävs för omfattande omarronderingsprojekt.

### Norge

I Norge grundar sig fastighetsförrättningsavgiften för styckningsförrättningar på självkostnadspriset. Beslutet om avgiftens storlek fattas emellertid av den kommun som fungerar som fastighetsbildningsmyndighet, vilket innebär att statens rekommendation om självkostnadspriset de facto bestämmer den övre gränsen för kommunens taxa för fastighetsförrättningsavgifter. Sedan år 2007 har

också privata företag inom lantmäteri-branschen kunnat utföra styckningar. I praktiken är det dock sällan som privata företag har utfört styckningar i Norge. Alla fastighetsregleringar, rågångar, tvångsinlösningar samt vägförrättningar utförs av statliga myndigheter (*jordskifterettene*).

Statens fastighetsförrättningsavgifter grundar sig på självkostnadsvärde. Enligt uppgifter från år 2006 var avgifterna i Norge ca 40 procent högre än motsvarande fastighetsförrättningsavgifter i Finland. År 2006 var avgifterna för styckningsförrättningar ca 2,6 gånger högre än motsvarande avgifter i Finland.

#### Danmark

I Danmark råder fri konkurrens för fastighetsförrättningarnas del. Det finns således inte några enhetliga timtaxor eller prislister för fastighetsförrättningar. I Danmark utförs fastighetsförrättningarna, med undantag för vissa kommuner i landet, av privata legitimerade lantmätare. Fastighetsregistret förs av Geodatastyrelsen, som är en statlig myndighet. Enligt uppgifter från år 2006 var avgifterna för fastighetsförrättningar utanför detaljplaneområden i Danmark 3,6 gånger högre än i Finland.

### 2.3 Bedömning av nuläget

Enligt den gällande lagen kan fastighetsförrättningsavgiften fastställas antingen som arbetsersättning eller som en fast förrättningsersättning. Den fastighetsförrättningsavgift som tas ut för en förrättning kan även fastställas delvis som arbetsersättning och delvis som förrättningsersättning.

Arbetsersättningen fastställs på grundval av den arbetstid som används för förrättningen, de genomsnittliga lönekostnaderna samt i enlighet med vad som närmare bestäms genom statsrådets förordning om fastighetsförrättningsavgift (1560/2001), på grundval av de övriga kostnader som Lantmäteriverket eller kommunen orsakas för verkställandet av förrättningen. Till arbetstiden räknas inte den tid som gått åt för färden till och från förrättningsplatsen. Till de genomsnittliga totala

kostnaderna på basis av vilka arbetsersättningen fastställs, hänförs utöver särkostnaderna för förrättningarna även den andel av förvaltnings-, lokal- och kapitalkostnaderna samt av andra gemensamma kostnader som hänför sig till förrättningen. Kostnaderna kan även fastställas särskilt för olika deluppgifter i samband med förrättningarna.

Förrättningsersättningen fastställs å sin sida enligt förrättningsslag till jämnstort belopp på grundval av de genomsnittliga totala kostnader som förrättningarna orsakar.

Antalet förrättningar för vilka ett fast pris fastställs har ökat. För huvuddelen av förrättningarna debiteras förrättningsersättning, vilket har förbättrat förutsebarheten i fråga om fastighetsförrättningsavgifternas belopp. År 2011 debiterades en fast avgift för ca 85 procent av de fastighetsförrättningar som Lantmäteriverket utförde. Arbetstiden för dessa förrättningar motsvarade ca 60 procent av den totala arbetstid som Lantmäteriverket använde för fastighetsförrättningar.

Arbetsersättning tas ut t.ex. för klyvningar, vägförrättningar som gäller enskilda vägar, inlösningsförrättningar, landsvägsförrättningar och sammanslagningar av samfällda vattenområden. Det har nämligen i praktiken varit svårt att på förhand uppskatta beloppet av de totala kostnaderna för dessa förrättningar och att beräkna fastighetsförrättningsavgiftens slutsumma.

Eftersom de kostnader, utgifter, ersättningar och arvoden som enligt 207 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen betraktas som förrättningsutgifter inte ingår i den fastighetsförrättningsavgift som fastställs för en fastighetsförrättning, är fastighetsförrättningsavgiftssystemet otydligt ur den betalningsskyldiga kundens synvinkel. Systemet är även ur statsförvaltningens synvinkel invecklat och svårtolkat.

Vid styckningar har enligt 209 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen styckningsfastighetens eller den mottagande fastighetens ägare svarat för fastighetsförrättningsavgiften. Denna princip som berör styckningar har t.ex. gällt s.k. skiftesavtalsstyckningar, där frågan om vilken fastighet som är stomfastighet ofta har avgjorts slumpmässigt.

När det gällt rågång som utförts som en särskild förrättning i samband med styckning har det varit möjligt att fördela förrättningskostnaderna i förhållande till den nytta som erhållits av förrättningen. Kostnaderna har alltså ofta fördelats i förhållande till längden av de rår rågången gällt. I de fall där den fastighet för vars del fastighetsförrättningsavgift har fastställts utgör pant för fastighetsförrättningsavgiften och räntan på avgiften i enlighet med 20 kap. i jordabalken (540/1995), skulle det vara ändamålsenligt att kostnaderna för sådan rågång och grundande av vägrätt för utomstående som utförs som en särskild förrättning i samband med styckningen skulle ingå i förrättningsersättningen för styckningsförrättningen. Den faktura kunden får för förrättningen skulle därmed bli tydligare. Detaljerna beträffandeavgiften skulle regleras genom jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift.

Lantmäteriverket har ett mycket detaljerat datasystem för fastighetsförrättningsavgifter och noggranna system för uppföljning av projekthanteringen och arbetstiden. Den personal vid Lantmäteriverket som utför fastighetsförrättningar använder varje år uppskattningsvis ca 12 årsverken för registrering av arbetstiden, vilket motsvarar en årlig kostnad på ca 500 000 euro. Råmärkena och bokföringen av de kostnader dessa orsakar samt den övriga behandlingen av dem kräver årligen uppskattningsvis ca 3,4 årsverken, vilket motsvarar en årlig kostnad på ca 150 000 euro. Dessutom krävs en arbetsmängd som motsvarar ca 1,5 årsverken för beräkning av fastighetsförrättningarnas taxa, vilket motsvarar en årlig kostnad på ca 90 000 euro. De totala årliga personalkostnader som systemet medför uppgår således till ca 740 000 euro.

### **3 Målsättning och de viktigaste förslagen**

#### **3.1 Målsättning**

Syftet med propositionen är att den reglering som berör fastighetsförrättningsavgifter ska förenklas och bli mer flexibel. Till målsättningarna hör samtidigt att främja genomförandet av de samprojekt som berör

statsförvaltningens informationssystem och ekonomiska angelägenheter.

Eftersom faktureringen av de fastighetsförrättningsavgifter som tas ut till staten i framtiden kommer att överföras till ett mer centraliserat nytt system inom statskoncernen, måste det nuvarande synnerligen detaljerade systemet för fastighetsförrättningsavgifter förenklas och förtydligas. Faktureringen och redovisningen av fastighetsförrättningsavgifter kommer uppenbarligen inte längre i fortsättningen att utföras så att lantmäteriverkets personal deltar i processens olika arbetskedan, vilket är fallet för närvarande.

Vidare strävar man efter att skapa större flexibilitet i regleringen av fastighetsförrättningsavgiftens fördelning när det gäller fastighetsförrättningar till fast pris, i synnerhet styckningsförrättningar, genom att avgiftsgrunderna för fastighetsförrättningsavgift revideras.

#### **3.2 De viktigaste förslagen**

Den avgift som enligt lagen om fastighetsförrättningsavgift tas ut för en fastighetsförrättning kan fastställas antingen som arbetsersättning eller som förrättningsersättning, dvs. som en avgift till ett fast pris. Det tredje alternativet är att fastighetsförrättningsavgiften fastställs både som arbetsersättning och som förrättningsersättning utökad med eventuella övriga ersättningar.

De förrättningsutgifter som uppkommer vid en fastighetsförrättning är inte desamma vid olika typer av förrättningar. Kostnaderna kan variera avsevärt även i samband med förrättningar av samma typ. Dessutom kan kostnadernas faktiska belopp vara stort i förhållande till den egentliga fastighetsförrättningsavgiften. De fasta avgifterna eller timpriserna för sådana förrättningar som faktureras på basis av arbetstiden, ska således inte innefatta t.ex. sakkunnigkostnader i anslutning till sådana inlösningsärenden och landsvägsförrättningar som avses i markanvändnings- och bygglagen, kostnader för handräckningsmanskaper vid förrättningar som faktureras på basis av arbetstiden eller kostnader för värdering av trädbeståndet vid skiftesav-

talsstyckningar, klyvningar eller ägoregleringar.

I propositionen föreslås det att den indelning av förrättningskostnaderna i förrättningsutgifter och fastighetsförrättningsavgift som anges i 207 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen ska slopas. Det föreslås att bestämmelserna om förrättningsutgifter ska överföras från fastighetsbildningslagen till lagen om fastighetsförrättningsavgift. De kostnader och ersättningar som räknas upp i 207 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen och betraktas som förrättningsutgifter ska kunna inkluderas i den fastighetsförrättningsavgift som tas ut för en fastighetsförrättning i form av arbetsersättning eller förrättningsersättning. Den detaljerade regleringen ska tas in i jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift.

De föreslagna lagändringarna medför ett behov av att se över jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift, så att de kostnader som orsakas av användningen av råmärken och handräckningsmanskaper samt hyrorna för sammanträdeslokaler inkluderas i de fasta priserna för styckningsförrättningar liksom i fastighetsförrättningsavgifterna för de övriga typer av förrättningar för vilka en fast avgift tas ut. När det gäller fastighetsförrättningar för vilka priset fastställs på basis av arbetstiden, ska kostnaderna för användningen av råmärken och hyrorna för sammanträdeslokaler på motsvarande sätt inkluderas i förrättningarnas timpriser.

Enligt 209 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen har styckningsfastighetens eller den mottagande fastighetens ägare svarat för fastighetsförrättningsavgiften för styckningsförrättningar. I denna bestämmelse ges det inte någon möjlighet att avtala om fördelningen av förrättningskostnaderna för styckningar. I propositionen föreslås det emellertid att fastighetsbildningslagens bestämmelser om fördelningen av förrättningskostnaderna för styckningar ska ändras så att sakägarna i förrättningen, om de så önskar, ska kunna avtala om hur förrättningskostnaderna för styckningen ska fördelas, t.ex. då ett skiftesavtal gällande upplösning av ett samägoförhållande utgör grund för styckningsförrättningen.

Om den avgiftsskyldige vid en förrättning har skött sådana uppgifter som hör till lantmäteribrån, ska förrättningsersättningen enligt 5 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift minskas med motsvarande andel. Det föreslås att minskningen begränsas att gälla terrängarbeten som kommunen utför på stadsplaneområdet.

## 4 Propositionens konsekvenser

### 4.1 Ekonomiska konsekvenser

Ca 60 procent av den totala arbetstid som fastighetsförrättningarna kräver används för närvarande för förrättningar till fast pris såsom styckningar. Det är inte längre möjligt att i någon större utsträckning förenkla fastighetsförrättningsavgiftssystemet genom att utöka antalet förrättningar för vilka en fast avgift tas ut. Systemet kan dock göras kostnadseffektivare även när det gäller förrättningar till fast pris.

När kostnaderna för råmärken, såväl utgående från arbetstiden som när det gäller förrättningar med fasta avgifter, inkluderas i fastighetsförrättningsavgifterna, uppskattas förändringen medföra en kostnadsbesparing för behandling av avgifterna på ca 0,1 miljoner euro per år. På samma sätt när man inte längre behöver ange arbetstiden förrättningsnummerspecifikt, ger detta en kostnadsbesparing på omkring 0,2 miljoner euro per år. Då har man tagit hänsyn till att räkningarna för de fastighetsförrättningar för vilka tas ut avgift enligt arbetstiden fortfarande ska innehålla en redogörelse för varje arbetsfas för att bevara räkningens informativa värde och för att möjliggöra en rationell behandling av eventuella ändringssökande hos förvaltningsdomstolen.

Med hjälp av Lantmäteriverkets datasystem för uppföljning av avgifterna och förrättningsutgifterna för fastighetsförrättningar kan förrättningsutgifterna hänföras till de korrekta förrättningsnumren och överföras vidare till systemet för fakturering av förrättningarna. Detta system kommer även i fortsättningen att behövas för kostnadsöverföringen när det gäller sådana kostnader som motsvarar förrättningsutgifter men som inte

ska inkluderas i förrättningsersättningarna eller i timpriserna för arbetsersättningarna. I jämförelse med nuläget kommer dock överföringarna i fortsättningen att gälla endast ett litet antal kostnadsposter, eftersom de kostnadsposter som ska överföras inte längre kommer att omfatta kostnader för råmärken eller sammanträdeslokaler och inte heller en del av kostnaderna för handräckningsmanuskap utan dessa inkluderas i fastighetsförrättningsavgifterna.

Om antalet förrättningar med fasta priser kommer att ligga på den ovan uppskattade nivån, minskar denna proposition kostnaderna för Lantmäteriverkets avgiftsbelagda förrättningsproduktion med sammanlagt ca 0,3 miljoner euro från och med år 2014. Eftersom fastighetsförrättningsavgifterna är fastställda enligt självkostnadsvärdet, ska de sänkta kostnaderna tas i beaktande när man nästa gång utarbetar jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgifter. Därför kommer Lantmäteriverkets intäkter att sjunka med 0,3 miljoner euro.

Utgående från det ovan relaterade har propositionen inte några konsekvenser för Lantmäteriverkets enligt nettoprincipen budgeterade anslagsnivå under omkostnadsmoment 30.70.01 år 2014. Intäkterna och kostnaderna enligt propositionen ingår i siffrorna och tabellerna i förklaringsdelen för Lantmäteriverkets omkostnadsmoment i regeringens förslag till statsbudget 2014.

#### **4.2 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet**

Inom KIEKU-projektet som gäller statsförvaltningens bokföringsenheter har arbetats fram statens gemensamma ekonomi- och personalförvaltningsprocesser samt ett datasystem. Lantmäteriverket börjar förmodligen tillämpa KIEKU under år 2015. För att KIEKU kan tas i bruk enligt tidsplanen krävs att Lantmäteriverkets system med fastighetsförrättningsavgifter reformeras eftersom fastighetsförrättningsfaktureringen inte är möjlig i KIEKU i en så stor omfattning som i dag.

Den föreslagna reformen av fastighetsförrättningsavgiftssystemet innebär även att

Lantmäteriverkets förrättningsavgiftssystem kommer att vara nästan av samma typ som systemen i de stora städer som själva för fastighetsregister. Likheter mellan Lantmäteriverkets och kommunernas fastighetsförrättningsavgiftssystem gynnar framför allt de medborgare och andra aktörer som anlitar fastighetsförrättningstjänster.

#### **4.3 Samhälleliga konsekvenser**

I och med propositionen förbättras kostnadseffektiviteten för Lantmäteriverkets myndighetsverksamhet. Propositionen främjar också iakttagandet av självkostnadsprincipen, som grundar sig på lagen om grunderna för avgifter till staten och på lagen om fastighetsförrättningsavgift.

Då fastighetsförrättningsavgiftssystemet förnklas, kommer också fakturan för fastighetsförrättningen ur kundens synvinkel att vara åskådligare och begripligare än förut.

Förslaget om ändring av bestämmelserna om fastighetsförrättningsavgiftens fördelning vid styckningsförrättningar främjar parternas jämlikhet t.ex. i samband med s.k. skiftesavtalsstyckningar där ett samäganderättsförhållande upplöses. Vid sådana förrättningar ska utöver styckningsfastigheternas ägare även den samägare, som får stomfastigheten, kunna förpliktas svara för en del av fastighetsförrättningsavgiften.

#### **5 Beredningen av propositionen**

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid jord- och skogsbruksministeriet, på grundval av Lantmäteriverkets förslag.

Propositionsutkastet har sänts på remiss till justitieministeriet, finansministeriet, arbets- och näringsministeriet, Lantmäteriverket, Jord- och skogsbruksproducenternas centralförbund MTK, Finlands Kommunförbund och Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC.

Justitieministeriet och finansministeriet har inte understött propositionsutkastet när det gäller att fastighetsförrättningsavgiften ska bestämmas utgående från avtal mellan Lantmäteriverket och de berörda parterna. Finansministeriet har också påpekat behovet av

en årlig prisberäkning för kontroll av avgifternas kostnadsmotsvarighet.

Arbets- och näringsministeriet, Lantmäteriverket, MTK och SLC har förordat propositionen och ansett att det är lönt att understödja de föreslagna lagändringarna. Finlands kommunförbund har också förordat propositionen med undantag för begränsning av

minskning av förrättningsersättningen för kommunernas del.

Under den fortsatta behandlingen har propositionen setts över innehålls- och motiveringsmässigt och kommentarerna har beaktats i mån av möjlighet.



## DETALJMOTIVERING

### 1 Lagförslag

#### 1.1 Fastighetsbildningslagen

**207 §.** Enligt paragrafens gällande 1 mom. består förrättningskostnaderna av förrättningsutgifter och en fastighetsförrättningsavgift.

Såsom det framgår av den allmänna motiveringen föreslås det att den bestämmelse om förrättningsutgifter som ingår i paragrafens 2 mom. ska överföras från fastighetsbildningslagen till lagen om fastighetsförrättningsavgift. De förrättningskostnader som avses i fastighetsbildningslagen kommer således att ingå i den fastighetsförrättningsavgift som avses i lagen om fastighetsförrättningsavgift.

Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så att förrättningskostnaderna ska bestå av de fastighetsförrättningsavgifter som avses i 3 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995).

Den gällande lagens 3 mom. innehåller en informativ bestämmelse om att om fastighetsförrättningsavgiften föreskrivs separat.

Det föreslås att paragrafens 2 och 3 mom. ska upphävas såsom onödiga.

**208 §.** En bestämmelse om de förrättningsutgifter som avses i den gällande lagen kommer i fortsättningen att ingå i 3 § 5 mom. i lagen om fastighetsförrättningsavgift. Därför föreslås det att 1 mom. i denna paragraf ska ändras så att det förses med en hänvisning till lagen om fastighetsförrättningsavgift.

Paragrafens 2 mom. innehåller en bestämmelse om lagstadgad panträtt för förrättningskostnaderna. Eftersom det föreslås att de kostnader och ersättningar som avses i detta sammanhang ska tas ut i form av en sådan fastighetsförrättningsavgift som avses i lagen om fastighetsförrättningsavgift omfattas de av den lagstadgade panträtt som anges i 8 § i nämnda lag. Därför föreslås det att den sista meningen i 2 mom., som gäller lagstadgad panträtt för förrättningsutgifterna, ska strykas ur fastighetsbildningslagen såsom onödig.

**209 §.** Enligt den huvudregel som framgår av paragrafens gällande 2 mom. ska förrättningskostnaderna vid en styckningsförrättning betalas av styckningsfastighetens och den mottagande fastighetens ägare. Det föreslås emellertid att 2 mom. ska ändras så att parterna ska ha möjlighet att sinsemellan avtala om att fastighetsförrättningsavgiften fördelas på något annat sätt. T.ex. i en sådan situation som berör upplösning av ett samäganderättsförhållande genom ett skiftesavtal avgörs frågan om vilken del av den styckade fastigheten som blir styckningsfastighet och vilken som blir stomfastighet ofta slumpmässigt.

Dessutom ska förrättningsingenjören ha en lagstadgad möjlighet att av särskilda skäl bestämmande om förrättningskostnadernas fördelning i den situation där kostnaderna för rågång, som utförs i samband med en styckning, ingår i fastighetsförrättningsavgiften för styckningen. Dessa särskilda skäl kan t.ex. utgöras av att en omfattande eller annars arbetsdryg rågång utförs som en s.k. biförrättning i samband med en styckning, varvid förutom sakägarna i styckningen även grannfastigheternas ägare gynnas av förrättningen.

**213 §.** Paragrafen innehåller bestämmelser om betalning och fördelning av förrättningsutgifter i 207 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen. När ovan nämnda förrättningsutgifter enligt förslaget ska överföras till lagen om fastighetsförrättningsavgift och tas ut i form av fastighetsförrättningsavgift, som innehåller de kostnader och ersättningar som orsakas av en förrättning, föreslås det att paragrafen upphävs såsom onödig.

#### 1.2 Lagen om fastighetsförrättningsavgift

**3 §.** Det föreslås att i paragrafen tas in en bestämmelse med samma innehåll som i den gällande bestämmelsen i 207 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen. Denna bestämmelse berör i stället för förrättningsutgifter de kostnader och ersättningar som orsakas av en förrättning.

Det föreslås att paragrafens 2 mom. ska ses över på grund av kompletteringen ovan så att de kostnader och ersättningar som avses i paragrafens 5 mom. antingen ska kunna tas ut direkt i form av fastighetsförrättningsavgift eller inkluderas i den fastighetsförrättningsavgift som fastställs i form av arbetsersättning eller förrättningsersättning.

De förrättningar för vars del sådana kostnader och ersättningar som avses nedan i 5 mom. inkluderas i den fasta avgiften eller i den avgift som fastställs i form av arbetsersättning ska regleras i jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift.

**5 §.** Att utföra fastighetsförrättningar bygger på principen om full service. Detta innebär att den som är sakägare i en förrättning inte behöver utföra några åtgärder efter inlämnandet av en förrättningsansökan eller bidra till förrättningen på något sätt. Förrättningsingenjören ska se till att alla de åtgärder som förrättningen kräver blir gjorda. Enligt den gällande 5 § har det varit möjligt att minska den förrättningsersättning som fastställs för en fastighetsförrättning om den betalningsskyldige vid förrättningen har skött sådana uppgifter som hör till lantmäteriby-

rån. Av praktiska skäl har i synnerhet kommuner utfört förrättningsuppgifter som hör till lantmäteribyran, till exempel terrängarbeten vid styckning. Om den betalningsskyldige vid förrättningen har skött uppgifter som hör till lantmäteribyran, kräver detta alltid förrättningsingenjörens inspektion och godkännande för att säkra att det utförda arbetet är tillräckligt högkvalitativt.

Det föreslås att denna bestämmelse ska ändras så att den uttryckligen endast gäller sådana förrättningar som Lantmäteriverket utför för en kommun, där styckningen eller ägobyttet sker på ett detaljplaneområde som ägs av kommunen och där kommunen har utfört alla terrängarbeten som förrättningen kräver, med användning av egna råmärken och där kommunen är betalningsskyldig.

## **2 Ikraftträdande**

Det föreslås att lagarna ska träda i kraft den 1 januari 2014.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:



## 2.

**Lag****om ändring av 3 och 5 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift**

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995) 3 och 5 §, av dem 3 § sådan den lyder i lag 1434/2001, som följer:

## 3 §

Fastighetsförrättningsavgiften skall till sin storlek motsvara de totala kostnader som fastighetsförrättningen orsakar staten eller kommunen (*självkostnadsvärde*). För förrättningar av samma slag kan fastställas en avgift av samma storlek även i sådana fall där de totala kostnaderna för enskilda förrättningar avviker från varandra.

Fastighetsförrättningsavgiften fastställs som arbetsersättning eller förrättningsersättning. Fastighetsförrättningsavgiften innefattar dessutom de kostnader och ersättningar enligt 5 mom. som förrättningen orsakar. Den fastighetsförrättningsavgift som upp bärs för förrättningen kan fastställas dels som arbetsersättning, dels som förrättningsersättning. Kostnader och ersättningar enligt 5 mom. kan tas ut i form av fastighetsförrättningsavgift antingen som sådana eller inkluderar i arbetsersättningen eller förrättningsersättningen.

Arbetsersättningen fastställs på grundval av den arbetstid som använts för förrättningen, de genomsnittliga lönekostnaderna samt, i enlighet med vad som närmare bestäms genom förordning av statsrådet, på grundval av de övriga kostnader som orsakas lantmäteriverket eller kommunen för verkställandet av förrättningen.

Förrättningsersättningen fastställs enligt förrättningslag till jämnstort belopp på grundval av de genomsnittliga totala kostnader som förrättningarna orsakar.

Kostnader och ersättningar som orsakas av en förrättning är:

1) utgifter och ersättningar som beror på utförandet av uppgifter som avses i 180 § i fastighetsbildningslagen,

2) ersättningar som avses i 182 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen,

3) arvoden och ersättningar som har betalats till sysslomän och sakkunniga,

4) andra kostnader och ersättningar som beror på verkställandet av förrättningen och som varken ingår i fastighetsförrättningsavgiften eller utgör kostnader för intressebevakning.

Av särskilda skäl kan, på det sätt som bestäms genom förordning av statsrådet, bestämmas att fastighetsförrättningsavgift inte skall fastställas eller att avgiften fastställs till ett mindre belopp än vad som anges ovan.

## 5 §

Om en stycknings- eller ägobytesförrättning utförs på ett detaljplaneområde som ägs av kommunen och kommunen har utfört alla terrängarbeten som förrättningen kräver, med användning av egna rāmärken, minskas förrättningsersättningen för kommunen som är betalningsskyldig med en andel som motsvarar detta.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

Om en förrättning eller en åtgärd har avslutats innan denna lag träder i kraft och fastighetsförrättningsavgiften för den fastställs i form av förrättningsersättning, fastställs för-  
rättningsersättningen med tillämpning av de bestämmelser som var gällande vid den tidpunkt då förrättningen avslutades.

Helsingfors den 3 oktober 2013

**Statsminister**

**JYRKI KATAINEN**

Jord- och skogsbruksminister *Jari Koskinen*

## 1.

**Lag****om ändring av fastighetsbildningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i fastighetsbildningslagen (554/1995) 207 § 2 och 3 mom. samt 213 §, av dem 207 § 2 mom. sådant det lyder i lag 914/2011 och 213 § 2 mom. sådant det lyder i lag 1188/1996, samt  
*ändras* 207 § 1 mom., 208 § och 209 § 2 mom., av dem 208 § sådana den lyder i lag 914/2011 och 209 § 2 mom. sådant det lyder i lag 1159/2005, som följer:

*Gällande lydelse*

## 207 §

Förrättningskostnaderna består av förrättningsutgifter och en fastighetsförrättningsavgift.

*Förrättningsutgifter är*

- 1) utgifter och ersättningar som beror på utförandet av uppgifter som avses i 180 §,
- 2) ersättningar som avses i 182 § 2 mom.,
- 3) arvoden och ersättningar som har betalats till sysslomän och sakkunniga,
- 4) andra kostnader och ersättningar som beror på verkställandet av förrättningen och som varken ingår i fastighetsförrättningsavgiften eller utgör kostnader för intressebevakning.

*Angående fastighetsförrättningsavgiften stadgas särskilt.*

## 208 §

Förrättningsingenjören beslutar om betalningen av förrättningsutgifterna som, om inte något annat följer av 180 §, betalas i förskott av statens eller, om förrättningsingenjören är en fastighetsingenjör, av kommunens medel allt efter som utgifterna uppkommer.

*Föreslagen lydelse*

## 207 §

Förrättningskostnaderna består av *fastighetsförrättningsavgifter enligt 3 § 2 mom. i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995).*

(2 mom. upphävs)

(3 mom. upphävs)

## 208 §

Förrättningsingenjören beslutar om betalningen av *de kostnader och ersättningar enligt 3 § 5 mom. i lagen om fastighetsförrättningsavgift som uppkommer vid en fastighetsförrättning.* Om inte något annat följer av 180 §, betalas dessa i förskott av statens eller, om förrättningsingenjören är en fastighetsingenjör, av kommunens medel allt efter som

Förrättningsutgifter som har betalats i förskott av statens eller kommunens medel återkrävs till staten eller kommunen i samband med uppbörden av fastighetsförrättningsavgiften, med iakttagande av bestämmelserna om uppbörd av fastighetsförrättningsavgift. En fastighet som har påförts förrättningsutgifter utgör pant för förrättningsutgifterna och för räntan på dem så som bestäms i 20 kap. i jordabalken.

## 209 §

Vid styckning betalas förrättningskostnaderna för varje styckningsfastighet och mottagande fastighet av ägaren till respektive fastighet. Om innehavaren av en särskild rättighet enligt 22 § 1 mom. har sökt styckning, svarar han för förrättningskostnaderna för tomtens del.

## 213 §

Vid en förrättning för vilken fastighetsförrättningsavgiften helt eller delvis betalas av statens eller kommunens medel skall också motsvarande förrättningsutgifter betalas av statens eller kommunens medel.

Vid en förrättning för vilken ingen fastighetsförrättningsavgift uppbärs skall förrättningsutgifterna slutligt betalas av statens medel eller, om förrättningsingenjören är en fastighetsingenjör, av kommunens medel. Om fastighetsförrättningsavgiften uppbärs till sänkt belopp i andra än det fall som nämns i 5 § lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995), skall sådana förrättningsutgifter som betalats av statens eller kommunens medel i samma förhållande lämnas ouppburna hos sakägarna.

de uppkommer.

*De kostnader och ersättningar enligt 1 mom. som har betalats i förskott av statens eller kommunens medel återkrävs till staten eller kommunen på det sätt som bestäms om uppbörd av fastighetsförrättningsavgift.*

## 209 §

Vid styckning betalas förrättningskostnaderna för varje styckningsfastighet och mottagande fastighet av ägaren till respektive fastighet, *om inte sakägarna avtalar eller förrättningsingenjören av särskilda skäl bestämmer något annat.* Om innehavaren av en särskild rättighet enligt 22 § 1 mom. har sökt styckning, svarar *denne* för förrättningskostnaderna för tomtens del.

(upphävs)

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

På kostnader och ersättningar som har uppkommit i form av förrättningsutgifter med stöd av den 207 § som var gällande vid denna lags ikraftträdande eller tidigare bestäms

*melser tillämpas de bestämmelser som var gällande före denna lags ikraftträdande.*

*Om den slutliga fastighetsförrättningsavgiften för en förrättning fastställs i form av förrättningsersättning enligt lagen om fastighetsförrättningsavgift, uttas dock inte de andelar av förrättningsutgifterna som ingår i förrättningsersättningen.*



## 2.

**Lag****om ändring av 3 och 5 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift**

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995) 3 och 5 §, av dem 3 § sådan den lyder i lag 1434/2001, som följer:

*Gällande lydelse*

## 3 §

Fastighetsförrättningsavgiften skall till sin storlek motsvara de totala kostnader som fastighetsförrättningen orsakar staten eller kommunen (*självkostnadsvärde*). För förrättningar av samma slag kan fastställas en avgift av samma storlek även i sådana fall där de totala kostnaderna för enskilda förrättningar avviker från varandra.

Fastighetsförrättningsavgiften fastställs som arbetsersättning eller förrättningsersättning. Den fastighetsförrättningsavgift som uppbärs för förrättningen kan fastställas dels som arbetsersättning, dels som förrättningsersättning.

Arbetsersättningen fastställs på grundval av den arbetstid som använts för förrättningen, de genomsnittliga lönekostnaderna samt, i enlighet med vad som närmare bestäms genom förordning av statsrådet, på grundval av de övriga kostnader som orsakas lantmäteriverket eller kommunen för verkställandet av förrättningen.

Förrättningsersättningen fastställs enligt förrättningsslag till jämnstort belopp på grundval av de genomsnittliga totala kostnader som förrättningarna orsakar.

*Föreslagen lydelse*

## 3 §

*Fastighetsförrättningsavgiften skall till sin storlek motsvara de totala kostnader som fastighetsförrättningen orsakar staten eller kommunen (självkostnadsvärde). För förrättningar av samma slag kan fastställas en avgift av samma storlek även i sådana fall där de totala kostnaderna för enskilda förrättningar avviker från varandra.*

*Fastighetsförrättningsavgiften fastställs som arbetsersättning eller förrättningsersättning. Fastighetsförrättningsavgiften innefattar dessutom de kostnader och ersättningar enligt 5 mom. som förrättningen orsakar. Den fastighetsförrättningsavgift som uppbärs för förrättningen kan fastställas dels som arbetsersättning, dels som förrättningsersättning. Kostnader och ersättningar enligt 5 mom. kan tas ut i form av fastighetsförrättningsavgift antingen som sådana eller inkluderar i arbetsersättningen eller förrättningsersättningen.*

*Arbetsersättningen fastställs på grundval av den arbetstid som använts för förrättningen, de genomsnittliga lönekostnaderna samt, i enlighet med vad som närmare bestäms genom förordning av statsrådet, på grundval av de övriga kostnader som orsakas lantmäteriverket eller kommunen för verkställandet av förrättningen.*

*Förrättningsersättningen fastställs enligt förrättningsslag till jämnstort belopp på grundval av de genomsnittliga totala kostnader som förrättningarna orsakar.*

*Kostnader och ersättningar som orsakas av en förrättning är:*

*1) utgifter och ersättningar som beror på utförandet av uppgifter som avses i 180 § i fastighetsbildningslagen,*

*2) ersättningar som avses i 182 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen,*

*3) arvoden och ersättningar som har betalats till sysslomän och sakkunniga,*

*4) andra kostnader och ersättningar som beror på verkställandet av förrättningen och som varken ingår i fastighetsförrättningsavgiften eller utgör kostnader för intressebevakning.*

Av särskilda skäl kan, på det sätt som bestäms genom förordning av statsrådet, bestämmas att fastighetsförrättningsavgift inte skall fastställas eller att avgiften fastställs till ett mindre belopp än vad som anges ovan.

Av särskilda skäl kan, på det sätt som bestäms genom förordning av statsrådet, bestämmas att fastighetsförrättningsavgift inte skall fastställas eller att avgiften fastställs till ett mindre belopp än vad som anges ovan.

5 §

Har den avgiftsskyldige vid en förrättning skött sådana uppgifter som ankommer på lantmäteribyran, minskas förrättningsersättningen med motsvarande andel.

5 §

*Om en stycknings- eller ägobytesförrättning utförs på ett detaljplaneområde som ägs av kommunen och kommunen har utfört alla terrängarbeten som förrättningen kräver, med användning av egna råmärken, minskas förrättningsersättningen för kommunen som är betalningsskyldig med en andel som motsvarar detta.*

---

*Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.*

*Om en förrättning eller en åtgärd har avslutats innan denna lag träder i kraft och fastighetsförrättningsavgiften för den fastställs i form av förrättningsersättning, fastställs förrättningsersättningen med tillämpning av de bestämmelser som var gällande vid den tidpunkt då förrättningen avslutades.*