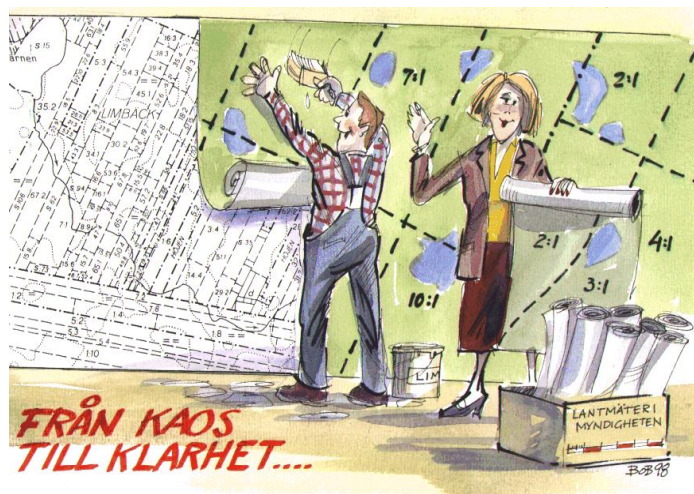


Omarrondering förr och nu - en jämförelse



Personliga erfarenheter

Efter att ha arbetat professionellt med laga skiftes- och omarronderingsverksamheten under drygt 40 år är det naturligtvis många intryck och upplevelser som jag varit med om. Det som betytt mycket är alla kontakter med markägarna som varit både positiva i de flesta fall och negativa i ett fåtal fall. Jag har haft förrättningar som berört ca 15 000 markägare. Under denna period har det skett en omfattande teknik- och metodutveckling beträffande fastighetsvärdering och datautveckling som betytt mycket för verksamheten.

Partnerskapet med andra myndigheter, Skogsvårdsstyrelsen, Lantbruksnämnden och Länsstyrelsen, Skogsägarföreningen och Sågverksföreningen, har varit mycket betydelsefullt för opinionsutvecklingen bland markägarna.

Jag är mycket tacksam för alla kontakter med markägarna som jag haft under dessa år och sammantaget har reformarbetet varit mycket värdefullt och meningsfullt för mig personligen.

Det reformarbete som utförts genom Laga skiften och Omarronderingar under ca 90 år har bara hunnit halvvägs i Dalarna och mycket arbete återstår. Av denna artikel framgår att omarrondering med stöd av fastighetsbildningslagen är mera rationell än laga skifte enligt jorddelningslagen. Radikala arronderingsåtgärder i Dalarnas storskiftesbygd är nödvändiga även i fortsättningen - frivilliga markbyten ger inte ett godtagbart resultat och är inte kostnadseffektiva. Ett framgångsrikt strukturarbete i framtiden behöver därför:

- Lantmäteri personal och fastighetsvärderare med hög kompetens
- Tillräckliga ekonomiska bidrag och fortsatt stark politisk uppbackning
- Engagerat och handlingskraftigt partnerskap
- Fortsatt metodik- och kompetensutveckling

Historisk bakgrund

Historiskt har jordreformer genomförts i Sverige sedan mitten av 1700-talet och berört huvuddelen av landet. I Dalarna har reformarbetet behövt upprepas p g a arvstraditionerna hos dalkarlar och dalkullor. De goda resultat som åstadkoms genom storskiftet under 1800-talet raserades efter några generationer p g a arvstraditioner och frekvent sämjedelning och aktualiserade reformarbete. Man kan med fog påstå att omarrondering i Dalarna är en "never ending story". Efter att **1926 års jorddelningslag** införts, genomfördes under de följande 50 åren provskiften och laga

skiften inom framförallt Siljansbygden. Det visade sig snart nödvändigt att införa en särslagstiftning, **1932 års Dalalag**, för att förfoga över ett ändamålsenligt instrument för genomförandet av laga skiftena. Projektens storlek varierade mellan 1 500 och 42 000 ha och kom att beröra ca 230 000 ha.

Efter tillkomsten av **1972 års fastighetsbildningslag (FBL)** har reformarbetet fortsatt. I de svårt ägosplittrade områdena har genomgripande strukturåtgärder, omarronderingar, genomförts och pågår fortfarande. Hittills har omarronderingarna omfattat ca 250 000 ha, men ännu återstår ca 400 000 ha som är i stort behov av arronderingsförbättringar.

Föreliggande artikel avser att belysa likheter och olikheter mellan laga skifte och dagens omarronderingar inom de mest ägosplittrade områdena i Dalarna ifråga om tillståndsprovning, markägarnas delaktighet och inflytande, metodik, teknik, processuella frågor, struktureffekter och finansiering.

Initiativ och tillståndsprovning

Idag påbörjas en omarrondering först efter omfattande informationsinsatser. Normalt brukar sedan 20 – 30 markägare ansöka om omarrondering. FBL ger möjlighet till officialinitiativ men detta har bara utnyttjats i ett par förrättningar på 1970-talet. Officialinitiativ för laga skifte var inte tillåtet.

I dagens omarronderingar inställs en omarrondering då motståndet bland markägarna oavsett storlek är mer än 50 %. Det krävdes även att motståndarna hade kvalificerad majoritet för att kunna förhindra laga skifte. Om dessa regler hade gällt exempelvis Häradsbygdens omarrondering skulle tillstånd ha beviljats utan några som helst problem.

Arbetsmetodik vid omarrondering

En omarrondering har en avsevärt större ekonomisk betydelse för stora markägare än för små markägare. Dessa utövar därigenom ett tvång på de större markägarna, vilka drabbas av försämrade lönsamhet i skogsbruket p g a ägosplittringen.



Arbetsmetodik vid en omarrondering

De tidiga lagaskiftena gav inte så stort utrymme för dialog. Senare fick markägarna mera gehör för sina synpunkter och förrättningsmännen biträdades av markägarkommittéer. Markägarnas delaktighet och inflytande är idag avsevärt mycket större. Dialogen mellan myndigheter och markägare, markägarnas delaktighet och inflytande i processen, inblick i värderingsmaterial m.m. och har mycket stor inverkan på markägaropinionen.

Äganderättsutredning och sammanläggning

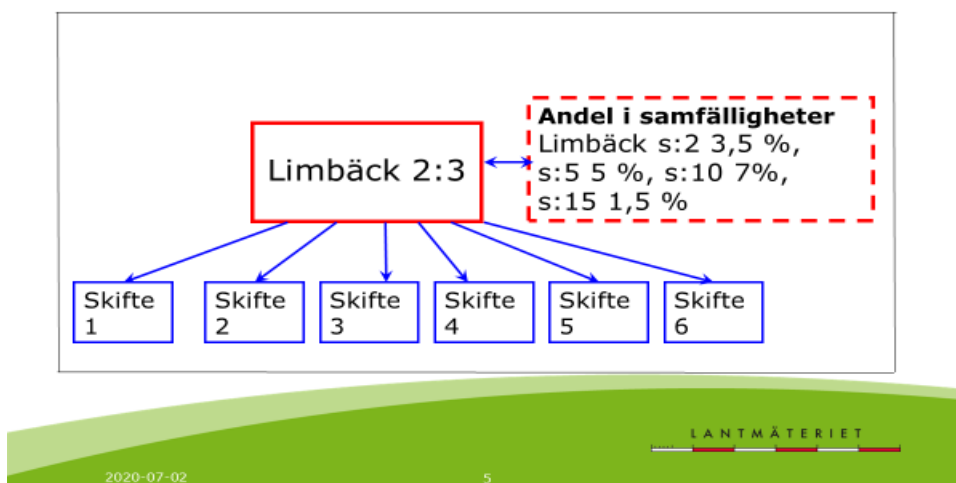
Äganderättsutredningar är idag genomförda inom alla områden med stark ägosplittring i Dalarna och är en förutsättning för att kunna påbörja en omarrondering. Detta var inte fallet under lagskiftesepoken. Då ingick äganderättsutredning som ett viktigt delmoment med åtföljande förlängning av handläggningstiden.

Den obligatoriska sammanläggningen vid laga skifte borde ha bibehållits i nutida omarronderingar med åtföljande bättre struktureffekt. Åtskilliga markägare som äger flera registerfastigheter behåller gärna flera av registernumren med tanke på sina barn.

Ägosplittring

I ägosplittrade områden kan en markägares innehav bestå av 20 – 70 registerfastigheter som i sin tur kan vara uppdelade på 50 – 500 små skiften. Registerfastigheterna har dessutom i många fall andelar i åtskilliga samfälligheter. Antalet delägarfastigheter i en samfällighet kan vara 5 – 50 st. Om varje fastighet ägs av flera ägare blir beslutssituationen kaotisk.

Sammanställning av ägosplittrad fastighet före omarrondering



Omarronderingskostnad – påverkande faktorer

Laga skifte/omarrondering genomförs i mycket ägosplittrade områden. För att uppnå förtroende och gott samarbete med markägarna väljs flera kommittéer för att bistå lantmätaren i diskussioner och principfrågor och förberedelser av olika beslut. Naturligtvis varierar ägosplittringsgraden vilket påverkar arbete och kostnader för projektet. Det totala antalet fastigheter/skiften sammanhänger med graden av ägosplittring och påverkar mättningsarbetet. Antalet fastigheter/skiften har ett starkt samband till antalet berörda markägare och påverkar den tid som behövs för diskussioner med varje individuell markägare vid önskemålsdagarna samt för medling och förhandling. Särskilt önskemålsdagarna är ett mycket viktigt tillfälle för lantmätaren att ge markägaren en ingående information i viktiga frågor.

Antalet fastigheter är normalt 5 – 6 gånger större än antalet markägare. Individuella diskussioner inträffar vid tre tillfällen:

- Önskemålsdagar
- Diskussion om värderingen
- Diskussion om skiftesplaneförslaget

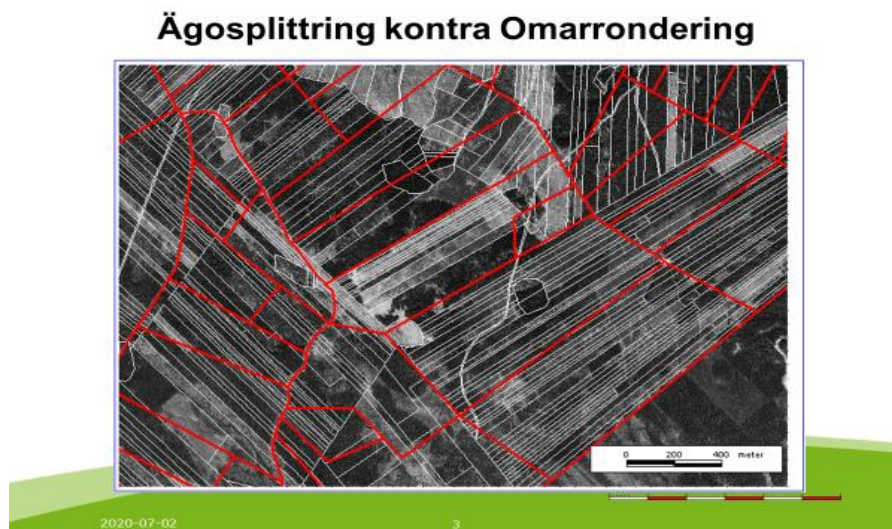
Attityden bland markägarna till omarronderingen har även en starkt inflytande på kostnaderna och påverkar medlings- och förhandlingsarbetet med markägarna. Omarronderingsområdets storlek och skogarnas sammansättning påverkar värderingskostnaderna därför att värderingen inkluderar laserscanning, bildtolkning och fältinventering. Indirekt påverkar graden av

ägosplittring och omarronderingsområdets storlek den totala ”gamla” rågångslängden men även längden av de ”nya” gränserna och samtidigt utstakningskostnaderna.

De viktigaste kostnadspåverkande faktorerna är:

- Graden av ägosplittring
- Antalet fastigheter/skiften
- Antalet markägare och deras attityd
- Projektområdets storlek
- Rågångslängden

Strukturförbättringar



Exempel på välarronderat skogligt område

- vita linjer – gränser före omarrondering
- röda linjer – gränser efter omarrondering

Laga skifte/omarrondering medför strukturförbättringar både för staten och berörda markägare

Strukturförbättringar för staten

- Kostnadssänkningar för myndigheter
- Kostnadssänkningar för kommuner, vägverket, televerket och eldistributörer
- Kvalitetshöjning i fastighetsregister inkl. den digitala fastighetskartan
- Ökade aktiviteter och sysselsättning i jordbruk och skogsbruk
- Ökade skatteintäkter

Strukturförbättringar för markägarna

- Ägokoncentrationen medför en mycket stor reduktion av antalet fastigheter och skiften
- 80 – 90 % reducerad rågångslängd medför lägre kostnader
- Tydliga och säkra rågångar medför färre konflikter
- Förbättrade ägarförhållanden medför ett reducerat samägande

I omarronderingarna uppkom de största strukturförbättringarna i de tidiga omarronderingarna, där minikravet för egen ägolott uppgick till 40 – 50 ha. I senare omarronderingar med minikravet 5 ha för egen ägolott. Med en obligatorisk sammanläggning skulle reduktionen av antalet skiften och rågångslängd bli något större.

	Före omarrondering	Efter omarrondering
Areal hektar	35	61
Belägenhet i antal byar	9	1
Antal fastigheter med 100 % äganderätt	1 (bostadsfastighet)	1
Ägande i antal samfälligheter	189	24
Antal skiften	532	2 + 22 samfällda skiften

Majt Arkebergs situation före och efter omarrondering

I områden där samägandet före laga skifte/omarrondering var frekvent sanerades ägarförhållandena radikalt genom arronderingsåtgärderna. Se Majt Arkebergs situation före och efter arrondering. Orsaken till att Majt Arkeberg tilldelades en avsevärt större areal efter omarrondering sammanhänger med att hon fick möjlighet att erhålla mark från markreserven. I både laga skiften och i genomförda omarronderingar har dessutom praktiskt taget samtliga samfälligheter utplånats, vilket medfört avsevärda förbättringar.

Ej mätbara fördelar av omarrondering

Det finns ett antal nyttor och fördelar som skapas av omarrondering som är mer eller mindre omöjliga att beräkna

- Förbättrade landsbygdsförhållanden
- Höjda marknadsvärden för omarronderade fastigheter
- Förbättrade ägarförhållanden
- Förbättrad infrastruktur genom vägutbyggnad
- Korrekt fastighetsregister och fastighetskartor
- Ökad sysselsättning, aktiviteter och skatteintäkter

Höjda marknadsvärden för omarronderade fastigheter

Välarronderade fastigheter är mer efterfrågade än ägosplittrade fastigheter. Detta påstående bekräftas av aktörerna på fastighetsmarknaden. Värdet av en skogsfastighet bestäms inte bara av omarronderingens inverkan på avkastningsvärdet utan även av konkurrensen mellan köpare av välarronderade fastigheter.

Förbättrad ägarsituation

I ett tidigare avsnitt av denna artikel har problemen med en komplex ägarsituation belysts för Majt Arkeberg, vars ägarsituation förbättrats på ett enastående sätt.

I detta sammanhang bör en annan nackdel av samägande uppmärksammas. Om en delägare inte är nöjd med fastighetsförvaltningen är han/hon berättigad att ansöka hos tingsrätten om försäljning av fastigheten på offentlig auktion. Därför är denna möjlighet ett hot mot ägare som är involverade i samägande av fastigheter. Problem med samägande kan medföra dispyter mellan delägare och därför vill de flesta markägare ha en egen fastighet och slippa samägandeproblemen.

Förbättrad infrastruktur

Vägnätet är normalt otillräckligt i ägosplittrade områden. I den största omarronderingen i Dalarna byggdes ca 180 km nya vägar och efter omarronderingen hade 100 % av de nya fastigheterna åtkomst till bilväg. Ett komplett vägnät ökar fastigheternas åtkomst och underlättar fastighetsförvaltningen men ger även möjligheter till bättre virkespriser.

Korrekt fastighetsregister och fastighetskartor

I ägosplittrade skogsområden är kvaliteten på fastighetsregister och fastighetskartornas otillräcklig. Ibland förorsakar denna dåliga kvalitet ekonomiska problem – förluster för en markägare och vinster för grannen, då skog avverkas på fel fastighet. Under sådana

omständigheter är det inte förvånande att konflikter uppstå mellan grannar. Efter omarrondering är informationen i fastighetsregister och fastighetskartor extremt noggrann.

Ökad sysselsättning, aktiviteter och ökade skatteintäkter.

Ovan har nämnts att sysselsättning, aktiviteter och skatteintäkter är otillräckliga. Efter att en omarrondering avslutats ökar möjligheterna för sysselsättning avsevärt liksom aktiviteterna i skogsbruket. Under sådana omständigheter blir lokalbefolkningens uppehålle mer uthålligt och blomstrande. Det skall också framhållas att skatteintäkterna efter en omarrondering ökar avsevärt.

Förbättrad kontroll av fastighetsförvaltningen

För en skogsägare med hundratals skiften av vilka många ägs tillsammans med andra personer är förvaltningen och kontrollen av skiftena mycket svår därför att han/hon inte känner till skiftenas belägenhet och deras rågångar. Efter omarrondering tilldelas samme markägare bara ett eller två välutformade skiften med åtkomst till bilväg.

Gradering, ägobeskrivning och hävdeförteckning

Vid laga skiftena utfördes gradering, ägobeskrivning och hävdeförteckning som var oerhört tidskrävande. Enbart graderingen krävde ju först en avfattning och bonitering av en skogssakkunnig. Därefter skulle skifteslantmätaren + gode män i fält besöka alla avfattade figurer och åsätta dem ett gradtal. Vid omarrondering utförs bara likvidvärdering och några rättsförluster uppkommer inte för markägarna men däremot avsevärda tidsbesparingar.

Storlekskrav

Storlekskraven vid laga skifte var ursprungligen ett graderingsvärde av 1 uppskattad ha men höjdes senare till 7 uppskattade ha, motsvarande 15 - 30 ha skogsmark beroende på boniteten, för att bättre motsvara kraven i det moderna skogsbruket.

Vid omarronderingar var minimikravet på en skogsfastighet under 1980-talet 40 - 50 ha som sänktes till 5 ha efter en lagändring 1994. Detta medförde att inga gemensamhetsskogar numera bildas. Denna förändring mottogs mycket positivt av markägarna, eftersom gemensamhetsskogar sågs som ett "rött skynke". Sänkningen av minimikravet medför dock en något lägre strukturförbättring jämfört med tidigare.

Skogsvärdering

Den arbetskrävande skogsvärderingen har genomgått en mycket omfattande metodutveckling och rationalisering sedan 1955. Från början utfördes skogsvärderingen enbart med **stamräkning** utan hänsyn till skogsvårdskostnader och förväntningsvärden. Stamräkning användes till i början av 60-talet, då **okuläruppskattning** introducerades. Enstaka brister i värderingsförfarandet spreds snabbt till andra laga skiften och okuläruppskattning ifrågasattes. Markägarna krävde helt enkelt en korrekt värdering. Värderingen blev därför en viktig förtroendefråga. Ett omfattande utvecklingsarbete utfördes under perioden 1970 - 1980 för att utforma en rationell och säker värderingsmetodik och resulterade i den s k **Beståndsmetoden** - en kombination av flygbildtolkning och okuläruppskattning med inbyggd kvalitetssäkring.

Skiftesplanläggning

Skiftesplanläggningen, som är det strategiskt viktigaste arbetsmomentet i en omarrondering, baserades under laga skiftesepoken på tilldelningslängden, markägarnas önskemål framförda på de s k pektagarna samt på det gamla markinnehavets geografiska lokalisering. Det var först i och med att rationella GIS-verktyg introducerades i början av 1990-talet, som det blev möjligt att dimensionera det nya innehavet utifrån det gamla innehavets skogliga sammansättning och värde och därigenom begränsa skogslikvidens storlek. Detta nödvändiggör, att skogsvärderingen utförs tidigt i processen. En annan viktig fördel med GISOM. systemet är **datafångsten** från de centrala databaserna i fastighetsdatasystemet. Idag görs en ny datakörning på ett enkelt sätt för att hämta enbart ändringar som inträffat sedan den senaste datakörningen.

Mättningsarbete

I mättningsarbetet används fortfarande i stor sträckning konventionella metoder även om längdmätningen rationaliserats tack vare de moderna längdmätarna. GPS-teknik har medfört en rationalisering av stommättningsarbetet. Utstakning med GPS-teknik har däremot inte kunnat utnyttjas i någon större omfattning i p g a svåra och/eller omöjliga satellitkontakter i tät skog. En ny uppfinning med tröghetsnavigering som komplement till GPS-mottagaren kommer sannolikt att bli banbrytande för utstakning även i täta skogsbestånd med GPS-teknik.

Process och tidsåtgång

Ett flertal sk prejudicialfrågor kunde överklagas särskilt och medförde i förekommande fall stora tidsutdräcker. Handläggningstiden kunde bli ända upp till 35 år till stor nackdel för staten som finansierar men även för markägarna och lantmäteriet. Vid de senaste omarronderingarna har eventuella överklagningar endast medgivits beträffande de viktiga besluten vid slutsammanträdet. Detta möjliggör och underlättar en samlad prövning av förekommande överklagningar av domstolarna.

Besvär och överklagningar

Överklagningsfrekvensen berörande tillståndsbeslut i omarronderingar enligt FBL är ca 5 % och överklagningarna har inte i något fall vunnit bifall vid domstolsprövningen. Överklagningsfrekvensen berörande fastighetsbildningsbeslut och ersättningsbeslut undersöktes för några projekt avslutade under perioden 1975 - 2007 som berörde 10 500 markägare. Endast 33 markägare eller 0,3 % överklagade besluten till domstol. Vid domstolsprövningen bifölls endast 7 eller 20 % av klagomålen. Överklagningsfrekvensen blev därför bara 0,07 % av de berörda markägarna i de undersökta projekten och står i skarp kontrast till de negativa opinionsyttringarna i flera omarronderingars inledningsskede.

Registrering

Vid registrering av ett dalaskifte gällde särskilda bestämmelser som avvek från riksreglerna. Dessa dalaregler innebar att varje utlagd ägolott erhöll en helt ny fastighetsbeteckning, och något samband med tidigare registerbeteckningar antecknades inte i registret. Registrering av dagens omarronderingar följer gällande registreringsregler.

Kompetenskrav

- Omarrondering eller laga skifte kan bara genomföras av välutbildad, vältränad och professionell personal. Nyckelpersonen i ett strukturprojekt är **lantmätaren** som ansvarar för genomförandet av projektet, genomför förhandlingar med markägarna, utför nödvändiga utredningar samt har beslutskompetens.
- Utstakning och värdering i fält är de mest tids- och kostnadskrävande aktiviteterna i ett strukturprojekt. Dessa aktiviteter berör dessutom markägarna i hög grad och påverkar deras förtroende.
- **Värderingsspecialisterna** behöver en adekvat professionell kompetens i ekonomi, jordbruk och skogsbruk, helst på universitetsnivå.
- **IT- och GIS-specialisterna** är mycket betydelsefulla i en omarrondering därför att de ansvarar för hanteringen mycket stora databaser, användningen av avancerade GIS-applikationer för att utarbeta skiftesplaner och de slutgiltiga beräkningarna av de likvider som skall betalas



Utstakning av nya gränser



Skogsinventering som underlag för skogsvärderingen

Finansiering och kostnadsfördelning.

Laga skiftena var fränsett hantlangning och vägutbyggnad helt skattefinansierade. Statens subventionering har sedan dess minskat successivt till ca 50 %. Beslutet om kostnadsfördelning var därför under laga skiftesepoken ett okontroversiellt beslut. Idag, då markägarna svarar för halva kostnaden, måste mycket mera omsorg läggas på utformningen av principerna för kostnadsfördelning för att uppnå rättvisa mellan markägarna. En alltför långtgående schablonisering av fördelningsprinciperna sker på bekostnad av rättvisa mellan markägarna.

BIOGRAFISKA UPPGIFTER



Mats Backman, född 1936, examinerades 1963 från Skogshögskolan, Stockholm, som civiljägmästare. Han slutförde kurser i fastighetsjuridik 1974 - 1975 vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Han var värderingsexpert vid fastighetsbildningsmyndigheten, Mora, och vid Lantmäteriverket, Gävle, under perioden 1963-1976. Han ansvarade som expert för omarronderingsverksamheten i Dalarna under perioden 1976-2004, föreläste vid förrättningskurser åt Swedesurvey. Han tilldelades *Silverkvisten* av Svenska Skogsvårdsförbundet 2001. Efter 2004 har han arbetat som konsult i landsbygdsutveckling, omarrondering och värdering samt medverkat i ett EU-projekt i Rumänien under 2006. Han har även deltagit i ett 15-tal internationella konferenser och därigenom knutit en mängd värdefulla kontakter med kollegor från andra länder.

KONTAKTUPPGIFTER

Mats Backman
Strandgatan 24
792 30 MORA
Mobil +46 070-201 08 30
Epost: m.backman@telia.com