



Ändring av fastighetsförrättningstaxan

VD/8612/02.03.00.00/2017

HP/AK/KJ/ET/HY-L/NW

År 2016 uppgick inkomsterna i enlighet med fastighetsförrättningstaxan till 378 000 euro. Enligt lagen bör storleken på dessa inkomster motsvara de totala kostnader som utförandet av en fastighetsförrättning medför för kommunen (självkostnadsvärde). Enligt den självkostnadskalkylering som företagits vid stadens mätningsskontor ska bl.a. priset för styckning av tomt sänkas, men å andra sidan måste priset för servitutsförfarande höjas. Ändringen i priserna i taxan inverkar sänkande på mängden avgifter som flyter in i en omfattning som motsvarar nio procent. Förslaget inkluderar även ändring av styckningsavgiftens grunder. I fortsättningen skulle avgiftens storlek påverkas av storleken på byggnadsprojektet som kan förverkligas på en tomt och dess typ, inte längre tomtens areal.

För fastighetsförrättningar och andra åtgärder enligt fastighetsbildningslagen (554/1995) eller fastighetsregisterlagen (392/1985), vilka utförs av kommunens fastighetsingenjör och fastighetsregisterförare, uppbärs avgift enligt bestämmelserna i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995) och förordningen om fastighetsförrättningsavgift (1560/2001).

Kommunala fastighetsförrättningar på detaljplanerat område är enligt fastighetsbildningslagen bl.a. styckning av en tomt, styckning av ett allmänt område och servitutsförrättning. Styckningen av en tomt på markägarens begäran föregås av tomtindelning som är en plan för att dela in ett i detaljplanen anvisat byggnadskvarter i tomter. Förslaget är att det separat beslutas i stadsplaneringsnämnden om en ändring av avgiften för utarbetande av tomtindelning.

Vid styckning av en tomt ombildas de vid tomtindelningen planerade tomterna till byggbara och inteckningsbara fastigheter, vilka införs i fastighetsregistret som nya enheter. Vid styckningsförrättningen eller i en separat servitutsförrättning kan på en annan registerenhets område som ett bestående servitut till förmån för fastigheten grundas rätt till t.ex. vägförbindelse eller till sådant område som behövs för placering av ledningar och kablar.

I enlighet med fastighetsbildningslagen betalar ägaren till den styckade tomten förrättningskostnaderna för styckningen. Förrättningskostnaderna för styckning av allmänt område betalas av kommunen. Förrättningskostnaderna för servitutsförrättning betalas av sökanden eller annan fastighetsägare som har nytta av förrättningen.

Antalet fastighetsbildningsåtgärder som markägare ansökt om ligger fortfarande på en låg nivå i Vanda jämfört med exempelvis åren 2001–2006. Den låga nivån beror på att det byggs färre egnahemshus än tidigare. Under 2001–2006 registrerades i medeltal 550 nya tomter varje år, och inkomsterna från förrättningar och åtgärder i enlighet med fastighetsförrättningstaxan uppgick i medeltal till 462 000 euro per år. Motsvarande siffror för åren 2007–2015 var i genomsnitt 312 nya tomter och 356 000 euro i året. Antalet anställda inom stadens mätningsskontor har under åren 2005–2016 minskats från 89 till 68 personer.

Antalet styckade tomter har vartannat år ökat och minskat i jämförelse med året innan. Under år 2016 infördes 261 nya tomter i fastighetsregistret, varav 38 var sådana som staden ansökt om. Av tomterna registrerades 37 stycken genom beslut om ändring av slag eller sammanslagning. Medianen av tidsåtgången för tomtstyckning från det att tomtägaren lämnat in ansökan till det att tomten registrerats



var 56 dygn. Dessutom förrättades 57 styckningsförrättningar av allmänt område och 24 separata servitutsförrättningar. Taxainkomsterna uppgick till 378 000 euro.

Av de tomter som registrerades 2016 var 159 stycken tomter för enstaka fristående småhus, 21 stycken var tomter för två eller flera småhus eller radhus, 47 stycken tomter för flervåningsbostadshus, 23 stycken tomter för affärs-, kontors-, industri- eller lagerbyggnader, 1 tomt avsedd för specialområde, medan 4 stycken var tomter för bilplatser och 6 stycken tomter för allmänna byggnader.

Enligt lagen bör fastighetsförrättningsavgiften motsvara de kostnader som utförandet av en fastighetsförrättning medför för kommunen (självkostnadsvärde). För likadana förrättningar kan lika avgift åläggas även då helhetskostnaderna för de enskilda förrättningarna skiljer sig från varandra.

För att utreda självkostnaderna har personalen vid stadens mätningkontor från och med 1.9.2014 i IT-systemet dagligen infört den arbetstid som gått åt till serviceprodukterna och olika uppgifter i anslutning till dessa. Målet är att mer ingående än tidigare klargöra självkostnadsvärdet. Dessutom uppföljs förändringar i självkostnadspriserna, produktiviteten analyseras och produktivitetskrav ställs upp. Vid uträkningen av självkostnaden slår man ut dessas andelar av alla stadens mätningkontors kostnader och ett tillägg på tio procent för allmänna kostnader. Tidigare kostnadskalkyler, med vilka man gjort en uppskattning av produkternas självkostnadspris och motiverat avgiftsändringar, har utförts som mindre exakta efterutvärderingar åren 1995, 2006 och 2010.

Enligt självkostnadskalkylen uppgick kostnadsandelen för de arbetsinsatser som utförts och som debiterats enligt fastighetsförrättningstaxan år 2016 till 7,7 procent av stadens personalkostnader för stadens mätningssavdelning. Den taxa som för nuvarande är i kraft överskrider självkostnadspriserna vad gäller tomtstyckningar och beslut om ändring av fastigheters art och de genomsnittliga avgifterna för dessa måste sänkas. Däremot är avgifterna enligt den fastställda taxan för servitutsförrättningar samt upphävande av servitut lägre än det verkliga självkostnadspriset för dessa åtgärder.

Fastighetsförrättningstaxan som läggs fram har utarbetats enligt de anvisningar som Kommunförbundet publicerade 2.12.2011. Kunden känner till priset vid ansökan om förrättning. Förrättningsersättningen utgör medeltalet per förrättning för de årliga arbetstids- och övriga kostnader som respektive förrättning orsakar.

I taxan bestäms utöver förrättningsersättningen också grunderna för fastställandet av debiteringspriserna för arbetsersättning. Arbetsersättning tillämpas för att fastställa de avgifter som debiteras vid ovanliga eller särskilt arbetsdryga förrättningar och åtgärder. Debiteringspriserna för arbetsersättning baserar sig på priserna för personinsatser i mätningssavdelningens debiteringsprislista som tekniska nämnden fastställer separat.

Det föreslås att grunderna för fastighetsförrättningstaxan ska ändras. I fortsättningen skulle avgiftens storlek påverkas av storleken på det byggnadsprojekt som kan förverkligas på en tomt och av vilket slag det är, alltså inte längre beroende på tomtens areal. Det föreslås att man avlägsnar rabatten för styckningen av flera tomter vid en och samma styckningsförrättning. Avgiften för egnahemshustomt skulle sjunka med i genomsnitt 37 procent. Avgiften för gruppsmåhus- och radhustomter skulle sjunka med i genomsnitt 24 procent. Avgiften för att stycka tomter för flervåningsbostadshus, affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader skulle i genomsnitt höjas med 50 procent. Taxainkomsterna räcker inte till för att finansiera gatu- och parkområdenas styckningsförrättningar.



I avgiften för servitutsförrättning (3 §) föreslås en höjning på 30 procent utgående från självkostnadspriset.

Enligt Vandas nuvarande taxa har styckningsavgiften för en egnahemstomt i genomsnitt varit 1 264 euro. Avgifterna för gruppsmåhus- och radhustomter som utgår från tomtens areal har i genomsnitt varit 1 563 euro och styckningsavgifterna för flervåningsbostadshus-, affärs- och kontorsbyggnads- samt industri- och lagerbyggnadstomter har i genomsnitt varit 1 570 euro.

I Helsingfors nuvarande taxa är grundavgiften för styckning av egnahemshus- och parhustomt 1450 euro medan taxan i Esbo är 1000 euro. Grundavgifterna för styckningen av övriga slags tomter är i Helsingfors 1610–2200 euro och i Esbo 1200–1740 euro beroende på tomtarealen.

Enligt förslaget till taxa är styckningsavgiften för egnahemshustomt i Vanda 800 euro, medan avgiften i genomsnitt för gruppsmåhus- och radhustomter är 1 189 euro och genomsnittsavgiften för styckning av flervåningsbostadshus-, affärs- och kontorsbyggnads- samt industri- och lagerbyggnadstomter är 2 364 euro.

Ändringen av priserna i taxan inverkar sänkande på inkomsterna av avgifterna med omkring nio procent om antalet tomter av olika slag förblir vid det tidigare. Den totala inkomsten från de avgifter som kommer in från alla fastighetsbildningsuppdrag (560 000 euro år 2016) minskar dock i mindre omfattning, med runt sju procent, om avgiftsgrunderna för de avgifter som debiteras för uppgörandet av tomtindelning som separat framläggs för stadsplaneringsnämndens beslut ändras på ett sådant vis att inkomsterna från avgiften förblir vid det tidigare.

Eftersom fastighetsförrättningarna är en form av myndighetsverksamhet är de avgifter som tas ut befriade från skatt.

Stadsplaneringsnämnden, 2.10.2017 § 23

Fastighetsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att Vanda stads fastighetsförrättningstaxa enligt bilagan godkänns att träda i kraft 1.1.2018.

Behandling:

Fastighetsdirektören lade till ett första stycke i presentationsdelen för att klargöra saken och avlägsnade andra stycket från presentationsdelen: "Enligt lagen är kommunens..."

Beslut:

Fastighetsdirektörens framställan godkändes.

Stadsstyrelsen 10.10.2017 § 23

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att Vanda stads fastighetsförrättningstaxa godkänns enligt bilagan så att den träder i kraft 1.1.2018.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 13.11.2017 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna Vanda stads fastighetsförrättningstaxa enligt bilagan så att den träder i kraft 1.1.2018.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Vanda stads fastighetsförrättningstaxa 1.1.2018
- Gällande fastighetsförrättningstaxa

Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Kimmo Junttila, stadsgeodet, tfn 09 8392 2239, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi