



Ändring av fastighetsförrättningstaxan

VD/8365/02.03.00.00/2015
HP/HW/PT/RP/JB/ALS

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).

Enligt lagen fastställs kommunens fastighetsförrättningstaxa av kommunfullmäktige. Avgifterna enligt taxan har senast justerats genom stadsfullmäktiges beslut 18.11.2013 § 12 och de har trätt i kraft 1.1.2014.

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

Kommunala fastighetsförrättningar på detaljplaneområde 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 tekniska nämnden 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 mindre 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. År 2014 antecknades 292 nya tomter i fastighetsregistret, och taxainkomsterna utgjorde 435 000 euro. Antalet styckade tomter började stiga år 2011 efter att ha gått ner i fem års tid före det, men efter det har antalet styckade tomter varierat från år till år och växelvis stigit eller sjunkit jämfört med året innan. I år har antalet tomtstyckningar varit det samma som i fjol, men antalet ansökningar har varit 20 fler än vid samma tidpunkt i fjol. Medianen för hur lång tid styckningen tog från det att markägaren lämnat in sin ansökan tills tomten registrerades har varit 63 dygn för de 160 nya tomter som registrerades under januari–augusti 2015.

Vid mättingsavdelningen övergick man 1.9.2014 till att registrera hur den dagliga arbetstiden använts i datasystemet. Registreringen görs separat i 54 uppgiftskategorier och indelas vidare i 234 olika uppgifter. Ett av målen med att kontinuerligt registrera hur den personliga arbetstiden används är att mer noggrant än tidigare utreda självkostnadspriset för olika produkter och tjänster. Dessutom uppföljs förändringar i självkostnadspriserna, produktiviteten analyseras och produktivitetskrav ställs upp. Tidigare kostnadskalkyler, med vilka man gjort en uppskattning av produkternas självkostnadspris och motiverat taxaändringar, har utförts som en mindre exakt efterutvärdering åren 1995, 2006 och 2010.

Under perioden 1.9.2014–31.8.2015 som omfattar ett år styckades 271 tomter. Enligt arbetstidsregistreringen var självkostnadspriset för styckning av en tomt i snitt 870 euro, då avgiften i gällande taxa är 1 450 euro som lägst. Antalet beslut om kvalitetsändring av fastigheter uppgick till 18 stycken. Självkostnaden var i snitt 207 euro, då den enligt gällande taxa uppgick till 461 euro.



Sammanlagt 9 beslut om sammanslagning av fastigheter och upphävande av servitut gjordes. Självkostnaden var 248 euro/st, medan avgifterna i den gällande taxan uppgick till 461 euro resp. 228 euro. Ytterligare gjordes 17 servitutsförrättningar och vid dessa inrättades sammanlagt 50 servitut. Självkostnadspriset för en servitutsförrättning var 2 563 euro och självkostnaden per inrättat servitut 871 euro. Enligt gällande taxa är avgiften för servitutsförrättning som gäller högst två servitut 536 euro och för varje därpå följande servitut 112 euro. I snitt har en servitutsförrättning inbringat 648 euro i taxa.

På basis av ovan nämnda kan det konstateras att den fastighetsförrättningstaxa som nu är i kraft överskrider självkostnadspriset för styckning av tomt, beslut om kvalitetsändring av fastigheter samt sammanslagning av fastigheter. 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 ansökning av förrättning. Förrättningsersättningen utgör medeltalet per förrättning för de årliga arbetstids- och övriga kostnader som olika slags förrättningar orsakar.

I taxan bestäms utöver förrättningsersättningen också grunderna för fastställandet av debiteringspriserna för arbetsersättning. Arbetsersättning tillämpas för debitering av avgift 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.

Förtjänstnivåindexet för löntagare med månadslön inom den kommunala sektorn har stigit med ca 1,7 procent år 2013 och ca 0,7 procent år 2014 (källa: Statistikcentralen). Levnadskostnadsindexet har under perioden 6/2013–6/2015 stigit med ca 0,85 procent från poängtalet 1891 till poängtalet 1907 (källa: Statistikcentralen). Mätningssavdelningens personalkostnader är ca 80 procent och övriga kostnader ca 20 procent av samtliga verksamhetskostnader. Den ökning av mätningssavdelningens enhetskostnader som härletts ur indexen för inkomstutvecklingen och driftsekonomin andra inkomster än löneutgifterna har i medeltal varit 2,09 procent under perioden 2013–2015. Samtidigt sjönk mätningssavdelningens totala verksamhetsutgifter med 5,28 procent på grund av minskade personinsatser.

Även om fastighetsförrättningarnas produktivitet effektiverats med åren, har markägarkunderna blivit allt mer krävande. Detta har bidragit till att dämpa produktiviteten. På samma sätt har lagen om försök med förenklade bygg- och planbestämmelser (1257/2010) påverkat produktiviteten. Enligt lagen kan bygglov beviljas innan tomtindelningen utarbetats och tomten styckats. Detta har förkortat hela husbyggprocessen en aning, men i vissa fall på motsvarande sätt förorsakat merarbete vid tomtbildningen.

Fastighetsförrättningstaxans avgifter föreslås sänkas med 5 % på basis av självkostnadspriset. Taxapriset för servitutsförrättning (3 §) föreslås dock höjas med 30 procent medan taxapriset för upphävande av servitut (11 §) föreslås höjas med 9 procent på basis av självkostnadspris. Sänkningen av taxapriserna inverkar minskande på inflödet av avgiftsintäkter om antalet prestationer är oförändrat. De totala inkomsterna från avgifter för fastighetsbildningsuppgifter bibehålls dock på samma nivå om ett förslag om att höja avgiften för uppgörande av tomtindelning med i snitt 20 procent som tekniska nämnden beslutar om separat godkänns.

I Vandas nuvarande taxa är avgiften för styckning av egnahemstomt 1 450 euro och därmed en aning lägre än taxan i Helsingfors, men klart högre än motsvarande avgift i Esbo. Avgiften för styckning av egnahemstomt enligt taxaförslaget är 1 380 euro.

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

Tekniska nämnden 13.10.2015 § 7

Biträdande stadsdirektörens förslag:



Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att Vanda stads fastighetsförrättningstaxa godkänns att träda i kraft 1.1.2016.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.10.2015 § 20

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 1.1.2016.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.11.2015 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna Vanda stads fastighetsförrättningstaxa enligt bilagan så att den träder i kraft 1.1.2016.

Behandling:

Ledamoten Vaula Norrena föreslog att Vanda stads fastighetsförrättningstaxa återremitteras för ny beredning. Ledamoten Sirpa Kauppinen understödde Norrenas förslag.

Ordföranden konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: De som understöder en fortsatt behandling röstar ja, medan de som understöder återremittering för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen avgavs 38 ja-röster, 25 nej-röster, tre ledamöter röstade blankt och en ledamot var frånvarande, varför förslaget om återremittering förkastades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Gällande fastighetsförrättningstaxa 1.1.2014
- Vanda stads fastighetsförrättningstaxa 1.1.2016

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Pekka Tervonen, stadsgeodet, tfn 09 8392 2266, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi