Omarrondering

Våra myndigheter som anser sig veta vad vi medborgare behöver och anser sig bemyndigade att bestämma hur vi skall leva våra liv, har bestämt att vi inte har ändamålsenliga fastigheter.

Vem skall bestämma hur en bra fastighet skall vara, ägarna eller myndigheterna?

Vid information från länsstyrelsen framhålles det nya och revolutionerande i dagens omarronderingsförrättningar.

Låt oss titta på de argument som framförs för att få markägarna att inte göra motstånd.

1. Länsstyrelsen har fått pengar som de skall ge till lantmäteriet för att maximera kostnaden för markägarna till 2 500 kr per ha för den mark markägarna får sig tilldelade i förrättningen.

Vad innebär detta för oss markägare?

En värdering görs på våra marker före förrättningen. Låt säga att du äger 15 ha som värderas till 500 000 kr. Vid förrättningens slut vill du ha tillbaka 15 ha med samma kubikinnehåll och bonitet. Du måste då köpa till mark eftersom mark med de förutsättningar du gick in med, värderas högre efter avslutad förrättning. Det kan bli fråga om ett tillköp på mellan 50 000 kr till 100 000 kr.

Du måste alltså betala för värden du redan äger.

Med detta trolleritrick menar våra myndigheter att vi uppnår något som de kallar båtnad = ekonomisk fördel. Du måste dessutom betala 2 500 kr x 15 = 37 500 kr i förrättningskostnad för den mark som du kanhända inte ens vill ha i utbyte mot den mark du lämnar.

2. Arealkravet för nya markutlägg är slopat i dagens förrättningar.

Vad innebär detta för oss markägare och för omarronderingsförrättningar som företeelse i Sverige?

En omarronderingsförrättnings syfte är att skapa ändamålsenliga fastigheter. Hur menar våra myndigheter att detta syfte uppnås när hur små nya fastigheter som helst kan bildas?

Jag menar att omarrondering som företeelse i Sverige därmed kan skrotas.

För en markägare som idag äger 5 ha innebär detta att, med tanke på värderingen före och efter förrättning, kanske kan få ut 4 ha efter förrättningen med samma bonitet, om tillköp av mark inte sker. Markägaren får betala 10 000 kr i förrättningskostnad till lantmäteriet för en mindre produktionsyta (mark).

3. Större hänsyn skall tas till markägares önskemål.

Vad innebär detta för oss markägare?

Omarrondering är en tvångsförrättning där en tjänsteman från lantmäteriet bestämmer utlägg av mark. Naturligtvis sker diskussioner med markägarna men i slutändan är det lantmäteriet som bestämmer.

Angående argumentet om större hänsyn till önskemål kan jag bara säga att jag önskar inför varje helg att vinna drömvinsten på lotto, men jag inser att chanserna att detta skall inträffa är mikroskopiska.

4. Opinionskravet.

Vad innebär detta för oss markägare?

Enligt fastighetsbildningslagen är lantmäteriet skyldiga att tillfråga markägarna om de vill ha en omarrondering eller inte. För att komma runt detta så mycket som möjligt ställs inte denna fråga förrän i slutet på en förrättning. Det vill säga när lantmäteriet har utfärdat preliminära lotter för utlägg av ny mark. Många markägare kan i detta skede vara rädda för att få ett alltför dåligt utlägg och förhåller sig därför neutrala i frågan.

Lagen är skriven så att det är bara motståndet till en förrättning som mäts.

Skulle våra myndigheter ha rent mjöl i påsen så skulle frågan om vi vill ha omarrondering eller inte komma direkt efter Länsstyrelsens information om omarrondering till markägarna.

5. Båtnad – Ett krav enlig fastighetsbildningslagen är att båtnad uppnås för markägarna vid genomförande av en förrättning.

Vad innebär detta för markägarna?

Myndigheterna har löst detta problem som jag tidigare berört, med att hävda att en fastighet blir mera värd efter en förrättning. Jag vill hävda att detta är ett vilseledande och direkt felaktigt argument.

Det är andra faktorer som spelar en betydligt större roll för värdet såsom:

- Kubikinnehållet på fastigheten
- Beståndens åldersfördelning
- Bonitet
- Hur ägarna har skött sina marker
- Delägarskap i Besparingsskogen
- Jakt

Fast jag själv arbetar med skogsbeskattning, ekonomisk skoglig rådgivning samt generationsskiften av lantbruksfastigheter, har jag inte noterat några skillnader i värde på grund av omarronderings-förrättning mellan fastigheter i Orsa och Älvdalen mot fastigheter i det omarronderade Mora. Det jag kan se är att fastigheter i Orsa och Älvdalen värderas lite högre, sannolikt på grund av bidrag från Besparingsskogarna.

En del ägare uppnår båtnad vid en förrättning. Framförallt aktiva bönder som i förrättningen får åkermark. Deras företag och fastigheter stiger betydligt i värde med en större ägd produktionsareal åker. Den båtnad de uppnår har naturligtvis ett pris för andra. Värdet på gårdar där åkermarken försvinner minskar betydligt. Segmentet av potentiella köpare av dessa fastigheter minskar. Det går inte att sälja gården som en hästgård eller ett mindre lantbruk.

Dessutom undandras möjligheten för de nuvarande ägarna och deras efterkommande, för all framtid, att kunna uppta sitt småskaliga lantbruk.

Min dotter köpte för tre år sedan en liten lantbruksenhet för ganska mycket pengar. Hon köpte fastigheten för att det var precis en sådan fastighet hon ville ha, med möjlighet till djurhållning och lite skog. Mangårdsbyggnaden har byggts om och byggts ut och stora pengar är nu investerade i det hon skapat.

En omarronderingsförrättning där åkrarna försvinner och skogsmarken hamnar någon annanstans krossar fullständigt hennes ambitioner och drömmar om framtiden samt reducerar värdet på hennes gård betydligt. Det är sannolikt fler som sitter i denna sits.

Jag förstås även att stora ägare som äger hundratals skogsskiften i Orsa vill ha omarrondering. Ett rationellt brukande för dem underlättas om de får utlägg av ett skogsskifte per skifteslag. Ett alternativ för dessa ägare kan vara att sälja av sina skogsfastigheter i Orsa och köpa skog i omarronderade områden.

En annan negativ effekt av en omarrondering är att många tvingas avverka betydligt mer än man tänkt sig för att finansiera förrättningen. Utbudet av virke på marknaden ökar och kan påverka priserna på försålt virke negativt.

Man undrar vad nästa steg blir? Skall vi tvingas betala för att få behålla vår bil?

Nej fel av mig, rätt med tanke på båtnaden skall vara: Skall vi tvingas betala får att få en annan bil som innan fördelningen värderats lite lägre men efter avslutad myndighetsfördelning av bilar, värderats lika högt som den bil jag hade från början?????

Hur blir det med alla oss som är nöjda med det vi äger och inte vill ha nya marker? På direkt fråga till länsstyrelsen vad de kan hjälpa oss med blev svaret, vi kan inte hjälpa er med något.

Envis som jag är fortsatte jag att fråga om rimligheten i att vi som är nöjda med det vi har och inte vill betala för något vi inte beställt och inte vill ha. Svaret blev att företrädaren för länsstyrelsen tyckte att det var rimligt att vi skall betala trots att vi får stora negativa effekter av förrättningen.

Är detta Sverige år 2025?????

Kontentan av mitt inlägg är:

Gå på alla informationsträffar som våra myndigheter håller för att leda oss markägare in i rätt bås.

Säg ifrån om ni delar min uppfattning om att detta är vansinne.

För det fall ni är positiva till förrättning gör gärna inlägg med era argument så vi kan få igång en sansad debatt som kan leda till kloka beslut.

Maggås den 16 juni 2025
Per-Erik Wiik