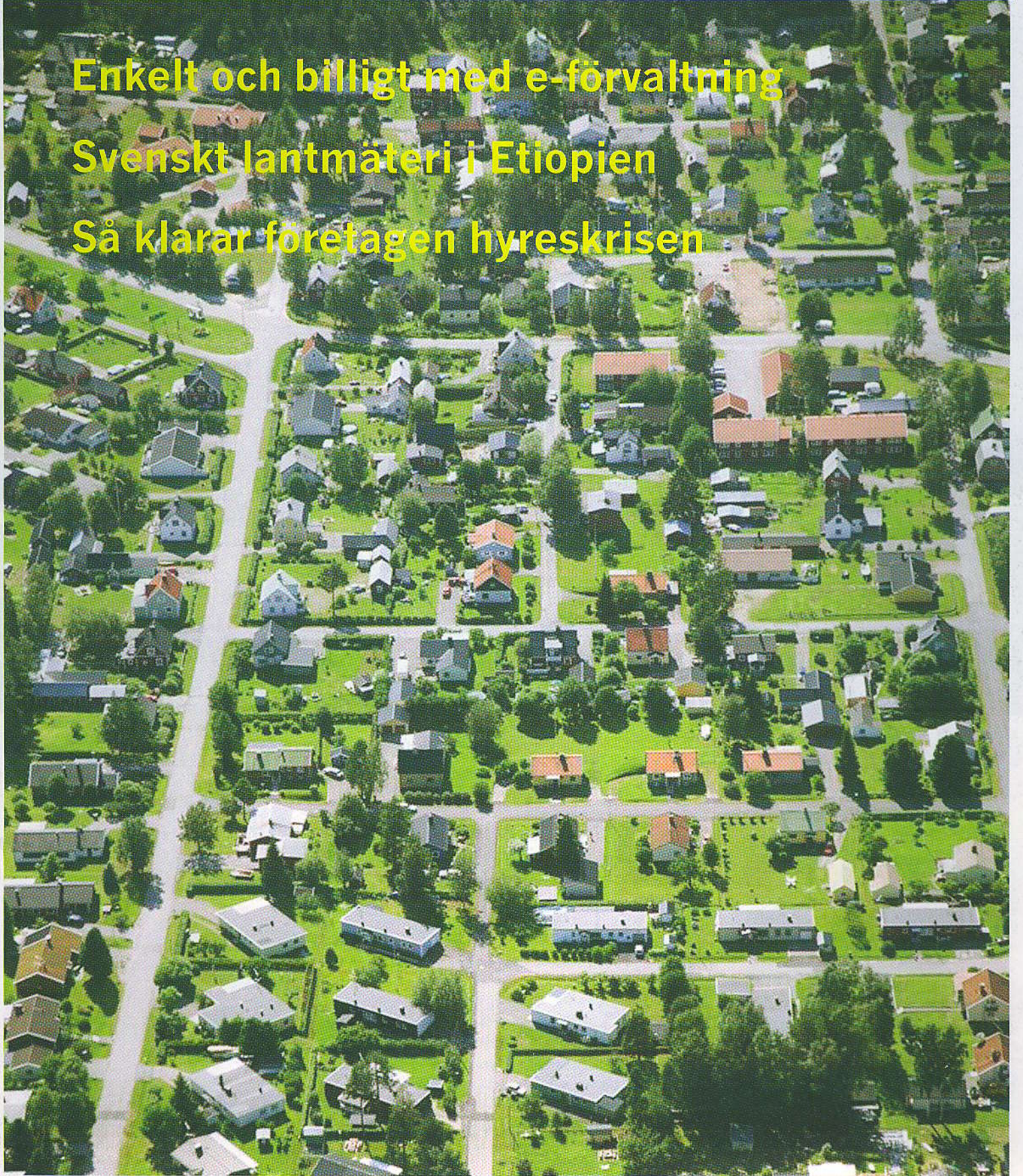




Månadsmagasin för ASPECT - Association for Chartered Surveying, Property Evaluation and Transactions

Enkelt och billigt med e-förvaltning
Svenskt lantmäteri i Etiopien
Så klarar företagen hyreskrisen



Föreningen Aspects tidskrift utkommer med elva nummer per år.

ADRESS

PRENUMERATIONS-
ARENDE

Aspect
Vasagatan 52, 4 tr
111 20 Stockholm
Tel: 08-667 95 90
Fax: 08-24 54 64
e-post:
info@lantmatarna.se

REDAKTÖR

Barbro Larsson
Tel: 08-642 78 59
barbro.larsson@noteramedia.se

REDAKTIONSKOMMITTÉ

Svante Astermo
svanteao@algonet.se
Marianne Carlbring
marianne.carlbring@naisvefa.se
Torbjörn Cederholm
torbjorn.cederholm@sis.se
Thomas Dubois
thomas@kartotek.se
Åke Ekwall
ekwall.08800843@telia.com
Birgitta Hansson
birgitta.g.e.hansson@gmail.com
Ingegerd Hedmark
ingegerd.hedmark@structor.se
Carl Johan Hjalme
cj.hj@alfa.telenordia.se
Jörgen Polstam
jorgen.polstam@swedbank.se
Helén Rost
helen@topeye.com
Maria Ulfvarson-Östlund
maria.ulfvarson-ost-
lund@environment.ministry.se

ANSVARIG UTGIVARE

Birgitta Hansson

GRAFISK FORM

Sylvia Åkerblom

ANNONSER

Frick Media AB
Box 2230
103 15 Stockholm
Tel: 08-21 95 85

Nr 7 utkommer den 26 augusti. Sista materialdag för platsannonser är den 10 augusti.
Nr 8 utkommer den 23 september. Sista materialdag är den 7 september.

TRYCKERI

Grafiska punkten
Växjö
Tel: 0470-700 700

Omslagsbild:

Piteå
Foto: Piteå Kommun

Har du tid en minut?

Det är en av de vanligaste frågorna jag som företagare får när telefonen ringer. Instinktivt svarar jag nästan alltid "en minut, men inte mer". Är jag stressad blir samtalen ännu kortare. Jag vill förstås poängtera att detta inte gäller våra kunder! I egenskap av företagare utsätts man för en aldrig sinande ström telefonförsäljare som vill sälja allt från datasupport och ergonomiska hjälpmedel till kapitalplaceringar och annonser. Ett av få telefonerbjudanden jag faktiskt nappade på var en Nix-tjänst för företag. Ni vet det där registret man som privatperson kan registrera sig i om man till äventyrs inte skulle uppskatta att bli uppringd i tid och otid. Företagsvarianten visade sig dock helt verkninglös. Enda bestående beviset på dess existens var fakturan.

Inom Aspect drar vi nu vårt strå till stacken för att minska den här typen av samtal. Genom att köpa ett av Aspects Företagspaket behöver vi bara störa dig en gång per år istället för, som tidigare, vid flera olika tillfällen. Paketet erbjuds i olika nivåer, läs mer om det på annan plats i tidningen.

Onsdagen den 13:e maj hölls Aspects första "riktiga" årsmöte sen vi blev en förening med fysiska medlemmar. En tillställning med en effektiv årsmötesförhandling som föregicks av ett intressant föredrag och en paneldebatt med bra höjd, samt avrundades med ett tankvärt föredrag om biståndspolitik.

En kort summering av Aspects första halvår visar på ett antal uppskattade och välbesökta möten och seminarier. Vår tradition med frukostmöten första torsdagen varje månad var fortsatt mycket uppskattad. Exempelvis var frukostmötet den 2 april "SFF tar tempen på fastighetsmarknaden" som hölls på hela åtta orter parallellt, riktigt välbesökt. Det var en uppföljning på mötet i december (som slog rekord i antal besökare) och som refererades till i Dagens Industri. Glöm inte att icke-medlemmar också är välkomna på frukostmötena (men till en lite högre kostnad)!

Efter sommaren väntar Baltic Valuation Conference i Visby den 17-18 september och frukostmötena återupptas med ett föredrag på transaktionstema den 3 september. Glöm inte heller att notera Värderings- och lantmätardagarna den 14-15 oktober.

Avslutningsvis vill jag å styrelsens vägnar önska dig en trevlig och skön sommar. Vi ser fram emot en händelserik höst och att vi ses då!

Jens Johansson

4 Hyreskrisen

De som inte har råd eller möjlighet att anpassa lokalerna efter kundens önskemål är förlorarna på hyresmarknaden.

6 Etiopien – massregistrering av fastigheter

Amhararegionen i Etiopien har de senaste åren rönt stor uppmärksamhet för sin massregistrering av all jordbruksmark till låg kostnad på mindre än fyra år.

11 Föreningsnytt

14 Programmet för Värderings- och Lantmäteridagarna!

16 Enklare och billigare med e-förvaltning

Regeringen har beslutat att inrätta en delegation som ska leda och samordna arbetet med att utveckla it-baserade tjänster och lösningar i staten.

18 Mager ersättning för ledningsrätt

Trots att fastighetsägarna överklagade ända upp i Högsta Domstolen blev det bara några hundralappar i ersättning för upplåtelse av ledningsrätt för optokabel.

20 Standardiserade geodatatjänster

Via Geodataportalen (www.geodata.se) blir det snart möjligt att söka efter geodata i hela Sverige och att ladda ner önskade geodata från olika leverantörer.



Kris på hyresmarknaden

"Det finns inga omöjliga hus"

Bra kommunikationer och moderna, anpassade lokaler behövs för att slippa vakanser. De som inte har råd eller möjlighet att anpassa lokalerna efter kundens önskemål är förlorarna. Detta framgick av diskussionerna under ett frukostmöte, arrangerat av sektionen för fastighetsförvaltning.

AV BIRGITTA HANSSON FOTO BARBRO LARSON

 Ett 25-tal åhörare kom för att lyssna på "Hyresmarknaden i skuggan av en kris". Hur stämmer dagens kris med de som uppstod i början på 1990-talet och i samband med att IT-bubblan sprack 2002? Svar gavs av en panel med Olof Agri, Jan Rosengren och Mikael Hägglund. Jan Wejdmark var moderator och utfrågare.

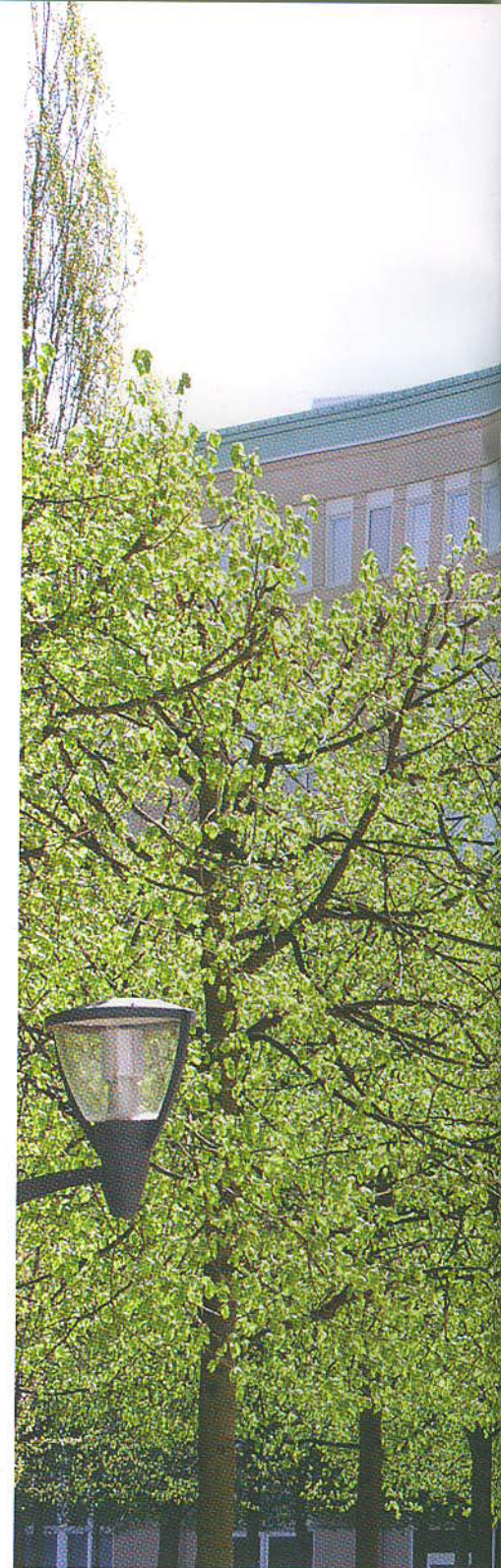
Olof Agri gav en bakgrund till fastighetskrisen 1990. Hyresregleringen för kontor upphörde under 1970-talet, inflationen var låg, det blev intressant att köpa fastigheter och man började sänka kravet på avkastning. Till slut hade en del fastigheter negativ avkastning och bolagen fick stora problem med kassaflödet. Man sålde och köpte fastigheter i stor omfattning. Men plötsligt gick det inte att sälja, utbudet på marknaden blev för stort. Bolagen kunde inte betala sina räntor och man såg två alternativa vägar. Sänka hyresnivån för att ha kvar hyresgäster och därmed

intäkter, eller kalkylera med vakanser och inte göra mycket åt nivån.

Sjunkande nivåer

1990 sjönk hyrorna i bästa city-lägen från 3000 kr/kvm till under 2000 kr/kvm. Marknaden hämtade sig och runt sekelskiftet var vakansgraden klart under 5% i Stockholm och under en kort tid i bästa lägen under 1%. Då kom IT-kraschen med nya kraftiga hyressänkningar. Nuvarande hyresnivå har hämtat sig igen, men är inte lika hög som under de bästa åren tidigare i reala termer. Nivåerna har nu börjat sjunka igen – men vad kommer att hända och hur möter man denna globala kris för att klara sig så bra som möjligt?

Vilken uthyrningsstrategi skall man ha i en kris? Finns det något som är rätt eller bäst? Nej svarar panelen. Det gäller att titta på vilka hyresgäster man har eller kan få. Goda kundrelationer, lyhördhet, flexibilitet är viktigt. Man skall



Många företag ligger nu lågt med att skaffa sig större lokaler, i avvaktan på att krisen ska bedarra. Bilden från Bofills båge i Stockholm.

titta på vilken hyresgäst som är rätt även långsiktigt. Med lägre hyra får man nya hyresgäster som kortsiktigt klarar den nivån, men som kanske försvinner när hyrorna går upp. Sök därför hyresgäster som långsiktigt passar till de lokaler man har. I lägen som inte är bästa cityläge så måste det finnas bra kom-



munikationer och lokalerna skall vara anpassningsbara och moderna för att man skall kunna hyra ut idag.

Efterfrågan styrs av framtidsstron i hyresgästernas företag. Många är nu försiktigare att skaffa för stora lokaler att växa i. Under IT-eran skaffade man för mycket lokaler och de kom sen ut på andrahandsmarknaden, vilket i sin tur påverkade hyresnivåerna.

Tillfälliga rabatter kan vara bra om man tror långsiktigt på hyresgästen. Men annars är förtroende, service,

tillgänglighet, kontinuerliga kontakter, bemötande, anpassning, standard, installationer, luft och yteffektivitet sådant som kunden är intresserad av.

Långsiktighet och anpassning

Om en hyresgäst har problem, vad gör man då? Titta på varje hyresgäst för sig. Är det lönt att hjälpa till eller kommer de ändå att försvinna som hyresgäster? Fastighetsbolagen hyr ut till kunder man tror långsiktigt på och hyresgäster hyr av bolag som har gott renommé. Hyres-

gäster idag har mycket större kunskaper och är bättre på att ta tillvara sina intressen och förhandla fram bra lösningar.

Det finns inga "omöjliga" hus eller lägen. Man kan alltid hitta möjligheter och anpassa husen.

Vissa lägen är dock svårare än andra. Kommunikationer och moderna, anpassade lokaler behövs.

De som inte har råd eller möjlighet att anpassa lokalerna efter kundens önskemål är förlorarna.

Etiopien – massregistrering av fastigheter

Land Administration är ett hett område inom biståndet. Amhararegionen i Etiopien har de senaste åren rönt stor uppmärksamhet för sin massregistrering av all jordbruksmark till låg kostnad på mindre än fyra år. Konflikter förekommer, men i stort sett har registreringen fått en stor uppslutning bland bönderna.

AV LARS PALM

 Sidafinansierat bistånd, med tekniskt stöd genom ORGUT Consulting AB, har i hög grad bidragit till denna framgång. Biståndet används till kompetens- och kapacitetsuppbyggnad av den regionala myndigheten och dess distrikts- och lokalkontor.

Etiopien är inte bara kaffets utan även alla ickeafrikanska folks genetiska vagg - ett av världens äldsta riken med annaler från egyptisk forntid. Det kristnades redan på 300-talet och är det enda landet i Afrika som ej koloniserats och här frodas en mycket stolt och levande kultur.

Svenskt bistånd

Landskapet är bergigt och sönderskuret av djupa raviner. I norr utbreder sig högplatån Semien på 3500-4500 möh. Missionärer och äventyrare lockades till Etiopien redan på 1800-talet; på 1930-talet sände vi flera rådgivare till kejsaren Haile Selassie och efter andra världskriget hjälpte vi till att med Gustaf von Rosen i spetsen bygga upp Etiopiens flygvapen och civila flyg. Det svenska skolbyggnadsprogrammet Esbu som startade redan på 1950-talet, är dock det som dagens utbildade etiopier med en övermåttan glädje och tacksamhet främst förknippar med Sverige. Snart sagt varenda välutbildad etiopier har gått i en svenskbyggd skola. Dessa uppfördes överallt och på de mest avlägsna



Bymötet i Ambo Mesk kontrollerar att registreringen är riktig.

platser; de flesta står fortfarande kvar, bland annat i vårt pilotområde Adisena Gulit.

Med 80 miljoner innevånare är Etiopien ett av de folkrikaste länderna i Afrika och befolkningsökningen är alarmrande. När 90 % av befolkningen är beroende av jordbruk blir jordhungern enorm och i dess spår följer en jordförstöring av gigantiska proportioner. Den bördiga jorden spolas ner i Nilen och

fyller igen Assuandammen. Efter många fruktlösa försök att bekämpa denna land degradation uppkom idén att ge bönderna evig brukanderätt till sin mark. Böndernas rätt till marken hade blivit allt klenare under modernismen - först med feodala storjordbruk, sedan kommunistiska kolchoser och därefter ständiga tvångsskiften. Bönderna saknade helt enkelt incitament att vårda den lilla mark de brukade.

Evig brukarrätt

År 2000 tillkom en ny marklagstiftning som införde evig brukarrätt kombinerat med legalisering och registrering av all mark på landsbygden. Samtidigt inrättades en myndighet för att genomföra detta i Amhara regionen – Eplaua – Environmental Protection Land Use and Administration Authority. (Amhara är en av tio regioner som utgör den federala staten Etiopien).

Hur bygger man då upp en lantmäteriorganisation i ett land som saknar erfarenhet av lantmäteri? Strategin var redan från början mycket tydlig: omfattande utbildning på alla nivåer inom ekonomi, juridik och teknik, införskaffande av avancerad mätutrustning och bilar och ut i fält och börja – "step by step and learning by doing". Två pilotområden etablerades och erfarenheterna därifrån lade grunden till ett land administration system för landsbygden. Processen integrerar fastighetsbildning, registrering, inskrivning, intrång och ersättning, fysisk planering och vård av naturresurser. Verksamheten är decentraliserad till 130 distriktskontor.

För att långsiktigt bygga upp mer avancerat kunnande har åtta tjänstmän varje år deltagit i master utbildning på Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm i land administration. Examinationsarbetena har utförts i byar och distrikt i Etiopien och skapat en gedigen kunskapsbas som tillsammans med teorin utgjort grunden för vidareutveckling och utbildning av personal på distrikts- och lokalkontor. Dessa har i sin tur utbildat de lokala bönder som ingått i varje bys landkommitté – land administration committe.

Konfliktfylld uppgift

Lagen har givit huvudansvaret för registreringen (en form av äganderättsutredning) till en landkommitte som väljs bland bönderna i varje by. Tjänstemän från Eplauas lokalkontor har svarat för utbildning, rådgivning och initial medverkan, medan datainsamlandet till största delen skötts på frivillig basis av de valda landkommittéerna. Trots att denna registrering innebär en mycket grannliga och konfliktfylld uppgift (en kommittéordförande i vår pilotby fick sin ox dödad en natt), så har den rönt en



Överföring av data från registerböcker till Isla. Tigist, Tesfaye och Burtokan i Kola Diba.

enastående uppslutning av bönderna. Varje brukare av mark ansöker om registrering. Deras inlämnade data sammanställs och debatteras sedan och granskas vid offentliga möten. Resultatet registreras på Eplauas lokalkontor i fastighetsböcker, vilka signeras av kommittéordföranden och Eplauas lokale chef. Därefter utfärdas "lagfartsbevis" i form av gröna böcker påminnande om etiopiska bankböcker, för att tydliggöra

dess betydelse. Boken innehåller fotografi av brukningsrättsinnehavarna, vanligen hustru och man, beskrivning av deras olika skiften samt förhållningsregler om att marken ska skötas. Att även kvinnans rätt registreras har mött starkt motstånd på många platser, men har trots det genomförts och nu fått en stark uppslutning och stor uppskattning – i synnerhet av kvinnorna naturligtvis.

Den första registreringen som nu

Ny marklagstiftning

avslutats har skett utan kartläggning. Den geografiska referens som finns utgörs av namnen på fyra angränsande grannar till det beskrivna skiftet samt namnet på skiftet eller närområdet. Skiftets markanvändning och bördighet registreras också. Skiftena är vanligtvis ganska små, i medeltal runt 2000 kvm. Arealen uppskattas genom den lokala enheten timad som representerar den yta ett par oxar kan plöja på en dag, vilket motsvarar cirka en kvarts hektar.

Samtidigt med massregistreringen som kallas primary certification har Eplaua också påbörjat en secondary certification då markområdena mäts in med moderna metoder. Beroende på ändamålet används handGPS, RTK GPS och satellitbilder. Hittills har kartläggning genomförts i våra pilotområden, i s.k. investment områden och i omfattande omarronderingar. Det har visat sig att bönderna uppskattar och förstår kartorna och uppmätningen har nästan eliminerat de tidsödande markkonflikterna mellan bönderna.

Datorisering av registren

Att datorisera registreringen var ett tidigt önskemål från Eplaua. Med standardprogramvaror har vi tillsammans med Eplauas experter utvecklat ett Information System for Land Administration (ISLA), som numera är infört i 33 av 130 distrikt. Det bidrar i mycket hög grad till att förenkla registrering och uppdatering samt till förbättring av datakvaliteten och säkerställandet av datat. En stor fördel är också att informationen genom utskrifter blir lättillgänglig i varje by. De bönder som fått de nya datautskrifterna har uttryckt sin stora tillfredsställelse och sagt "att nu kan vi börja lita på att regeringen menar allvar med den nya landpolitiken för nu har vi samma information som de har i sina maskiner".

Eftersom lantmäteri är en helt ny företeelse i Etiopien finns ett stort behov att skapa utbildningar för att på lång sikt trygga behovet av kunnig personal.



Viljan till utbildning är mycket stark hos etioperna.



Kunskapsöverföring i alla riktningar. Shewakena, Andrea, Anna och Birhan.

Därför har en fyraårig lantmäteriutbildning etablerats på Bahar Dars universitet med hjälp av KTH och de lokala universitetslärare som också genomgått mastersutbildningen på KTH. Den har nu utvecklats till ett eget projekt med separat Sida stöd – Establishment of the Institute of Land Administration. Den första kullen studenter kommer ut nästa sommar. I projektet ingår också en omfattande distansutbildning av ett hundratal tjänstemän från Eplaua och kommunerna.

Ökad investering i den brukade marken

Det finns idag flera studier som visar att de etiopiska bönderna nu, som en direkt följd av den tryggade besittningsrätten, ökar sina investeringar i markförbättring såsom terrassering, trädplantering, jordförbättring och bevattning. Detta har enligt dem själva redan lett till högre avkastning. Därtill har registreringen

bidragit till att stärka böndernas självkänsla och egentillit, samt att tillvarata kvinnors och mindre starka individers intressen.

Ut och jobba

Konsulter inom lagstiftning, värdering, systemutveckling, mätning med mera är engagerade i projektet. Flera examensarbeten har utförts av svenska studenter. Det allsidiga och breda svenska lantmäterikunnandet är mycket konkurrenskraftigt och jag uppmanar alla lantmätare att ta chansen till biståndsarbete. Det är väldigt stimulerande och berikande professionellt, socialt, kulturellt, intellektuellt och ofta även ekonomiskt.

*Lars Palm är lantmätare, stationerad sedan fyra år i norra Etiopien i regionhuvudstaden Bahar Dar
palm.lars@gmail.com.
Hemsida www.orgut.se*



Första årsmötet i SFF-sektionen



Sektionen För Fastighetsvärdering har under många år genomfört sina årsmöten i maj, så även i år dock med den skillnaden att vi numer är en sektion inom ASPECT. Det har bl.a. inneburit att det inte längre finns någon särskild medlemsavgift för personer som vill vara med i sektionen. Detta gäller för övrigt alla sektioner inom ASPECT. Däremot kvarstår den serviceavgift som våra auktoriserade värderare ska erlägga, liksom försäkringskostnaderna. En annan skillnad är att vid ASPECT:s årsmöte väljs styrelserna i de olika sektionerna.

På SFF:s årsmöte redovisades dock det förslag till SFF:s styrelse, som vår egen valberedning tagit fram. Förslaget innebar omval av den tidigare styrelsen, dock med det undantaget att Patrik Texell avböjt omval. I hans ställe som ordinarie ledamot förslogs Ulf Weitze, tidigare suppleant. Det förslag till styrelse som föreslogs blev också godkänt på ASPECT:s årsmöte.

Årsmötet ägde i år rum i Vasakronans lokaler. Fredrik Wirdenius, Vasakronans VD berättade inledningsvis om företagets verksamhet och det omfattande arbete som blev aktuellt efter AP-fastigheters köp av Vasakronan. Vidare redovisade Wirdenius hur bolagens olika fastighetsinnehav sinsemellan kom-

pletterade varandra på ett bra sätt. Vissa fastigheter hade dock överlåtits till Niam.

Efter paus redovisade Peter Ljung hur SFF:s roll i ASPECT kommer att påverka oss, och i vilken mån det leder till att det finns anledning till vissa förändringar i vår verksamhet. Det kan sålunda vara motiverat att se över vilka målsättningar som SFF ska ha framledes. Är de nuvarande målen alltjämnt aktuella eller behöver vi se över vår verksamhet? Frågor som styrelsen definitivt måste överväga. Hur ska vi kunna marknadsföra vår auktorisation så att den blir känd och ännu mer accepterad? För att få hjälp med den frågan har vi låtit Burson och Marsteller ta fram en kommunikationsstrategi. De viktigaste förslaget till åtgärder presenterades. Nu gäller det för styrelsen att genomföra dem.

Avslutningsvis diskuterades så vad RICS inträde på marknaden kommer att få för konsekvenser. Hot eller möjlighet för svenska värderare var frågan? Denna frågeställning belystes av Jan Wejdmark och Erik Persson. Något klart svar lämnades inte, men det var en utmärkt början på en viktig framtida fråga av stor betydelse för våra värderare.

Åke Ekwall

Födelsedagar

40

Mats Andersson, Umeå, 5 juli
Ulrika Lindmark, Österskär, 9 juli
Åsa Cademar Nilsson, Mölndal, 15 juli

50

Per Hampus, Enebyberg, 4 juli
Roland Malmbjer, Kungsängen, 10 juli
Arne Nilsson, Nyköping, 10 juli
Christer Henriksson, Stockholm, 18 juli
Eva Sköllerfelt, Bromma, 29 juli

60

Tommie Sterntorp, Viken, 2 juli
Anders Larsson, Märsta, 2 juli
Lennart Lenman, Strömstad, 10 juli

70

Lennart Frinnman, Hägersten, 1 juli
Christoffer Sylwan, Eskilstuna, 2 juli

80

Gunnar Broberg, Mölndal, 16 juli

Nya medlemmar

Mats Andersson, NAI Svefa, Umeå
Mattias Lönn, Lantmäteriet, Vilhelmina
Viktor Kalin, CB Richard Ellis AB, Stockholm
Leif Norell, Lantmäteriet, Gävle
Anders Söderman, Firma GISassistans, Spånga

Teknologer
Håkan Andersson, KTH

5-7 augusti

Nordisk Lantmätarekongress, Aalborg, Danmark. Passa på tillfället att skapa nya nordiska kontakter och fräscha upp dom gamla genom att delta i den Nordiska Lantmätarkongressen, den återkommer bara vart 4:e år.

Öppningsceremoni är den 5 augusti kl. 09.00. Stig Enemark, FIG president är key note speaker.

Det fackliga programmet har 4 olika sessioner med minst en föredragshållare från vart och ett av de nordiska länderna.

- Geografisk läge är ingången till digital förvaltning med bl.a. Ulf Sandgren,
- Klimatutmaningen med bl.a. Thomas Nylund
- Rådgivarrollen med bl.a. Lars Jansson och Ingegerd Hedmark
- Det digitala databasbyggeriet med Martin André

De sociala aktiviteterna är traditionella med stadens mottagning, invitation till lantmätarhem och en festmiddag med dans.

Kongressprisutdelning

Anmäl dig genom att gå in på hemsidan

<http://public.ida.dk/ddl/nl09/samletprogram.htm> eller faxa eller ring. Registreringer bliver håndteret af: VisitAalborg Convention, Østerågade 8, DK-9000 Aalborg, Tlf.: +45 9931 7520 Fax: +45 9931 7519

Kontakt: Henriette Bugge Mortensen

E-mail: hbm@aalborg.dk

SE-nummer: 17677349

Vi ses väl i Aalborg.

Svante Asterno, Nordisk ombudsman

3 september

Frukostmöte med Sektionen för finansiering och transaktioner

16-17 september

Business Arena

www.businessarena.nu

17-18 september

Baltic Valuation Conference

Visby, ASPECT värderarsektion

Program på hemsidan www.aspect.se

1 oktober

Frukostmöte – sektionen för fastighetsrätt och rättsekonomi och SVR:s fastighets- och byggtvecklingsgrupp. Björn Hedlund och Sven-Erik Delsenius.

14-15 oktober

Värderings- och lantmäteridagarna.

Se www.aspect.se

19-22 October

Hanoi, Vietnam

7th FIG Regional Conference. Spatial

Data Serving People. Surveying & Mapping for Land Administration and Environment Management. Organised by

FIG and the Vietnam Association of Geodesy, Cartography and Remote Sensing.

Web site: www.fig.net/vietnam

5 november

Frukostmöte med sektionen för Miljö- rätt och miljöekonomi. Åke Ekwall

3 december

Frukostmöte med sektionen för Teknik och Kartor. Marie Adolfsson

2010

Vecka 6

ASPECTS utbildningsvecka, se hemsidan

11-16 April

FIG kongress i Sydney, Australien

Lars Rubensson samordnar en resa med extra innehåll.

Se www.fig2010.com för mer info.

Final Invitation Brochure, call for papers

Please click here to view the FIG 2010 Final Invitation and Call for Papers Brochure.

http://www.fig2010.com/pdf/FIG2010_Final_Invitation_and_Call_for_Papers_Brochure.pdf

14-16 april

Kartdagarna i Jönköping

Tävla om FIGs kongresspris

Internationella lantmätarfederationen (FIG) och Australiens lantmätarorganisation har beslutat att dela ut ett kongresspris för unga lantmätare vid FIG-konferensen i Sydney 11-16 april 2010. Prissumman är 1 500 euro, plus fritt deltagande och boende under hela konferensen samt resa till och från Sydney. Tävländare får vara högst 35 år och

måste vara medlem i någon av FIGs medlemsorganisationer. Papers måste lämnas in via den tävländares medlemsorganisation, som skickar bidragen vidare till FIG senast den 30 november 2009. Vinnaren kommer att bli inbjuden till konferensen av FIGs president och presidenten för Australiens lantmätarfederation.

Priset överlämnas under öppningsceremonin.

Gå in på hemsidan www.fig2010.com och läs mer.



ASPECTs styrelse

Peter Wägström, NCC, ordförande

Marie Adolfsson, Lantmäteriet

Marie Bucht, Newsec

Marianne Carlbring, NAI Svefa

Jens Johansson, Realcompetence, kassör

Börje Klingberg, Fastighetskontoret, Malmö stad

Magnus Fernqvist, Magne Estate AB

Anders Åberg, Lantmäteriet

Ewa Swensson, Lantmäteriet

Aspects årsmöte den 13 maj

Det formella årsmötet – Aspects första – blev en uppsluppen tillställning. Främst för att årsmötets ordförande Åke Ekvall svingade klubben med personlig stil och publikkontakt. Erik Stark 94 år, mötets äldste deltagare, bidrog också till stämningen med kloka råd och erfarenheter. Aspect kan nu leva vidare som en förening som bygger på en gedigen grund skapad av SFF, SLF och IREP. Antalet medlemmar är redan större än summan av de sammanslagna föreningarna! Mötet konstaterade att det är mycket viktigt att utveckla kontakterna med de regionala Lantmätarföreningarna – ett arbete som redan påbörjats.

En punkt på programmet var marknadshyror och byggande av hyresrätter. Ett aktuellt ämne med kändisar från branschen. Parterna representerades av Hyresgästföreningens Barbro Engman och Fastighetsägarnas VD Per-Åke Eriksson. Pelle Björklund, VD för Svens-

ka bostäder representerade allmännyttan. Prof. Hans Lind från KTH svarade för forskning och uppdrag som utförts i samband med statliga utredningar. Moderator var Willy Wredemark från tidningen Fastighetsvärden. Det är ingen överdrift att säga, att det var en livlig debatt med flera klarlägganden om möjligheterna att bygga hyresrätter. Hans Lind manade parterna att vara noga med terminologin, annars är det lätt att man pratar förbi varandra.

För att även på årsmötet lyfta fram den internationella verksamheten hade vi en talare från Sida, Ulf Källstig. Han förklarade enkelt och konkret vad regeringens politik för global utbildning kan innebära för Aspects medlemmar som jobbar med tjänsteexport.

Sist men inte minst ett varmt tack till Niam som sponsrade mötet med lokal och förtäring på hotell Birger Jarl.

Anders Åberg

Svante Astermo: hedersledamot i Aspect

Organisationskommittén för FIG WW 2008 samt styrelsen för SLF har utnämnt Svante Astermo till hedersledamot i Aspect.

Svante Astermo har sedan 2002 varit ordförande i Sveriges Lantmätareförening, SLF. Han har på ett förtjänstfullt sätt fört ut lantmätarnas och SLF:s intressen både nationellt och internationellt och föreslås nu bli hedersledamot i Aspect.

Hans mycket uppskattade internationella arbete vill vi särskilt lyfta fram både vad gäller lantmätareföreningens nordiska samarbete samt inom den internationella Lantmätarfederationen (International Federation of Surveyors) FIG, och Samarbetskommittén för Europeiska lantmätare (Comité de Liaison des Geometres-Experts Europeens), CLGE.

Svante har på ett utmärkt sätt lett arbetet med att genomföra den stora

och mycket lyckade och uppskattade internationella lantmätarkonferensen i Stockholm förra året, FIG WW 2008, samtidigt med SLF 100-årsjubileum.

Svante har ett stort engagemang för de unga lantmätarnas utveckling och arbetet med bland annat SLF:s mentorprogram för teknologer.

De senaste åren har Svante också haft en stor och viktig del i det intensiva arbetet med sammanslagningen av våra föreningar till ASPECT.

Detta som här har nämnts är ett axplock av allt arbete som Svante utfört för föreningen och han har nu inte heller lämnat arbetet med föreningen helt, utan är kvar och stöttar föreningen i olika sammanhang i bl.a. redaktionsråd och sektioner.

Hoppas att han aldrig slutar helt, då många krafter behövs.

Maria Ulfvarson Östlund

Finansieringen av ASPECT

Aspect har hittills finansierat den löpande verksamheten genom medlemsavgifter och överskott från viss verksamhet, främst från de årliga Värderings- och Lantmäteridagarna. För speciella arrangemang har vi gått ut och bett företag med anknytning till ASPECT om särskilda bidrag. Ibland har vi fått propåer om att vi borde ta ett samlat grepp och inte komma gång på gång med önskemål om bidrag. Budskapet har varit: Tänk igenom behoven och föreslå ett upplägg som täcker ASPECT:s behov och som företagen kan tycka att de kan ha nytta av.

En arbetsgrupp inom styrelsen har därför fått i uppdrag att ta fram förslag på ett par företagspaket. Dessa paket innehåller olika produkter, som fria platser på VL-dagarna, ASPECT:s kurser under utbildningsdagarna samt på våra frukostmöten. Företagen får sina logotyper exponerade på vår hemsida, i vår matrikel samt i ASPECT:s månadstidning. Där får man även införa rekryteringsannonser med rabatt.

Det mest exklusiva företagspaketet kostar naturligtvis mest och ger flest erbjudanden. I ett något billigare paket erbjuder vi något färre fria platser på ASPECT:s arrangemang. De företag som förvärvar den här typen av företagspaket exponeras på vår hemsida, i matrikeln och i tidningen. Slutligen erbjuder vi mindre företag ett något enklare upplägg men ändå så intressant, så att alla företag kan ha intresse av att vara med. Nyttan för företagen är naturligtvis beroende av i vilken utsträckning man utnyttjar ASPECT:s erbjudanden.

Priset för våra företagspaket motsvaras inte helt av det som företagen erbjuds i tjänster. Det övriga värdet är goodwill genom sponsring av föreningen, som visar att man stödjer vår verksamhet och anser den angelägen och nyttig!

Vi hoppas att svaret på frågan i rubriken är ja både för ASPECT och dess medlemmar! Du som undrar över något är välkommen att höra av dig.

*För styrelsen Marie Bucht,
Åke Ekvall, Jens Johansson*

DAG 1

08:30 Registrering och kaffe

09:30 Välkomstanförande

Peter Wågström, ordförande, ASPECT

09:40 Våldigt gärna höghastighetståg

Minoo Akhtarzand, generaldirektör, Banverket

10:15 KTH 2009 och de närmaste åren

inriktning på och förutsättningar för den tekniska utbildningen i Sverige och internationellt.
Peter Gudmundson, rektor, KTH

10:45 Förmiddagsfika

11:15 Bästa examensarbete 2008

11:25 Den svenska ekonomin och dess utveckling

Martin Enlund, Handelsbanken Capital Markets

12:00 Lunch

Parallella sessioner:

13:30 1A Miljöskador och miljörisker

Miljöfrågorna kan påverka en fastighets värde högst påtagligt!

1B Ägarlägenheter, inledare: Björn Hedlund, JM
Propositionen är känd och Riksdagen har fattat beslut om reglerna om ägarlägenheter.

Men hur ser Lantmäteriets tillämpningsföreskrifter ut för att mera i detalj fylla igen de håligheter som kan finnas i propositionen? Vilken ökad klarhet får vi inför de kommande förrättningarna?

Linda Sabel, lantmätare, Lantmäteriet, Gävle

1C Miljonprogrammet

Hur miljonprogrammet kan utvecklas till att bli långsiktigt tryggt och få ökat anseende och status

- fastighetsägare i samverkan på Järva

Göran Tillberg, vd, Fastighetsägarna i Järva

1D Ny skogsnorm - 1950 års skogsnorm går i graven

Efter flera års arbete finns nu en färdig norm som ersätter den tidigare gällande.

14:15 Bensträckare

Parallella sessioner:

14:30 2A Fastighetsbolagens värderingar

Hur ska fastighetsvärdet redovisas (enligt IFRS) i ett bolags årsredovisning? Hur uppfyller en auktoriserad fastighetsvärderare dessa krav? Hur granskar revisorn

värdet?

Ingemar Rindstig, Ernst & Young Real Estate

2B Ägarlägenheter (forts)

Hur kommer ägarlägenheterna att taxeras och beskattas? Vad blir skillnaderna att jämföra med en bostadsrättslägenhet?"

Ägarlägenheten som säkerhet för kredit

Charlotte Helin, fastighetsanalytiker, Swedbank

2C Miljonprogrammet (forts)

Förslag till garantiprogram för upprustningslån till stadsdelar med utbrett utanförskap.

- miljonprogrammets förnyelse, miljösatser och hållbara städer.

Lars Arell, utredare, Statens bostadskreditnämnd, BKN

2D Hur ska olovlig avverkning av träd på annans tomt mark värderas?

Genomgång av ett praktiskt fall från Tynningö där värderarna kom till helt olika uppfattning.

15:15 Eftermiddagsfika

Parallella sessioner:

15:45 3A Rättsfall inom värderingsområdet

Viveca Dahlin, advokat, Landahl Öhman advokatbyrå
Rolf Simón, av SFF aukst fastighetsvärderare, Forum Fastighetsekonomi

3B Ägarlägenheter (forts)

Två planerade projekt för ägarlägenheter redovisas. I Rosengård i Malmö avses ett befintligt kontorshus i "Kinesiska Muren" att byggas om till ägarlägenheter. I Björnrike avses fritidsbostäder byggas mitt i skidbacken.

Rickard Hellemar, lantmätare, NAI Svefa

3C Miljonprogrammet (forts)

Affären Gårdsten utanför Göteborg - har förnyelsen varit lönsam? Renovering av miljonprogramsområden kan vara en förlust företagsekonomiskt men en vinst samhällsekonomiskt. Hur kommer det sig? Redovisning och diskussion kring investeringsprojektet Gårdsten.

Hans Lind, professor, KTH

3D K-märkt?

När blir en byggnad k-märkt, hur går det till och vad innebär det i praktiken?

16:30 Slut, dag 1

18:00 Studiebesök

19:15 Middag, Operaterrassen

DAG 2

08:15 Registrering av nytilkomna deltagare

Folkets Hus Stockholm 14-15 oktober 2009

Parallella sessioner:

- 08:45 4A Fastighetsmarknaden i dag**
4B Projektet Stockholms Ström kan ge 5000 nya bostäder - och säkrare ström!
Markförläggning av stamnätet, samfinansiering Svenska Kraftnät/kommunerna, markvärdering, ledningsrätt m m.
4C Senaste nytt från regeringskansliet
Lantmäteri, Inspire, miljö- och klimatpropositionen, vindkraft, strandskydd, PBL, mätningsskuggörelsen m m.
Ny hyreslag, ändringar i expropriationslagen, lagfartskapningar, ökade möjligheter till fastighetsbestämning m m.
4D Samsyn Hyllie
Hyllie är ett viktigt utvecklingsområde i Malmö. I ett samarbetsprojekt för att utveckla och marknadsföra området deltar just nu 18 byggherrar.
4E "Young surveyors" - nytt nätverk inom FIG för unga lantmätare
Vilka frågor arbetar vi med inför FIG-kongressen i Sydney 2010? Förslag till aktiviteter i Sverige för ett ökat internationellt engagemang

09:30 Förmiddagsfika

Parallella sessioner:

- 10:00 5A Förändringar avseende fastighetsskatt/avgift och taxering**
5B Aktuella rättsfall inom fastighetsrätten
5C Den "nya" plan- och bygglagen (PBL)
5D Utveckling i Øresundsregionen
Øresundsinstitutets roll inom regionen som ett samarbetsorgan för svenska och danska intressen.
Redovisning av ett par aktuella frågor inom regionen av särskild betydelse för fastighetsmarknaden i Köpenhamn, Malmö och Helsingborg.
5E Vad är viktigt för kommande medarbetare?
KarriärBarometern är en återkommande undersökning om karriär, arbetsliv och framtid som syftar till att hjälpa arbetsgivare att förstå och kommunicera med potentiell framtida arbetskraft. Undersökningen ger en bild av hur de unga yrkesverksamma akademikerna ser på olika arbetsgivare och sin egen framtid.

10:45 Bensträckare

Parallella sessioner:

- 11:00 6A Värderarens roll mm**
Om auktorisation, certifiering m m
ASPECT
6B Enskilda vägar i framtiden
Regelverk, ny vägorganisation för bättre kundnytta, utvecklingsprojekt m m. Konsekvenser för vägghållare, fastighetsägare och kommuner.

6C Kosterhavets Nationalpark utanför Strömstad – vår första marina nationalpark (invigning 09-09-09)

- nationalparksbildning och kommunal planering i samspel
- ny modell för lokal förvaltning
- förvärv och inlösen av mark, lantmäteriförrättning
- värdering av mark och vatten som ingår i nationalparken

6D Infrastrukturprojekt - varför överskrider ofta budgeten?

Infrastrukturprojekt - varför överskrider ofta budget? Internationell forskning visar att 9 av 10 större infrastrukturprojekt överskrider sin kostnads budget med i genomsnitt ca 30%.

6E "Land and Real Estate Registration" i Kirgizistan

Uppbyggnad av system för fastighetsbildning och registrering. Projektet, finansierat av SIDA och Världsbanken, är utsett som ett av de bästa utvecklingsprojekten av Världsbanken.

11:45 Lunch

Parallella sessioner:

- 13:15 7A Kalkylering och kostnader**
och metoder för kostnadsbedömning
7B Nu är förrättningsarkiven färdigskannade!
7C Båtlyftet Göta Kanal - E22 vid Söderköping
Samfinansierat infrastrukturprojekt där båtarna på Göta Kanal ska lyftas över den nya europavägen. Exploateringsprocessen och ekonomiska nyttor
7D Hur har det gått med EU-stöden?
Har dessa gynnat eller missgynnat svenskt jordbruk? Hur länge finns de kvar? Har prisbildningen på åker- och betesmark påverkats?

14:00 Eftermiddagsfika

- 14:30 Kris nu och då**
Sverige genomgår för tillfället en finanskris och lågkonjunktur. Vilka lärdomar kan dras från fastighetskrisen på 90-talet? Vilka lösningar fanns då? Fungerar de även på den här krisen?

15:00 Vice ordförande i ASPECT har ordet
Anders Åberg

- 15:10 Snacka går ju...**
Vi måste alla meddela oss, hela tiden! Anledningarna är otaliga. Hur "paketerar" vi våra budskap? Blir vi förstådda? Thomas reflekterar över dagens kommunikation, främst den verbala. Thomas Oredsson, regissör, teaterchef och komiker

Enklare och billigare med e-förvaltning

Det övergripande målet med regeringens handlingsplan för e-förvaltning är "Så enkelt som möjligt för så många som möjligt". E-förvaltningen ska också bidra till att minska företagens administrativa kostnader.

AV TORBJÖRN CEDERHOLM

 Regeringen beslutade vid regeringssammanträdet den 26 mars 2009 att inrätta en delegation som ska leda och samordna arbetet med att utveckla it-baserade tjänster och lösningar i staten. Delegationen består av myndighetscheferna från de största och it-intensivaste myndigheterna, däribland Lantmäteriets generaldirektör, Stig Jönsson.

– Det känns väldigt bra att Lantmäteriet kan bidra till att genomföra regeringens handlingsplan för e-förvaltning genom att tydligt koppla samman vårt ansvar på geodataområdet med e-förvaltningsutvecklingen i övrigt, säger Stig Jönsson.

– Vi går i flera avseenden före på geo-

datasidan och bryter ny mark och det ska vi förstås dela med oss av.

Regeringens handlingsplan för e-förvaltning innebär att det ska vara så enkelt som möjligt för individer och företag att utöva sina rättigheter och fullgöra sina skyldigheter samt ta del av förvaltningens service. Delegationen ska främja utvecklingen av fler e-tjänster med användarvänliga gränssnitt, framför allt tjänster som integrerar flera myndigheters processer. Skydd för den personliga integriteten och utvecklingen av e-demokrati är andra frågor som finns med, liksom stöd för näringslivet. Det ska bli enklare för företagen, både att lämna uppgifter till myndigheter och att ta del av offentlig information. E-för-

valtningen ska bidra till att minska företagens administrativa kostnader.

– Arbetet med att stärka e-förvaltningen handlar inte enbart om effektivitet, utan också om att stärka demokratin och förädla informationen inom den offentliga sektorn, framhåller kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell.

Strategi för arbetet

Till att börja med ska e-delegationen föreslå en strategi för myndigheternas arbete med e-förvaltning. Förslaget till strategi ska lämnas till regeringen senast 30 september 2009. Några av de aspekter som ska behandlas är:

- samverkan mellan myndigheter, kommuner och landsting samt näringsliv



– Vi bryter ny mark på geodatasidan och ska förstås dela med oss av våra kunskaper, säger Lantmäteriets generaldirektör Stig Jönsson.

– E-förvaltning bidrar till att stärka demokratin, menar finansmarknadsminister Mats Odell.



och organisationer

- offentliga sektorns försörjning av elektroniska legitimationer
- teknisk samverkansförmåga mellan olika system, sk interoperabilitet
- standardisering och eventuella systemväxlar (växlar för automatisk konvertering mellan standarder och format)
- tjänster som integrerar flera myndigheters processer i användarvänliga gränssnitt
- förbättrad service för medborgare och näringsliv i gles- och landsbygd med hjälp av IT-utvecklingen

Fyra insatsområden med delmål

Det övergripande målet med Handlingsplan för e-förvaltning är "Så enkelt som möjligt för så många som möjligt". Målet ska uppnås med hjälp av insatser inom fyra områden. Insatsområde ett och två syftar till att förbättra förutsättningarna för e-förvaltning. Insatsområde tre syftar till att harmonisera vissa av myndigheternas stödprocesser.

Insatsområde fyra ska slutligen producera de synliga resultaten gentemot medborgarna och företagarna i termer av en förenklad kontakt. Relationen mellan insatsområdena kan illustreras på följande sätt.

Koordinering och uppföljning

En del av uppdraget är att koordinera arbetet med e-förvaltning så att dubbelarbete undviks och att goda exempel lyfts fram. Det innebär att e-delegationen löpande ska skaffa sig information om pågående e-förvaltningsprojekt som är av strategisk natur, dvs. som påverkar förvaltningens samlade utvecklingsinriktning. Från och med 2010 ska e-delegationen följa upp myndigheternas samlade arbete med e-förvaltning.

Bland det som ska utvärderas är service, förvaltningens interna effektivitet och administrativa börda.

Öppna standarder

E-delegationen ska samordna den statliga förvaltningens IT-standardiseringsarbete inom e-förvaltningsområdet och se till att metod- och expertstöd tillhandahålls inom den statliga förvaltningen också när det gäller begreppsstandarder. Den offentliga förvaltningens e-tjänster ska byggas på öppna standar-

E-förvaltning

EU:s definition av e-förvaltning (e-government): E-förvaltning är verksamhetsutveckling i offentlig förvaltning som drar nytta av informations- och kommunikationsteknik kombinerad med organisatoriska förändringar och nya kompetenser.

Utvecklingsarbetet inom e-förvaltningen ska ske i samverkan mellan staten och Sveriges kommuner och landsting (SKL). Samverkan ska också ske med näringslivet, bland annat inom standardiseringsarbetet.

Delegationen ska slutredovisa sitt arbete den 31 december 2014 och ett förslag till hur arbetet kan föras vidare i ett längre perspektiv ska lämnas senast den 20 mars 2014.

E-delegationen består av:

Mats Sjöstrand, Generaldirektör Skatteverket, Ordförande

Angeles Bermudez Svankvist, Generaldirektör, Arbetsförmedlingen

Annika Brännström, Generaldirektör Bolagsverket

Stig Jönson, Generaldirektör Lantmäteriverket

Adriana Lender, Generaldirektör Försäkringskassan

Thomas Lidman, Riksarkivarie Riksarkivet

Helena Lindberg, Generaldirektör Myndigheten för samhälls- skydd och beredskap

Claes Ljungh, Generaldirektör Kammarkollegiet

Christina Lugnet, Generaldirektör Tillväxtverket

Mats Persson, Generaldirektör Jordbruksverket

Bengt Svensson, Generaldirektör Rikspolisstyrelsen

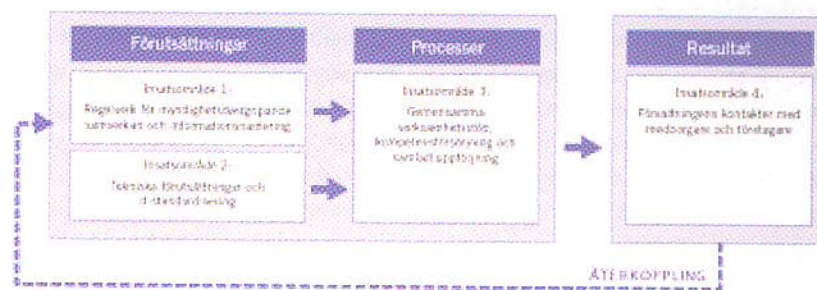
Karin Starrin, Generaldirektör Tullverket

Håkan Sörman, VD Sveriges kommuner och landsting

Staffan Widlert, Generaldirektör Transportstyrelsen

E-delegationens direktiv (Dir. 2009:19 Delegation för e-förvaltning) finns på regeringens hemsida <http://www.regeringen.se/sb/d/11401/a/123295>

Relationen mellan de fyra insatsområdena



Målet med e-förvaltning ska uppnås med insatser inom fyra områden. Relationen mellan områdena kan illustreras så här.

der, använda sig av programvara som bygger på öppen källkod samt sträva efter lösningar som stegvis frigör förvaltningen från beroendet av enskilda plattformar och lösningar.

Jag är övertygad om att våra erfarenheter från geodataområdet kan komma väl till pass även inom e-förvaltningen. Vi erbjuder en plattform som är öppen

för alla parter som vill vara med och påverka. Det betyder att intressenterna får tillgång till en plattform för att utveckla, tillhandahålla och förvalta specifikationer och andra resultat samt att sprida kunskap om deras tillämpning.

Torbjörn Cederholm är ansvarig för verksamhetsområdet Informationshantering på SIS

Ersättning för ledningsrätt



Det bidde en tumme...

Trots att fastighetsägarna överklagade ända upp i Högsta Domstolen blev det bara några hundralappar i ersättning för upplåtelse av ledningsrätt för optokabel.

AV MARIE GELLBERG

 Referat av Högsta domstolens dom Ö 3091/03, som behandlar ersättning för upplåtelse av ledningsrätt för optokabel inom befintligt ledningsrättsområde för kraftledning:

Vattenfall och affärsverket Svenska Kraftnät vill för att förbättra signalöverföringen vid drift och övervakning av stamnätet, ersätta bärfrekvensteknik och radiolänkar med optofiberteknik. Optokabeln hängs upp i befintliga kraftledningsstolpar. Eftersom optokabeln även kan användas som teleledning i telekommunikationssystem för allmänt ändamål, kan ledningsrätt sökas för ledningen.

I det aktuella ärendet ansökte Vattenfall och Svenska Kraftnät om att bilda ledningsrätt för optokabel enligt ovan. De befintliga kraftledningarna som optokablarna enligt yrkande skulle hängas på sträcker sig bl.a. över fastigheter ägda av U.A. och A.A.

Lantmäterimyndigheten beslutade om ledningsrätt enligt Vattenfalls och Svenska Kraftnäts yrkanden och bedömde att ingen ersättning skulle utgå

för markupplåtelsen för ledningsrätten eftersom optokablarna skulle hängas upp i befintliga kraftledningsstolpar och de rymdes inom befintligt ledningsrättsområde för kraftledningen och därmed bedömdes att det inte blev någon marknadsvärdesminskning för de belastande fastigheterna.

Yrkade på 200 000 kr

U.A. och A.A. överklagade ersättningsbeslutet till fastighetsdomstolen och yrkade på 200 000 kronor i ersättning. U.A. och A.A. framförde framförallt att tidigare ledningsrättsupplåtelser inom deras fastigheter inte kan anses innefatta upplåtelse för optokabel och därmed har inte heller ersättningsfrågan rörande optokabeln tidigare berörts. Vidare framförde U.A. och A.A. att optokabeln utgör ytterligare en belastning på deras fastighet vilket påverkar marknadsvärdet. U.A. och A.A. framför vidare att deras bank anser att deras belånade gård minskar i värde för varje ny ledningsrätt som upplåts på fastigheten, och att denna marknadsvärdesminskning kan uppskattas till 200 000 kronor.

Vattenfall och Svenska Kraftnät yrkade i fastighetsdomstolen på att överklagandet skulle lämnas utan bifall. Vattenfall framförde att den nya optokabeln helt ryms inom det område som upplåtits för ledningsrätt för kraftledningen, vilket gör att det inte påverkar brukandet av fastigheterna och därmed ej påverkar marknadsvärdet. Ledningen är endast synlig om man står rakt nedanför den och därför kan inte den estetiska inverkan heller påverka marknadsvärdet.

Svenska Kraftnät hänvisade till 4 kap. expropriationslagen (ExL) som säger att för att få ersättning måste ekonomisk skada ha uppstått. Svenska Kraftnät menade även att de tillkommande optokablarna på kraftledningen inte medförde något ytterligare intrång på fastigheten och att användandet som telekabel inte heller innebar någon olägenhet för fastighetsägarna.

Ingen värdeminskning

Fastighetsdomstolen konstaterade, att frågan som ska prövas är om besluten om ledningsrätt för optokabel har inneburit värdeminskning för fastigheterna. Eftersom optokabeln endast kan ses när man befinner sig direkt under den, är det osannolikt att den ur en estetisk synvinkel, inverkar på marknadsvärdet.

Vidare konstaterade Fastighetsdomstolen att i det aktuella fallet enligt 13 § ledningsrättslagen (LL) är ersättningsreglerna i 4 kap. ExL som ska tillämpas. Enligt 4 kap ExL bedöms i första hand fastighetens värde före och efter expropriationen och vid små ingrepp kan det vara svårt att se en skillnad i värdet. I ledningsrättsärenden med ingrepp av liten betydelse ger förarbetena viss vägledning för bedömningen av skadans storlek." Som regel torde man dock med visst fog kunna räkna med, att en viss skillnad föreligger åtminstone så till vida att en köpare inte skulle vara beredd att avstå någon del av fastigheten utan reduktion av priset. Mot bakgrund härav synes det motiverat att i sådana fall döma ut ersättning bestämd exempelvis till visst belopp per kvadratmeter."

Fastighetsdomstolen bedömde att optokablarna inte medförde ett ökat intrång på fastigheten eller störde markanvändningen och medförde därför ingen marknadsvärdesminskning. Ingen ersättning utgick till U.A. och A.A. Domen meddelades 2002-04-09.

Fastighetsdomstolens dom överklagades av U.A. och A.A. till hovrätten.

Enligt 1 § 4 kap ExL ska även ekonomisk skada, till följd av de rättigheter och restriktioner som blir följden av ett ledningsbeslut, ersättas. Hovrätten konstaterade att det av ledningsrättsbeslutet framgår att ledningsrättshavaren har rätt att "beträda U.A. och A.A:s fastighet för tillsyn, underhåll, reparation och ombyggnad samt även viss rätt att ta väg. Skada som därvid uppkommer skall åtgärdas eller ersättas av ledningsägaren vid resp. skadetillfälle och regleras således inte i den aktuella förrättningen"

Intrång av mindre omfattning

Ledningsrätten innebär även vissa restriktioner för fastighetsägarna när det gäller markanvändningen och vilka åtgärder som då måste åtas. Då ledningarna med ledningsrätterna kan överlåtas till nya ledningshavare, innebär flera olika ledningshavare ökade antal underhållningsbesök, vilket ökar slitaget på vägen, vilket innebär ökat besvär för fastighetsägaren att kontrollera skador på vägen. Olika ledningshavare innebär också fler samrådsparter för fastighetsägaren vid t.ex. markarbeten mm och ett ökat administrativt arbete vid en eventuell fastighetsbildning pga. fler rättigheter som berör fastigheterna, och därmed en ökad kostnad för fastighetsägaren. Fler rättigheter i fastighetsregistret kan även påverka en framtida köpare negativt. Även om optokabeln idag ligger bredvid befintlig ledning kan behovet av denna kraftledning upphöra i framtiden och då kan inte belastningen på marken frigöras pga optokabeln.

Sammanfattningsvis ökar fastighetsägarnas besvär och förvaltningskostnader genom den nya ledningsrätten och någon nytta bedöms inte uppkomma för fastighetsägarna. Intrånget bedöms dock vara av mindre omfattning.

Företagsskada, enligt 4 kap. 2§ ExL bedöms inte vara aktuellt i detta ärende då störningar av optokablarna, såsom

t.ex. estetiska störningar, inte bedöms ha den omfattning som ger rätt till ersättning.

Hovrätten tog vidare upp frågan om intrånget påverkar fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet kan definieras teoretiskt av hur mycket mindre en presumtiv köpare skulle betala för fastigheten vid en försäljning med och utan aktuell ledningsrätt.

Äldre fall som jämförelse

Hovrätten refererade till två äldre rättsfall (NJA 1973 s.70 och NJA 1990 s. 296). Det ena gällde "ersättning till kommun för nyttjanderättsupplåtelse av utrymmen i gatumark för teleledningar" där, trots att nyttjanderätten var för allmänt ändamål och viktig för kommunen, innebar det ändå ett visst besvär och arbete varför ersättning för intrånget beslutades. I det aktuella fallet fanns det dock ingen nytta att beakta för fastighetsägarna och upplåtarna av marken är privata fastighetsägare, i övrigt kan situationerna jämföras.

I det andra rättsfallet överklagade fastighetsägarna att ingen ersättning utgätt för förlorad fallhöjd. Fallhöjderna ansågs inte ha någon betydelse för de berörda fastighetsägarnas marknadsvärde.

Högsta domstolen fann att förlusten av fallhöjderna var obetydliga men att ersättning ändå skulle utgå.

Hovrätten hänvisade även till Lantmäteriets rekommendationer för officialvärdering av vissa vanliga förrättningsåtgärder. I skriften "Ersättningsprinciper för intrång av mobilmaster och optokablar på lantbruksfastigheter" bedömer Lantmäteriet, att det i fall som det aktuella bör utgå en ersättning. Antingen ett schablonbelopp om 1000 kronor per ledningshavare eller ett grundbelopp om 500 kr per fastighet plus 100 kr per varje helt 100-tal löpmeter ledning över fastigheten. I detta ärende innebär det att fastighetsägarna enligt alternativ ett skulle få 1000 kr per respektive ledningshavare och alternativ två skulle innebära att de skulle få 1200 kronor per person och totalt 2400 kronor.

Hovrätten bedömde att marknadsvärdet har påverkats av upplåtelseerna och att Vattenfall och Svenska kraftnät därför var och en skulle betala 500 kronor var till var och en av de belastande fas-

tighetsägarna. Domen meddelades 2003-07-04.

Hovrättens dom överklagades av U.A. och A.A. till Högsta Domstolen (HD).

Ingen företagsskada

HD fann liksom hovrätten att det inte finns förutsättningar för ersättning för företagsskada och att det inte rörde sig om s.k. annan skada. När det gällde frågan om intrångsersättning skall utgå, är en förutsättning att de nya ledningsrätternas belastning minskar fastigheternas marknadsvärde.

HD anförde att det fanns anledning att ta upp den grundlagsfästa bestämmelsen om skydd för egendom. I 2 kap. 18 § regeringsformen (RF) står det att "ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna" om det inte "krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen". Vidare framgår det att den som tvingas avstå sin egendom enligt ovan ska få ersättning. Sådan ersättning ska också utgå till den för vilken "det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten".

Före lagändringen 1994 lød paragrafen enligt följande, "Varje medborgare vilkens egendom tages i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande skall vara tillförsäkrade ersättning för förlusten enligt grunder som bestäms i lag". Sammanfattningsvis ansåg HD enligt ovan att varje förlust skall ersättas - om än inte alltid fullt ut - även om den är helt obetydlig.

Vidare bedömde HD att eftersom det i det aktuella fallet bara tillkommer ytterligare en rättighet är det svårt att konstatera en marknadsvärdesminskning även om man kan konstatera en ekonomisk förlust. HD dömde följaktligen att viss ersättning enligt ExL borde utgå till fastighetsägarna för ökade kostnader för förvaltning av fastigheten som det nya intrånget kunden anses innebära.

HD fastställde 2007-10-18 hovrättens dom.

Marie Gellberg är lantmätare och fastighetsrättslig konsult, Structor Projektutveckling Stockholm AB

Standardiserade geodatatjänster

Ensam är inte stark

Via Geodataportalen (www.geodata.se) blir det snart möjligt att söka efter geodata i hela Sverige och att ladda ner önskade geodata från olika leverantörer. Men vi behöver en standard för kartsymboler och verktygsikoner. Vi vill med denna artikel ge en försmak av hur vi alla, inom en snar framtid, kan hämta och anpassa intressanta geodata och kombinera det med vår egen information för att få ett bättre beslutsunderlag eller marknadsföringsbudskap.

AV ANDERS SODERMAN OCH CHRISTOFER ÖSTERBERG

Nå geodata från olika källor online

Möjligheten att kombinera geodata genom att tända olika informationsskikt har illustrerats i snart 30 år med bilder liknande vektorrastret högst upp på nästa sida. Idag kan vi göra det utifrån egna och andras geodata, men ska resultatet bli en tolkningsbar tematisk karta, så måste vi förändra utseendet på den information vi använder. Det blir möjligt att tillgodogöra sig teman som aktuella taxeringsvärden och försäljningspriser för fastigheter. Till detta kan information om kommunal service, kommersiella resurser och kommunikationer komplettera bilden inför en försäljning av en fastighet. Lämplig bakgrundskarta kan hämtas från ett antal källor för att betona marknadsbudskapet.

E-tjänster med kartstöd

Bilderna till höger på nästa sida visar att det finns många exempel på olika teman som beskriver markanvändning, be-folkningsdata, infrastruktur m.m. När denna information nås via geodatatjänster, så blir det enklare att kombinera ihop "rätt bild för rätt tillfälle".

Många organisationer satsar idag på att utveckla egna karttjänster på sina hemsidor. E-tjänster med kartstöd (ex. bygglov) kommer att erbjudas allt mer de kommande åren. Slutanvändaren, som många gånger är allmänheten, vill självklart mötas av samma symbol-språk oberoende av karttjänst.

Tekniken finns redan

Tekniken tillåter att den som importerar geodata kan hänvisa till en kartmanérs-fil eller stilmall (SLD) och därmed få önskat utseende på efterfrågade geodata. Detta krävs ofta för att geodata från andra leverantörer ska passa till den egna verksamhetens information och till den uppgift som ska utföras. SLD specifikationen godkändes av OGC 2007. Många projekt där SLD-tekniken har testats startade redan 2003.

Internationella aktiviteter

Internationellt har WMS-tjänster med stöd av Styled Layer Descriptor (SLD) för önskat kartmanér börjat användas för:

- Kartsymboler för tematiska kartor,
- Symboler för 3D-kartor,
- Transparenta kartsymboler,
- Symboler för tidsserier,
- Symboler för olika sensorer (realtid) (Sensor Web Enablement (SWE)),
- Statistiksymboler

Det finns alltså behov och möjligheter långt utöver de grundläggande behov som vi har utgått ifrån i denna artikel.

Standardiserade geodatatjänster för utbyte av geodata

En omvärldsanalys av ett hundratal hemsidor och rapporter visar att det pågår ett stort antal projekt runt om i världen där SLD tekniken provas och utvärderas. INSPIRE har under det

senaste halvåret i sina specifikationer av visningstjänster (View Services) pekat på behovet av att påverka utseendet på geodata via SLD baserat på respektive objekts attribut.

Det framförs ibland negativ kritik mot SLD-tekniken. Vid en internationell omvärldsanalys har GISassistans inte sett motsvarande kritik. En orsak till att vi i Sverige har denna åsikt kan vara att övergången till WMS-tjänster går långsamt.

Ofta saknas också tillhörande objekt-beskrivning, som gör att man kan förändra utseendet på specifika objekt. Därmed kan behovet av stilmallar underskattas.

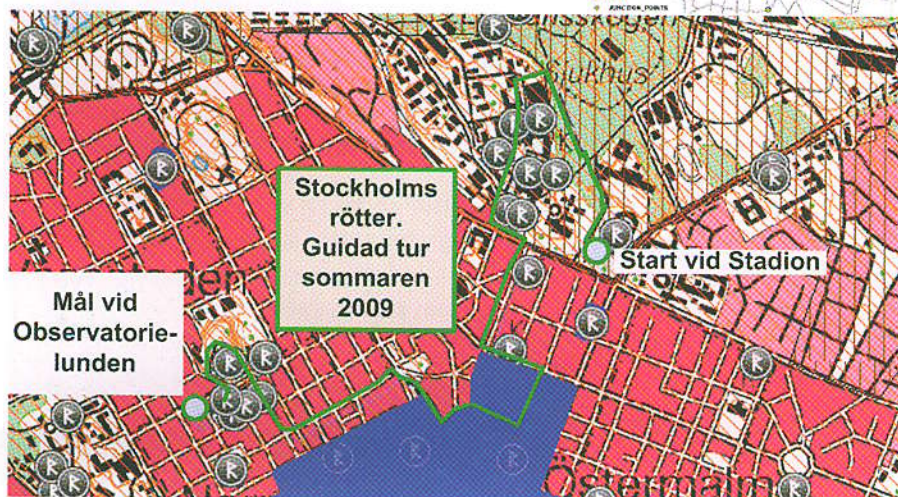
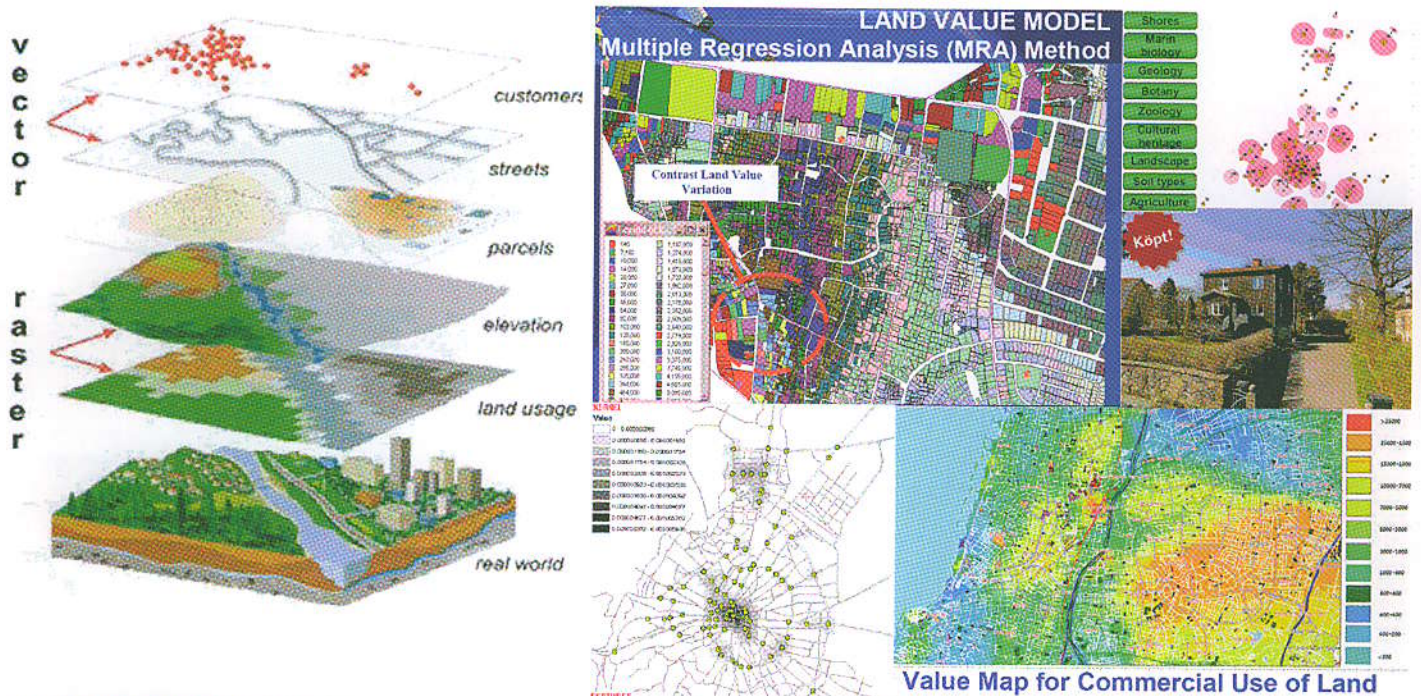
Danmark och Norge ligger långt framme inom detta område och där kan vi hämta erfarenheter och tips för att ta igen den tid vi förlorat.

Bildexempel på stilmallar med hjälp av SLD-tekniken

Trots den omfattande omvärldsanalysen så har vi inte hittat några illustrativa bildexempel. Vår förhoppning var då att kunna utgå ifrån svenska geodata och själva göra dessa bilder.

Ett enkelt exempel utgår ifrån behovet att göra en kartbild, som visar sträckningen av en guidad tur.

Exemplet visar hur geodata kan kombineras för att förtydliga bildens budskap.



Bilden visar den tänkta promenadvägen, som skymts av kartsymboler för fornlämningar och den blå heltäckande ytan döljer den del av vägen som går genom Humlegården. Terrängkartan som bakgrundskarta tycker vi också är för framträdande. I vårt förslag har vi fått använda Metrias e-kartografiprodukt, som har samma kartmanér i ett brett skalintervall. Med hjälp av en SLD stilmall byter vi ut symbolen för fornlämning och den blåa ytan ersätts med en skrafferad yta, som också görs transparent.



Resultatet blir en betydligt tydligare guidekarta, tycker vi.



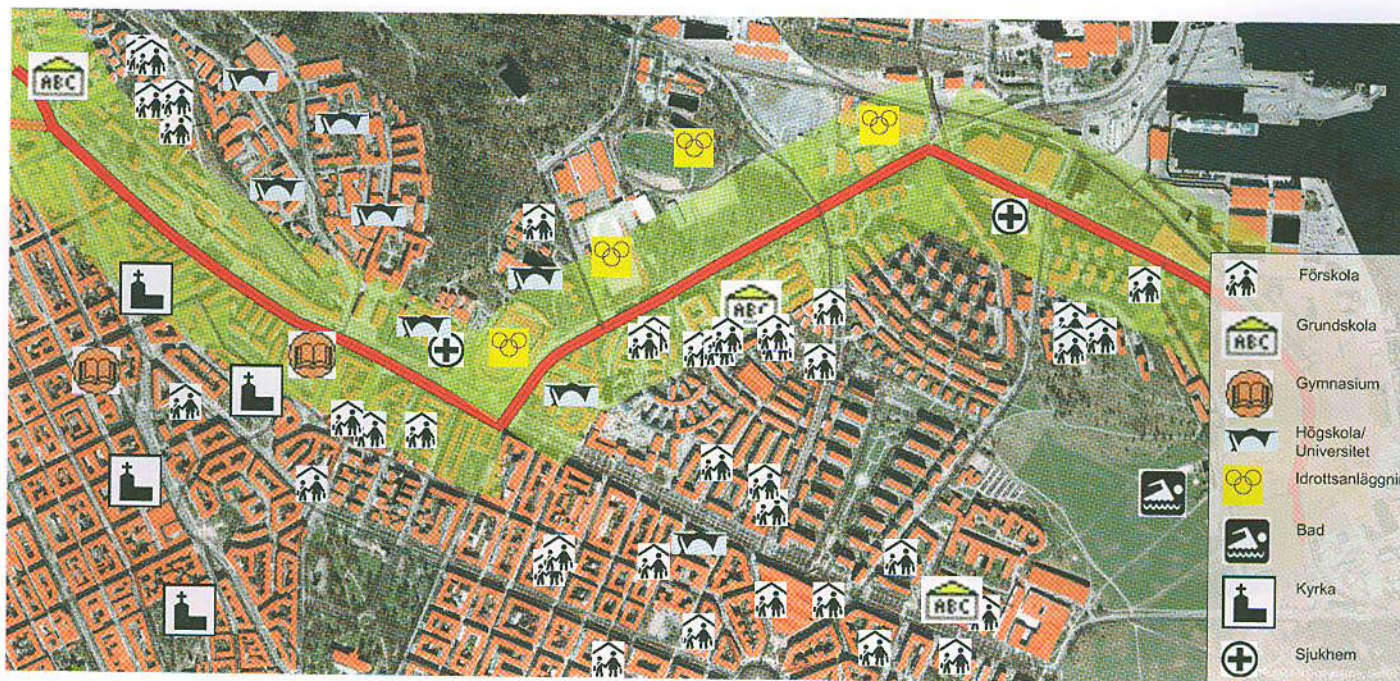
Kartsymboler och verktygsikoner

Fungerade geodatatjänster kommer att kräva gemensamma kartsymboler. Ytterligare en omfattande omvärldsanalys, som GISassistenten har gjort, visar att det bara finns ett fåtal internationella organisationer som påbörjat någon form av samordning av kartsymboler.

Gemensamma verktygsikoner nämns överhuvudtaget inte. Ett samarbete kring tekniken för att tillverka och tillhandahålla dessa symboler borde kunna göras i samarbete med andra organisationer och länder. I ett första skede bör nog varje land definiera sina kartsymboler och verktygsikoner för egna behov innan ett nordiskt, europeiskt eller internationellt standardiseringsarbete kan bli aktuellt.

Det viktigaste först

Det välbehövliga standardiseringsarbetet innehåller ett flertal verksam-



Bilden visar resultatet av tre kommande WMS-tjänster från fastighets-, terräng- och vägkartan. Vi har ändrat stilmallen för E20 mellan Värtahamnen och Roslagstull, där farliga transporter åtminstone tidigare skedde dagligen. Genom att låta en stilmall göra en transparent buffertzona på exempelvis 200 m längs E20 så ser vi direkt var det ligger skolor och andra verksamheter som kan behöva utrymmas vid en olycka. Byggnader får en diskret framtoning så att huvudtemat syns tydligt. Kartsymbolerna är ett urval från olika karttjänster på Internet, vilket beror på att det saknas en central lagringsplats med ett standardiserat bibliotek för kartsymboler. Detta är ytterligare ett exempel på hur man enkelt kan tillrättalägga utseendet på ursprungsdata för att de ska passa det egna behovet.

Samordning behövs

hetsområden, med olika symbolbehov, som behöver beaktas och prioriteras:

Idag har cirka 600 begrepp för kartsymboler och verktygsikoner identifierats. En indelning i kategorier krävs för att lätt hitta rätt symbol. Här bör en samordning ske med PilotGIS defacto-standard.

En databas byggs upp, som innehåller representativa exempel på kartsymboler och verktygsikoner som används idag. SIS/Stanlis termdatabas Ekvator vore kanske en bra plats?

En beskrivning av hur symboler ska tillverkas, så att de uppfyller krav på bildskärmskartografi, kartproduktion och att symbolerna också kan hanteras av befintliga GIS-programvaror inklusive Open Source alternativ.

Rekommendationer för hur kartsymboler ska visas i olika skalintervall och hur överlappande symboler hanteras. Troligen bör varje symbol finnas i flera olika storlekar.

Punkt-, linje- och ytsymboler. Idag

föreslås att enbart punktsymboler ska ingå i detta standardiseringsarbete.

Ska symbolbehovet för mobila enheter, mobiltelefoner, navigationsutrustning för kartpresentation beaktas?

Läget just nu

SIS/Stanli bjöd in till ett första intressentmöte i november 2008 och ett andra möte den 6 maj, då ett underlag för att presentera behoven av finansiering och aktiviteter i form av ett förslag till en verksamhetsplan efterfrågades. Detta lovade startgruppen att avslutningsvis utföra. Förhoppningen är att redan i höst få finansiering för att påbörja arbetet.

Anders Söderman, GISassistsans,
Christofer Österberg, Sweco Position

Läs mer: www.gisassistsans.se
www.sweco.se/sv/Sweden/Verksamhet/Geografisk-IT.

Projektledare är Henning Törner,
Henning.Torner@sis.se

Vad betyder alla förkortningar?

WMS (Web Map Service) geodatjänst i rasterform ofta indelade i kartskikt,

SLD (Styled Layers Descriptor) stilmallar för att beskriva önskat utseende på geodatjänster, GML (Geography Markup Language) vektorfilformat för geodata liknande XML och WFS (Web Feature Service) geodatjänst i vektorform.

WMS, SLD, GML och WFS är gällande OGC- (Open GIS Consortium) och ISO-standarder för utbyte av geodata.