



li.remissvar@regeringskansliet.se

kopia till: li.spn@regeringskansliet.se

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
Diarienummer LI2025/01713

Remissvar avseende betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Om Akademiska Hus

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag och ett helägt statligt aktiebolag. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter för universitet och högskolor på 15 orter i landet, från Lund i söder till Luleå i norr, och bedriver sin verksamhet på affärsmässiga grunder. Fastighetsbeståndet omfattar cirka 75 fastigheter och inrymmer byggnader med en sammanlagd uthyrningsbar area om över 3,4 miljoner kvadratmeter. Detta motsvarar en marknadsandel om cirka 60 procent inom segmentet högskolor och universitet, vilket gör Akademiska Hus till den största enskilda uthyraren till svenska lärosäten. Genom sin omfattning och geografiska närvaro har bolaget en unik möjlighet att utveckla och upprätthålla den specialistkompetens som krävs för att tillhandahålla ändamålsenliga och långsiktigt hållbara forsknings- och utbildningsmiljöer för svenska universitet och högskolor, såväl i dag som i framtiden.

Mot bakgrund av fastighetsbeståndets storlek och karaktär berörs Akademiska Hus av ett betydande antal lantmäteriförrättningar av varierande typ och komplexitet. I vissa fall är Akademiska Hus sökande, exempelvis vid fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckningar, fastighetsregleringar samt bildande, ändring eller upphävande av rättigheter. Dessa förrättningar avser ofta detaljplanlagda områden inom redan bebyggda miljöer eller områden under utveckling i stadsmiljö. Bolaget berörs också löpande av förrättningar initierade av andra aktörer, bland annat vid utbyggnad av infrastruktur eller andra projekt som påverkar bolagets fastigheter. Sammantaget hanterar Akademiska Hus ett brett spektrum av förrättningar, från enklare avstyckningar till komplexa ärenden i storstadsmiljö med flera berörda parter och gränssnitt.

För Akademiska Hus är det av central betydelse att lantmäteriorganisationen fungerar väl och präglas av hög kompetens, tydlighet, förutsägbarhet, tillgänglighet och rättssäkerhet samt att myndigheten har en god förståelse för sin roll inom samhällsbyggnadsprocessen. Mot denna bakgrund lämnar Akademiska Hus följande synpunkter på den aktuella utredningen.

Sammanfattning

Akademiska Hus välkomnar utredningens förslag om att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna vad gäller tillgång till stöd, system och riktlinjer. Ett sådant klargörande stärker förutsättningarna för en likvärdig och rättssäker förrättningsverksamhet i hela landet.

AKADEMISKA HUS

AKADEMISKA HUS AB
POSTADRESS BOX 483, 40127 GÖTEBORG
ORG NR 556459-9156 / TEL +46 10-557 2400
info@akademiskahus.se / akademiskahus.se

Vi tillstyrker även förslagen om ett mer enhetligt och förutsägbart avgiftssystem, vilket harmoniserar tillämpningen mellan myndigheterna och minskar risken för ojämlika ekonomiska villkor. Vidare bedömer vi att ett gemensamt handläggningssystem och gemensamma tekniska stödfunktioner utgör en förbättring genom att främja kvalitet, likformighet, informationsutbyte och nationell uppföljning.

Däremot ifrågasätter Akademiska Hus förslaget att statliga myndigheter och statligt helägda bolag alltid ska vara hänvisade till Lantmäteriet, även när fastigheten är belägen inom en kommun med kommunal lantmäterimyndighet, eftersom detta inte kan anses främja en effektiv eller rättssäker förrättningsverksamhet.

Synpunkter på förslaget om att en förrättning där en statlig myndighet eller ett statligt helägt bolag är sökande ska ges in till och handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten.

Akademiska Hus berörs av lantmäteriförrättningar av såväl enkel som hög komplexitet. När bolaget ansöker om förrättningar avser dessa ett geografiskt avgränsat område inom samma kommun. Ärendena är således inte kommunöverskridande.

Vid mindre omfattande åtgärder, såsom avstyckningar och fastighetsregleringar med få sakägare och där förutsättningarna är tydligt definierade, saknar det i praktiken betydelse om handläggningen utförs av den statliga lantmäterimyndigheten eller en kommunal lantmäterimyndighet, under förutsättning att processen är effektiv, enhetlig och rättssäker.

I mer omfattande utvecklingsprojekt, särskilt i stadsmiljö i större städer, präglas förrättningar av komplexa gränssnitt, flera berörda aktörer och förhållanden som kräver specialistkompetens och god lokalkännedom om plan- och byggprocessen.

Mot denna bakgrund bedömer Akademiska Hus att det föreslagna kravet inte leder till en mer effektiv fastighetsbildningsverksamhet utan istället riskerar att försvaga rättssäkerheten, förlänga handläggningstiderna och försvåra möjligheterna att tillvarata lokala förutsättningar i komplexa förrättningsärenden, av skäl som närmare utvecklas nedan.

Risk för kompetensbrist och ökade handläggningstider

Akademiska Hus konstaterar att de kommunala lantmäterimyndigheterna vi kommer i kontakt med har en väl etablerad förmåga att handlägga komplexa förrättningsärenden i stadsmiljö. Dessa myndigheter besitter både hög fastighetsrättslig kompetens och en lokalt förankrad kännedom om plan- och byggprocessens förutsättningar. Denna lokalkännedom är ofta avgörande för en effektiv, rättssäker och tidskritisk förrättningshandläggning. Den samlade kompetensen hos de kommunala lantmäterimyndigheterna kan inte i alla situationer ersättas av den statliga lantmäterimyndigheten, då den i hög grad är knuten till lokala förhållanden, platsens historik och den kommunala planeringen.

I större städer utgör de kommunala lantmäterimyndigheterna en central del av en effektiv fastighetsbildningsverksamhet och bidrar i hög grad till att upprätthålla både kapacitet och kvalitet inom samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningen redovisar inte hur den statliga lantmäterimyndigheten avser säkerställa att den specialistkompetens som idag finns hos större kommunala lantmäterimyndigheter bevaras och tillförsäkras inför det betydande ärendetillskott som förslaget bedöms innebära.

Akademiska Hus bedömer att detta innebär en påtaglig risk för ökade handläggningstider, minskad rättssäkerhet och försvagad kvalitet i förrättningsverksamheten, särskilt i stadsmiljöer där komplexiteten är hög och lokalkännedom är central. Risken är betydande att kompetens går förlorad till annan verksamhet och inte automatiskt tillfaller den statliga lantmäterimyndigheten.

Risk för ineffektiv fastighetsbildningsverksamhet

Akademiska Hus konstaterar att utredningen inte redovisar hur förrättningsverksamheten ska hantera situationer där utvecklingsprojekt i stadsmiljö berör flera aktörer samtidigt.

Ett utvecklingsprojekt i stadsmiljö kan omfatta flera komplexa delar som kräver samordning för att uppnå en effektiv förrättningshandläggning. För Akademiska Hus kan detta exempelvis innebära uppförande av nya student- och forskarbostäder eller lärandemiljöer samtidigt som en annan aktör ansvarar för utbyggnaden av en spårvägstunnel under de planerade byggnaderna. I samma projekt kan kommunen behöva anlägga nya gator och ledningsägare kan behöva markåtkomst för olika ledningsslag. Sådana projekt involverar regelmässigt flera aktörer på statlig, regional och kommunal nivå. Det kan röra stora infrastruktursatsningar som kräver mark eller utrymme för genomförandet, liksom kommunala gatuprojekt och utbyggnad eller omstrukturering av ledningsnät. Dessa projekt medför att flera förrättningar aktualiseras inom samma geografiska avgränsade område. Betydande samordnings- och effektivitetsvinster uppnås om handläggningen sker samlat av en och samma myndighet. En ordning där handläggande myndighet varierar beroende på vem som lämnar in ansökan skapar i stället fragmentering. En sådan uppdelning riskerar att motverka en effektiv fastighetsbildningsverksamhet och leda till ineffektivitet, ökade kostnader och bristande förutsägbarhet.

Akademiska Hus bedömer att förslaget är utformat för andra typer av förrättningsärenden än dem bolaget typiskt berörs av och att utredningen inte beaktar de väsentliga skillnader som föreligger mellan olika statliga bolags och myndigheters uppdrag. Akademiska Hus kan därför inte se att den effektivitetsvinst som vi bedömer utredningen förutsätter uppnås genom att samtliga förrättningar där statligt helägda bolag är sökande ska handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten, oberoende av ärendets art eller geografiska förutsättningar.

Mot denna bakgrund framstår en generell begränsning av ärendefördelningen mellan den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna för samtliga statligt helägda bolag som vare sig nödvändig eller ändamålsenlig.

Sammanfattande bedömning

För Akademiska Hus är det av central betydelse att lantmäteriorganisationen fungerar väl och präglas av hög kompetens, tydlighet, förutsägbarhet, tillgänglighet och rättssäkerhet samt att myndigheten har en god förståelse för sin roll inom samhällsbyggnadsprocessen.

En ändamålsenlig fastighetsbildningsverksamhet förutsätter enligt Akademiska Hus att både den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna kan bidra med sina respektive styrkor. De kommunala lantmäterimyndigheterna har i många större kommuner en etablerad specialistkompetens och en lokalt förankrad kunskap om plan- och byggprocessen som är av stor betydelse för en effektiv och rättssäker handläggning, särskilt i stadsmiljöer där utvecklingsprojekt berör flera gränssnitt.

Akademiska Hus bedömer att utredningens förslag är utformat för andra typer av förrättningsärenden än dem bolaget typiskt berörs av och att utredningen inte beaktar de väsentliga skillnader som föreligger mellan statliga bolags och statliga myndigheters uppdrag.

Sammantaget framstår en generell begränsning av ärendefördelningen mellan den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna för samtliga statliga myndigheter och statligt helägda bolag som vare sig nödvändig eller ändamålsenlig. Akademiska Hus anser i stället att en sådan reglering bör riktas till de statliga bolag och myndigheter för vilka den är motiverad utifrån verksamhetens art och behov.

Göteborg 2026-03-04

Carolin Åberg Sjökvist
Chefsjurist och säkerhetsskyddschef

Johanna Gerremo
Bolagslantmätare