

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Eskilstuna kommuns yttrande över remissen Betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Eskilstuna kommun, inklusive den kommunala lantmäterimyndigheten, har fått betänkandet Utredningen *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten*, SOU 2025:98 på remiss. I Eskilstuna är den kommunala lantmäterimyndigheten organiserad under samhällsbyggnadsnämnden. Eskilstuna kommun lämnar härmed nedanstående synpunkter. Eskilstuna kommun svarar utifrån ett helhetsperspektiv där fastighetsbildningens funktion i planering, bostadsbyggande, infrastruktur och näringslivsutveckling är central. Kommunens kommunala lantmäterimyndighet (KLM) är en viktig del i detta genomförande och bidrar med sakkompetens genom hela samhällsbyggnadsprocessen.

Eskilstuna kommuns utgångspunkter

Eskilstuna kommun ser fastighetsbildning som en integrerad del av en effektiv, rättssäker och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess. Eskilstuna kommuns erfarenhet är att lokal närvaro, tidig dialog och kontinuitet i handläggningen skapar kortare ledtider, högre kvalitet, bättre förutsägbarhet och god service till både sakägare, exploatörer och kommunens invånare. Eskilstuna kommun synpunkter nedan utgår därför från både myndighetsperspektiv, samhällsbyggnadsroll och serviceuppdraget gentemot medborgarna.

1. Lantmäteriets övergripande ansvar (5 a § instruktionen för Lantmäteriet)

Eskilstuna kommun ser positivt på ambitionen att tydliggöra Lantmäteriets nationella ansvar och att skapa mer enhetliga systemstöd, kunskapsstöd och utbildningsinsatser. Ökad enhetlighet kan bidra till stärkt rättssäkerhet och underlätta uppföljning.

Eskilstuna kommun vill samtidigt betona att om kostnader för ett utvidgat övergripande stöd ska finansieras via avgifter på all förrättningsverksamhet måste tillgången till stödet vara likvärdig för statliga och kommunala lantmäterimyndigheter. Stöd i form av handledningar, rutiner, riktlinjer, handböcker och tekniska verktyg bör göras tillgängligt på samma villkor för att intentionerna om enhetlighet ska kunna uppnås.

1.1 Tekniskt handläggningsstöd och ärendeöverföringar

Eskilstuna kommun instämmer i behovet av gemensamt ärendehanteringssystem och ser även säkerhetsmässiga vinster med att samtliga myndigheter hanterar registeruppgifter i samma tekniska miljö. Systemstödet bör utformas så att ärenden kan överlämnas digitalt och spårbart mellan statlig och kommunal lantmäterimyndighet utan manuella uttag och filöverföringar, vilket i dag medför både resursåtgång och informationssäkerhetsrisker. Eskilstuna kommun bedömer att kommunala lantmäterimyndigheter bör involveras i utvecklingen av systemstödet så att hela landets behov tillgodoses.

2. KLM:s ansvarsområde och av utredningen föreslagna begränsningar

Utredningen föreslår att kommunala lantmäterimyndigheter inte längre ska handlägga vissa ärenden av nationellt intresse, ärenden där staten är sökande samt ärenden som omfattas av säkerhetsskyddslagstiftningen. Eskilstuna kommun bedömer att förslagen riskerar att försvaga kopplingen mellan fastighetsbildningen och den kommunala samhällsbyggnadsprocessen samt skapa fragmentering i genomförandekedjan. Kommunen anser därför att KLM även fortsättningsvis bör få handlägga ärenden sökta av exempelvis Trafikverket, Vattenfall och andra statliga bolag.

2.1 Kommunens erfarenheter av lokal fastighetsbildning

Eskilstuna kommun inrättade kommunal lantmäterimyndighet för att stärka genomförandekraften i samhällsbyggandet, förbättra service till sakägare och minska ledtider i fastighetsbildningsärenden med nära koppling till kommunens samhällsbyggnadsprocess. Sedan inrättandet (2023-01-01) har Eskilstuna kommun sett förbättringar såsom kortare väntetid till handläggare av sökta åtgärder och påbörjad handläggning samt ökad samordning mellan planering, exploatering och fastighetsbildning. Eskilstuna kommun bedömer att detta har förbättrat förutsägbarheten för sakägare och exploatörer.

2.2 Konsekvenser av ett minskat ärendetrymme

Eskilstuna kommun vill särskilt framhålla följande risker:

- Kompetensförlust: Ett minskat och mer begränsat uppdrag försvårar rekrytering och bibehållande av specialistkompetens.
- Försvagad samordning: När fastighetsbildningen i större utsträckning hanteras av extern statlig part försvagas möjligheten till tidig samordning, vilket kan ge längre ledtider, fler stuprör och minskad helhetssyn.
- Fragmentering: Delade ansvar och fler överlämningar kan medföra ökade kostnader och mer komplexa processer för sakägare och kommun.
- Sämre lokal service: Minskad lokal handläggning försämrar tillgängligheten för medborgare och lokalt näringsliv.

2.3 Ärenden som omfattas av säkerhetsskydd

Eskilstuna kommun har förståelse för att säkerhetsskyddade ärenden kan kräva särskilda rutiner och skyddsåtgärder. Eskilstuna kommun anser att det bör övervägas en ordning där ansökningar som omfattas av säkerhetsskyddslagstiftningen ges in direkt till den

statliga lantmäterimyndigheten, för att minimera spridning av känslig information och begränsa antalet personer som hanterar ärendet.

Eskilstuna kommun bedömer vidare att konsekvenserna för pågående ärenden måste beaktas genom lämpliga övergångsregler. Ett sent överlämnande riskerar att ge betydande tids- och kostnadseffekter, särskilt i tidskritiska ärenden där andra tillstånd eller lov kan behöva förnyas om processen fördröjs.

3. Förtydligade villkor för inrättande och upprätthållande av KLM (2 § KLM-lagen)

Eskilstuna kommun ser med stor oro på de föreslagna kraven på organisatoriskt och ekonomiskt oberoende, inklusive krav på separata lokaler, egna stödfunktioner och en organisation avskild från kommunens övriga administration.

3.1 Ökade kostnader och risk för försämrade genomförandekraft

Krav på långtgående organisatorisk separation med egna lokaler och personal medför betydande kostnadsökningar. Dessa ska enligt förslagen finansieras genom förrättningsavgifter. Eskilstuna kommun bedömer att detta kan leda till högre kostnader för sakägare, företag och invånare och därmed till ökade genomförandekostnader och längre ledtider i samhällsbyggnadsprojekt.

3.2 Oberoende och opartiskhet – behovet av förändring är otydligt

Eskilstuna kommun vill tydliggöra att kommunal lantmäterimyndighet redan i dag utgör en oberoende myndighetsfunktion där beslut fattas enligt gällande lagstiftning. Eskilstuna kommun efterfrågar en tydligare redovisning av vilka konkreta brister i opartiskhet som förslagen avser att åtgärda och hur de föreslagna åtgärderna står i proportion till kostnaderna.

3.3 Begränsning av arbetsuppgifter och effekter i samhällsbyggnadsprocessen

Att begränsa KLM:s arbetsuppgifter till nästan enbart förrättningsverksamhet riskerar att minska möjligheterna till tidig samordning i kommunens plan- och genomförandeprocesser. Eskilstuna kommun bedömer att detta kan leda till längre processer, ökade kostnader och sämre förutsättningar för hållbar utveckling och effektivt genomförande av detaljplaner och exploateringsprojekt.

4. Tillsyn

Eskilstuna kommun ser positivt på att tillsynen tydliggörs, men konstaterar att Lantmäteriets dubbla roll – som både tillsynsmyndighet och aktör i förrättningsverksamhet – kvarstår. Eskilstuna kommun bedömer att detta riskerar att skapa intressekonflikter och påverka tilltron till tillsynen.

Eskilstuna kommun anser därför att regeringen bör överväga en tillsynsordning där tillsynsfunktionen organisatoriskt är tydligt fristående från den verksamhet som står under tillsyn, i syfte att stärka legitimitet och undvika rollkonflikter.

5. Avgifter

Eskilstuna kommun instämmer i att avgiftssystemet behöver vara tydligt och förutsägbart för sakägare. Eskilstuna kommun bedömer dock att en harmoniserad timtaxa i sig inte nödvändigtvis ökar förutsägbarheten eftersom den totala kostnaden i ett ärende i hög grad påverkas av ärendets komplexitet, utredningsbehov, antal sakägare och behov av sammanträden. Fokus bör därför ligga på tydlig information om uppskattning av kostnadsintervall och löpande uppföljning med snabb och motiverad kommunikation vid avvikelser.

Eskilstuna kommun är i grunden positiv till timtaxa då den ger mer korrekt kostnadsutfall som speglar faktiskt nedlagt arbete, särskilt när förutsättningarna förändras under handläggningen. Fasta avgifter kan samtidigt vara lämpliga för vissa typer av ärenden som är tydligt avgränsade och standardiserbara förrättningar och bör då användas selektivt som komplement.

En enhetlig taxa riskerar dessutom att göra enklare fastighetsbildningsåtgärder dyrare i kommuner där fastighetsbildningen i dag bedrivs effektivt. Detta kan minska incitamenten för önskvärda fastighetsåtgärder och negativt påverka bostadsbyggande och näringslivsutveckling.

6. Övriga konsekvenser och förbättringsförslag

Eskilstuna kommun bedömer att lokalkännedom och organisatorisk närhet till kommunens processer kan bidra till att tidigt upptäcka risker kopplade till fastigheter, exempelvis upplägg som kan vara kopplade till otillåten eller brottslig verksamhet. Eskilstuna kommun anser därför att utredningens bedömning att förslagen inte får konsekvenser för brottsförebyggande arbete behöver analyseras vidare.

Eskilstuna kommun ser även positivt på utvecklad dialog och erfarenhetsutbyte mellan statliga och kommunala lantmäterimyndigheter, inklusive möjlighet till resursutjämning genom att tillfälligt låna ut personal mellan myndigheter vid arbetstoppar. Sådana lösningar kan stärka effektivitet och kompetensöverföring utan att försvaga den lokala genomförandekedjan.

Samlad bedömning och rekommendationer

Eskilstuna kommun anser att flera av utredningens förslag riskerar att försvaga snarare än stärka förutsättningarna för en väl fungerande fastighetsbildning i kommunernas samhällsbyggnadsprocesser. Eskilstuna kommun rekommenderar därför att regeringen:

- säkerställer att finansiering och tillgång till övergripande stöd (system, handledningar, utbildning) blir likvärdig för statliga och kommunala myndigheter,
- utformar systemstödet så att digitala och spårbara ärendeöverföringar möjliggörs utan manuella uttag,
- omprövar de föreslagna kraven på organisatorisk separation som i praktiken kan göra den kommunala lantmäterimyndighetens verksamhet ekonomiskt ohållbar och försvåra kommuners genomförandekraft,
- bevarar och stärker kopplingen mellan fastighetsbildning och den kommunala samhällsbyggnadsprocessen,

- överväger alternativ tillsynsordning som är frikopplad från förrättningsverksamheten för att undvika rollkonflikter,
- prioriterar ökad avgiftsförutsägbarhet genom tidig bedömning av kostnadsintervall och löpande avstämningar snarare än en strikt enhetlig taxa som kan göra enklare åtgärder dyrare.
- omprövar föreslagna begränsningar av vilka ärenden kommunala lantmäterimyndigheter får handlägga, så att KLM även fortsättningsvis kan handlägga ärenden där exempelvis Trafikverket, Vattenfall och andra statliga bolag är sökande (i den mån ärendena inte omfattas av säkerhetsskydd).
- inför lämpliga övergångsregler för säkerhetsskyddade och andra överlämnade ärenden för att undvika onödiga förseningar.

Eskilstuna kommun och den kommunala lantmäterimyndigheten ställer sig till förfogande för fortsatt dialog i frågan.

ESKILSTUNA KOMMUN