

Huddinge kommuns remissvar på betänkandet *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten* (SOU 2025:98)

LI2025/01713

Sammanfattning

Huddinge kommun bedömer att utredningens förslag, i sin nuvarande form, inte uppfyller kommittédirektivets syfte om en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. Utredningens snäva tolkning av kommittédirektivet missar andemeningen och det större perspektivet, det vill säga en effektiv samhällsbyggnadsprocess. De förslag som presenteras får därmed motsatt effekt.

Utredningen frångår tidigare statliga utredningars ställningstaganden, särskilt vad gäller huvudmannaskapet i fastighetsbildningsverksamheten. Ett ställningstagande som framkommer av tidigare utredningar är att staten har det övergripande ansvaret för samordning och utveckling, medan fastighetsbildningen utförs av statliga eller kommunala lantmäterimyndigheter (genom tillstånd från regeringen). Utan saklig grund tar utredningen en ny riktning där fastighetsbildningen beskrivs som statlig verksamhet vilket minskar kommunala myndigheters självständighet och strider mot tidigare principer. Denna felaktiga utgångspunkt genomsyrar hela utredningen och leder till förslag som riskerar att försämma effektiviteten, rättssäkerheten och enhetligheten i fastighetsbildningen.

Konsekvensanalyserna är bristfälliga och otillräckliga, särskilt avseende ekonomiska effekter och risken för omfattande nedläggningar av välfungerande kommunala lantmäterimyndigheter, vilket skulle skada både rättssäkerhet, effektivitet och den nationella målbilden om en obruten digital samhällsbyggnadsprocess.

Huddinge kommun tillstyrker förslag som främjar samverkan och enhetlighet, exempelvis gemensamt handläggningssystem och förtydligat ansvar för utbildning, men motsätter sig förslag såsom:

- krav på organisatoriskt och ekonomiskt oberoende

- begränsningar av uppdragsverksamhet
- enhetlig taxa och obligatoriskt grundbelopp
- skärpt tillsyn kopplad till fortlöpande uppföljning av villkor
- villkor om antal medarbetare och kontinuerlig uppföljning.

Huddinge kommun anser att utredningens förslag leder till en mindre effektiv, mindre rättssäker och mindre enhetlig fastighetsbildning. Detta går emot utredningens syfte.

Mot denna bakgrund uppmanar Huddinge kommun att utredningen omarbetas med fokus på:

- samhällsbyggnadsperspektivet – se fastighetsbildningen som en integrerad del av plan- och bygglovsprocessen
- bevarad myndighetssjälvständighet och lokalkännedom – undvik överreglering som inte är sakligt motiverad
- evidensbaserade förändringar – analysera faktiska kostnadsdrivare och framgångsfaktorer hos såväl kommunala lantmäterimyndigheter som Lantmäteriet innan nya krav införs
- rättsligt möjliggjord samverkan – skapa hållbara modeller för strukturerad samverkan mellan lantmäterimyndigheter
- träffsäkert avgiftssystem – säkerställ full kostnadstäckning och lokal flexibilitet utan att införa enhetliga lösningar som inte speglar skiftande förutsättningar.

Det skulle stärka förutsättningarna för en verkligt effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning där både statliga och kommunala styrkor tas tillvara och där sakägarnas behov tillgodoses på ett transparent och förutsägbart sätt.

Allmänna utgångspunkter

Huvudmannaskap

Flera ställningstaganden och åtgärder i utredningen bygger felaktigt på att fastighetsbildning är en statlig verksamhet.

Enligt förarbetena till lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet har staten i princip ansvaret för fastighetsbildningen men en kommun kan anförtros ansvar för att bedriva myndighetsverksamhet på området. Kommunen ska då inrätta en lantmäterimyndighet som handhar verksamheten.¹ I och med tillståndet

¹ Prop. 1995/96:78 *Ansvaret för fastighetsbildningsverksamheten*, m. m. s. 47.

från regeringen får den kommunala lantmäterimyndigheten ansvaret för fastighetsbildningen i kommunen. Huvudmannaskapet för fastighetsbildningen är alltså delat.² Inom verksamheten bedrivs opartisk myndighetsutövning på samma villkor som inom Lantmäteriet. Skillnaden är att Lantmäteriet även har fått samordnings- och utvecklingsansvar samt tilldelats uppgiften att utöva tillsyn över verksamheten.³ Att då som i utredningen påstå att verksamheten är statlig är direkt felaktigt.

Det faktum att fastighetsbildningen inte är exklusivt statlig verksamhet får betydelse i fråga om bland annat upphandling och samverkan.

Lantmäteriets övergripande ansvar

Utbildning och handläggningsstöd

Huddinge kommun tillstyrker förslagen om att förtydliga Lantmäteriets ansvar för att tillhandahålla utbildningar och handläggningsstöd. Det är positivt att ansvaret tydliggörs, men innebär ingen förändring i sak.

Utredningen föreslår att kostnaden för utbildningar och handläggningsstöd ska finansieras genom en fast andel av intäkterna från fastighetsbildningsverksamheten. Huddinge kommun reserverar sig mot detta förslag. En kommunal lantmäterimyndighet är till sin natur en mindre organisation och har därför större behov av att kunna styra och planera sina utgifter. Det är därmed inte gynnsamt för kommunala lantmäterimyndigheter att ha en fast kostnadsandel för detta.

Handläggningssystem

Huddinge kommun tillstyrker förslaget att myndigheterna ska använda samma ärendehanteringssystem. Detta kan underlätta samverkan, skapa enhetlighet i ärendehantering och förenkla överlämningar mellan myndigheter.

Det finns dock juridiska tveksamheter kring myndighetsöverskridande åtkomst i befintliga system, vilket förhindrar effektiv samverkan. Idag sker exempelvis överlämningar av ärenden analogt via fysisk post. Utredningen bör därför närmare analysera dessa juridiska hinder, eftersom enbart beslut om ett gemensamt system inte löser problemen.

Vidare behöver kostnadsfrågan kopplad till kravet på ett gemensamt system utredas. Det är en förutsättning att samma villkor gäller för kommunala och

² Statskontoret (2017) Delat ansvar för fastighetsbildningen (Rapport 2017:18) s. 22–23.

³ Se Prop 1995/96:78, s. 48–49.

statliga lantmäterimyndigheter, exempelvis vad gäller kostnadsansvar. Transparens i framtagandet av ett nytt system är avgörande, liksom att kommunala myndigheter ges inflytande. Kostnaden för ett nytt system måste hållas inom rimliga gränser. Om kommunala myndigheter åläggs att köpa ett specifikt system måste kostnaden för detta vara rimlig.

Regler om konkurrens, statsstöd och upphandling

Utredningens avsnitt om upphandling utgår från ställningstagandet att förrättningar är en statlig verksamhet och att delegation inte har gjorts till de kommunala lantmäterimyndigheterna. I utredningen dras utifrån det slutsatsen att reglerna om upphandling, konkurrens och statligt stöd inte gäller.

Resonemanget är svagt, särskilt i fråga om upphandling. Utredningen hänvisar till att fastighetsbildningen är statlig verksamhet och att myndigheterna tillämpar samma materiella lagstiftning. Av den anledningen menar utredningen att den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna vid upphandling utgör en och samma enhet.

Fastighetsbildningen utgör inte statlig verksamhet så som det beskrivs i utredningen. Att de olika myndigheterna, som är självständiga i alla andra bemärkelser, skulle ses som en enhet i just upphandlingshänseende är tveksamt.

Utredningen motiverar sitt ställningstagande utifrån ett konkurrensrättsligt perspektiv och ett statsstödsperspektiv med hänvisning till avgöranden i EU-domstolen och uttalanden från Europeiska kommissionen. Men motiveringen kring upphandling är bristfällig. Kort hänvisar utredningen även till ett undantag i upphandlingslagstiftningen. Om motiveringen ska hålla behöver lagstiftningen vara tydligare på den punkten.

Kommunala lantmäterimyndigheters ansvar för förrättningar

Utredningsförslag berörande säkerhetsskyddslagen

Lantmäteriförrättningar genomförs sällan som isolerade företeelser. Inom tätbebyggda områden föregås de av ett planärende som hanteras av kommunens planavdelning och följs av ett bygglovsärende som också hanteras av kommunen. De flesta kommuner bedöms därför redan ha en robust organisation som i de flesta fall kan hantera ärenden som omfattas av säkerhetsskyddslagen (2018:585). Dessa ärenden samordnas bättre inom kommunorganisationen än om processen delas upp, där plan- och bygglovsärenden hanteras av kommunen och förrättningen av Lantmäteriet.

Huddinge kommun ställer sig emot utredningens förslag om att de kommunala lantmäterimyndigheterna *måste* lämna över ärenden som omfattas eller antas kunna omfattas av säkerhetsskyddslagens bestämmelser. Utredningen har inte visat att kommunala lantmäterimyndigheter har brustit i att handlägga säkerhetskänsliga ärenden på ett effektivt, rättssäkert och säkert sätt. Ett obligatoriskt överlämnande skulle varken innebära en säkrare handläggning eller någon effektivitetsvinst. Tvärtom riskerar samhällsbyggnadsprocessen att bli mer ineffektiv och inblandningen av ytterligare en aktör kan skapa onödiga säkerhetsrisker. Denna försämring bör ha större tyngd än argumentet att statliga bolag och myndigheter önskar förenkla en ansökan om förrättning till en statlig myndighet. Huddinge kommun har svårt att se att kommunala lantmäterimyndigheters personal inte skulle klara av att hantera säkerhetsklassad information, såsom det antyds i utredningen. Om Lantmäteriet vill ha särskilda krav på hur säkerhetsklassad information ska hanteras kan lantmäterimyndigheterna ta fram rutiner för detta.

Det finns i dagsläget en möjlighet att lämna över ärenden till Lantmäteriet om en kommunal lantmäterimyndighet saknar kompetens eller resurser för att handlägga dem⁴.

Utredningsförslag berörande statligt ägda bolag och myndigheter

Huddinge kommun motsätter sig stora delar av förslaget att ansökningar från en statlig myndighet eller ett statligt helägt bolag ska ges in till och handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten.

Enligt utredningen önskar vissa statliga bolag och myndigheter att ärenden med dem som sakägare ska handläggas av Lantmäteriet. Dessa bolag och myndigheter upplever enligt utredningen att det inte finns tillräcklig förutsägbarhet i förrättningar som gäller geografiskt omfattande projekt där flera kommunala lantmäterimyndigheter kan beröras. Enligt 5 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet ska ärenden som omfattar flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområden handläggas av Lantmäteriet. I stora infrastrukturprojekt där sökanden på förhand vet att ärendet kommer att omfatta flera kommuner kan det därmed inte råda någon oklarhet kring vilken lantmäterimyndighet som ska handlägga ärendet.

Huddinge kommun är positiv till förslaget att ansökningar som omfattar flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområden och därav endast får handläggas av Lantmäteriet ska lämnas in direkt till Lantmäteriet. Om en sådan bestämmelse

⁴ 5 § lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

införs måste dock Lantmäteriet underrätta den berörda kommunala lantmäterimyndigheten om ansökan, oavsett om det är under sekretess eller inte, för att de kommunala lantmäterimyndigheterna ska veta vilka ärenden som handläggs inom myndighetens verksamhetsområde.

Huddinge kommun motsätter sig utredningens förslag om att ansökningar från statliga bolag och myndigheter alltid ska ges in till och handläggas av Lantmäteriet. Förslaget är bristfälligt underbyggt och saknar både inspel från exempelvis statliga fastighetsbolag, som i tidigare rapporter har haft en positiv inställning till att de kommunala lantmäterimyndigheterna handlägger deras ärenden, och en mer grundlig konsekvensbeskrivning för de kommunala lantmäterimyndigheterna, enskilda sakägare och Lantmäteriet.

Det vore ineffektivt om alla ärenden där sökanden är statlig skulle handläggas av Lantmäteriet. Statliga bolag och myndigheter bedriver inte bara verksamhet inom stora infrastrukturprojekt. Det finns exempelvis statliga bolag som äger och förvaltar fastigheter inom bland annat bostads- och skolektorn. Av utredningen framgår att sakägare upplever en enklare kontakt med de kommunala lantmäterimyndigheterna och att det finns stora fördelar med att den lantmäterimyndighet som ska handlägga förrättningen är nära plan- och bygglovsprocessen.

Förslaget om att statliga bolags och myndigheters ärenden ska handläggas av statliga Lantmäteriet saknar fördelar. I stället skulle handläggningen bli ineffektiv.

I utredningen föreslås inga ändringar av plan- och bygglagen (2010:900). I planarbetet ska kommunen samråda med den kommunala lantmäterimyndigheten om en sådan finns. Utredningens förslag skulle innebära att närheten till plan- och bygglovsprocessen försvinner om en fastighet inom området ägs av ett statligt bolag, eftersom det då skulle vara Lantmäteriet som handlägger ärendet trots att det är den kommunala lantmäterimyndigheten som varit samrådspart i planarbetet.

Huddinge kommun instämmer med utredningens förslag om en ny bestämmelse i 4 kap. 7 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), som reglerar möjligheten för den kommunala lantmäterimyndigheten att ta betalt av en specifik sakägare som genom att begära en överlämning i syfte att fördröja beslut orsakat extra förrättningskostnader.

Utredningsförslag om uppdragsverksamhet

Huddinge kommun motsätter sig utredningens förslag om att begränsa kommunala lantmäterimyndigheters möjlighet att utföra uppdragsverksamhet.

Förslaget är otydligt, saknar grund och riskerar att försämra effektiviteten och rättssäkerheten i samhällsbyggnadsprocessen. Det strider mot utredningens eget mål om en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning.

Det finns redan bestämmelser i grundlag och förvaltningslag som säkerställer att myndighetsutövning ska vara effektiv, enhetlig och rättssäker. Utredningen saknar belägg för att de kommunala lantmäterimyndigheterna skulle vara mindre effektiva, mindre rättssäkra eller mindre enhetliga än Lantmäteriet.

Det är värdefullt att jämföra Lantmäteriets och kommunala lantmäterimyndigheters verksamheter för att identifiera brister och framgångsfaktorer. Statistik från riksdagen visar att 71 procent av kommuner med kommunal lantmäterimyndighet anser att myndigheten uppfyller sitt åtagande mycket bra och att samarbetet med myndigheten fungerar mycket bra. Endast en minoritet av kommuner utan kommunal lantmäterimyndighet anser detsamma om Lantmäteriet.⁵ Trots detta saknar utredningen en analys av varför kommunala lantmäterimyndigheter lyckas bättre och hur dessa framgångsfaktorer kan användas för att förbättra förrättningsverksamheten.

Huddinge kommun saknar en vidare utredning över de kommunala lantmäterimyndigheternas del i plan- och bygglovsprocessen och de fördelar som både sakägare och kommunen upplever. Utredningen har inte heller undersökt hur Lantmäteriet kan bli mer involverad i plan- och bygglovsprocessen. I stället innebär utredningsförslaget att samarbetet mellan de kommunala lantmäterimyndigheterna och kommunernas plan- och bygglovsprocess stramas åt och att möjligheterna till ett gott samarbete försämras. Huddinge kommun hade velat se ett förslag eller en utredning om vidare möjligheter till uppdragsverksamhet, exempelvis att de kommunala lantmäterimyndigheterna *ska* delta som resurs i detaljplaneprojekt och att Lantmäteriets möjligheter att genomföra uppdragsverksamhet utökas. Om den föreslagna bestämmelsen 5 a § i lagen om kommunal lantmäterimyndighet tolkas restriktivt kan den kommunala lantmäterimyndigheten endast ge utbildning och rådgivning i detaljplaneprojekt. Det är oklart om myndigheten kan delta i projekt och diskutera specifika frågor. Den föreslagna bestämmelsen saknar dessutom motsvarande 12 § punkt 3 i förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet⁶, vilket innebär att kommunala lantmäterimyndigheter inte får stötta planavdelningen i

⁵ Rapport 2025/26:RFR2, Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut – en enklare planprocess s. 65

⁶ 12 § punkt 3 förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet ger Lantmäteriet rätt att bedriva uppdragsverksamhet om verksamheten omfattar ”rådgivning och utbildning i fastighetstekniska frågor i samband med upprättande av sådan redovisning i planbeskrivningen som avses i 4 kap. 33 § första stycket 3 plan- och bygglagen (2010:900)”.

genomförandefrågor. Om myndigheten inte får delta i framtagandet av detaljplaner, skulle effekten kunna bli att exploateringsverksamheten måste anställa sina egna lantmätare med särskild förrättningskompetens. Då riskerar konkurrensen om denna kompetens öka. Utöver det saknar den föreslagna bestämmelsen motsvarande 12 § punkterna 2, 5, 7 och 8 i förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet⁷. Att exempelvis bilda samfällighetsförening har nära koppling till förrättningsbeslut och brukar kunna genomföras samma dag som beslut fattas om att bilda gemensamhetsanläggning.

Uppdragsverksamhet konkurrerar inte med förrättningsverksamheten. Skyldigheten utifrån förvaltningslagen att driva förrättningsärenden framåt kvarstår. Uppdragsverksamheten är en separat fråga.

Inget i utredningen pekar på att sakägare eller kommuninvånare upplever brister i de kommunala lantmäterimyndigheternas oberoende. Ändå drar utredningen slutsatsen att de måste bli mer oberoende. Det är av nationellt intresse att samhällsbyggnadsprocessen är så effektiv som möjligt. Därför har regeringen gett Lantmäteriet, Boverket och flera andra myndigheter nya uppdrag som ska verka för att skapa en obruten digital samhällsbyggnadsprocess. De kommunala lantmäterimyndigheterna är viktiga aktörer för att detta ska lyckas.

Om de kommunala lantmäterimyndigheternas möjlighet att genomföra uppdragsverksamhet minskar kommer både framtagandet av nya och digitaliseringen av befintliga detaljplaner att skadas. Hela samhällsbyggnadsprocessen kommer i sin tur att bli rättsosäker och ineffektiv. I utredningen ställs kommunala och nationella intressen mot varandra på ett missvisande sätt. Det framförs inga bärande argument för att de nationella intressena skulle ha åsidosatts för de kommunala intressena i tillämpningen av befintlig lagstiftning.

Lantmäterimyndigheternas roll i plan- och bygglovsprocessen är inte bara ett kommunalt utan även ett nationellt intresse. De kommunala lantmäterimyndigheterna ger bland annat rådgivning i fastighetsrättsliga frågor under planarbetet och är remissinstans när planer går ut på samråd och granskning.

De möjligheter som idag finns att bedriva detaljplanerings-, lantmäteri- och bygglovsprocesser parallellt är positivt för i synnerhet exploatörer. Om flera

⁷ 12 § punkterna 2, 5, 7 och 8 förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet ger Lantmäteriet rätt att bedriva uppdragsverksamhet om verksamheten omfattar "rådgivning och utbildning i fastighetsrättsliga och geodetiska frågor", "förslag till detaljplaneändring av genomförandekaraktär som behövs för att genomföra en förrättning", "upprättande av avtal enligt anläggningslagen (1973:1149)", eller "bildande av samfällighetsförening".

befintliga kommunala lantmäterimyndigheter inte längre kommer att kunna bedriva sin verksamhet kommer samhällsutvecklingen att påverkas negativt. Med kommunala lantmäterimyndigheter finns möjlighet att arbeta effektivt med korta kontaktvägar och stöd och rådgivning där så behövs.

Utan de kommunala lantmäterimyndigheternas och Lantmäteriets medverkan i tidiga skeden riskerar detaljplaner att utgå från ett felaktigt underlag och innehålla delar som inte kan genomföras. Då kan lantmäterimyndigheterna ställas inför svårtolkade situationer som förlänger handläggningstiden. Det kan leda till att fastighetsägare inte kan överblicka konsekvenserna av en detaljplan, vilket skapar rättsosäkerhet. Begränsningar av uppdragsverksamheten skulle därmed skada både sakägare och samhällsbyggnadsprocessen.

Huddinge kommun anser att förslaget om att begränsa uppdragsverksamheten saknar grund och är kontraproduktivt. Huddinge förordar att:

- avstå från att införa begränsningar som saknar stöd i fakta och analys
- utreda framgångsfaktorer hos kommunala lantmäterimyndigheter och hur dessa kan stärka förrättningsverksamheten nationellt
- främja möjligheter till uppdragsverksamhet, exempelvis genom deltagande av kommunala lantmäterimyndigheter som fastighetsrättslig resurs i detaljplaneprojekt och att utöka Lantmäteriets uppdragsmöjligheter.

Villkor för kommunala lantmäterimyndigheters inrättande och existens

Organisatoriskt och ekonomiskt oberoende

Huddinge kommun motsätter sig utredningens förslag om att lantmäterimyndigheterna ska vara organisatoriskt och ekonomiskt oberoende från kommunen. Förslaget är otydligt, saknar konsekvensanalys och riskerar att leda till omfattande negativa effekter för kommunala lantmäterimyndigheter och samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningen anger att myndigheten ska vara oberoende i förhållande till kommunens lokaler och medarbetare, men det framgår inte vad detta innebär i praktiken. I motiveringen nämns ekonomiskt oberoende för att tydliggöra integriteten, men det är oklart om detta även omfattar egna HR- och IT-funktioner. Det är också oklart hur kommunens arbetsgivaransvar ska hanteras. Utredningen redovisar inga konsekvenser för kommunala lantmäterimyndigheter, samhällsbyggnadsprocessen eller sakägare. Detta är en allvarlig brist.

Det finns redan bestämmelser i grundlag och förvaltningslag som säkerställer myndigheters oberoende. Kommunala lantmäterimyndigheter har varit en del av kommunal förvaltning sedan 1972, i enlighet med tidigare lagstiftning. Propositionen till nuvarande lag anger att inordningen ska ske så att opartiskheten inte kan ifrågasättas.⁸ Utredningen har inte visat att kommunala lantmäterimyndigheter brustit i opartiskhet. Därmed saknas skäl till skärpning.

Att införa föreslagna höjda krav på oberoende innebär en överreglering utan tydliga motiv. Att vara helt ekonomiskt oberoende, hyra egna lokaler och ha egna HR- och IT-funktioner är inte möjligt för de flesta kommunala lantmäterimyndigheter. Det skulle leda till att många kommunala lantmäterimyndigheter tvingas lägga ner, vilket i sin tur skulle skada samhällsbyggnadsprocessen och försvåra arbetet med detaljplaner och fastighetsbildning.

Förslaget är otydligt, saknar konsekvensanalys och riskerar att få mycket negativa effekter. Huddinge kommun rekommenderar i stället följande:

- inför inte krav på organisatoriskt och ekonomiskt oberoende som går utöver befintliga regler
- utred konsekvenser för kommunala lantmäterimyndigheter, Lantmäteriet och samhällsbyggnadsprocessen innan beslut fattas.

Villkor för att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet

Huddinge kommun motsätter sig utredningens bedömning att villkoren i 2 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet behöver förtydligas och utformas utifrån regeringens tillämpning av villkoren.

Under de senaste tio åren har nio kommuner ansökt om tillstånd att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet, varav åtta har fått avslag. Ansökningar har fått avslag trots att de ofta innehållit förslag på lämplig organisering och tillräcklig omfattning i enlighet med lag och förarbeten. Regeringen har enligt praxis ansett att sju årsarbetskrafter inte är tillräckligt, trots att propositionen anger minst fem årsarbetskrafter och att det inte ska finnas någon absolut bindning till antalet personer.⁹ Propositionen betonar dessutom att bedömningen ska vara flexibel med hänsyn till teknisk utveckling och förändrade förutsättningar.

Statskontoret konstaterade i sin rapport ”Delat ansvar för fastighetsbildningen” 2017 att avslagen ofta bygger på kriterier som är rimliga för Lantmäteriets

⁸ Prop. 1995/96:78 s. 49

⁹ Prop. 1995/96:78 s. 72

verksamhet, men inte för kommunerna¹⁰. Huddinge kommun instämmer i detta och noterar att utredningen inte visar att kommunala lantmäterimyndigheter med mindre omfattning fungerar sämre eller saknar kompetens. Statskontoret påpekar också att regeringen ställer högre krav än vad lag och förarbeten anger, vilket skapar osäkerhet för kommuner.

Riksrevisionen¹¹ och Sveriges kommuner och regioner¹² har framhållit att regeringen inte tar tillräcklig hänsyn till samhällsbyggnadsutvecklingen och exploateringstrycket i kommunerna. Att ställa krav på ett exakt antal årsarbetskrafter utan att beakta befolkningsutveckling, teknisk utveckling, samhällsutveckling och planprocesser leder till ineffektivitet och riskerar att utesluta kommuner som skulle ha stor nytta av en kommunal lantmäterimyndighet.

Huddinge kommun anser att det är problematiskt att Lantmäteriet är ensam remissinstans för ansökningar om tillstånd att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet, eftersom inrättandet av en ny kommunal lantmäterimyndighet inskränker Lantmäteriets verksamhetsområde. Det är en rollkonflikt som inte lyfts vidare i utredningen. Huddinge kommun anser att fler remissinstanser bör involveras, exempelvis befintliga kommunala lantmäterimyndigheter som har praktisk erfarenhet av hur organisationen fungerar och vilken omfattning som krävs.

Huddinge kommun anser att:

- villkoren i 2 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet inte behöver förtydligas utifrån regeringens praxis
- bedömningen av ansökningar om tillstånd att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet ska följa lag och förarbeten, med flexibilitet för teknisk utveckling och lokala förutsättningar
- fler remissinstanser bör involveras vid prövning av ansökningar, särskilt kommunala lantmäterimyndigheter
- regeringen bör beakta samhällsbyggnadsutvecklingen och exploateringstrycket i kommunen vid bedömning av en ny kommunal lantmäterimyndighets omfattning.

Utredningsförslag om villkor för antalet medarbetare och fortlöpande uppfyllande av villkoren

¹⁰ Statskontoret (2017) Delat ansvar för fastighetsbildningen (Rapport 2017:18)

¹¹ Fastighetsbildningen i Sverige – handläggningstider, avgifter och reformbehov (RiR 2022:3)

¹² Hemställan angående kommunala lantmäterimyndigheter och det statliga Lantmäteriets roll (Regeringskansliets diarienummer Fi2018/03273)

Huddinge kommun motsätter sig utredningens förslag att regeringens praxis ska ligga till grund för bedömningen av omfattning och att kommunerna fortlöpande ska visa att de uppfyller ställda krav. Förslaget saknar grunder, är bristfälligt utrett och riskerar att få omfattande negativa konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningen föreslår att kommunala lantmäterimyndigheter ska ha ett tillräckligt antal medarbetare med rätt kompetens och att kommunen fortlöpande ska visa att villkoren uppfylls. Enligt utredningen ska bedömningen av vad som är ett tillräckligt antal medarbetare utgå från regeringens praxis, som är högre än det antal som redovisas i förarbetena till nuvarande bestämmelser¹³. Utredningens förslag innebär därmed att kraven höjs. En enkel beräkning visar att cirka 15–20 av dagens 40 kommunala lantmäterimyndigheter inte skulle uppfylla kravet på omfattning. Det innebär att 40–50 procent av välfungerande myndigheter riskerar att läggas ner. Utredningen erkänner att nedläggningar kan ske men gör ingen djupgående analys av konsekvenserna för kommunerna, sakägare och samhällsbyggnadsprocessen. Detta är en allvarlig brist.

Utredningen presenterar inget som tyder på att kommunala lantmäterimyndigheter med mindre omfattning fungerar sämre eller har bristande kompetens. Lantmäteriets tillsyn har inte identifierat systematiska problem. Riksrevisionen konstaterar i en rapport från 2022 att mindre myndigheter inte visar tecken på lägre effektivitet¹⁴. Att välfungerande myndigheter tvingas stänga skulle få stora negativa konsekvenser för hela samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningen nämner att viss lokalkännedom kan gå förlorad men bedömer att detta inte är ett problem. Huddinge kommun menar att lokalkännedom är en central framgångsfaktor. Kommunala lantmäterimyndigheter har kunskap om gränskvaliteten, historiska förhållanden som förenklar utredningsarbetet vid fastighetsbildning, samt möjligheten att samordna förrättningar i större omvandlingsområden. De har också en helhetsbild över kommunens plan- och bygglovsprocess. Detta leder till kortare ledtider och högre kvalitet. Att förlora denna kompetens skulle innebära stora effektivitetsförluster, minskad rättssäkerhet och mindre enhetlighet – både kommunalt och nationellt.

Utredningen nämner att stöd till plan- och bygglovsprocessen kan tillgodoses genom digital handläggning och kommunikation. Det är en förenklad slutsats.

¹³ Prop. 1995/96:78 s. 72

¹⁴ Fastighetsbildningen i Sverige – handläggningstider, avgifter och reformbehov (RiR 2022:3)

Digitalisering kan komplettera, men inte ersätta den lokala kompetens och närhet som kommunala lantmäterimyndigheter erbjuder.

Huddinge kommun anser att:

- förslaget riskerar att leda till att nästan hälften av alla kommunala lantmäterimyndigheter läggs ner, utan att konsekvenserna för kommuner och samhällsbyggnadsprocessen är ordentligt analyserade
- det inte finns några belägg för att mindre myndigheter fungerar sämre, däremot är lokalkännedom en avgörande faktor för kvalitet, effektivitet och rättssäkerhet
- digitalisering kan komplettera men inte ersätta den lokala kompetensen
- utredningen behöver kompletteras med en djupgående konsekvensanalys och bör inriktas på att bevara lokalkännedom och överväga samverkanslösningar i stället för nedläggningar.

Samverkan mellan kommunala lantmäterimyndigheter

Huddinge kommun delar inte utredningens bedömning att förslagen om statens ansvar för övergripande stöd och villkoren för att inrätta kommunala lantmäterimyndigheter i stor utsträckning tillgodoser samverkansbehovet.

Tvärtom kommer behovet av samverkan att öka betydligt om utredningens förslag genomförs.

Om de nya villkoren för omfattning införs kommer många kommunala lantmäterimyndigheter med mindre verksamhet att behöva samverka för att kunna finnas kvar. Dessa myndigheter har en viktig roll i samhällsbyggnadsprocessen, och deras nedläggning skulle få stora negativa konsekvenser för effektivitet, rättssäkerhet och enhetlighet.

Utredningen hänvisar till att det redan finns möjligheter till samverkan på frivillig väg, exempelvis tjänstledighet för arbete vid annan myndighet. Detta är inte tillräckligt för att möta det faktiska behovet av samverkan. En rättslig reglering som möjliggör strukturerad samverkan är nödvändig.

Bättre möjligheter att samverka skulle ge stora effektivitetsvinster. Kommunala lantmäterimyndigheter skulle kunna hantera tillfälliga toppar och dalar i ärendeflödet genom att ta hjälp av varandra. Detta skulle gynna både samhällsbyggnadsprocessen och enskilda sakägare.

Det beskrivs kort i utredningen att det skulle behövas en rättslig reglering av gällande rätt för att samverkan ska vara möjlig. Det handlar bland annat om nödvändiga ändringar i lagen om kommunal lantmäterimyndighet och

fastighetsbildningslagen. I utredningen *Förändring genom försök (SOU 2023:94)*, kommer utredningen fram till att samverkan är möjlig. Dessa möjligheter behöver därför utredas vidare. Förslag på nödvändiga rättsliga regleringar behöver presenteras oavsett om övriga förslag i utredningen genomförs, eftersom behovet av samverkan är stort även med dagens lagstiftning.

Huddinge kommun anser att:

- utredningens bedömning om samverkansbehov är felaktig, korrekt bedömning är att behovet kommer att öka, inte minska
- rättsliga förutsättningar för samverkan mellan lantmäterimyndigheter måste utredas och regleras
- samverkan är avgörande för att upprätthålla effektivitet, rättssäkerhet och enhetlighet i samhällsbyggnadsprocessen.

Tillsyn

Huddinge kommun motsätter sig utredningens förslag att ändra 6 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet till att tillsynen ska omfatta fortlöpande uppföljning av dels villkoren i lagens andra paragraf, dels förvaltningsrättsliga bestämmelser. Förslaget innebär en betydande skärpning som saknar tillräcklig motivering och riskerar att skapa osäkerhet och omfattande negativa konsekvenser för kommunala lantmäterimyndigheter och samhällsbyggnadsprocessen.

Föremålet för tillsyn

Utredningen föreslår att tillsynen ska omfatta uppföljning av att kommunala lantmäterimyndigheter fortlöpande uppfyller villkoren i 2 §. Dessa villkor är redan i sig otydliga och lämnar stort tolkningsutrymme, särskilt vad gäller oberoende. Att göra detta till en del av tillsynen innebär att flera välfungerande myndigheter riskerar att inte uppfylla kraven. Cirka hälften av dagens kommunala lantmäterimyndigheter har färre än nio årsarbetskrafter och riskerar därmed nedläggning om regeringens praxis blir norm.

Att kontrollera omfattning vid tillsyn vart tredje år skapar osäkerhet kring myndighetens långsiktiga existens. Det framgår inte av utredningen om en tillfällig nedgång i ärendeinflöde skulle kunna leda till nedläggning. Detta är en risk för robustheten i systemet och för samhällsbyggnadsprocessen.

Att tillsynen även ska omfatta en uppföljning av förvaltningsrättsliga bestämmelser nämns endast i förbifarten. Utredningen anger att det inte heller behöver stå i lagtexten utan att detta följs upp i samband med att tillsynen utförs. I utredningen, s. 374, framgår det med hänvisning till förarbetet att tillsynen redan

innefattar en uppföljning av att de kommunala lantmäterimyndigheterna följer förvaltningsrättsliga bestämmelser. I förarbetet anges i själva verket att tillsynen ska omfatta uppföljning av att myndigheten inte brister i något väsentligt hänseende i myndighetsfunktionen. Den nya skrivningen utgör en betydlig skärpning som inte är vidare utredd. Huddinge kommun ställer sig frågande till en sådan skärpning även utifrån att detta redan torde höra till Justitieombudsmannens verksamhetsområde. Till skillnad från utredningens förslag, där detta ska kontrolleras vid återkommande tillsyn, agerar Justitieombudsmannen utifrån anmälningar. Utredningen svarar inte på varför denna skärpning är påkallad.

Tillsynsmyndighet

Utredningen bedömer att Lantmäteriet har bäst förutsättningar att utöva tillsyn. Detta har hittills fungerat eftersom tillsynen haft en rådgivande roll, men med skärpta villkor och minskad rådgivning blir rollkonflikten betydande. Lantmäteriet skulle utöva tillsyn över myndigheter som riskerar nedläggning och samtidigt kunna ta över deras verksamhetsområden. Statskontoret har tidigare uppmärksammat denna rollkonflikt.¹⁵ Utredningen behandlar inte denna problematik, vilket är en allvarlig brist. Utredningen behandlar inte heller frågan om Lantmäteriets förmåga att utföra regelbunden tillsyn. Med anledning av resursbrist har tillsyn vid upprepade tillfällen försenats.

Utredningen avfärdar alternativet att låta länsstyrelsen bli tillsynsmyndighet med argumentet att länsstyrelsen skulle behöva ny kompetens. Det är ett svagt argument eftersom tillsynen gäller villkor i 2 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet och inte förrättningar i sig. Kompetensbehovet är därmed begränsat. Att endast vissa län berörs är inte heller något avgörande hinder.

Kombinationen av otydliga, stramare villkor och omständigheten att Lantmäteriet är den organisation som står inför att ta över de områden som inte får bedrivas av de kommunala lantmäterimyndigheterna efter skärpningen gör Lantmäteriet olämplig som tillsynsmyndighet.

Huddinge kommun anser att:

- förslaget om att skärpa tillsynen och att koppla den till fortlöpande uppföljning av villkor är oacceptabelt och saknar motivering
- konsekvensanalysen är bristfällig och underskattar risken för omfattande nedläggningar av välfungerande kommunala lantmäterimyndigheter

¹⁵ Delat ansvar för fastighetsbildningen (Rapport 2017:18) s. 119.

- rollkonflikten för Lantmäteriet som tillsynsmyndighet är allvarlig och måste utredas
- om tillsynen ska förändras bör den fortsatt ha en rådgivande funktion och utföras av en neutral aktör, exempelvis länsstyrelsen.

Avgifter

Huddinge kommun delar utredningens bedömning att det finns potential för förbättringar kring transparens och förutsägbarhet i avgiftssättningen. Föreslagna åtgärder missar dock målet och riskerar att skapa nya problem.

Kommunala lantmäterimyndigheter är självständiga myndigheter. Principen om full kostnadstäckning utan vinst är grundläggande. Förslaget att kommunala lantmäterimyndigheter ska tillämpa Lantmäteriets taxa innebär ett intrång i myndighetens självständighet och försvårar budgetstyrning. Utredningen behöver klargöra hur eventuella överskott ska hanteras, eftersom myndigheten inte får gå med vinst.

Förslaget om ett obligatoriskt grundbelopp utgår från Lantmäteriets arbetssätt, vilket inte är relevant för kommunala lantmäterimyndigheter. Dessa är mindre enheter med olika kostnadsnivåer beroende på ort, exempelvis högre lokal- och personalkostnader i större städer.

Likabehandling innebär inte att avgifter ska vara identiska i hela landet. Kostnader korrelerar med lokala förutsättningar och markvärden, vilket ger en utjämnande effekt. Utredningen har inte analyserat varför vissa ärenden kostar mer, exempelvis avstyckningar inom plan som kräver detaljjusteringar och mer omfattande gränsutredningar. Erfarenheten hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun är att exempelvis avstyckningar inom detaljplanlagt område kräver behandling av flera detaljfrågor som kan vara tidskrävande, såsom att uppfylla kraven på bebyggelsens avstånd till gräns i kombination med kraven på minsta areal. Sökandena behöver ofta justera sina yrkanden för att avstyckningarna ska gå att genomföra. Det kan även behöva göras tidskrävande gränsutredningar eftersom det inte är ovanligt att gränsmarkeringar försvinner i tätbebyggda områden. Det är också vanligt att gränser i tätbebyggda områden där kommunala lantmäterimyndigheter verkar inte tillkommit i laga ordning. Fastighetsbestämning är därför vanligt.

Utredningen föreslår en ändring av 1 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar. Enligt utredningen ska avgifter som bestäms enligt förordningen främja en kostnadseffektiv verksamhet och en avgiftssättning som är förutsägbar för sakägare. Dessa principer finns redan i förvaltningslagen. Frågan

är därmed hur denna ändring uppnår de syften som framförs. Den riktning som framkommer av förslaget behöver närmare konkretiseras vilket inte görs av de följande förslagen heller.

Utredningen föreslår en skälighetsbedömning i 4 § förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Sådana bedömningar görs redan nu vid debiteringsbeslut men det är bra att detta förtydligas. Idag görs nedskrivningar för upplärning och den extratid det tar för en oerfaren förrättningslantmätare att handlägga ett ärende och det dubbelarbete som sker vid överlämning av ärenden internt och vid överlämning till Lantmäteriet. Utredningen framför ingen grund för att ärenden skulle bli dyrare på grund av detta, mer än att sakägare upplever det så.

Utredningen föreslår att det ska införas en fast avgift för ärenden som handläggs på mindre än 20 timmar. De ärenden som räknas upp är (s. 452 i utredningen) registrering av andelstal, överenskommelse om andelstal och inställande. Till inställande räknas ärenden som ställs in på grund av att de återkallas, vilket är den vanligaste orsaken till inställande. Registrering av andelstal, överenskommelse om andelstal och återkallelse har redan fasta avgifter som är relativt låga. Det är därför oklart vilket syfte bestämmelsen har och på vilket sätt bestämmelsen bidrar till transparens och förutsägbarhet.

Utredningen framför att såväl Lantmäteriet som kommunala lantmäterimyndigheter ska bli skyldiga att informera om möjligheten till fast avgift. Det innebär en risk för lantmäterimyndigheten att erbjuda fast avgift eftersom det inte är ovanligt att komplexa frågor dyker upp under förrättningens gång utifrån både fastighetens förutsättningar, exempelvis outredda samfälligheter, och ändrade önskemål från sökanden. Det är därför svårt att uppnå full kostnadstäckning vid fast avgift, varför det sällan kan erbjudas. Det är rimligt att informera om möjligheten till fast pris, men förslaget har ingen större nytta.

Utredningen beaktar inte tillräckligt kommunala lantmäterimyndigheters självständighet, olika organisatoriska förutsättningar och kostnadsvariationer. Förslagen om enhetlig taxa och fasta avgifter riskerar att minska flexibiliteten och försvåra kostnadstäckning. Utredningen bör därför omarbetas med fokus på faktiska kostnadsdrivare, myndigheternas självständighet och en modell som främjar transparens utan att skapa nya problem.

För Huddinge kommun

Annie Östlund

Ordförande, bygglovs- och tillsynsnämnden

Beslut i detta ärende har fattats av bygglovs- och tillsynsnämnden den 17 februari 2026.