

li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till:

li.spn@regeringskansliet.se

Handläggare
Amelie Palmgren, Bolagslantmätare
Jernhusen

Datum
2026-03-03

Vår beteckning
Remissyttrande avseende
betänkandet En bättre
organisering av
fastighetsbildningsverksamheten

E-post
amelie.palmgren@jernhusen.se

Er beteckning
LI2025/01713

Remissyttrande från Jernhusen AB avseende betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Om Jernhusen

Jernhusen AB med helägda dotterbolag ("Jernhusen") är en statligt ägd fastighetskoncern som, inom ramen för affärsmässighet, äger, utvecklar och förvaltar järnvägsnära fastigheter i hela landet. Per den 31 december 2025 ägde Jernhusen 143 fastigheter i 45 kommuner. Verksamheten omfattar bland annat stationer och stationsområden med kontors- och hotellfastigheter i centrala lägen samt underhållsdepåer och kombiterminaler vid centrala trafiknoder. En stor del av verksamheten utgörs av stationsnära stadsutveckling i samverkan med andra aktörer och med nära koppling till kommunernas plan- och byggprocesser. Då Jernhusens fastigheter inte sällan gränsar till annan infrastruktur och är inom centrala delar av städer är ofta komplexiteten hög. I takt med att tågresandet ökar intensifieras antalet projekt och några år framåt i tiden väntas flera projekt, särskilt i storstadsregionerna, övergå till intensiva genomförandefaser.

En välfungerande lantmäteriorganisation är en viktig förutsättning för att Jernhusen ska kunna bedriva sin verksamhet och därmed önskar bolaget lämna ett remissyttrande avseende rubricerad utredning.

Sammanfattning

Jernhusen ser positivt på utredningens övergripande syfte att stärka enhetlighet, effektivitet och rättssäkerhet i fastighetsbildningsverksamheten. Jernhusen tillstyrker särskilt förslag som stärker gemensamma arbetssätt och stöd, såsom utbildningar, handböcker, rutiner och gemensamma system samt tydligare regler om avgifter. Dessa bedömer Jernhusen kan öka förutsättningarna för mer likartade arbetssätt och förrättningshandlingar samt kvalitet och kompetens i bolagets alla förrättningar samt en mer förutsägbar avgiftssättning.

Däremot ställer sig Jernhusen frågande till förslaget att förrättningar där statliga myndigheter eller statligt helägda bolag är sökande alltid ska ges in till och handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten, även när fastigheten ligger i en kommun med kommunal lantmäterimyndighet.

Jernhusens synpunkter på förslaget om en ny bestämmelse i 4 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (9.3.3)

Om Jernhusen alltid skulle inge sina lantmäteriansökningar till den statliga lantmäterimyndigheten skulle detta kunna bidra till mer förutsägbara, enhetliga och rättssäkra förrättningsprocesser, vilket i sin tur kan ge positiva effekter för bolagets stadsutvecklingsprojekt. Jernhusen bedömer dock att förslaget samtidigt kan medföra flera betydande negativa konsekvenser, vilka belyses mer ingående nedan.

Konsekvenser för stadsutvecklingsprojekt

Effektivitets- och kompetensförluster

Utredningen lyfter att kommunala lantmäterimyndigheter ofta har fördelar genom nära samordning med kommunernas plan- och byggprocesser. Denna samordning är i dag viktig för ett effektivt genomförande av komplexa stadsutvecklingsprojekt. Jernhusen bedömer att förslaget riskerar att minska dessa effektivitetsvinster.

Jernhusens stadsutvecklingsprojekt är ofta komplexa, belägna i centrala lägen och omfattar många gränssnitt. Kommunala lantmäterimyndigheter i storstadsregioner har byggt upp specialistkompetens för sådana ärenden. Jernhusen ser en påtaglig risk för att detta förslag leder till att denna kompetens inte kan upprätthållas inom ramen för den statliga lantmäterimyndighetens handläggning.

Sammantaget bedömer Jernhusen, med hänvisning till det ovanstående, att förslaget riskerar att medföra förlängda ledtider, bristande kvalitet i handläggningen samt ökade förrättningskostnader i bolagets stadsutvecklingsprojekt. Dessa konsekvenser bedöms vara särskilt betydande under ett inledande skede, vilket dessutom sammanfaller med en period då bolaget står inför omfattande fastighetsrättsliga genomföranden, framför allt i storstadsregionerna.

Vidare bedömer Jernhusen att betänkandet inte tillräckligt belyser hur den statliga lantmäterimyndigheten ska implementera förslaget och tillföras förutsättningar att nå motsvarande effektivitet och kompetens som dagens kommunala handläggning.

Splittrad handläggning

Utredningen behandlar inte situationer där stadsutveckling genomförs i samverkan mellan flera fastighetsägare, exempelvis inom ramen för exploateringsavtal eller andra former av samordnad markexploatering mellan privata aktörer. I dessa sammanhang är det vanligt att flera parter äger de fastigheter som ska bilda kvarteren, vilket innebär att fastighetsbildningsåtgärder genomförs av flera olika fastighetsägare. I sådana fall riskerar förrättningsåtgärder inom samma område att handläggas av olika lantmäterimyndigheter. Detta kan försämra samordningen och medföra längre ledtider och ökade förrättningskostnader i stadsutvecklingsprojekten, särskilt när flera åtgärder behöver planeras och genomföras i ett sammanhang.

Vidare kan ansökan om lantmåteriförrättning ges in av kommunen eller annan aktör än Jernhusen, varvid bolaget inte sällan är sakägare i förrättningar som initieras av andra. I dessa fall finns risk för att förslagets avsedda handlägningsordning inte aktualiseras. Jernhusen bedömer vidare att förslaget kan medföra att valet av sökande i praktiken får betydelse för handlägningsordningen, vilket innebär en risk för att regelverket ger upphov till strategiska överväganden. Sammantaget bedömer Jernhusen att dessa risker kan motverka förslagets övergripande syfte. Jernhusen har inte kunnat utläsa att betänkandet närmare analyserar dessa situationer.

Svårigheter att agera marknadsmässigt och på lika villkor

Jernhusen bedriver sin verksamhet på affärsmässiga grunder och har ett uppdrag att bland annat äga, förvalta och utveckla stationsbyggnader, kombiterminaler samt underhållsdepåer för tåg. Bolagets lantmåteriförrättningar avser i huvudsak inte ärenden som sträcker sig över flera kommuner, utan genomförande av detaljplaner för stads- och annan bebyggelseutveckling inom enskilda kommuner.

Mot denna bakgrund bedömer Jernhusen att förslaget främst är utformat för andra typer av aktörer och projekt, såsom större infrastruktur- och energiprojekt, och att utredningen i begränsad utsträckning beaktar skillnaderna.

Konsekvensen riskerar att bli att Jernhusen, till följd av förslagets utformning, inte ges samma förutsättningar så som andra aktörer på motsvarande marknad för stadsutveckling. Vilket kan innebära en affärsmässig nackdel och i förlängningen försvåra uppfyllandet av bolagets verksamhetsmål.

Sammantagen bedömning och Jernhusens förslag

Mot ovanstående bakgrund bedömer Jernhusen att förslaget kan vara ändamålsenligt för de aktörer och projekt som utredningen främst tar sikte på, men att det riskerar att medföra oproportionerliga negativa konsekvenser i stadsutvecklingsprojekt avseende bebyggelse inom enskilda kommuner samt för vissa aktörer som förslaget omfattar och som bedriver sådan verksamhet. Jernhusen föreslår därför att förslaget differentieras för de aktörer som det avser, exempelvis genom ett undantag eller en ventil som möjliggör handläggning vid kommunal lantmäterimyndighet när det är motiverat utifrån ärendets karaktär.

Jernhusen vill även framhålla att de bedömda negativa konsekvenserna som redovisas ovan inte är begränsade till bolagets egna ärenden eller verksamhet. Mot bakgrund av dessa konsekvenser och vad som framhålls i betänkandets särskilda yttranden vill Jernhusen särskilt uppmärksamma risken för att förslagen sammantaget kan försämma förutsättningarna för kommunala lantmäterimyndigheter och därmed för en effektiv samhällsbyggnadsprocess. Vilket i sin tur kan få negativa följder för samhällsutvecklingen i stort.

Stockholm 2026-03-03

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen AB