

**KARLSTADS KOMMUN****KOMMUNLEDNINGSKONTORET****Remissvar** 2025-11-17Nathalia Kullander,
nathalia.kullander@karlstad.seLandsbygds- och
infrastrukturdepartementet**Remissvar - En bättre organisering av
fastighetsbildningsverksamheten**

Dnr KS/2025:584 Dpl 1.1.4.4

Sammanfattning

Utredningens uppdrag har varit att göra en översyn av fastighetsbildningsverksamhetens organisering i syfte att förbättra förutsättningarna för en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. Karlstads kommun välkomnar utredningens ambitioner men anser att fastighetsbildningens centrala och integrerade roll i samhällsbyggnadsprocessen beaktas i alltför begränsad utsträckning. Samtidigt vill vi uppmärksamma att denna utredning liksom flera andra statliga utredningar på senare tid präglas av en tydlig centralisering, där det kommunala självstyret begränsas och kommunernas ansvar riskeras att försvagas. Det kan leda till att det kommunala planmonopolet påverkas och vårt inflytande minska.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) varnar för att förslagen kan få allvarliga konsekvenser om de genomförs och understryker behovet av ett aktivt kommunalt engagemang för att den kommunala lantmäterimyndigheten ska kunna bevaras. Vi delar denna bedömning och ser oroligt på utredningens slutsatser.

Direktivet anger tydligt att utredaren ska göra en översyn av lantmäterimyndigheternas organisering i syfte att stärka både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheternas förutsättningar att bedriva en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet.

Karlstads kommun konstaterar dock att utredningen huvudsakligen fokuserar på att förändra och begränsa de kommunala lantmäterimyndigheternas organisering, medan motsvarande analys av statens egen organisering i princip uteblir. Utredningen behandlar därmed

Karlstads kommun	Webbplats	E-post	Organisationsnr
Postadress	karlstad.se	karlstadskommun@karlstad.se	212000-1850
Karlstads kommun	Besöksadress	Telefon	Bankgiro
651 84 Karlstad	Kontaktcenter	054-540 00 00	405-2213
	Västra Torggatan 26		

endast en del av direktivets uppdrag. Karlstad noterar även att utredningen inte beaktar fastighetsbildningens roll i samhällsbyggnadsprocessens helhet. Förslagen analyseras isolerat från planering, genomförande och långsiktiga strukturella konsekvenser, vilket innebär att viktiga delar av direktivet inte har uppfyllts.

Karlstads kommun ser med anledning att lyfta att utredningen inte fullt ut svarar mot direktivet och att helhetsperspektivet på samhällsbyggnadsprocessen saknas. Det är avgörande att framtida förslag utgår från hela uppdraget och tar hänsyn till de praktiska konsekvenserna för kommuner, planeringsprocesser och samhällsbyggandet som helhet, men även beakta statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten.

Karlstads kommuns synpunkter

Stärkt statligt ansvar

Utredningen föreslår bland annat ett ökat statligt ansvar för utbildning, kompetensförsörjning, gemensamma system och tekniska lösningar inom fastighetsbildningen. Karlstads kommun konstaterar att dessa delar är positiva och ligger i linje med behovet av ökad likvärdighet och nationell samordning.

Fastighetsbildningens roll i samhällsbyggnadsprocessen och VA

Samtidigt ser vi med oro att utredningen endast i begränsad omfattning beaktar fastighetsbildningens centrala och strategiskt avgörande roll i samhällsbyggnadsprocessen. Fastighetsbildning är inte en isolerad myndighetsuppgift vid sidan av planering och genomförande. Den är en nödvändig länk för att detaljplaner ska kunna realiseras, bostadsbyggande möjliggöras och infrastruktur, näringslivetableringar och offentlig service ska kunna utvecklas på ett effektivt och rättssäkert sätt.

I praktiken utgör fastighetsbildningen ofta det avgörande steget mellan beslut och faktisk fysisk förändring. Om denna del av processen inte fungerar väl riskerar hela samhällsbyggnadsprocessen att bli långsam, splittrad och oförutsägbär, med konsekvenser för invånare, sakägare, byggaktörer och näringsliv.

Därutöver är en effektiv och välfungerande fastighetsbildningsverksamhet en grundläggande förutsättning för VA-huvudmannens uppdrag enligt vattentjänstlagen. Vid utbyggnad av kommunalt VA utanför planlagt område är kommunen ofta beroende av att ledningsrätter kan bildas på ett smidigt och rättssäkert sätt över privata fastigheter. Om lantmäteriverksamheten brister i effektivitet riskerar detta att försvåra genomförandet av nödvändiga VA-åtgärder och därmed även möjligheten att uppfylla lagstadgade krav, oberoende av detaljplanering och övriga planprocesser.

Ett mer flexibelt regelverk

Kommunen anser att vi behöver ett flexibelt regelverk utifrån hela samhällsbyggnadsprocessen som möjliggör att resurser används på ett effektivt sätt för både för den statliga lantmäterimyndigheten (SLM) och de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM). Det ska finnas möjlighet att vara delaktig i flera led. Förslagen i utredningen begränsar dessa möjligheter att samarbeta och utföra uppdrag vid sidan av förrättningsverksamheten.

Den kommunala lantmäterimyndighetens roll

De kommunala lantmäterimyndigheterna har här en central funktion. Genom sin lokala närvaro, verksamhetsnära kompetens och kontinuitet bidrar de till:

- kortare ledtider i genomförandet av detaljplaner
- ett tätare och mer effektivt samspel mellan planering, exploatering och förrättning
- ökad kompetens och förståelse för fastighetsrättsliga frågor genom hela samhällsbyggnadsprocessen
- stärkt rättssäkerhet genom närmare dialog med sakägare och bättre kännedom om lokala förhållanden
- större förutsägbarhet för bygg- och exploateringsaktörer
- bättre kvalitet i beslutsunderlag genom gemensamma data, geodetiska resurser och lokal expertis
- robust hantering av komplexa ärenden där mark, miljö, bygglov och teknisk försörjning samspelar.

Vår erfarenhet är att när fastighetsbildningen bedrivs nära kommunens samlade planerings och genomförandekapacitet skapas en mer sammanhållen, transparent och genomförbar samhällsbyggnadsprocess.

Förändringar i utredningen som får konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen

9.3.1 De kommunala lantmäterimyndigheternas ansvar för handläggning av förrättningar och andra ärende

9.5.2 Ny bestämmelse om uppdragsverksamhet

9.3.3 Ny bestämmelse i 4 kap. 7 § fastighetsbildningslagen

11.3.3 Bestämmelsen om en kommunal lantmäterimyndighets organisation ska förtydligas

11.3.2 En kommunal lantmäterimyndighets arbetsuppgifter ska förtydligas

Begränsningar i kommunala lantmäterimyndigheters arbetsuppgifter

Om kommunala lantmäterimyndigheter begränsas till princip enbart förrättningsverksamhet och inte får utföra uppdrag i större utsträckning än vad utredningen föreslår, leder det till:

- Minskad tillgång till stöd och rådgivning för kommuninvånare och andra aktörer, trots att fastighetsrättsliga frågor blir alltmer komplexa.
- Svårigheter att upprätthålla effektiva samarbetsformer mellan lantmäteri, bygglov, planering och andra kommunala funktioner. Dessa samarbeten är avgörande för att skapa en smidig, säker och rättssäker samhällsbyggnadsprocess.
- Minskade möjligheter med att arbeta med kvalitetsarbete som krävs för en obruten digital samhällsbyggnadsprocess.
- Om vi inte får bedriva uppdragsverksamhet i större omfattning än förslaget samt att fler förrättningar kommer att lämnas över till SLM att det då blir svårt för en KLM att vara självfinansierad. Riskerar då att inte uppfylla kraven för att vara en KLM.

Konsekvensen blir att fler uppdrag och arbetsbelastning kommer att hamna på de statliga lantmäterimyndigheterna, vilket riskerar längre ledtider, mindre lokal närvaro och minskad kompetens i kommunerna och där med påverkas stora delar av samhällsbyggnadsprocessen.

Begränsningar i kommunala lantmäterimyndigheters organisation

Utredningens förslag till tydligare krav på organisatoriskt oberoende, egna lokaler och fristående system innebär att den kommunala lantmäterimyndigheten riskerar att:

- förlora den naturliga kopplingen till planering och genomförande
- få sämre förutsättningar att bidra i rätt skede i processen
- tappa kunskapsöverföring mellan kommunens olika funktioner
- skapa ökade kostnader för sakägare om myndigheten tvingas etablera parallella system och stödfunktioner snarare än att använda kommunens gemensamma resurser.
- Höjd tröskel för kommunala lantmäterimyndigheter, vilket gör det svårare för exempelvis KLM att behålla sin verksamhet och nästan omöjligt för nya kommuner att inrätta lantmäterimyndigheter.
- Konsekvensen är enligt vår bedömning varken samhällsekonomiskt försvarbar eller förenliga med en effektiv samhällsbyggnadsprocess.

Sammanställning av konsekvenser

Karlstads kommun ser följande konsekvenser.

- **Försvagat stöd och rådgivning**
Invånare, företag och andra aktörer får sämre tillgång till kvalificerad fastighetsrättslig rådgivning. Samtidigt blir fastighetsrättsliga frågor allt mer komplexa, vilket gör ett nära och kompetent stöd avgörande för rättssäkra beslut och effektiva processer.

- **Längre ledtider i planering och genomförande**
När lantmäterikompetens inte medverkar i tidiga skeden av plan-, bygg- och genomförandeprocessen ökar risken för att kritiska fastighetsrättsliga frågor upptäcks sent. Det leder till fördyringar, omtag och i värsta fall detaljplaner som inte går att realisera, något som direkt förlänger hela samhällsbyggnadsprocessen.
- **Sämre kvalitet i detaljplaner**
Utan lokal lantmäterikompetens i planprocessen riskerar viktiga fastighetsrättsliga avvägningar att underskattas eller förbises. Detta kan leda till genomförandeproblem, konflikter och behov av omfattande justeringar i efterhand.

Samlat innebär dessa förändringar att den kommunala lantmäterimyndighetens möjlighet att bedriva en bred och sammanhållen verksamhet kraftigt begränsas.

Fragmentering och suboptimering i kommunerna

För att hantera glappen i processen tvingas kommuner skapa egna, mindre effektiva lösningar för att hantera fastighetsrättsliga frågor. Detta urholkar både den samlade expertisen och möjligheterna till långsiktig kompetensförsörjning samtidigt som kommuner konkurrerar om samma begränsade resurser.

Digitalisering och kvalitetsutveckling

Utredningen menar att minskad lokal lantmäterieexpertis kan kompenseras genom digitalt stöd och rådgivning. Karlstad delar inte denna bedömning. I en alltmer komplex samhällsbyggnadsprocess krävs ett obrutet och fullt digitaliserat flöde för att digital rådgivning ska vara ett fungerande alternativ något som ännu inte är på plats.

Samtidigt pågår flera statliga uppdrag och initiativ för att stärka digitalisering och kvalitetsutveckling i samhällsbyggnadsprocessen, där kommunernas arbete utgör en nödvändig framgångsfaktor och där fastighetsrättsliga frågor är centrala. Dessa insatser riskerar att försvåras avsevärt om kommunala lantmäterimyndigheter begränsas i sitt uppdrag och därmed inte kan delta i arbetet på det sätt som krävs.

Ekonomiska konsekvenser

Utredningen bedömer att de ekonomiska konsekvenserna för kommuner och aktörer blir begränsade. Karlstads kommun delar inte denna bedömning. Tvärtom ser vi en risk för betydande samhällsekonomiska konsekvenser, både genom längre ledtider, ökade kostnader, minskad förutsägbarhet och ett mer fragmenterat planerings- och genomförandesystem.

Utredningen föreslår att de kommunala lantmäterimyndigheterna ska ha samma avgifter som Lantmäteriet meddelar föreskrifter om, i grund och

botten är det bra, men det ska finnas möjlighet för de kommunala lantmäterimyndigheterna att anpassa avgifterna utifrån lokala förutsättningar, myndighetens struktur, organisering och arbetsmodell.

Slutord

Karlstads kommun ser fram emot att följa det fortsatta arbetet med hur staten och kommunerna tillsammans kan utveckla en modern, robust och effektiv fastighetsbildningsverksamhet, som stärker tillväxten förbättrar förutsättningarna för bostadsförsörjning och bidrar till Sveriges långsiktiga hållbara utveckling. Riksrevisionen, fastighetsbildningen i Sverige skriver att *för stor vikt läggs på verksamhetens omfattning vid prövning av om kommuner ska få bilda eget lantmäteri*. Något som Karlstad delar fullt ut. Karlstads kommun hade gärna sett att utredningen i större utsträckning utgick från möjligheter till kommunal samverkan, i stället har fokus främst lagts på juridik, organisation och effektivitet inom fastighetsbildning, utan att fullt ut belysa hur lantmäterifunktionen samspelar med kommunernas planering och byggprocesser. Detta är enligt vår mening en missad möjlighet. Karlstads kommunala lantmäterimyndighet har fungerat väl i många år, och vi ser tydliga vinster i att pröva regional samverkan i praktiken. Vi vill därför lyfta fram Karlstad som en möjlig pilotkommun för att testa hur fler kommuner i Karlstadsregionen kan ingå i en gemensam lantmäterifunktion för att öka effektivitet, kvalitet och samverkan.

Karlstads kommun anser att utredningen inte besvarat de direktiv som givits. En synpunkt som även SKR framfört. Mot denna bakgrund behöver utredningen kompletteras avseende hur förutsättningar för KLM och SLM bör förbättras. Karlstads kommun överlåter hur och på vilket sätt detta bör ske till regeringen.

Linda Larsson

Kommunstyrelsens ordförande

Ulrika K Jansson

Kommundirektör

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska
underskrifter:

NAMN: LINDA MARIE LARSSON
TID: 2026-02-17 18:05:11 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ULRIKA JANSSON
TID: 2026-02-18 09:23:01 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation

