



Dnr: 26/4
Ert dnr: LI2025/01713

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun
Gustav Genberg
Tf. Lantmäterichef
gustav.genberg@kristianstad.se
044-132093

En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Bakgrund

Lantmäterimyndigheten i Kristianstad kommun (KLM Kristianstad) har inbjudits att yttra sig över rubricerad remiss.

Sammanfattning

Syftet med utredningen är att göra en översyn av fastighetsbildningsverksamhetens organisering i syfte att förbättra förutsättningarna för en effektiv och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. Presenterade förslag är huvudsakligen inriktade mot de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM)

Förslagen som presenteras i betänkandet innebär en kraftig begränsning av KLMs verksamhet i form av minskad ärendeströmning, färre uppdrag och ställer höga krav på oberoende till kommunen i form av bland annat egna lokaler, ekonomi och HR. En annan allvarlig konsekvens är att stöd saknas i förslagen för KLMs fastighetsrättsliga expertis och rådgivning i planprocessen. Förslagen kommer sannolikt att leda till att majoriteten av de kommunala lantmäterimyndigheterna, däribland KLM Kristianstad inte längre kommer ha förutsättningar att finnas kvar.

KLM Kristianstad tillstyrker att statliga lantmäterimyndighetens övergripande ansvar tydliggörs och att Lantmäteriets stöttande roll stärks. KLM Kristianstad avstyrker i övrigt samtliga av utredningens förslag då dessa hade haft förödande konsekvenser för KLMs verksamhet och allvarliga konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen i Kristianstad kommun.

Sammantaget bedöms utredningens förslag motverka sitt syfte och allvarligt försämra de kommunala lantmäterimyndigheternas förutsättningar att bidra till en effektiv och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Beslutsunderlag

KLM Kristianstad har mottagit remiss om *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)*

KLM Kristianstad lämnar följande synpunkter:

Generella synpunkter

KLM är en viktig del i den kommunala organisationen genom nära samverkan i den kommunala samhällsbyggnadsprocessen. Utredningen uppmärksammar tidigare rapporter som beskriver att de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM) är välfungerande och viktiga för en effektiv och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Betänkandet framför inga tydliga argument till varför så genomgripande förändringar gällande KLMs verksamhet är nödvändiga. De allvarliga följdverkningar som förslagen i praktiken innebär för kommuner med eget KLM framgår inte ur betänkandets konsekvensbeskrivning. Förslaget kommer att påverka både samhällsbyggandet i stort och i synnerhet de kommuner som idag har ett eget KLM.



Dnr: 26/4
Ert dnr: LI2025/01713

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Idag finns en statlig och 40 kommunala lantmäterimyndigheter. Ungefär hälften av Sveriges befolkning bor i en kommun som har en egen kommunal lantmäterimyndighet.

Fastighetsbildning är ett viktigt verktyg för både samhällsutveckling och äganderätten. En välfungerande fastighetsbildning med en sammanhållen process minskar tider för planprocesser och skapar förutsättningar för ett effektivt samhällsbyggande.

Genomförda undersökningar visar att kommuner med ett eget KLM vittnar om att KLM är bättre på att leverera i enlighet med sina åtaganden och att samarbetet fungerar bättre än vad kommuner som enbart har statlig lantmäterimyndighet upplever. Hela samhällsbyggnadsprocessen ställs inför många utmaningar och flertalet utredningar och nationella initiativ pågår för att korta och effektivisera processerna. Utredningens förslag går mot lagstiftarens intentioner om att skapa förutsättningar för effektiv och rättsäker fastighetsbildning i hela landet. Förslaget riskerar tvärtom att öka ledtiderna och försämra kvaliteten på arbetet i samtliga kommuner, även i de kommuner som idag saknar ett eget KLM.

Utredningens förslag kommer att innebära en kraftig begränsning av KLMS verksamhet och det ställs betydligt högre krav på KLMS oberoende till kommunen. Krav ställs bland annat på att KLM ska ha egna lokaler, egen ekonomi och HR, det vill säga en frikoppling och isolering av KLM från hela kommunens övriga verksamhet. En isolering av KLM i enlighet med förslagen är helt oförenlig med det huvudsakliga syftet med inrättandet av en KLM.

Genomförs förslagen så blir konsekvensen att KLM Kristianstad tillsammans med merparten av övriga 39 KLM kommer att behöva läggas ner.

Fastighetsbildningens roll för en effektiv samhällsbyggnadsprocess

Utredningen beaktar endast i begränsad omfattning fastighetsbildningens centrala och strategiskt avgörande roll i samhällsbyggnadsprocessen. Fastighetsbildning är inte en frikopplad myndighetsutövning vid sidan av planering och genomförande. Fastighetsbildningen är direkt nödvändig för att detaljplaner ska kunna genomföras och realiseras. Fastighetsbildningen möjliggör utbyggnad av bostäder, infrastruktur, offentlig service och nyetableringar av företag. Fastighetsbildningen ser till att utbyggnaden sker på ett effektivt och rättssäkert sätt.

Fastighetsbildningen är ofta den avgörande länken mellan beslut och faktisk utbyggnad av ett område. Fungerar inte denna länk i samhällsbyggnadsprocessen så får detta stora konsekvenser för medborgare, sakägare, och företagande i form av en ineffektiv och oförutsägbart process.

KLM Kristianstad anser att när vi sitter med i planprocessen så rätas mycket information ut och våra fastighetsrättsliga kunskaper efterfrågas starkt av både planhandläggare samt övriga aktörer inom planprocessen. Vi befärar därför att framtida planer i Kristianstads kommun riskerar att få en betydligt sämre genomförbarhet än om KLM hade funnits med i processen från början.

Statens övergripande ansvar

Statens ansvar ska enligt utredningen tydliggöras gällande framtagandet av handböcker, handledningar, utbildningar och rutiner. Statliga lantmäterimyndigheten ska enligt utredningen vara den som tillhandahåller ett ärendehanteringssystem för all form av förrättningsverksamhet. Enligt utredningen ska samtliga kommunala lantmäterimyndigheter vara skyldiga att använda detta ärendehanteringssystem. Finansieringen av stödmaterial och ärendehanteringssystemet ska enligt utredningen ske från intäkter i lantmåteriförrättningar.



Dnr: 26/4
Ert dnr: LI2025/01713

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Fokus från utredningens sida ligger på statliga lantmäterimyndighetens ansvar mot KLM och inte mot övriga kommuner som saknar ett eget KLM. I dagsläget är det stöd som finns tillgängligt i första hand anpassat till statliga lantmäterimyndighetens verksamhet och det är ovanligt med diskussioner om anpassningar till KLMs behov av stöd.

Behovet av stöd mellan statliga lantmäterimyndigheten och KLM är likvärdigt i flera generella frågor och ärenden. I vissa fall kan behoven se olika ut. De största kommunerna är generellt de som har haft störst behov av att inrätta KLM. Detta är kommuner med förrättningar av olika svårighetsgrad inom främst tätbebyggelse. Denna typ av förrättningar sker ofta inom planlagt område och har andra förutsättningar och utmaningar än landsbygdsförrättningar. I vissa fall förekommer specialförrättningar inom bland annat tredimensionell fastighetsbildning. Detta ställer andra krav på typ av stöd.

Statliga lantmäterimyndigheten har successivt minskat sitt stöd utåt och det är positivt att myndighetens stödjande roll förtydligas. Under samma tidsperiod har KLM fått ta ett betydligt större ansvar än tidigare gällande stöd och rådgivning till allmänhet och näringsliv då KLM har fått ta emot de frågor som statliga lantmäterimyndigheten inte längre avsatt resurser att hantera. Konsekvensen har blivit att KLM-kontor har fått lägga ner mer resurser på rådgivning vilket de oftast inte kan debitera.

Den handläggande myndigheten (verksamhetsområde fastighetsbildning) som både är den myndighet som handlägger förrättningar som tillhandahåller ärendehanteringssystem och ovan nämnda stödverksamhet vilket kan ge upphov till intressekonflikter. Det är i dagsläget oklart hur stor kostnaden för det nya ärendehanteringssystem blir för KLM Kristianstads del vilket är ett finansiellt osäkerhetsmoment. Genom förslaget tvingas KLM att använda sig av statliga lantmäteriets ärendehanteringssystem oavsett kostnaden.

KLM Kristianstad är i grunden positiv till ett gemensamt handläggningsstöd för både statligt och kommunalt lantmäteri.

KLM Kristianstad tillstyrker förslagen om att tydliggöra Lantmäteriets ansvar för övergripande stöd, utbildning, handböcker, rutiner och ett gemensamt ärendehanteringssystem under följande förutsättningar:

- KLM får insyn i och involveras vid frågor gällande finansieringen av systemet samt erbjuds att delta vid utvecklingsarbete och kravställande av handläggningssystemet med beaktande av KLMs behov.
- Ärendehanteringssystemet bör inte ligga under verksamhetsområde fastighetsbildning för att undvika intressekonflikter och för att statliga och kommunala lantmäterimyndigheterna ska ha likvärdiga förutsättningar avseende systemets funktioner och fördelning av kostnader.

En tydligare rättslig reglering av kommunala lantmäterimyndigheternas ansvar för förrättningar

Utredningens förslag är att:

- Statliga lantmäterimyndigheten ska hantera alla förrättningar som statliga myndigheter eller bolag är ansöket om.
- Överlämning av samtliga ärenden som omfattas av säkerhetsskyddslagen.

KLM Kristianstad anser att förslaget enbart hade resulterat i en sämre helhetsbild av samhällsbyggnadsprocessen då projekten inom kommunen delas upp bland flera fastighetsbildande myndigheter. Detta riskerar i sin tur att öka både förrättningskostnader och ledtider för projekten. Förslagets största konsekvens för KLM är en kraftig minskning av ärenden. Detta leder till försämrade ekonomiska förutsättningarna för KLMs verksamhet. Kompetens inom KLM för att hantera dessa typer av ärenden riskerar att gå förlorad.



Dnr: 26/4
Ert dnr: LI2025/01713

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

KLM Kristianstad har väl utarbetade rutiner och förfaranden för en rättssäker och effektiv hantering av ovanstående ärendetyper. Det finns ärenden och situationer där en överlämning till statliga lantmäterimyndigheten kan vara aktuell. Ett rimligare lösning är att en dialog förs i samförstånd mellan myndigheterna kring de fall där överlämning är lämpligt.

KLM Kristianstad:

- avstyrker förslaget att förrättningar som statliga myndigheter och statliga bolag ansöker om ska handläggas av statliga lantmäterimyndigheten
- avstyrker överlämning av ärenden som omfattas av säkerhetsskyddslagen.

KLM Kristianstad anser att dessa ärenden även fortsättningsvis ska handläggas av KLM

Uppdragsverksamhet

Utredningens ger ett förslag på en detaljerad lista med uppdrag som KLM får lov att utföra förutsatt att de inte påverkar fastighetsbildningsverksamheten negativt eller påverkar KLMs oberoende i förhållande till kommunen.

Förslaget skulle leda till att KLM inte längre kan ägna sig åt kvalitetsförbättrande åtgärder av fastighetsregistret eller ge rådgivning och stöd till kommuninvånare och näringsliv i samma utsträckning som idag. Enligt förslaget får KLM inte längre lov att bilda samfällighetsföreningar eller utföra arbete inför digitalisering av detaljplan.

Planprocessen

En mycket allvarlig konsekvens av förslaget är att det saknas stöd för de uppdrag KLM har i planprocessen. KLM har en mycket viktig roll i som stöd i planprocessen där KLM bistår med sin juridiska kompetens ur ett myndighetsperspektiv. Att i ett tidigt skede av planprocessen involvera KLM med sin fastighetsjuridiska kompetens leder till att risken för justeringar och problem med genomförandet minimeras. Något som gör att ledtiderna för hela samhällsbyggnadsprocessen kortas och att kvaliteten på planerna ökar. Rådgivningen i planprocessen är en av de större fördelarna med att ha en kommunal lantmäterimyndighet.

Några skäl att ifrågasätta KLMs oberoende avseende stöttningen i planprocessen finns inte. Planprocessen är en demokratisk process och samtliga berörda parter behöver förhålla sig till en laga kraftvunnen detaljplan.

KLM Kristianstad:

- avstyrker utredningens förslag till en begränsning av andelen uppdrag.
- anser att avsaknaden av stöd för de uppdrag KLM har inom planprocessen saknar motivering och avstyrker detta förslag i sin helhet.

Tydligare bestämmelser om villkor för inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet

KLM Kristianstad ställer sig positiva till att villkoren gällande inrättande av ny KLM tydliggörs. De förslag som presenteras i utredningen riskerar dock att få allvarliga konsekvenser för både nuvarande KLM samt försvåra inrättandet av nya KLM.

Oberoende

KLMs objektivitet eller oberoende gentemot kommunen har aldrig varit föremål för ifrågasättande. På samma sätt har inte heller den statliga lantmäterimyndighetens opartiskhet ifrågasatts i förhållande till de statliga myndigheter och bolag som berörs av förrättningar som de handlägger.



Dnr: 26/4
Ert dnr: LI2025/01713

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Krav på egna lokaler, ekonomi, HR

Enligt förslagen ska KLM ha en verksamhet där lokaler, medarbetare, ekonomi och HR-funktion är fransktit övriga kommunen för att tydliggöra objektivitet och oberoende. Förslaget kommer att leda till orimliga kostnader och för långtgående konsekvenser i förhållande till den ringa eller obefintliga nytta som åtgärderna skulle medföra.

Statliga Lantmäterimyndigheten och en enskild KLM skiljer sig mycket åt storleksmässigt och resursmässigt. Kravet på oberoende från övriga kommunala system gör att finansiering och övriga förutsättningar verksamheten ser vitt skilda ut. Den stora ökning av kostnader som egna lokaler, ekonomi och HR skulle medföra att det inte längre finns ekonomiska förutsättningar att bedriva en KLM.

Förslagen skulle innebära en frikoppling och isolering av KLM från hela kommunens övriga verksamhet. En isolering av KLM i enlighet med förslagen är oförenlig med det huvudsakliga syftet med inrättandet av en KLM.

KLM Kristianstad avstyrker utredningens förslag i rubricerad del i sin helhet.

Samverkan mellan kommunala lantmäterimyndigheter inom fastighetsbildningsverksamheten

De förslag som utredningen lägger fram kommer att begränsa ärendeströmmingen till KLM-myndigheterna avsevärt. I kombination med ett ökat oberoende mot den egna kommunen kommer detta att leda till ett ännu större behov av samverkan mellan KLM än vi har idag. Tyvärr:

- Lämna utredningen inga förslag gällande samverkan mellan olika KLM.
- Lämna utredningen inte någon möjlighet att inrätta KLM i samverkan.

KLM Kristianstad anser att utredningens förslag saknar motivering och avstyrker förslaget gällande samverkan.

Tydligare bestämmelser om tillsynen över de kommunala lantmäterimyndigheterna

Tillsynsansvaret över de kommunala lantmäterimyndigheterna ligger i dagsläget på statliga lantmäteriet. Dagens tillsynsfunktion är inte ändamålsenlig och innehåller oklarheter och rollkonflikter.

När ett tillstånd att bedriva ett KLM återkallas så är det berörd tillsynsmyndighet, statliga lantmäteriet som övertar hela verksamheten inom berörd kommun. Om tillsynsansvaret legat på en annan myndighet, till exempel länsstyrelsen, så hade denna rollkonflikt inte förekommit.

Tillsyn i vilken form det sker bör rimligtvis utövas av en myndighet eller organisation som är oberoende från den verksamhet som tillsynen berör. Så är inte fallet med nuvarande upplägg.

Utredningen fastslår att dagens tillsyn som utövas av statliga lantmäteriet varken är fri från konkurrens eller trovärdig. Tillsynens oberoende och rättssäkerhet kan därmed ifrågasättas. Detta är något som Statskontoret har uppmärksammat i rapporten *Delat ansvar för fastighetsbildning* (2017:18).

Utredningen landar i slutsatsen att det skulle bli för kostsamt att flytta tillsynsansvaret till en utomstående myndighet. KLM Kristianstad anser att enbart den uppenbara rollkonflikten är skäl nog att se över tillsynsansvaret och vilken myndighet som bäst utövar denna.



Dnr: 26/4
Ert dnr: LI2025/01713

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

KLM Kristianstad anser att utredningen inte har lyckats motivera varför tillsynsansvaret ska ligga kvar hos statliga lantmäteriet som står i en uppenbar rollkonflikt mot de KLM som de utövar tillsynen mot. Frågan bör därför utredas på nytt. Det bör även specificeras vilka moment som ska ingå i tillsynen och utredas huruvida den statliga lantmäterimyndigheten ska genomgå samma typ av tillsyn.

KLM Kristianstad avstyrker förslaget gällande tillsyn.

Avgifter som ger kostnadseffektivitet och förutsägbarhet

Enligt förslaget ska KLM vara ekonomiskt oberoende i en större utsträckning än idag. Idag står KLM för sin del av kommunens kostnader för lokaler, ekonomi, IT, HR. Om KLM ska ha helt egna system för nämnda delar så kommer kostnaderna att öka väsentligt för verksamheten. Detta kommer leda till helt olika förutsättningar mellan det statliga och kommunala lantmäterimyndigheterna.

Utredningen föreslår att KLM ska följa de avgiftsbestämmelser som statliga lantmäteriet beslutar om. I grund och botten håller KLM Kristianstad med om att det är positivt att avgifterna och timtaxan är densamma för samtliga lantmäterimyndigheter vare sig det är KLM eller statliga lantmäteriet. Det ska inte spela någon roll om sökande i en förrättning vänder sig till KLM eller statliga lantmäteriet. Kostnaderna för en åtgärd ska vara likvärdiga. Det bör dock finnas möjligheter för KLM att göra anpassningar av avgifterna efter de lokala förutsättningarna hos myndigheten och dess arbetsmodell.

Utredningen föreslår införande av fasta belopp för mindre tidskrävande förrättningar. KLM har en gedigen lokalkännedom och väl inarbetade rutiner och arbetssätt gällande denna typ av förrättningar vilket gör kostnadsbedömningen relativt okomplicerad. Detta oavsett om ärendet hanteras som löpande räkning eller med ett fast pris.

KLM Kristianstad avstyrker införande av fasta belopp för mindre tidskrävande förrättningar och anser inte att det finns något behov av att reglera detta i lag

Konsekvenser av utredningens förslag

Genomförd konsekvensutredning är väldigt generell och enligt KLM Kristianstads mening bristfällig. Det nämns i utredningen att förslagen kan leda till att enbart ett fåtal KLM kan behöva lägga ner sin verksamhet. Kristianstad kommun är en medelstor svensk kommun på plats 26 av 290 kommuner i befolkningensmängd enligt statistik från SCB. Kristianstad kommun har haft ett eget KLM sedan många år tillbaka. Verksamheten är väletablerad, välfungerande och uppskattad. Verksamheten fyller en mycket viktig funktion inom hela kommunens samhällsbyggnadsprocess. KLM Kristianstad gör bedömningen att det är osannolikt att verksamheten kommer kunna bedrivas om förslagen i sin helhet eller delvis genomförs. Med ovanstående i beaktande så är sannolikt att merparten av landets 40 KLM kommer att tvingas lägga ner sin verksamhet. KLM Kristianstad anser därmed att konsekvensutredningens bedömning att enbart ett fåtal KLM kommer att behöva läggas ner är helt missvisande och att utredningen tonar ner riskerna och konsekvenserna av förslagen.

Utredningens förslag medför att KLM helt isoleras från samhällsbyggnadsfrågorna vilket gör att själva förutsättningarna för att bedriva en kommunal lantmäterimyndighet upphör.

KLMs uppfyllnad av åtaganden och fungerande samarbete

Samverkan är en mycket viktig faktor för att effektivisera verksamheter. KLM-kommuner är generellt sätt mycket nöjda med den leverans och de åtaganden som KLM har och anser att samarbetet fungerar mycket bra. Kommuner med enbart statligt lantmäteri är däremot är ganska kritiska och uttrycker ofta frustration. Detta är något som Civilutskottets rapport "Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut (2025/26:RFR2)" från oktober 2025 visar. Enbart nio procent av de tillfrågade



Dnr: 26/4
Ert dnr: LI2025/01713

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

kommunerna svarar att deras upplevelse av *samarbete* är mycket bra med det statliga lantmäteriet. Motsvarande siffra för kategorin *bedömning av åtagande* är tretton procent. Samtidigt anger 71 procent av tillfrågade kommuner med kommunal lantmäterimyndighet att de är mycket nöjda med både samarbete och åtaganden, se resultatet i tabellen nedan.

Tabell 3.4 Kommunernas bedömning av hur lantmäterimyndigheten lever upp till sina åtaganden och hur samarbetet fungerar

Andel (procent) per svarskategori

	Mycket dåligt	Ganska dåligt	Varken eller	Ganska bra	Mycket bra
Bedömning av åtagande					
Alla kommuner	1	16	23	38	22
Lantmäteriet	1	19	26	40	13
KLM	0	0	4	25	71
Upplevelse av samarbete					
Alla kommuner	5	18	24	35	19
Lantmäteriet	6	21	28	37	9
KLM	0	0	4	25	71

Källa: Riksdagsförvaltningen, kommunenkät om planarbete.

Slutord

Utredningen redovisar ett antal förslag. KLM Kristianstad ser positivt på ett förtydligande av Lantmäteriets ansvar för förrättningsverksamheten och ett gemensamt ärendehanteringssystem. KLM Kristianstad avstyrker samtliga övriga förslag i betänkandet då förslagen motverkar syftet med betänkandet, *att förbättra förutsättningarna för en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildningsverksamhet i hela landet*.

KLM Kristianstad kan konstatera att utredningen i princip uteslutande fokuserar på att begränsa och förändra samtliga KLM. Någon motsvarande analys och genomlysning av statliga lantmäteriets organisation uteblir. Utredningen beaktar överhuvudtaget inte fastighetsbildningens roll för samhällsbyggnadsprocessen som helhet. Förslagen läggs fram till synes helt utan hänsyn till de långtgående konsekvenser som förslaget skulle ge upphov till för hela samhällsbyggnadsprocessen.

KLM Kristianstad är en integrerad och central del av samhällsbyggnadsprocessen i Kristianstads kommun. Utredningen saknar helt en motivering till varför denna och flertalet andra välfungerande kommunala lantmäterimyndigheter ska tvingas läggas ner.

Utredningen saknar helhetsperspektiv och förslagen kommer att leda till försämrade förutsättningar för både fastighetsbildningen och resterande delar av samhällsbyggnadsprocessen.

KLM Kristianstad anser att frågorna behöver utredas på nytt.

Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun

Gustav Genberg
Tf. Lantmäterichef