

Yttrande över remiss från Regeringskansliet, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, avseende betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Lunds kommun har tagit del av betänkandet *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten* (SOU 2025:98) och ser betydande utmaningar med de föreslagna förändringarna. Lunds kommun ser kritiskt på utredningen i betänkandet, där man fullständigt bortser från de kommunala lantmäterimyndigheternas helt grundläggande roll i samhällsbyggnadsprocessen. Om förslagen i utredningen genomförs undermineras i princip möjligheten att bedriva kommunal lantmåteriverksamhet, vilket kommer att medföra nedläggningar av samhällsbärande och välfungerande kommunala lantmäterimyndigheter. Detta skulle kraftigt försämra både fastighetsbildningen och samhällsbyggnadsprocessen i stort, med negativa följder för samhällsutvecklingen, bostadsförsörjningen och näringslivet till följd. Istället bör det nuvarande, delade huvudmannaskapet mellan stat och kommun värnas för att säkerställa en effektiv, rättssäker och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Nedan följer Lunds kommuns specifika synpunkter på utredningen och dess förslag, per kapitel.

Kapitel 7 Statens övergripande ansvar som en förutsättning för effektivitet, enhetlighet och rättssäkerhet i all förrättningsverksamhet.

En effektiv och rättssäker fastighetsbildning, som en integrerad del av samhällsbyggnadsprocessen, är en gemensam angelägenhet för stat och

kommun. Sveriges kommuner och regioner (SKR) har tillsammans med Lantmäteriet i en hemställan till Regeringskansliet (2024/00266) framfört att statliga Lantmäteriet är på väg att frånträda sin roll som central förvaltningsmyndighet, bland annat till följd av en omfattande neddragning av det fastighetsrättsliga stödet till de kommunala lantmäterimyndigheterna.

Rollen som central förvaltningsmyndighet med ett tydligt ansvar är mycket viktigt. Lunds kommun ställer sig positiv till förtydligande av statens övergripande ansvar. En centralmyndighet som genom sitt övergripande ansvar ger samma stöd till den statliga lantmäterimyndigheten såväl som till de kommunala är avgörande för en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. Att alla lantmäterimyndigheter ges samma möjligheter till utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner och riktlinjer samt stöd ger goda förutsättningar för en bättre fastighetsbildningsverksamhet.

Ett gemensamt ärendehanteringssystem där alla lantmäterimyndigheter kan använda samma handlägningsstöd bör vara den samhällsekonomiskt bästa lösningen. Detaljerna, till exempel ekonomiska och praktiska förutsättningar, kostnaderna för systemen samt ansvarsfördelningen, är dock inte tillräckligt genomarbetade och tydliga i utredningen. Det finns alltför många otydligheter kvar som behöver analyseras och tydliggöras innan förslaget kan ligga till grund för lagstiftning.

Utredningen är även otydlig kring andra ekonomiska frågor, då vad gäller kostnader och hur dessa ska fördelas. Som exempel kan nämnas kostnader för utbildning. Det är även oklart om de kommunala lantmäterimyndigheterna kommer få del av anslag som staten tilldelar Lantmäteriet för fastighetsbildningsverksamheten och dess myndighetsutövning.

Kapitel 9. En tydligare rättslig reglering av kommunala lantmäterimyndigheters ansvar för förrättningar

Förslaget avser en drastisk inskränkning av de kommunala lantmäterimyndigheternas verksamhet. De skärpta villkoren kommer sannolikt att leda till en nedläggning av välfungerande lantmäterimyndigheter, däribland den i Lunds kommun. Detta står i direkt motsatsförhållande till utredningens uttalade ambition om att

stärka såväl effektivitet som rättssäkerhet inom fastighetsbildningen i hela landet.

Statskontoret konstaterar i rapporten *Delat ansvar för fastighetsbildning* (2017:18) att kommunala lantmäterimyndigheter fungerar väl. De hanterar enklare ärenden snabbare än den statliga lantmäterimyndigheten och levererar beslut med lika hög kvalitet. Till skillnad från det statliga Lantmäteriet, som brottas med långa handläggningstider, bidrar kommunala myndigheter till bättre samordning med plan- och byggprocessen, vilket stärker både effektivitet och rättssäkerhet. I dagsläget har det statliga Lantmäteriet dock betydligt kortare kötider, vilket sannolikt är en följd av låg ärendeströmning.

Riksrevisionen framhåller i sin granskning *Fastighetsbildningen i Sverige* (RiR 2022:3) en övervägande positiv syn på de kommunala lantmäterimyndigheternas verksamhet och bedömer att den delade ansvarsfördelningen mellan stat och kommun är rimlig och bidrar till ett effektivt system.

Vidare visar en aktuell undersökning från Riksdagens civilutskott (Civilutskottets rapport 2025/26:RFR2 *Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut*, s. 65) att kommuner med egen lantmäterimyndighet är betydligt mer nöjda med hur myndigheten uppfyller sina åtaganden och hur samarbetet fungerar jämfört med kommuner som använder det statliga Lantmäteriet. Hela 96 procent av kommunerna med kommunal lantmäterimyndighet bedömer att åtaganden och samarbete fungerar ganska eller mycket väl – vilket står i bjärt kontrast till 53 procent för kommuner som nyttjar den statliga lantmäterimyndigheten.

Statskontorets, Riksrevisionens och Civilutskottets slutsatser talar sammantaget för att det saknas grund för den ingripande statliga reglering av kommunala lantmäterimyndigheter som föreslås i utredningen.

Kapitel 9, avsnitt 9.2.2. Fastighetsbildningsverksamhetens betydelse för plan- och byggprocessen i kommuner samt kapitel 18. Konsekvenser av utredningens förslag.

Fastighetsbildning utgör en grundläggande del av samhällsbyggnadsprocessen och har direkt påverkan på förutsättningar

för planering och genomförande. Den kommunala lantmäterimyndigheten medverkar tidigt i processen och bidrar med stöd i samtliga skeden, vilket möjliggör en sammanhållen och effektiv samhällsbyggnadsprocess där kontinuitet, samverkan och lokalkännedom är avgörande.

När lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet infördes var syftet att skapa ett nära samarbete mellan fastighetsbildningsverksamheten och den kommunala plan- och byggprocessen. Trots detta saknar utredningen en tillräcklig analys av hur de föreslagna förändringarna påverkar samhällsbyggnadsprocessen. Centrala aspekter har inte beaktats, vilket är högst anmärkningsvärt. Lunds kommun gör den sammantagna bedömningen att förslagen medför enorma, negativa konsekvenser för både effektivitet och kvalitet i samhällsbyggnadsprocessen.

I utredningen föreslås att den kommunala lantmäterimyndighetens arbete i huvudsak ska begränsas till förrättningsverksamhet, medan uppdragsverksamheten inskränks kraftigt. I praktiken innebär detta att den rådgivande funktionen inom detaljplanering, bygglovsprövning, mark- och exploateringsfrågor samt kart- och mätverksamhet inte längre kan tillhandahållas på kommunal nivå.

Den begränsning av uppdragsverksamheten som utredningen föreslår är snävare än nuvarande uttalanden och faktisk tillämpning. Lunds kommun är kritisk till att den kommunala lantmäterimyndighetens verksamhet begränsas i den omfattning som föreslås, och anser att kommunala lantmäterimyndigheters medverkan i detaljplanearbetet är helt grundläggande för att säkerställa resurseffektivitet i samhällsbyggnadsprocessen. Förslaget att kommunala lantmäterimyndigheter inte ska kunna medverka i detaljplaneprocessen går stick i stäv med de skäl som angavs vid de kommunala lantmäterimyndigheternas inrättande.

Det statliga Lantmäteriet bistår inte i dagsläget med lantmäterikompetens i detaljplaneprocessen. Enligt nuvarande lagstiftning kan plan- och byggverksamheten ta stöd av den fastighetsrättsliga kompetensen hos den kommunala lantmäterimyndighetens lantmätare, vilket bidrar till att detaljplaner oftare blir genomförbara utan omtag i senare skeden. I vissa fall kan fastighetsbildningen handläggas parallellt med framtagande av ny

detaljplan så att beslut om ny fastighetsindelning kan tas så snart den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. I expansiva kommuner som Lund är dessutom det formella samrådsförfarandet enligt plan- och bygglagen inte tillräckligt. Lunds kommun delar därför inte utredningens slutsats avseende att ledtiderna i samhällsbyggnadsprocessen inte kommer att påverkas (SOU 2025:98, s. 482). Förslagen kommer sannolikt förlänga samtliga processer kraftigt, särskilt i tidiga skeden där tillgång till lantmäterikompetens är avgörande, med tillhörande negativa konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen i stort.

Nämnda utmaningar förstärks i en växande kommun som Lund, där behovet av att skapa nya arbetsplatser genom bildande av verksamhetsmark är betydande. Förslaget bedöms därför även få negativa konsekvenser för tillskapandet av arbetstillfällen i kommunerna.

Det är därtill avgörande att upprätthålla ett högt bostadsbyggande. Lunds kommun har en målsättning om byggstart för i genomsnitt 1 200 bostäder per år. Förseningar i planerings- och genomförandeprocesserna, som kan uppstå med en helt statlig lantmäteriverksamhet, riskerar därför att få betydande negativa konsekvenser för kommunens utveckling också vad gäller bostadsförsörjningen. Exempelvis riskerar den fastighetsrättsliga genomförbarheten av detaljplanen inte ge den kvalitet och service som en kommunal lantmäterimyndighet kan tillhandahålla utifrån sin lokalkännedom. Det finns även en överhängande risk att ärenden hos en statlig lantmäteriverksamhet kommer att handläggas av en lantmätare som helt saknar motsvarande lokalkännedom och befinner sig i en annan del av landet. Det är helt enkelt inte rimligt att anta att den statliga lantmäteriverksamheten ska kunna utföra uppdraget med samma nivå av service och kostnadseffektivitet som sin kommunala motsvarighet.

I Lunds kommun finns en växande nationell försvarsverksamhet i Revinge, liksom omfattande utbyggnadsplaner för transportinfrastruktur. En fastighetsbildning baserad på lokal kunskap om geografiska och planeringsmässiga förutsättningar är betydelsefull för både stat och kommun, då en effektiv och väl samordnad process säkerställer att strategiska investeringar kan realiseras i tid. Bristande samordning riskerar att leda till förseningar och ökade

samhällsekonomiska kostnader, vilket påverkar genomförandet av både nationella och kommunala planer negativt.

Detta behov är inte unikt för Lund. Även andra större kommuner har valt att ansöka om tillstånd att få inrätta kommunal lantmäterimyndighet eftersom deras förutsättningar skiljer sig avsevärt från mindre kommuner. En ineffektiv samhällsbyggnadsprocess – vilket bedöms vara utfallet om utredningens förslag genomförs till fullo – riskerar därmed att hämma utvecklingen i svenska storstadsregioner, vilket står i direkt motsats till nationella mål om ökat bostadsbyggande, en robust transportinfrastruktur, stärkt beredskap samt ökad ekonomisk konkurrenskraft.

En ytterligare aspekt att ta i beaktande är utredningen *Koordinatbestämda fastighetsgränser* (SOU 2025:80). Förslagen i nu föreliggande utredning *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten* (SOU 2025:98) står i direkt konflikt med behovet av en ökad samordning mellan detaljplane- och fastighetsbildningsprocess som utredningen om koordinatbestämda fastighetsgränser förutsätter.

Kapitel 9, avsnitt 9.3. En tydligare bestämmelse om vilka ärenden som ska handläggas av en kommunal lantmäterimyndighet

Utredningen presenterar förslag kring de kommunala lantmäterimyndigheternas arbetsuppgifter som innebär en stor begränsning avseende vilka ärenden som de kommunala lantmäterimyndigheterna får handlägga. Detta gäller både en begränsning av vilka förrättningsärenden som den kommunala lantmäterimyndigheten får handlägga och en begränsning av den kommunala lantmäterimyndighetens möjlighet att utföra uppdragsverksamhet. Lunds kommun ifrågasätter utredningens avvägningar och förslag kring vilka ärenden som ska lämnas över från den kommunala lantmäterimyndigheten till det statliga Lantmäteriet. Begränsningarna frångår huvudregeln om att den kommunala lantmäterimyndigheten har hela kommunen som sitt verksamhetsområde. Förslaget kommer medföra en betydande minskning av antalet ärenden som den kommunala lantmäterimyndigheten i Lunds kommun får handlägga och därmed en minskning av intäkterna. Ett sannolikt utfall av förändringen är att verksamheten inte kan bära sina kostnader.

Lunds kommun vill informera om att kommunen via andra verksamheter, till exempel detaljplanering och bygglov, hanterar ärenden där både statliga myndigheter är inblandade och frågor som rör säkerhetsskydd. Inom samhällsbyggnadsprocessen behöver dessa frågor ofta hanteras redan i detaljplaneprocessen. Förslaget bedöms därför även i denna del underminera förutsättningarna för en sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Utredningen föreslår att uppdragsverksamhet enbart får bedrivas om det inte påverkar myndighetens oberoende eller medför negativ inverkan på handläggningstider för förrättningsverksamheten. Utredningen presenterar däremot inget tydligt behov eller motivering kring varför krav på dessa begränsningar anses föreligga. Utredningen föreslår dessutom en detaljerad lista över vilka uppdrag den kommunala lantmäterimyndigheten får utföra. Lunds kommun vill framföra att det är olyckligt med en detaljerad lista – som därtill redan är inaktuell, då den inte innehåller alla uppdrag som lantmäterimyndigheter i dagsläget utför. En på förhand angiven lista tenderar även att vara oflexibel, vilket medför att verksamheten inte kan anpassas när behoven ändras, till exempel vid förändring inom samhällsutvecklingen, nya lagkrav etcetera. Förslaget om att den kommunala lantmäterimyndigheten ska begränsas från medverkan i detaljplaneprocessen går helt emot den ursprungliga anledningen till att kommunala lantmäterimyndigheter inrättades till att börja med.

Kapitel 11. Tydligare bestämmelser om villkor för inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet och övergången till och från en kommunal lantmäterimyndighet, samt kapitel 16. Avgifter som ger kostnadseffektivitet och förutsägbarhet.

Utredningens förslag om skärpta krav för kommunala lantmäterimyndigheter såsom färre ärenden och uppdrag, samt ökat oberoende gentemot den övriga kommunala organisationen medför ökade kostnader, detta till följd av att verksamheten isoleras lokalmässigt, organisatoriskt och ekonomiskt. Samtidigt ställs krav på full självfinansiering. Dessa kostnader kommer att belasta sakägarna, som får betala mer eftersom avgifterna även måste täcka delar som inte direkt rör själva ärendet.

Statistik visar att förrättningar utförda av det statliga Lantmäteriet ofta är dyrare än motsvarande utförda av kommunala

lantmäterimyndigheter, även om generella slutsatser inte kan dras för samtliga typer av förrättningar (Nyckeltal för Sveriges lantmäterimyndigheter 2024, SKR 2025/00598).

I dagsläget tillhandahåller kommuner med egen kommunal lantmäterimyndighet stöd och rådgivning till invånare, företag och sakägare genom lantmätare med god lokal kännedom. I utredningen (SOU 2025:98, s. 202) framgår, som jämförelse, att det statliga Lantmäteriets råd- och stödverksamhet har prioriterats ned, främst till förmån för fastighetsbildningen och i syfte att minska risken för jäv och förtroendeskada.

Kombinationen av ökade kostnader och minskade intäkter kommer att göra det svårt för kommunala lantmäterier att uppnå kravet om full kostnadstäckning. Om kravet inte uppfylls kommer verksamheten därför med stor sannolikhet att få sitt tillstånd indraget, varpå verksamheten avvecklas och staten tar över. Möjligheten för invånare, företagare och sakägare att besöka ett lokalt kontor försvinner således, med ovan nämnda negativa konsekvenser som följd.

Lunds kommun delar därmed inte utredningens bedömning att försämringen av servicen skulle bli begränsad och endast beröra ett fåtal kommuner (SOU 2025:98, s. 482 f.). Tvärtom medför förslagen en avsevärd försämring av servicen till invånare och företag, minskad tillgänglighet samt ökade kostnader för sakägare.

Kapitel 12. Samverkan mellan kommunala lantmäterimyndigheter inom fastighetsbildningsverksamheten

SKR framhåller i sitt särskilda yttrande (SOU 2025:98, s. 515f.) att utredningen gjort en felaktig bedömning genom att betrakta all förrättningsverksamhet som statlig myndighetsutövning, även om det sker av en kommunal lantmäterimyndighet efter erhållet tillstånd. Detta avviker från tidigare ställningstaganden i både förarbeten till berörd lagstiftning och i Statskontorets bedömningar, där huvudmannaskapet för fastighetsbildningen anses vara delat mellan staten och de kommuner som inrättat en kommunal lantmäterimyndighet.

Utredningens synsätt, som innebär att verksamheten betraktas som statlig, har enligt Lunds kommuns uppfattning lett till att vissa felaktiga slutsatser dragits. Det får också till följd att samverkan mellan

kommuner inte möjliggörs. Synsättet skiljer sig också ifrån försöksverksamhetskommitténs bedömning (SOU 2023:94), vilken föreslog att kommuner skulle kunna inrätta gemensamma lantmäterimyndigheter. Lunds kommun anser att utredningens slutsats i detta avseende är undermålig och att möjligheten till kommunal samverkan bör säkerställas.

Kapitel 13. Tydligare bestämmelser om tillsynen över de kommunala lantmäterimyndigheterna

Utredningen föreslår att det statliga Lantmäteriet även fortsättningsvis ska vara tillsynsmyndighet. Detta innebär dock att den nuvarande rollkonflikten där det statliga Lantmäteriet som tillsynsmyndighet även bedriver verksamhet inom samma verksamhetsområde som de kommunala lantmäterimyndigheterna kvarstår. Vad gäller tillsynen är de förslag som utredningen lägger fram, gällande villkor som de kommunala lantmäterimyndigheterna ska leva upp till, varken tydliga eller förutsägbara. Detta kan riskera att medföra att tillsynsprövningen präglas av oförutsägbarhet och godtycke.

Kapitel 16. Avgifter som ger kostnadseffektivitet och förutsägbarhet.

Lunds kommun anser att förslagen om avgifter behöver förtydligas. En enhetlig taxa för alla lantmäterimyndigheter är i grunden bra och hade medfört att alla landets sakägare behandlades lika. Men för att alla lantmäterimyndigheter ska ha möjlighet att nå full kostnadstäckning behöver taxan sättas och revideras med hänsyn till alla lantmäterimyndigheters respektive budgetprocesser och behov, vilket skiljer sig från vad som är fallet idag, när det statliga Lantmäteriets arbetssätt och behov är det som styr taxan.

Vidare anser Lunds kommun att förslaget om fast belopp för förrättningar vars handläggning omfattar högst 20 timmars arbete är otydligt och behöver utvecklas.

Avslutande kommentar

Mot denna bakgrund vill Lunds kommun avslutningsvis framföra att en stärkt samhällsbyggnadsprocess skulle tjäna på att Lantmäteriets roll som central förvaltningsmyndighet tydliggörs och förstärks. Detta gäller både dess vägledande funktion gentemot de kommunala lantmäterimyndigheterna och samhället i stort. Samtidigt behöver även de kommunala lantmäterimyndigheternas roll värnas och

vidareutvecklas. Ett fortsatt delat huvudmannaskap mellan stat och kommun är en helt nödvändig förutsättning för att säkerställa såväl en effektiv och rättssäker fastighetsbildning som en sammanhållen och genomförbar samhällsbyggnadsprocess. Föreliggande utredning och tillhörande förslag bedöms dock inte bidra till en utveckling i denna riktning, utan snarast ett omintetgörande av en i många fall välfungerande verksamhet. På den grunden vill Lunds kommun avstyrka förslaget i dess helhet. Det bedöms därför finnas behov av en ny utredning med syfte att utreda hur organiseringen av fastighetsbildningsverksamheten kan bidra till en ännu effektivare, rättssäkrare och mer sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Anders Almgren

Kommunstyrelsens ordförande