

2026-02-02

YTTRANDE

Nacka kommun dnr: KFKS-2025-01131

Remitteringsinstans dnr: LI2025/01713

Yttrande över betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Sammanfattning

Nacka kommun avstyrker i huvudsak de förslag som lämnas i betänkandet.

Utredningens syfte var att ge förslag som förbättrar förutsättningarna för en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. Nacka kommun bedömer att flera förslag i utredningen riskerar att medföra negativa konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen och ställer sig tveksam till om föreslagna förändringar leder till förbättrade förutsättningar för fastighetsbildningen.

Nacka kommun bedömer vidare att utredningens syfte enligt direktiven inte har uppnåtts. Analysen har i huvudsak fokuserat på de kommunala lantmäterimyndigheterna, medan motsvarande genomlysning av det statliga lantmäteriets organisering och verksamhet i stor utsträckning saknas. Kommunen delar inte utredarens problembild och slutsats, då kommunen inte upplever att brister i fastighetsbildningsprocessen primärt är hänförliga till de kommunala lantmäterimyndigheterna utan att även det statliga lantmäteriet berörs.

Nacka kommun anser att fastighetsbildningen inte kan betraktas som en isolerad process, utan måste ses som en integrerad del av samhällsbyggnadsprocessen i stort. En sådan helhetsbedömning och tillhörande konsekvensbeskrivning saknas i utredningen. Kommunen ser därför behov av en ny utredning men med förtydligat syfte, att utreda hur organiseringen av fastighetsbildningsverksamheten kan bidra till en effektiv, rättssäker och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Nacka kommun bedömer att förslagen i utredningen sammantaget kan medföra att Nacka kommun tvingas avveckla den egna kommunala lantmäterimyndigheten (KLM). Kommunen anser att det är av stor vikt att KLM kan finnas kvar, bland annat mot bakgrund av KLM:s nära koppling till plan- och bygglovsprocesserna, lokalkännedom, servicegrad, viktig kompetens i arbetet med digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen samt möjligheten att bibehålla fastighetsbildningen som en integrerad del i kommunens samhällsbyggnadsprocess. Även om KLM klarar de föreslagna skärpta villkoren anser kommunen att föreslagna begränsningar för KLM:s verksamhet till viss del motverkar syftet för en kommun att ha en KLM.

Nacka kommun välkomnar utredningens förslag avseende förtydligande av statens ansvar i förhållande till de kommunala lantmäterimyndigheterna. Nacka kommun tror att förtydligande av detta ansvar för det statliga lantmäteriet bidrar till ökad rättssäkerhet och enhetlighet för fastighetsbildningen över hela landet.

Generella synpunkter

Statlig verksamhet

Utredningen återkommer genomgående till att en kommunal lantmäterimyndighet bedriver statlig verksamhet när fastighetsbildning genomförs i den egna kommunen. Nacka kommun delar inte denna beskrivning. Kommunen anser att när regeringen har beviljat en kommun tillstånd att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet, bedrivs fastighetsbildningsverksamheten som kommunal myndighetsutövning inom ramen för den kommunala lantmäterimyndigheten, med de begränsningar och villkor som följer av 5 § lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

Avsaknad av tydligt syfte med begränsningar och skärpta villkor för KLM

Nacka kommun konstaterar att en stor del av utredningens förslag innebär begränsningar av KLM:s arbetsuppgifter, både inom och utanför förrättningsverksamheten, samt skärpta villkor för KLM:s organisering och finansiering. Kommunen anser att utredningen inte har angett några direkta skäl till varför välfungerande verksamheter ska begränsas samt få skärpta villkor. Tvärtom framgår det av utredningen, samt av flera tidigare rapporter (till exempel Stadskontorets rapport *Delat ansvar för fastighetsbildningen* (2017:18) och i Riksrevisionens rapport *Fastighetsbildningen i Sverige – handläggningstider, avgifter och reformbehov* (RiR 2022:3)) att KLM:s verksamheter över lag fungerar väl. Nacka kommun förstår inte av utredningen vilket eller vilka problem som förslagen avser att lösa.

Nacka kommun vill dessutom framhålla att utredningen inte uppfyller det syfte som anges i direktiven. Analysen är i allt väsentligt inriktad på de kommunala lantmäterimyndigheterna, medan motsvarande genomlysning av det statliga lantmäteriets organisering, handläggningstider, kostnadsutveckling och kommunikationsflöden till stor del saknas. Nacka kommun delar därför inte utredarens problembild i den del den ensidigt pekar ut de kommunala lantmäterimyndigheterna som orsaken till brister i

fastighetsbildningsprocessen. Kommunens erfarenhet är att utmaningar kan förekomma inom både statlig och kommunal fastighetsbildningsverksamhet, och att en fullständig analys därför behöver omfatta båda organisationsformerna för att ge en rättvisande och ändamålsenlig bild av de bakomliggande problemen.

Stöd från lantmäterimyndigheter i planprocessen

Under rubriken ”Fastighetsrättsliga genomförandeåtgärder i planprocessen” beskrivs fördelar som kan uppnås i planprocessen genom tillgång till stöd från en lantmäterimyndighet. Nacka kommun vill uppmärksamma resultatet i den nyligen publicerade rapporten ”Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut – en tydligare bostadsförsörjningslag, en enklare planprocess och slopat krav på bygglov för solcellspaneler (2025/26:RFR2)”. Nedan tabell är hämtad från rapporten och visar kommunernas svar på frågorna -hur de upplever att lantmäterimyndigheten lever upp till sina åtaganden under planprocessen, och -hur de upplever att samarbetet med lantmäterimyndigheten fungerar. Resultatet visar en stor skillnad mellan kommuner med kommunal respektive statlig lantmäterimyndighet.

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.

Bild från riksdagens rapport: 2025/26:RFR2

Med bakgrund av redovisade skillnader i det stöd som statliga lantmäteriet och KLM erbjuder planmyndigheterna bedömer Nacka kommun de i utredningen föreslagna begränsningarna för KLM som kontraproduktiva för samhällsbyggnadsprocessen. Både genom att minska möjligheten för KLM att ge stöd samt i de fall KLM riskerar att avvecklas.

Nacka kommun anser därför att det borde utredas närmare på vilket sätt det statliga lantmäteriet kan ge ett ökat stöd till landets kommuner i planprocessen. Ett sätt att säkerställa lantmäterimyndigheters opartiskhet gentemot kommunerna är att fastställa

tydliga och ändamålsenliga ramar för hur stöd i planprocessen får lämnas. Ramar som skulle gälla för alla lantmäterimyndigheter, oberoende av om stödet ges av statlig eller kommunal myndighet.

Rådgivning och service till fastighetsägare

En viktig anledning för Nacka kommun att ha KLM är möjligheten att erbjuda rådgivning och service (enligt förvaltningslagen) till medborgare och aktörer i kommunen. Möjligheten för fastighetsägare att inför exempelvis en ansökan om avstyckning kunna kontakta en förrättningslantmätare, eller få vägledning i frågor om gränskvalitet, är uppskattad och efterfrågad. Den egna myndigheten upplever att denna möjlighet även bidrar till tydligare och mer kompletta ansökningar samt färre ansökningar som uppenbart inte kan genomföras. Nacka kommun har förstått att det statliga lantmäteriet inte erbjuder någon annan kontaktväg än ansökan om förrättning för fastighetsägare som vill prata med en förrättningslantmätare. Nacka kommun anser att förslagen i utredningen riskerar att fastighetsägare i Nacka får minskad eller helt förlorad möjlighet till rådgivning i lantmåterifrågor.

Fastighetsbildningen en viktig del av samhällsbyggnadsprocessen

Nacka kommun anser det genomgående som en väsentlig brist att utredningen inte har analyserat fastighetsbildningsverksamhetens organisering i relation till samhällsbyggnadsprocessen. Nacka kommun bedömer det som kontraproduktivt att utreda en delprocess av samhällsbyggnadsprocessen utan att ta i beaktande hur förändringar inom delprocessen påverkar processen som helhet.

Behov av ny utredning

Nacka kommun anser att KLM:s verksamhet tillför ett betydande värde i samhällsbyggnadsprocessen och avstyrker därför de flesta av utredningens förslag och slutsatser. Kommunen är också kritisk till att konsekvenserna för de kommunala lantmäterimyndigheterna och berörda kommuner inte har utretts mer ingående. Nacka kommun anser därför att det finns ett behov av en ny utredning men med förtydligat syfte, att utreda hur organiseringen av fastighetsbildningsverksamheten kan bidra till en effektiv, rättssäker och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Avsnitt 7.3 ”Tydligare bestämmelser om statens övergripande ansvar som ger goda förutsättningar för all förrättningsverksamhet”

Statens övergripande ansvar

Nacka kommun delar utredningens bedömning att den rättsliga regleringen av statens övergripande ansvar för fastighetsbildningen bör tydliggöras. Nacka kommun välkomnar därför utredningens förslag om att ändra förordningen med instruktion för Lantmäteriet avseende förtydligande av Lantmäteriets ansvar att tillhandahålla utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner, riktlinjer och motsvarande övergripande stöd till all

förrättningsverksamhet. Nacka kommun bedömer att ett tydliggjort ansvar i detta avseende kan bidra till ökad rättssäkerhet och enhetlighet för fastighetsbildningen i hela landet.

Ärendehanteringssystem

Nacka kommun instämmer i utredningens förslag att det ska ingå i det statliga lantmäteriets ansvar att tillhandahålla ärendehanteringssystem och andra tekniska handläggningsstöd till all förrättningsverksamhet, inklusive de kommunala lantmäterimyndigheterna. Kommunen ställer sig dock tveksam till förslaget att reglera i lagtext (2 § 5 lagen om kommunal lantmäterimyndighet) att en KLM måste använda det ärendehanteringssystem som det statliga lantmäteriet tillhandahåller.

Nacka kommun anser det olämpligt att reglera en sådan detaljerad och teknisk fråga i lag, främst med hänsyn till att framtida teknik- och samhällsutveckling riskerar att snabbt göra en sådan bestämmelse inaktuell. Vidare bedömer kommunen att en tvingande bestämmelse för KLM att använda det statliga lantmäteriets handläggningssystem riskerar att hämma utveckling och digitalisering, samt att det inte tillvaratar den utvecklingskraft som finns hos kommuner och hos privata aktörer.

Utredningen lyfter det statliga lantmäteriets ansvar att följa upp nyckeltal för fastighetsbildningsverksamheten i hela landet som ett skäl till att KLM ska använda det statliga lantmäteriets handläggningssystem. Nacka kommun anser att sådan uppföljning bör kunna genomföras oberoende av om lantmäterimyndigheterna använder samma tekniska system eller inte.

Avsnitt 7.4 "Fördelningen av kostnaden för det övergripande ansvaret"

Utredningen föreslår att kostnaden för statens övergripande ansvar ska finansieras genom avgifter som tas ut av sakägare i lantmateriförrättningar, oberoende av var i landet en förrättning genomförs. Nacka kommun instämmer i detta förslag utifrån principen om likabehandling. Nacka kommun anser dock att kostnaden för utbildning i stället bör debiteras respektive myndighet som deltar vid det aktuella utbildningstillfället, eftersom behovet av utbildning skiljer sig åt mellan de 41 lantmäterimyndigheterna och sannolikt varierar över tid.

Mot bakgrund av att utredningen föreslår att tillhandahållande av ärendehanteringssystem och andra tekniska handläggningsstöd ska ingå i statens övergripande ansvar, innebär detta även att kostnaderna för dessa delar föreslås finansieras genom avgifter i lantmateriförrättningar. Nacka kommun bedömer att konsekvenserna av detta inte är tillräckligt utredda och att det därför är svårt att överblicka vilka ekonomiska effekter förslaget medför, både för den egna kommunala myndigheten och för fastighetsägare i kommunen. Kommunen är orolig för eventuella kostnadsökningar för fastighetsägare i Nacka som en tvingande driftsättning av systemet i KLM:s verksamhet kan medföra. Främst mot bakgrund av de höga kostnader som det statliga lantmäteriet kommunicerat i

samband med tidigare erbjudande till kommunen att teckna avtal om det nya handläggningssystem som det statliga lantmäteriet utvecklar i egen regi (erbjudande år 2022, togs sedan tillbaka).

Avsnitt 9.3 ”En tydligare bestämmelse om vilka ärenden som ska handläggas av en kommunal lantmäterimyndighet”

Begränsning av vilka ärenden som handläggs av kommunal lantmäterimyndighet

Utredningen föreslår flera lagändringar som medför att färre förrättningar ska handläggas av KLM till förmån för statliga lantmäteriet. Nacka kommun anser att de skäl som anges för de föreslagna lagändringarna i flera fall är vaga, och att det inte framgår vilka konkreta problem som avses lösas genom förslagen. Nacka kommun bedömer vidare att utredningen genomgående inte tillräckligt har beaktat de fördelar som följer av att förrättningarna inom kommunens geografiska område handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten.

KLM har god kännedom om lokala förhållanden såsom gränskvalitet, detaljplanebestämmelser, strandskydd, historik och andra förhållanden som underlättar handläggningen. I expansiva kommuner pågår ofta flera förrättningar parallellt inom samma eller angränsande områden. Handläggningen behöver då ofta samordnas mellan olika ärenden, och ett nära samarbete mellan handläggare är en förutsättning för effektivitet och rättssäkerhet. Om den statliga lantmäterimyndigheten handlägger och beslutar i ett ökat antal ärenden inom KLM:s verksamhetsområde riskerar detta att få en motsatt, splittrande, effekt på handläggningen. En splittring som riskerar både minskad effektivitet och försämrad rättssäkerhet.

Ärenden som omfattas av säkerhetsskyddslagen

Ett förslag som utredningen ger är att ärenden som inkommer till en KLM och som kan *antas* omfattas av bestämmelser i säkerhetsskyddslagen ska överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten. Nacka kommun har förståelse för utredningens ambition att samla ärenden som rör säkerhetsskydd hos en och samma myndighet och bedömer förslaget som principiellt rimligt. Nacka kommun anser dock att formuleringen ”kan antas omfattas” är svårtolkad och att utredningen inte ger tillräcklig vägledning för hur bedömningen ska göras i praktiken.

Nacka kommun vill även framhålla att när en lantmäteriförrättning rör säkerhetsskydd är det ofta sannolikt att kommunen redan hanterar säkerhetsskyddskänslig information om det aktuella objektet eller fastigheten inom ramen för annan kommunal myndighetsutövning, exempelvis inom lov- eller tillståndsverksamhet. Ett obligatoriskt överlämnande av sådana ärenden till den statliga lantmäterimyndigheten riskerar därmed att få motsatt effekt genom att känslig information sprids till fler myndigheter.

Ett motiv som utredningen anger för förslaget är att det kan vara svårt och resurskrävande för kommuner att ha den organisation på plats som krävs för att hantera ärenden som omfattas av säkerhetsskyddslagen. Nacka kommun bedömer att denna förmåga kan variera avsevärt mellan kommuner och anser därför att överlämnande av sådana ärenden bör vara valbart för de kommunala lantmäterimyndigheterna, snarare än obligatoriskt.

Avsnitt 9.4 ”Tydligare bestämmelser om överlämning av ärenden till Lantmäteriet”

När kommunen är sakägare i förrättning

Enligt gällande lagstiftning (4 kap. 7 a § fastighetsbildningslagen) har en sakägare i vissa fall rätt att begära att ett ärende överlämnas från KLM till den statliga lantmäterimyndigheten när kommunen är sakägare i förrättningen. Utredningen föreslår ett tillägg som innebär att en sakägare som begär överlämning i ”uppenbart otillbörligt syfte” ska svara för de ökade förrättningskostnader som överlämningen medför. Nacka kommun bedömer att det föreslagna tillägget riskerar att leda till ökad administration och ytterligare bedömningsmoment utan att uppnå avsedd effekt. Tillägget föreslås som en lösning på problemet att sakägare i vissa fall begär överlämning sent i handlägningsprocessen i syfte att förhåla ett önskat beslut. Nacka kommun anser att i de fall sakägare ändå begär överlämning sent i handlägningsprocessen blir det i praktiken svårt för lantmäterimyndigheterna att avgöra skälet till begäran.

Nacka kommun bedömer vidare att processen snarare riskerar att fördröjas ytterligare, oavsett syftet med begäran, eftersom handläggaren behöver ta ställning till om begäran har framförts i ett otillbörligt syfte samt beräkna storleken på eventuellt ökade förrättningskostnader till följd av överlämnandet. Utredningen klargör inte heller om det är den överlämnande eller den mottagande lantmäterimyndigheten som ska ansvara för dessa bedömningar.

Nacka kommun föreslår i stället att lagstiftningen tydliggör en tidsgräns för när sakägare senast får begära överlämning. Ett sådant tydliggörande stärker processekonomi och förutsebarhet samt motverkar sent framförda taktiska begäranden.

Nacka kommun ställer sig frågande till om det finns belagda exempel som visar att en KLM inte iakttagit opartiskhet gentemot kommunen som sakägare. Nacka kommun vill även i detta sammanhang framhålla att kommunen i flera andra sammanhang förekommer som både sökande och sakägare hos kommunala myndigheter, exempelvis vid bygglovsprövning eller inom miljötillsyn av kommunens egna verksamheter. Kommuner har därmed etablerad erfarenhet av att hantera myndighetsutövning både i rollen som ”kund” och som beslutande myndighet.

Avsnitt 9.5 "En tydligare rättslig reglering av en kommunal lantmäterimyndighets uppdragsverksamhet"

Begränsning av de kommunala lantmäterimyndigheternas verksamhet

Utredningen föreslår en ny paragraf i lagen om kommunal lantmäterimyndighet i syfte att i detalj reglera vilken uppdragsverksamhet som en KLM får bedriva. Nacka kommun avstyrker detta förslag och bedömer att behovet av en sådan detaljerad lagreglering inte är tillräckligt motiverat. Nacka kommun ifrågasätter särskilt lämpligheten i att i lagtext ange vilka arbetsuppgifter anställda vid en KLM får utföra utöver handläggning av lantmåteriförrättningar.

Nacka kommun anser att en detaljerad uppräkningslista av tillåtna uppdrag i lag är olämplig, inte minst eftersom en sådan reglering redan i dag riskerar att vara inaktuell och snabbt kan bli än mer föråldrad till följd av samhälls- och teknikutveckling. Vidare bedömer kommunen att det bör vara en kommunal angelägenhet att, inom ramen för gällande regelverk, organisera, bemanna och styra den egna lantmäterimyndighetens verksamhet. Nacka kommun menar att det i stället vore mer ändamålsenligt att, om behov anses föreligga, identifiera eventuell uppdragsverksamhet som en statlig eller kommunal lantmäterimyndighet bör vara skyldig att utföra, exempelvis sådan verksamhet som är särskilt betydelsefull för samhällsnyttan och samhällsbyggnadsprocessen.

Nacka kommun vill uppmärksamma att en samhällsviktig uppdragsverksamhet som KLM utför i dag saknas i föreslagen uppräkningslista av tillåtna uppdragsverksamhet. Bildande av samfällighetsförening utförs i dag som uppdrag hos KLM men är inte uppräknat i föreslagen lista. Nacka kommun noterar samtidigt att bildande av samfällighetsförening finns med som möjligt uppdrag för det statliga lantmäteriet att utföra i förordningen med instruktion för Lantmäteriet. Nacka kommun kan inte tolka utredningens förslag på annat sätt än att bildande av samfällighetsförening framöver endast skulle vara tillåtet att utföra inom den statliga lantmäterimyndigheten. Nacka kommun anser det anmärkningsvärt att utredningen inte redovisar några skäl för denna förändring och inte heller beskriver hur bildande av samfällighetsföreningar avses hanteras i kommuner som har en KLM.

Begränsar utveckling och digitalisering

Nacka kommun bedömer att den föreslagna listan med tillåtna uppdragsverksamhet för KLM redan i dag är inaktuell. Den egna kommunala lantmäterimyndigheten är till exempel en viktig nyckelkompetens i kommunens arbete med digitalisering av detaljplaner samt i andra projekt kopplat till digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen. Nacka kommun anser att utredningens förslag kan tolkas som att anställda vid KLM inte längre skulle ges möjlighet att bidra med sin kompetens i pågående och framtida utvecklings- och digitaliseringsprojekt, vilket riskerar att hämma såväl innovation som effektivisering inom samhällsbyggnadsområdet.

Otydligt vad som tillåts samt hur verksamhet avses finansieras

KLM i Nacka arbetar med kvalitetshöjande åtgärder i den digitala registerkartan och i fastighetsregistrets textdel, ett arbete som är viktigt sett till rättssäkerhet samt en förutsättning för fortsatt digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen. Nacka kommun konstaterar att det av utredningen inte framgår hur detta arbete ska klassificeras. Det är oklart om arbetet betraktas som uppdragsverksamhet som enligt utredningens förslag inte längre skulle vara tillåten, eller om det anses utgöra en del av fastighetsbildningsverksamheten.

Utredningen anger att både fastighetsbildningsverksamheten och uppdragsverksamheten fullt ut ska finansieras genom avgifter. Arbetet med kvalitetshöjande åtgärder finansieras i dag via statliga medel (genom kvalitetsavtal med Lantmäteriets division Geodata) samt utökat kvalitetsarbete som finansieras via medel från kommunen. Nacka kommun bedömer att utredningens förslag kan tolkas som att sådant kvalitetshöjande arbete antingen inte längre får utföras alls av KLM, eller att det begränsas till att endast utföras i den omfattning som finansieras genom statliga medel. Mot bakgrund av denna tolkning avstyrker Nacka kommun utredningens förslag.

Villkor för kommunala lantmäterimyndigheters uppdragsverksamhet

Utöver att reglera vilken uppdragsverksamhet som ska vara tillåten för de kommunala lantmäterimyndigheterna föreslår utredningen även att uppdragsverksamheten ska villkoras. Enligt förslaget ska uppdragsverksamheten endast få utföras om den inte påverkar myndighetens oberoende i förhållande till kommunen. Nacka kommun anser det självklart att KLM inte ska utföra uppdrag som riskerar myndighetens oberoende gentemot kommunen som fastighetsägare. Nacka kommun bedömer dock att det i utredningen är oklart vad förslaget villkor, att KLM inte får utföra uppdragsverksamhet som påverkar myndighetens oberoende gentemot hela kommunen, skulle innebära i praktiken.

Utredningen föreslår vidare att KLM:s uppdragsverksamhet inte får medföra en negativ inverkan på handläggningstider inom förrättningsverksamheten. Nacka kommun instämmer i att den kommunala lantmäterimyndigheten ska prioritera sitt huvuduppdrag, det vill säga handläggning av lantmäteriförrättningar, framför uppdragsverksamhet. Nacka kommun bedömer dock att utredningens förslag kan tolkas som att ingen uppdragsverksamhet är tillåten så länge det finns lantmäteriförrättningar som inväntar tillgänglig handläggare.

Nacka kommun anser att utredningen i detta avseende inte tillräckligt har beaktat att KLM:s stöd i planprocessen kan bidra till kortare ledtider sett till samhällsbyggnadsprocessen som helhet. Vidare vill kommunen framhålla att det borde vara en kommunal angelägenhet att organisera och bemanna verksamheten så att myndigheten både klarar att fullgöra sitt huvuduppdrag och, i förekommande fall, utföra andra lämpliga uppdrag och arbetsuppgifter.

Nacka kommun anser att nuvarande bestämmelse i lagen om kommunal lantmäterimyndighet (2 § 2), som anger att KLM:s arbetsuppgifter väsentligen ska begränsas till förrättningsverksamhet, redan innebär en tydlig reglering. Att därutöver införa särskilda villkor för uppdragsverksamheten bedöms utgöra en onödig dubbelreglering som riskerar att skapa otydlighet.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor i planprocessen

En central anledning för en kommun att ha en kommunal lantmäterimyndighet är möjligheten att under planprocessen ha tillgång till fastighetsrättslig expertkompetens kopplat till genomförandefrågor. Detta motiv framgår tydligt i förarbetena till lagen om kommunal lantmäterimyndighet, där ett huvudsakligt syfte med reformen var att samordna fastighetsbildningen med plan- och bygglovsprocessen. Behovet av en sådan samordning belyses även i Stadskontorets rapport Delat ansvar för fastighetsbildningen (2017:18) samt i Riksrevisionens rapport Fastighetsbildningen i Sverige – handläggningstider, avgifter och reformbehov (RiR 2022:3).

Medarbetare vid KLM Nacka deltar som sakkunniga i kommunens planprojekt i syfte att belysa fastighetsrättsliga genomförandefrågor i samband med framtagandet av detaljplanen. Målet är att underlätta genomförandet samt medverka till att det blir tydligt för de som berörs av planen vilka konsekvenser detaljplanens genomförande kan få för deras fastigheter och rättigheter. Det sakkunnigstöd som KLM lämnar inom ramen för planprocessen debiteras kommunens planprojekt genom tidsskrivning i projekten.

Nacka kommun tolkar utredningens förslag som att KLM:s möjligheter att bistå med fastighetsrättslig expertis i planprocessen kraftigt skulle begränsas eller helt omöjliggöras. Nacka kommun bedömer därför att utredningens förslag riskerar negativa konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen som helhet. Nacka kommun vill framhålla att KLM:s opartiskhet vid senare förrättningar inom planområdet inte har varit ett problem, samt att det finns interna rutiner som säkerställer att det inte är samma lantmätare som stöttat under planprocessen som sedan handlägger förrättningar för genomförande.

Nacka kommun vill även påpeka att motsvarande arbetssätt tillämpas inom andra kommunala verksamheter. Sakkunniga från exempelvis kommunens bygglovsverksamhet och miljötillsynen deltar i planprocessen för att bevaka och lämna råd i frågor som rör senare genomföranden inom deras respektive myndighetsområden. Detta ses som en naturlig och nödvändig del av en sammanhållen och effektiv samhällsbyggnadsprocess.

Avsnitt 1.3 ”En tydligare bestämmelse om villkoren för inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet”

Villkor för inrättande av KLM ska uppfyllas även över tid

Nacka kommun instämmer i utredningens förslag att kommunen även över tid ska visa att den kommunala lantmäterimyndighet uppfyller villkoren för inrättande, och inte

enbart vid tidpunkten när tillstånd att bilda KLM söks. Nacka kommun avstyrker dock starkt flera av de föreslagna villkorsändringarna.

Orimliga och ej ändamålsenliga villkor för KLM

Nacka kommun avstyrker flera av de villkorsändringar som utredningen föreslår ska införas i lagen om kommunal lantmäterimyndighet. Utredningen föreslår bland annat att en kommunal lantmäterimyndighet ska ha en organisation som innebär att lokaler och medarbetare är oberoende i förhållande till kommunen. Av utredarens beskrivning av villkorets innebörd tolkar kommunen att avsikten är att KLM i praktiken ska avskiljas helt, eller i mycket stor del, från den övriga kommunala organisationen.

Nacka kommun uppfattar att villkoret skulle kunna innebära att KLM inte längre skulle tillåtas nyttja kommunens gemensamma stödfunktioner, såsom IT, HR, inköp, ekonomicontroller, DSO och andra administrativa stöd. Vidare kan förslaget tolkas som att KLM inte heller skulle få använda kommungemensamma verksamhetssystem, exempelvis system för tidrapportering, fakturering och personaladministration. Utredningens resonemang kan även uppfattas som att KLM skulle behöva disponera egna lokaler, skilda från kommunhuset.

KLM betalar i dag sin andel av ovan nämnda stödfunktioner, system och lokaler genom fördelning av centrala kostnader till KLM:s organisation baserat på antal anställda medarbetare inom KLM. Om myndigheten i stället skulle tvingas bygga upp egna stödfunktioner, system och lokaler bedömer Nacka kommun att det skulle vara mycket svårt att uppnå kostnadstäckning i verksamheten. En sådan utveckling riskerar att leda till att lantmäterimyndigheten i Nacka tvingas att avvecklas.

Sett till antal anställda inom KLM och sett till omsättning i förrättningsverksamheten har KLM Nacka de senaste åren varit en av de större kommunala lantmäterimyndigheterna i landet. Nacka kommun kan inte av utredningen utläsa att avsikten är att avveckla välfungerande KLM och vill därför understryka att konsekvenserna av de föreslagna villkorsändringarna inte har analyserats eller utretts i tillräcklig omfattning.

Nacka kommun bedömer vidare att utredningen främst beskriver ett teoretiskt problem kopplat till risken för bristande opartiskhet hos kommunala lantmäterimyndigheter. Mot denna bakgrund anser kommunen att de föreslagna villkorsändringarna är oproportionerliga. Nacka kommun anser att nuvarande reglering i lagen om kommunal lantmäterimyndighet, tillsammans med vad som framgår av lagens förarbeten, utgör en tillräcklig reglering av KLM:s organisatoriska och politiska oberoende inom kommunen, bland annat genom kravet att myndigheten ska organiseras skild från den förvaltning och politiska nämnd som företräder kommunen i dess roll som fastighetsägare.

Nacka kommun avstyrker även utredningens förslag att tillstånd för att inrätta och bibehålla KLM ska vara villkorat av att KLM använder det statliga lantmåteriets ärendehanteringssystem och tekniska handläggningsstöd. Nacka kommun bedömer att

kostnadsfrågorna kopplade till ett sådant krav inte är tillräckligt utredda eller klargjorda. Vidare anser kommunen att ett obligatoriskt systemkrav riskerar att hämma utveckling, digitalisering och automatisering av delprocesser som annars skulle kunna bidra till kortare handläggningstider.

Nacka kommun konstaterar även att utredningen inte i tillräcklig grad har utrett eller förtydligat Lantmäteriets ansvar att, vid utveckling av handläggningssystem och tekniska stöd, tillgodose de kommunala lantmäterimyndigheternas behov.

Otydliga villkor

Nacka kommun bedömer att föreslagna villkor i 2 § punkt 3 i lagen om kommunal lantmäterimyndighet är otydligt formulerade. I utredningens avsnitt 11.3.3 anges att villkoret delvis innebär att KLM ska vara ”ekonomiskt oberoende”. Nacka kommun tolkar detta som att utredaren avser ett ekonomiskt oberoende i förhållande till den egna kommunen, vilket kommunen bedömer som en praktisk och organisatorisk omöjlighet för en verksamhet som utgör en del av den kommunala organisationen.

Villkoret kan även tolkas som att en KLM inte tillåts ta emot ekonomiska medel från kommunen. KLM i Nacka erhåller i dag kommunala medel, beviljade från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, för att utföra författningsstyrd registrering av planer och bestämmelser i fastighetsregistret, ge rådgivning till fastighetsägare i Nacka samt för att utföra kvalitetshöjande åtgärder i fastighetsregistret och den digitala registerkartan. Nacka kommun anser att det borde vara en kommunal angelägenhet att besluta om finansiering av verksamhet som bedrivs vid sidan av förrättningsverksamheten.

Mot denna bakgrund avstyrker Nacka kommun det föreslagna villkoret. Nacka kommun bedömer att villkoret är så otydligt utformat att det är svårt att förutse hur det ska tolkas och tillämpas i praktiken. Eftersom utredningen föreslår att villkoren ska vara uppfyllda även över tid skapar denna otydlighet en betydande osäkerhet kring huruvida en KLM kan komma att bestå efter tillsyn.

Utredningen motiverar flera av de föreslagna villkoren med att de ger KLM förutsättningar att bedriva en verksamhet som är ”robust och stabil över tid”. Nacka kommun anser att otydligheten i villkoren får en motsatt effekt. För att kunna bedriva en verksamhet som är robust och stabil över tid krävs tydlighet och förutsägbarhet kring vilka krav som ska vara uppfyllda för att en kommunal lantmäterimyndighet ska kunna bestå efter tillsyn.

Avsnitt 12.5 ”Överväganden och ställningstaganden till om kommunala lantmäterimyndigheter ska tillåtas att samverka inom fastighetsbildning”

Utredningens direktiv anger att utredningen ska ta ställning till om kommunala lantmäterimyndigheter ska tillåtas att samverka inom fastighetsbildningsverksamheten. Utredningen har inte gett något förslag avseende samverkan. Nacka kommun anser att

utredningen borde ha gått vidare med de förslag om avtalssamverkan mellan KLM som arbetades fram av Försöksverksamhetskommittén i tidigare betänkande Förändring genom försök - Försöksverksamhet i den kommunala sektorn (SOU 2023:94).

Syftet med den tidigare genomförda utredningen var att stärka kommuners och regioners kapacitet att hantera de samhällsutmaningar som de står inför. Förslaget att möjliggöra avtalssamverkan mellan KLM ansågs vara ett sätt att minska handläggningstider inom fastighetsbildning. Nacka kommun delar denna bedömning och anser att förslaget som lämnades av Försöksverksamhetskommittén var ett bra och ändamålsenligt sätt för KLM att hantera variationer i ärendemängd och tillfälliga personalförändringar, såsom föräldraledighet och längre sjukfrånvaro. Nacka kommun understryker att det enligt gällande rätt inte är tillåtet att anlita konsulter som tillfällig avlastning i förrättningsverksamheten. Mot denna bakgrund saknas i dag ändamålsenliga möjligheter för KLM att hantera tillfälliga kapacitetsbrister. Avsaknaden av sådana möjligheter riskerar att få negativa konsekvenser för handläggningstiderna inom fastighetsbildningen.

Avsnitt 14.3 "Ansvaret för tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna"

Utredningen föreslår att statliga lantmäteriet även fortsättningsvis ska vara tillsynsmyndighet för de kommunala lantmäterimyndigheterna. Nacka kommun avstyrker detta förslag med hänsyn till den rollkonflikt som föreligger för Lantmäteriet.

Lantmäteriet har i dag, och efter eventuellt införande av utredningens förslag, flera parallella roller: centralmyndighet med övergripande ansvar för fastighetsbildningen, handläggande lantmäterimyndighet i de kommuner som inte har KLM, handläggande myndighet när förrättning överlämnas från KLM, tillsynsmyndighet för KLM samt enda remissinstans i fråga om inrättande eller indraget tillstånd för en kommun att ha KLM. Lantmäteriet är följaktligen den myndighet som också tar över fastighetsbildningen inom en kommun i de fall tillsynen leder till indraget tillstånd att ha KLM. Nacka kommun bedömer att Lantmäteriets många parallella roller innebär en tydlig och problematisk intressekonflikt och anser det olämpligt att Lantmäteriet i denna situation ska utöva tillsyn över 40 av landets 41 lantmäterimyndigheter.

Utredningen har övervägt om tillsynsansvaret i stället skulle kunna ligga hos en oberoende myndighet, exempelvis länsstyrelserna, men har valt att inte gå vidare med detta alternativ med hänvisning till att en djupgående förståelse för fastighetsbildningsverksamheten bedöms vara nödvändig för att utöva tillsyn. Nacka kommun anser att det i stället bör vara de kommunala lantmäterimyndigheternas ansvar att på ett transparent och strukturerat sätt redovisa sin verksamhet, så att tillsyn kan utövas mot tydligt angivna villkor och krav.

Nacka kommun bedömer att om villkoren för verksamheten är klart formulerade, bör tillsyn kunna genomföras även av en myndighet som inte har djup specialistkunskap inom fastighetsbildning. Nacka kommun vill i detta sammanhang även framhålla att

länsstyrelserna redan i dag har tillsynsansvar i förhållande till kommuner vad gäller säkerhetsskyddskänslig verksamhet, där kommunala lantmäterimyndigheter kan ingå.

Avsnitt 14.4 ”En tydligare rättslig reglering av tillsynen”

Nacka kommun delar utredningens bedömning att det i dag är otydligt vad som ska ingå i tillsyn av de kommunala lantmäterimyndigheterna. Utredningen föreslår ett förtydligande som avser att det i tillsynen ska följas upp att den kommunala lantmäterimyndigheten fortlöpande uppfyller villkoren i 2 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet. Nacka kommun motsätter sig inte förtydligandet i sig men anser att det är olämpligt i nuvarande form eftersom föreslagna villkor är otydliga (se synpunkter i avsnitt 11.3).

Avsnitt 16.4 ”En tydligare bestämmelse om uttag av avgifter i 4 § förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar”

Nacka kommun delar utredningens bedömning av vikten av att sakägare bättre ska kunna förutse kostnad för lantmäteriförrättningar. En åtgärd som utredningen föreslår för att öka förutsägbarheten är att införa en bestämmelse om fast avgift för mindre tidskrävande förrättningar. Nacka kommun bedömer i sak att ett sådant förslag är positivt, men förstår inte helt hur föreslagna bestämmelse i 4 § andra stycket förordning om avgifter vid lantmäteriförrättningar är avsedd att tillämpas i praktiken. Nacka kommun tolkar bestämmelsen som att den innebär ett slags kostnadstak, motsvarande debitering av maximalt 20 timmar för vissa förrättningar. Nacka kommun anser dock att det inte är tydligt vilka åtgärder eller förrättningar som ska omfattas av bestämmelsen. Vidare tolkar Nacka kommun bestämmelsen som att den riskerar att leda till högre kostnader för sakägare i de fall där arbetet i praktiken kräver mindre än 20 timmars handläggning.

Avsnitt 16.6 ”De kommunala lantmäterimyndigheternas avgifter i förrättningsverksamhet”

Utredningen föreslår att de kommunala lantmäterimyndigheternas avgifter vid lantmäteriförrättningar ska vara desamma som statliga lantmäteriets, till skillnad mot i dag där en KLM får besluta om lägre taxa. Nacka kommun håller med utredningen att en sådan bestämmelse skulle bidra till likabehandling över hela landet, oberoende av om ett ärende handläggs av statlig eller kommunal lantmäterimyndighet.

Nacka kommun anser dock att utredningen inte undersökt tillräckligt vilka åtgärder som lantmäterimyndigheterna bör vidta i syfte att hålla nere eller sänka avgiftsnivåerna. Det statliga lantmäteriet har under de senaste åren genomfört betydande höjningar av taxorna samt indikerat ytterligare höjningar under 2026. Mot denna bakgrund anser kommunen att det bör utredas närmare vilka kostnader som avses finansieras genom taxan samt hur dessa kostnader, till exempel för utveckling av handlägningsstöd, kan begränsas till förmån för lägre avgifter för fastighetsägare.

Avsnitt 18 ”Konsekvenser av utredningens förslag”

Nacka kommun bedömer att konsekvensbeskrivningen i utredningens avsnitt 18 är bristfällig. Nacka kommun anser att utredningen inte tillräckligt har beaktat och

utvärderat flera av de konsekvenser som utredningens förslag kan medföra, särskilt för de kommunala lantmäterimyndigheterna och för kommuner som har, eller vill ha, en KLM.

Utredningen anger att det inte har utretts hur många av de kommunala lantmäterimyndigheterna som kan behöva avvecklas efter införande av förslagen, men beskriver samtidigt att det troligen handlar om ett fåtal myndigheter. Nacka kommun anser avvecklande av myndigheter som en stor och omfattande konsekvens och delar inte utredningens bedömning att förslagen endast riskerar avveckling av ett fåtal KLM.

Utredningen anger som en konsekvens att fastighetsägare, planmyndighet och aktörer i en kommun där KLM tvingas avvecklas inledningsvis påverkas genom sämre service, när fastighetsbildningsverksamheten övergår till det statliga lantmäteriet. Nacka kommun anser att utredningen inte tillräckligt motiverat varför avveckling av välfungerande myndigheter är nödvändig, särskilt mot bakgrund av att utredningen själv lyfter att det skulle leda till sämre service inom berörda kommuner.

Nacka kommun anser även att det är en stor brist att utredningen inte tillräckligt har undersökt förslagets påverkan på samhällsbyggnadsprocessen, samt redovisat vilka konsekvenser förslagen medför för rättssäkerhet och effektivitet för hela samhällsbyggnadsprocessen.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande
Nacka kommun

Victor Kilén
Stadsdirektör
Nacka kommun