

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Adress: li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till: li.spn@regeringskansliet.se

Remissvar betänkande En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Sammanfattning

- Specialfastigheter tillstyrker förslagen i betänkandet som rör samordning mellan myndigheterna, gemensamma arbetssätt och verktyg.
- Specialfastigheter avstyrker förslag att i förrättningar där statligt ägda bolag står som sökande ska ges en statlig handläggning.
- Specialfastigheter avstyrker förslag att förrättningar som berör säkerhetskänslig verksamhet ska ges statlig handläggning.

Samordning

Detta svar representerar det statligt ägda fastighetsbolaget Specialfastigheter Sverige AB:s syn på ovan nämnda betänkande. Nedan kallas bolaget Specialfastigheter. Svaret är samordnat med de två andra helstatligt ägda fastighetsbolagen: Akademiska Hus och Jernhusen. Vi har samsyn kring frågorna men eftersom vi bedriver verksamhet inom olika nischer så väljer vi att inge enskilda yttranden som beskriver våra olika respektive förutsättningar och påverkan som betänkandets förslag kan få.

Om Specialfastigheter och lantmäteriförrättningar

Specialfastigheter äger idag ett hundratal fastigheter i 60 kommuner. Variationen inom fastighetsbeståndet vad gäller läge, storlek och förutsättningar är nästan så stor den kan bli inom Sveriges gränser. Våra största hyresgäster är Kriminalvården, Statens institutionsstyrelse och Polismyndigheten. Vi befinner oss i en stark utvecklingsfas med en beslutad investeringsvolym på över 30 miljarder kronor. Vi har inom företaget en inriktning mot säkerhetsfastigheter men det innebär inte samma sak i de olika delarna i beståndet. Fysisk säkerhet, informationssäkerhet och personsäkerhet behöver hanteras olika beroende på vem som är vår hyresgäst, vilka grannar vi har, fastighetens läge och funktion och andra fysiska förutsättningar. De olika förutsättningarna avspeglas också i våra lantmäteriförrättningar. Vi ansöker om och blir inblandade i såväl förrättningar i tät

innerstadsmiljö; med ledningar, korsande rättigheter, tredimensionella gränser, underjordsanläggningar och tätt till nästa grannarna; såväl som förrättningar i glesbygd med skogliga frågor, markavvattningsföretag, oklara ägoförhållanden och vägsamfälligheter. Gemensamt för alla uppräknade förhållanden ovan är att de kräver lokalkännedom, kunskap om lokal praxis/historik och viss specialisering hos handläggande förrättningslantmätare.

Förslag ur betänkandet som förbättrar samhällsbyggandeprocessen

Specialfastigheter välkomnar förslagen ur betänkandet som syftar till att ge mer lika förutsättningar för förrättningsverksamhet runt om i landet. Vi ser positivt på förslaget att förtydliga det statliga ansvaret och att kommunala lantmäterimyndigheter ges likvärdig tillgång till stöd, system och riktlinjer som Lantmäteriet. Även förslag om samordning kring avgiftssystemet är positivt för rättssäkerheten och skapar bättre förutsättningar för bättre förutsägbarhet och likabehandling över landet.

Förslag om ett gemensamt handläggningssystem och mer likriktat tekniskt stöd för kommunala som statlig myndighet anser vi också leder till förbättringar för samhällsbyggandet. Överlag så är vi positiva till de förslag som skapar bättre förutsättningar för kvalitet, likformighet, informationsutbyte och uppföljning. För att kunna införa ett gemensamt nationellt handläggningssystem måste dock frågan om inköp av sådant utan krock med Lagen om offentlig upphandling utredas.

Statlig handläggning p.g.a. statligt ägande

Betänkandet föreslår att förrättningar där sökande är ett bolag helägt av staten alltid ska handläggas av Lantmäteriet. Där skulle alltså alla förrättningar som Specialfastigheter ansöker om hamna, enligt förslaget. Specialfastigheter önskar att handläggning av förrättningar utförs av den mest lämpade förrättningslantmätaren. Som vi beskrivit innan har vi ett mycket blandat fastighetsbestånd där förrättningarnas karaktär mer styrs av de lokala förutsättningarna än av vår typ av verksamhet. Det gör att vi också tror att mest lämpad förrättningslantmätare för våra ärenden bör vara någon med erfarenhet av de lokala förutsättningarna. Vi tror inte att förrättningslantmätarens lämplighet att handlägga våra ärenden är knuten till anställning hos Lantmäteriet. Det är exempelvis främst hos de kommunala lantmäterimyndigheterna där erfarenheten finns rörande förrättningar i stadsmiljö. I storstädernas centrala delar finns också de högsta fastighetsvärdena. Detta är inte oväsentligt för oss som fastighetsägande bolag. Handläggning av ärenden med högt värderade fastigheter i komplexa stadsmiljöer med ovanpå varandra liggande kommunala, regionala och enskilda intressen kräver kännedom om lokala förhållanden/historik och om storstadsspecifika fastighetsbildningsförhållanden. Vi anser inte att fördelen med denna lokalkännedom och expertis rörande stadsmiljö har vägt tillräckligt tungt i betänkandet.

Det ska ses som en fördel, snarare än som en nackdel, att spetskunskaperna inom lantmätarkåren varierar över landet. Betänkandet visar inte, enligt Specialfastigheter, på vad som är fel eller dåligt med dagens situation, d.v.s. att handläggande myndighet är den lokalt ansvariga myndigheten; kommunal myndighet eller Lantmäteriet. Nuvarande lagstiftning, framför allt Lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet §5 och

Fastighetsbildningslag (1970:988) kap 4 §7 och 7a, ger redan tillräckliga möjligheter att hänskjuta ärenden till Lantmäteriet, anser vi.

Kompetensförsörjning

Betänkandet redovisar inte hur man tänker att ärendetilldelningen ska ske för de här ärendena där statliga aktörer eller bolag är sökande. Det här är mycket viktigt för att kunna förutse konsekvenserna vid ett införande av förslaget. Om man tänker sig att alla de förrättningar som idag ligger hos de kommunala myndigheterna, tex stora ledningar, nya järnvägar, stationer, anstalter och andra stora anläggningar, dessa ska då övergå till statlig handläggning. Det är dessutom några av de mest komplicerade förrättningar som finns. För att klara detta krävs att Lantmäteriet nyrekryterar stort och att erfaren personal förmås stanna länge. En annan variant som man kan överväga är att en kommunalt anställd förrättningshandläggare genomför förrättningen på statligt uppdrag. Det vore fördelaktigt för då behålls kompetensen och lokalkännedomen.

Vi noterar att Lantmäteriet nyligen sagt upp förrättningslantmätare och historiskt har Lantmäteriet haft svårare än andra statliga och kommunala aktörer i branschen att rekrytera och behålla lantmätare. Samma svårigheter har inte de kommunala lantmåterimyndigheterna haft. Det är oroande för oss om förslag enligt betänkandet skulle genomföras. Om inte Lantmäteriet löser personalförsörjningsfrågan riskerar de stora förrättningsärendena som nämndes ovan att hamna i långa handläggningsköer som riskerar att försena viktiga samhällsbyggnadsprojekt.

Återigen efterfrågar vi en analys av varför denna förskjutning av ansvar anses behövas och vad konsekvenserna kan bli vid ett införande av förslaget som ligger.

Fastighetsbildning som ett genomförande av detaljplan

En fastighetsbildning i stadsmiljö eller tätbebyggt område föregås ofta av en detaljplaneprocess. I denna deltar den kommunala lantmåterimyndigheten som en rådgivande instans för att säkerställa att planen blir genomförbar. Förslaget i utredningen gör, som vi ser det, att vi som deltagare i en detaljplaneprocess skulle gå miste om den här värdefulla inputen; rådgivning kring genomförbarhet, lokalkännedom och samordning med bygglov. Motsvarande funktion finns inte hos Lantmäteriet. Specialfastigheter riskerar med förslaget enligt betänkandet att inte kunna dra nytta av de kommunala interna samarbetena mellan myndigheterna och den kännedom om planarbetet och det som föregått denna som kommunalt anställd förrättningslantmätare har. Inläsningen för "vår" statligt anställda handläggare tar rimligen längre tid och vi riskerar att få annorlunda behandling än våra grannfastigheter eftersom olika myndighetsföreträdare kan göra olika bedömningar. Våra förrättningar kan förväntas ta längre tid och bli dyrare än grannarnas.

Vidare behöver Lantmäteriet generellt bli bättre på att möjliggöra rådgivning och frågor inför att ansökan skickas in. Där finns tillgänglighetsbrister idag och med liggande förslag befarar Specialfastigheter att det blir ännu svårare p.g.a. hårdare belastning, omtag vid hänskjutning till statlig handläggning och sämre lokalkännedom. Eventuell fortsatt utredning av förslagen i utredningen bör fokusera på hur Lantmäteriet ska riggas för att klara nya uppgifter och

strategier för kompetensförsörjning där man med kritiska ögon bör granska hur man klarat av att behålla personal och löst erfarenhetsöverföring historiskt.

Specialfastigheters marknad

Betänkandet syftar till att ge speciella samhällsviktiga frågor; ledningar, järnvägar, skyddade områden osv, en särskild handläggning inom statens regi. Det är företag, verk och aktörer som inte agerar på en konkurrensutsatt marknad. Infrastrukturbyggarna har koncessioner, reservatsbeslut, järnvägsplaner och liknande annan lagstiftning i ryggen. Vårt uppdrag enligt vår bolagsordning är starkt skilt från detta. Specialfastigheter är ett vinstdrivande fastighetsbolag som agerar på en konkurrensutsatt marknad. Våra konkurrenter är privatägda fastighetsbolag med inriktning mot samhällsfastigheter. Vi deltar i Betänkandets förslag skulle i en hyresvärdsupphandling ge oss annan myndighetsbehandling än våra konkurrenter. Det skulle vara en konkurrensnackdel för oss och innebära att vi inte längre har samma villkor som våra konkurrenter, se exempel beskrivna ovan. Av detta skäl borde förslaget om statlig handläggning av lantmäteriärenden för statligt ägda bolag utgå eller formuleras om.

Säkerhetskänslig verksamhet och informationshantering

Betänkandet föreslår att alla ärenden eller förrättningar som vid inlämnande kan antas omfattas av bestämmelserna i Säkerhetsskyddslagen. Det här är ett förslag som är svårt att tolka vad som avses, vilket existerande problem man syftar till att åtgärda och svårt att överskåda konsekvenserna av. Specialfastigheter gör i dagsläget bedömningen att vi inte bedriver säkerhetskänslig verksamhet. Specialfastigheter äger fastigheter där våra hyresgäster bedömer att känslig verksamhet bedrivs. Här är uppstår den första oklarheten, hur är förslaget enligt betänkandet ska fungera? Är det fastighetsägarens verksamhet som ska styra eller en tänkt hyresgästs? Vid vilken tidpunkt uppstår säkerhetskänslig verksamhet? Ofta genomförs en förrättning innan fastigheten är bebyggd. Alltså pågår då inte heller verksamhet som kan antas omfattas av bestämmelserna i Säkerhetsskyddslagen. En fastighet, anläggning eller byggnad utses heller inte till skyddsobjekt i förväg, innan verksamhet pågår. Här finns risk att man gör olika tolkningar.

Vid läsning dyker fler frågor upp kring tolkning av förslaget. Skulle ett ärende eller en förrättning hänskjutas till statlig handläggning om det inom området finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i Säkerhetsskyddslagen, exempelvis tunnlar eller ledningar, men att dessa inte berör av själva förrättningen? För att få utrett vad som gäller kring när säkerhetskänslig verksamhet utövas och vem som gör det och om det spelar in på handläggning så bör man från utredningen tydligare beskriva vad problemet med dagens regelverk är.

Som hyresvärd till hyresgäster som bedriver säkerhetskänslig verksamhet har vi andra farhågor avseende utlämning av säkerhetskänslig information. Det finns annan information hos myndigheter som kan innehålla väl så känslig information som en lantmäteriförrättningsakt, t.ex. bygglovshandlingar. Betänkandets förslag att lantmäteriförrättningar som berör säkerhetskänslig verksamhet ska handläggas av Lantmäteriet bidrar, som vi ser det, till att ytterligare sprida potentiellt känslig information till flera instanser och arkiv.

Betänkandet anför som argument för att Lantmäteriet ska handlägga dessa förrättningar att Lantmäteriet har bättre resurser och förutsättningar. Som exempel på detta nämns att Lantmäteriet har säkra lokaler. Vad avses med detta och på vilket sätt ska detta användas? Det är svårt att föreställa sig att all handläggning, sammanträden osv skulle utföras i exempelvis ett ASK-rum el dyl och det är också svårt att förstå vilken nytta det skulle göra. Att Lantmäteriet har bättre resurser ställer sig Specialfastigheter frågande till. Som ovan nämnt har man historiskt haft svårt att rekrytera och behålla erfaren personal. Detta måste ju vara den viktigaste resursen för myndigheten.

Stockholm 2026-03-03

Frida Winroth
Chefsjurist

Maria Cederborg
Fastighetsutvecklare