



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Yttrande En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten, SOU 2025:98

Västerås stads har tagit emot remiss av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98) från landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Sammanfattning

Västerås stad anser att stora delar av betänkandet är orimligt då det motverkar Västerås stads strävan att ha en effektiv samhällsbyggnadsprocess. Utredningen redovisar oproportionerligt höga krav på kommunala lantmäterimyndighetens (KLM) oberoende till kommunen. Anledningarna till att kommunal fastighetsbildning skulle behöva särbehandlas såsom utredningen föreslår framstår som omotiverade.

Utredningens ställningstagande att de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM) utövar statlig verksamhet samt konsekvenserna av det ställningstagandet delas inte av Västerås Stad. Detta principiella ställningstagande leder till flera andra slutsatser och konsekvenser i utredningen som är ogynnsamma för kommunal fastighetsbildning.

Sammantagen avstyrker Västerås stad flera av utredningens delförslag, så som:

- förslaget om att KLM enligt lag ska tvingas använda Lantmäteriets tekniska stöd (7.3.3)
- att förrättningsärenden där staten eller statliga bolag är sökande alltid ska inges till Lantmäteriet (9.3.3)
- att när en ansökan som kan antas innehålla handläggning av ärende som omfattas av bestämmelserna i säkerhetsskyddslagen (2018:585) alltid ska överlämnas till Lantmäteriet för statlig handläggning (9.3.4).
- utredningens förslag till villkor att inrätta och upprätthålla en KLM (avsnitt 11)
- att styra att KLM ska ha lokaler och personal som är oberoende i förhållande till kommunen (11.3.3)
- utredningens bedömning att Lantmäteriet bör ansvara för tillsynen av KLM (14.3.1)
- förslag (16.4.3) om avgift med fast belopp för vissa typer av ärenden.
- att KLM ska tillämpa de avgifter som framgår att av Lantmäteriets föreskrifter (16.6.1)

Det finns förslag i betänkandet som Västerås stad tycker är positiva, så som att Lantmäteriets övergripande ansvar att tillhandahållande av utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner, riktlinjer och motsvarande övergripande stöd fastställs. Detta likställs med andra statliga myndigheters uppdrag. Det är även positivt ur legalitetssynpunkt med förtydligandet enligt 5 § KLM-legen om vilka ärenden som ska handläggas av KLM.

De positiva förslagen i betänkandet väger dock inte lika tungt som de negativa konsekvenserna utan Västerås stad anser att en ny utredning borde tillsättas som utreder organiseringen av fastighetsbildning som en integrerad del av hela den digitala samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningen har ett omotiverat stort fokus på vad som måste förändras för KLMs verksamhet utan att göra analysen av vad som behöver förändras inom den statliga fastighetsbildningen för att uppnå effektivitet, enhetlighet och rättssäkerhet inom fastighetsbildningsverksamheten nationellt. Det finns inga konkreta exempel på att KLMs verksamhet generellt är mindre effektiv, enhetlig eller rättssäker jämfört med den statliga fastighetsbildningen.

Om förslagen i denna utredning inte blir genomförda så finns fortsatt ett behov av att få vissa frågor klarlagda genom en ny utredning.

Om det övergripande syftet med en effektivare fastighetsbildning, oavsett huvudman, skall uppnås behöver resurser läggas på att eliminera föråldrad fastighetsrättslig lagstiftning. Det krävs även resurser och lagstiftningsinsatser för att kunna genomföra verkliga digitaliseringsinsatser samt kvalitetshöjande arbete med fastighetsregister och fastighetsgränser för att nämna några områden.

Samhällsbyggnadsprocessen

KLM i Västerås Stad ansvarar för fastighetsbildningsverksamheten inom kommunens område och är organisatoriskt placerad under byggnadsnämnden. Västerås Stad har ansvarat för fastighetsbildningen i staden sedan lång tid tillbaka genom stadsingenjörskontoret inrättat 1874. Samarbetet mellan KLM och kommunens plan- och bygglovsenheter fungerar mycket väl. Det nära samarbetet är en förutsättning och en framgångsfaktor för genomförandet av stadsbyggnadsprojekt. Samarbetet och närheten utgör basen i en effektiv plan- och bygglovsprocess, vilket är särskilt viktigt i en expansiv kommun som Västerås.

Fastighetsbildningen är en integrerad och central del i samhällsbyggnadsprocessen och KLM har där en viktig roll. KLM bidrar till ökad fastighetsrättslig kompetens i plan- och bygglovsprocesserna och säkerställer att fastighetsrättsliga frågor uppmärksammas i rätt skede i processen. Det nära samarbetet är också viktigt för att ta fram en kvalitetssäkrad digital grundkarta som uppfyller dagens behov och eventuella kommande behov enligt utredningen om koordinatbestämda fastighetsgränser SOU 2025:80.

Lokalkännedom och lokal närvaro ger bättre service till kommunen, företagare och kommunens invånare. Sammantaget bidrar KLM till en effektivare och mer kvalitetssäkrad helhet som leder till minskade totala ledtider och ökad kvalitet i samhällsbyggnadsprocessen.

Hösten 2025 publicerades en rapport från riksdagen, Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut (2025/26:RFR2). I rapporten presenteras hur kommuner

upplever lantmäterimyndighetens åtagande och samarbete i planprocessen. Kommunerna som har en KLM är generellt mycket nöjda medan de kommuner som inte har en KLM är betydligt mindre nöjda.

Synpunkter på utredningens förslag

Statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten ska förtydligas (avsnitt 7)

Västerås Stad ser positivt på utredningens förslag (7.3.1) om Lantmäteriets ansvar för övergripande tillhandahållande av utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner, riktlinjer och motsvarande övergripande stöd. Västerås Stad anser att finansieringen av detta stöd ska ske tydligt och transparent och kan ske genom en fördelning mellan myndigheterna i proportion till förrättningsintäkternas storlek. Dock bedömer vi att avgifter för utbildning i form av kurser tas ut per deltagare.

Västerås stad avstyrker förslag om att KML enligt lag ska tvingas använda Lantmäteriets tekniska stöd (7.3.3). Det kan bli hämmande och snabbt bli inaktuell vid framtida teknikutveckling. KLM har idag inte samma möjlighet som statliga lantmäterimyndigheten att utnyttja systemet Trossen effektivt. Det är därför enligt Västerås Stad nödvändigt med en dialog om funktionerna hos ett framtida handläggningssystem om det blir så att KLM enligt lag tvingas använda Lantmäteriets tekniska stöd.

Utredningens förslag saknar redovisning av kostnadsfördelning mellan Lantmäteriet och KLM för det övergripande stödet. Det är en mycket viktig fråga för KLM, att en välavvägd fördelningsprincip redovisas. Den idag största enskilda kostnaden, förutom för arbetskraft, för en KLM är avgiften till Lantmäteriet för handläggningsstödet. Utan en realistisk kostnadsfördelningsmodell redovisad i utredningen för ett nytt, eventuellt, tvingande stöd behöver frågan utredas ytterligare. Det som nämns i utredningen i avsnitt 7.4 om avräkning som behöver ske mellan Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna måste förtydligas. Lantmäteriet har tidigare presenterat osäkra och höga kostnader för det nya handläggningsstöd som Lantmäteriet utvecklar i egen regi. Utredningens avsaknad av en tydlig modell för kostnadsfördelning för ett tvingande stöd är en stor brist.

KLMs verksamhet och ansvarsområde, reglering av ansvar för förrättningar (avsnitt 9)

Det är även positivt ur legalitetssynpunkt med förtydligandet enligt 5 § KLM-lagen om vilka ärenden som ska handläggas. Västerås stad anser dock att utredningens övriga förslag om vilka ärenden som KLM får handlägga inskränker KLMs förrättningsverksamhet på negativt sätt och att motiven till ändringarna är svagt underbyggda. Utredningen föreslår att förrättningsärenden där staten eller statligt bolag är sökanden alltid ska inges till Lantmäteriet (9.3.3). Det vore av många skäl olämpligt att Lantmäteriet inom komplexa stadsutvecklingsprojekt ska handlägga den delmängd av ärenden där staten eller statliga bolag är sökande. Förslaget innebär en splittring av handläggningen inom KLM där KLM har god kännedom om de lokala förhållandena. Förslaget kan bidra till ineffektivitet i samhällsbyggnadsprocessen då två olika huvudmän ska samordna handläggningen inom ett expansivt område.

Utredningens förslag om att samtliga ärenden där staten eller statligt bolag är sökande är alltför ingripande av nuvarande ordning. Slutsatsen blir att dagens

reglering av möjligheten att stora infrastrukturärenden som berör flera myndigheters område kan handläggas av Lantmäteriet är tillräcklig reglering. Förslaget till ändring i 4 kap 7 § fastighetsbildningslagen avstyrks.

Utredningen föreslår (9.3.4) att införa en ny bestämmelse i 5 § KLM-lagen som säger att om när en ansökan som *kan antas* innehålla handläggning av ärende som omfattas av bestämmelserna i säkerhetsskyddslagen (2018:585) så ska ärendet överlämnas till Lantmäteriet för statlig handläggning. Västerås Stad anser att lagtexten bör ändras så att denna typ av ärenden *kan* överlämnas om det kan antas att ärendet är säkerhetsskyddsrelaterat och att det finns skäl för en statlig handläggning. Kommunen besitter redan idag kompetens att hantera säkerhetsskyddsärenden.

Utredningen föreslår att bestämmelserna om överlämning av ärenden enligt nuvarande KLM-lag 5 § första stycket 1-4 ska ändras (9.4.1). Västerås Stad instämmer med förtydligandet att det ska gälla även *andra ärenden* än förrättningar.

Västerås stad delar inte utredningens ställningstagande (9.4.2) att någon tidsgräns för en sakägares begäran om överlämnande av ett ärende till statlig handläggning inte bör införas. Det är enligt Västerås Stad den obegränsade möjligheten att även sent i förrättningen kunna begära överlämning som är kostnadsdrivande och ineffektivt.

Utredningens förslag (9.4.3) till ny bestämmelse i 4 kap 7a § fastighetsbildningslagen om att sakägare som otillbörligt begärt överlämning av ärende ska betala de ökade förrättningskostnaderna anser Västerås Stad vara problematisk. Dels att fastställa vad som är ett uppenbart otillbörligt syfte samt dels att sakägaren ska ges möjlighet att yttra sig innan beslut om ett sådant beslut om förrättningskostnader. Det borde enligt Västerås Stad utredas ytterligare om möjligheten till överlämning helt borde avskaffas i de fall kommunen är sakägare i en förrättning. Jävsregler i fastighetsbildningslagen samt möjligheten för sakägare att överklaga förrättningsbeslut är tillräcklig reglering av saken.

Utredningen föreslår en förändrad rättslig reglering av KLMs möjlighet till uppdragsverksamhet.

Västerås Stad håller med om att det är bra att den kommunala fastighetsbildningsanknutna uppdragsverksamheten tydliggörs och att begreppet myndighetsservice utmönstras, men uppdragsverksamheten måste fortsätta få ha en bred omfattning för att gynna den kommunala samhällsbyggnadsprocessen. Det är också positivt att det förtydligas att KLM har rätt att ta ut avgifter för uppdragsverksamheten (9.5.3).

Det är gynnsamt för samhällsbyggnadsprocessen när förrättningslantmätare gör mer än bara förrättningar. Det stärker kompetensen att bidra med fastighetsrättslig kompetens i planprocess och göra fastighetsförteckningar med de allt högre krav på arkivutredningar som behöver göras. Uppdragsverksamhet kompletterar fastighetsbildningsverksamhet utan att konkurrera med den och bidrar till att lantmätarresurser används effektivt.

Det som däremot inte är bra enligt Västerås stad att utredningens förslag (9.5.2) är uttömmande. Det bör vara upp till varje kommun att bemanna och organisera

verksamheten så att lantmäterimyndigheten både kan fullgöra sin myndighetsutövning och i förekommande fall även utföra andra uppdrag och arbetsuppgifter vid sidan av myndighetsutövningen.

Det är oklart varför utredningen inte tagit upp motsvarande punkterna 7-8 i 12 § i Lantmäteriets instruktion (2009:946) till att gälla även för KLM. Är det utredningens syfte att låta bildandet av samfällighetsföreningar ensamt utföras av Lantmäteriet i hela landet? Det anser Västerås stad inte gynna sakägarna och bryter den nära kopplingen mellan anläggningsbeslut och bildande av samfällighetsförening.

Västerås stad avstyrker utredningens förslag till ny bestämmelse i 5a KLM-lagen i dess nuvarande lydelse. En detaljerad uppräknings i lagtext är inte en lämplig reglering av tillåtna uppdrag.

Villkor för inrättande av en kommunal lantmäterimyndighet (avsnitt 11)

Västerås Stad anser att utredningens förslag till villkor för att inrätta och upprätthålla en KLM riskerar medföra att flera KLM tvingas lägga ner sin verksamhet. De förändrade villkoren innebär dels var för sig dels tillsammans att möjligheten att inrätta och upprätthålla en KLM starkt begränsas.

Utredningen redovisar villkor som ska uppfyllas om ekonomiskt oberoende vilka saknar stöd i förslag till lagtext. Vad är innebörden av denna skrivning i utredningen? KLM har verksamhet som enligt lag behöver finansieras av anslag, tex råd och service enligt förvaltningslagen samt remissyttranden enligt plan- och bygglagen och registreringen av planer och bestämmelser i fastighetsregistret. Varifrån menar utredningen att medel till dessa uppgifter skall komma om inte genom anslag från kommunen därest uppgifterna inte får taxefinansieras.

Kraven för inrättande måste vara tydliga, transparanta och möjliggöra en robust KLM-verksamhet. En robust verksamhet ligger i att verksamheten är stabil över tid och inte i ett visst antal anställda år för år.

Beträffande utredningens analys avseende de särskilt höga kraven på en kommunal lantmäterimyndighets självständighet så anser Västerås Stad att det även med nuvarande regler är en självklarhet att KLM agerar och uppfattas som opartiska och inget annat har på något sätt framförts till KLM. Finns det någon evidens för att KLM inte uppfattas som en opartisk myndighet?

Utredningens förslag (11.3.3) att genom bestämmelse i lag styra att KLM ska ha lokaler som är oberoende i förhållande till kommunen avstyrks av Västerås Stad. Kravet bedöms som oproportionerligt i förhållande till syftet.

Bestämmelser om tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna (avsnitt 14)

Nuvarande tillsynsverksamhet har enligt Västerås Stad stora brister och har över tid hanterats på ett synnerligen otillfredsställande sätt. Det finns behov av tydligare reglering. Den största bristen är den oklara roll som tillsynen har organisatoriskt inom Lantmäteriet. Tidigare utförde Lantmateriverket tillsyn över de statliga lantmäterimyndigheterna liksom över de kommunala. Med organisationsförändringen inom Lantmäteriet 2008 sker tillsynen av den statliga förrättningsverksamheten inom samma organisation vilket uppfattas som otydligt. Risker för rollkonflikt inom Lantmäteriet bedöms som överhängande. Västerås

Stad anser att tillsynen ska vara rättvis och transparent för alla lantmäterimyndigheter oavsett huvudman. Västerås Stad delar inte utredningens bedömning att Lantmäteriet bör ansvara för tillsynen av KLM (14.3.1). Västerås Stad anser att tillsynen bör kunna utföras av en fristående instans och att denna fråga bör utredas vidare. En fristående instans kunde på ett förtroendeingivande sätt utöva tillsyn över samtliga 41 lantmäterimyndigheter vilket skulle leda till ökad enhetlighet och rättssäkerhet. Om beslutet blir att Lantmäteriet fortsatt ska vara tillsynsmyndighet för KLM måste det klargöras att det en funktion inom Lantmäteriet fristående från den statliga lantmäterimyndigheten som är ansvarig för tillsynen (14.4.2)

Tillsynen har inte kunnat genomföras på ett par år med anledning av den särskilda händelsen vilket visar att tillsynsfunktionen inom Lantmäteriet inte är oberoende och fristående från övrig verksamhet inom Lantmäteriet. Det har återkommande upplevts som att Lantmäteriets tillsyn haft resursproblem. Återkoppling på genomförd tillsyn och lång tid innan tillsynsskrivelse har kommunicerats har medfört brist på förtroende för tillsynsfunktionen.

Avgifter som ger kostnadseffektivitet och förutsägbarhet (avsnitt 16)

Västerås Stad anser att förslaget (16.3.1) om tydligare bestämmelse i 1§ förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar (FAL) om att avgifter enligt förordningen ska främja en kostnadseffektiv verksamhet och en avgiftssättning som är förutsebar för sakägare behöver förtydligas. Det finns många andra parametrar än just avgiftssättningen som påverkar utfallet av kostnaden för en lantmäteriförrättning. Förutsägbarheten för sakägare beror på parametrar som riktighet och fullständighet i fastighetsregistret, förekomst av oregistrerade marksamfälligheter, strandskydd, biotopskydd med mera. Ur fastighetsbildningssynpunkt är nästan varje ärenden unikt till sina förutsättningar.

Västerås Stad avstyrker utredningens förslag (16.4.3) om avgift med fast belopp för vissa typer av ärenden.

Västerås Stad avstyrker utredningens förslag (16.6.1) om att KLM ska tillämpa de avgifter som framgår av Lantmäteriets föreskrifter och anser att möjligheten till lägre timtaxa för KLM ska finnas kvar.

Det är förstås ett viktigt argument för enhetlig timtaxa att sakägare ska behandlas lika. Det är emellertid enligt Västerås Stads bedömning inte rimligt att Lantmäteriets kostnadstäckningsgrad ska styra taxan för samtliga myndigheter. KLM har en mer kostnadseffektiv verksamhet i och med lokal förankring och därmed närheten till sakägare. Utredningen beskriver att den gemensamma taxan förutom för den egna handläggningen inom KLM ska täcka kostnaderna för Lantmäteriets övergripande ansvar. KLM ser här en risk med dels att det blir osäkert hur stor del av taxan som motsvaras av det övergripande ansvaret dels vad som är komponenter som hänförs till den statliga förrättningsverksamhetens behov av täckningsgrad.