

2026-01-28

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00248

Synpunkter på remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet: Betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter på remissen ”En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten” (SOU 2025:98) till Kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 28 januari 2026.
2. Beslutet justeras i omedelbar anslutning till sammanträdet.

Sammanfattning av ärendet

Betänkandet *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten* (SOU 2025:98) har skickats på remiss till Nacka kommun. Betänkandet innehåller förslag till förändringar i hur fastighetsbildningsverksamheten organiseras och styrs i Sverige. Förslagen påverkar särskilt de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM) samt samhällsbyggnadsprocessen i kommuner som har, eller vill inrätta, en KLM.

Utredningen föreslår bland annat ett förtydligande av statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten. Samtidigt medför förslagen begränsningar av KLM:s verksamhet, skärpta villkor för att inrätta och behålla en KLM samt förändringar av tillsyn, avgifter och tekniska handlägningsstöd.

Ärendet avser beslut om att överlämna Miljö- och stadsbyggnadsnämndens synpunkter på betänkandet till Kommunstyrelsen. I synpunkterna tillstyrks utredningens förtydligande av statens övergripande ansvar att ge likvärdigt stöd till alla lantmäterimyndigheter, samtidigt som att kritik framförs mot merparten av utredningens förslag. Kritiken grundas på bedömningen att förslagen riskerar att försämra samordning i samhällsbyggnadsprocessen samt att de kan innebära negativa konsekvenser för kommuner med egen kommunal lantmäterimyndighet.

Ärendet

Ärendets beredning

Betänkandet SOU 2025:98 *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten* har skickats till Nacka kommun på remiss. Geodataenheten informerade övergripande om betänkandet, dess förslag och innebörd, vid Miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 3 december 2025.

Geodataenheten har berett betänkandet och lämnar förslag på synpunkter (bilaga 3) till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Synpunkter har inhämtats från säkerhetsstaben kring de förslag i betänkandet som rör säkerhetsskyddskänslig verksamhet. Ärendet slutbehandlas i Kommunstyrelsen den 2 mars 2026. Sista dag för inlämning av remissvar till Regeringskansliet är den 4 mars 2026.

Utredningens förslag i korthet

Utredningens uppdrag var att göra en översyn av hur fastighetsbildningsverksamheten är organiserad, i syfte att skapa bättre förutsättningar för en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. I betänkandet föreslås flera författningsändringar som främst påverkar de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM), samt samhällsbyggnadsprocessen i de kommuner som har, eller överväger att inrätta, en egen KLM.

Utredningen föreslår bland annat följande förändringar:

- **Ett förtydligande av vad som ingår i statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten.** Detta avser främst vilket stöd det statliga Lantmäteriet ska tillhandahålla till de kommunala lantmäterimyndigheterna, samt hur detta ansvar ska finansieras.
- **Begränsningar i vilka ärenden som får handläggas av en KLM.** Fler typer av ärenden föreslås i stället överlämnas till statliga Lantmäteriet.
- **Begränsningar av KLM:s uppdragsverksamhet utanför fastighetsbildningen,** inklusive införande av villkor för när uppdragsverksamhet får bedrivas.
- **Förändrade villkor för inrättande av kommunala lantmäterimyndigheter,** samt krav på att villkoren även ska uppfyllas över tid för befintliga KLM.
- **Inga förslag om att möjliggöra samverkan mellan KLM.**
- **Ingen förändring av tillsynsmyndighet över KLM.** Statliga Lantmäteriet föreslås fortsatt vara tillsynsmyndighet, trots uttalad rollkonflikt.
- **Ändring i uttag av avgifter.** KLM föreslås ha samma avgifter vid lantmåteriförrättningar som det statliga Lantmäteriet, till skillnad mot nuvarande lagstiftning där KLM kan besluta om lägre taxa.

Geodataenhetens bedömning och förslag till synpunkter

Konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen

Geodataenheten bedömer att flera av utredningens förslag riskerar att få negativa konsekvenser för samhällsbyggnadsprocessen i kommunen. En genomgående brist i utredningen är att fastighetsbildningsprocessen har betraktats som en isolerad process, i stället för att ses som en integrerad del av den samlade samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningens förslag bedöms innebära en risk för försämrad samordning mellan fastighetsbildning och plan- och bygglovsprocesserna. Denna samordning är särskilt viktig i kommuner med hög exploateringstakt. Den lokala kunskap och närhet till planprocessen som finns för fastighetsbildningen inom KLM är en viktig förutsättning för effektiva och rättssäkra genomföranden.

Begränsningar för KLM:s verksamhet

Flera av utredningens förslag innebär begränsningar av KLM:s verksamhet, utan att det tydligt framgår vilka faktiska problem som förslagen avser att lösa. Detta gäller särskilt förslag om begränsning av KLM:s uppdragsverksamhet, stöd i planprocessen samt överlämning av fler ärenden till det statliga Lantmäteriet. Förslag som innebär att lantmäteriärenden delas mellan statlig och kommunal myndighet inom samma geografiska område bedöms riskera längre handläggningstider, ökad administrativ komplexitet och försämrad service till fastighetsägare.

Begränsningar för utveckling och digitalisering

Den egna kommunala lantmäterimyndigheten är i dag en viktig nyckelkompetens i kommunens arbete med digitalisering av detalplaner. Utredningens förslag kan tolkas som att anställda vid KLM inte längre skulle tillåtas medverka i pågående eller framtida utvecklingsprojekt. KLMs kompetens och perspektiv är särskilt viktigt i fortsatt arbete med digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen.

Geodataenheten är även kritisk till att utredningen föreslår det tvingande för KLM att nyttja statliga Lantmäteriets ärendehanteringssystem och tekniskt handläggningsstöd. Kostnadsfrågan kring detta är inte tillräckligt utredd, och förslaget bedöms även hämma lokal utvecklingskraft och digitalisering. Att reglera en så tekniskt detaljerad fråga i lag bedöms som olämpligt, då den snabba tekniska utvecklingen riskerar att göra lagstiftningen inaktuell inom kort tid.

Skärpta och otydliga villkor för KLM

Utredningen föreslår skärpta villkor för inrättande av KLM, samt att dessa villkor även ska uppfyllas över tid för befintliga KLM. Flera av de föreslagna villkoren är otydliga, vilket gör det svårt att bedöma hur de skulle tillämpas vid framtida tillsyn och hur den egna lantmäterimyndigheten kan komma att påverkas.

Utifrån utredningens beskrivningar av innebörden av villkoren tolkar Geodataenheten att avsikten är att KLM i stor utsträckning ska skiljas från den kommunala organisationen,

exempelvis genom egna lokaler, egen HR-funktion och egna administrativa stödfunktioner, samt att KLM ska vara helt ekonomiskt oberoende från kommunen. Geodataenheten bedömer att det i praktiken är mycket svårt, eller tekniskt omöjligt, att på detta sätt särskilja en verksamhet som är en integrerad del av den kommunala organisationen. Mot denna bakgrund är Geodataenheten kritisk till de föreslagna villkoren.

Risk för avveckling av KLM

Geodataenheten bedömer att förslagen i utredningen sammantaget kan medföra att kommunen tvingas avveckla KLM. Geodataenheten anser att det är av stor vikt att KLM fortsätter att finnas kvar av flera skäl; nära koppling till plan- och byggprocessen, lokalkännedom, bibehålla servicegrad till medborgare samt viktig kompetens i arbetet med digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen. Fastighetsbildningen utgör i dag en integrerad del av kommunens samlade samhällsbyggnadsprocess. Även om kommunen skulle kunna uppfylla de föreslagna skärpta villkoren för KLM, bedöms de föreslagna begränsningarna i viss mån motverka syftet med att kommunen har en egen lantmäterimyndighet.

Övergripande

Geodataenheten bedömer att utredningen genomgående ger författningsförslag som detaljstyr frågor som lämpligare hanteras på verksamhets- och kommunnivå. Det gäller exempelvis hur lantmäteriverksamheten ska organiseras, hur verksamhet utöver fastighetsbildningen ska finansieras, på vilket sätt medarbetare på KLM kan stödja i planprocessen samt vilken servicenivå utöver lagstadgade krav som ska erbjudas kommunens medborgare.

Vidare bedömer Geodataenheten att utredningen i flera fall föreslår författningsändringar som innebär en överreglering av områden där det redan finns ändamålsenlig lagstiftning. Detta avser bland annat regler om KLM:s organisering, jävsregler, möjlighet att överklaga lantmäterimyndigheternas beslut till domstol samt regler i Förvaltningslagen.

Behov av ny utredning

Geodataenheten bedömer att det finns ett stort värde med KLM:s verksamhet och är därför kritisk till merparten av utredningens förslag och slutsatser. Konsekvenser för de kommunala lantmäterimyndigheterna och berörda kommuner har inte utretts tillräckligt. Det finns därför behov av en ny utredning med ett tydligare och mer ändamålsenligt syfte. En sådan utredning bör inriktas på att analysera hur organiseringen av fastighetsbildningsverksamheten bäst kan bidra till en effektiv, rättssäker och sammanhållen **samhällsbyggnadsprocess**.

Ekonomiska konsekvenser

Utredningens konsekvensbeskrivning avseende befintliga KLM och kommuner med KLM bedöms vara bristfällig. Mot denna bakgrund är det svårt att fullt ut förutse och redogöra för de ekonomiska konsekvenser utredningens förslag kan innebära.

Sammantaget bedöms de föreslagna författningsändringarna kunna få en betydande negativ påverkan på ekonomin för såväl KLM som Geodataenheten. Förslagen kan medföra behov av omorganisation samt ökade kostnader, exempelvis om krav på egna lokaler och separata administrativa stödfunktioner ska uppfyllas.

Förslagen i utredningen kan potentiellt även ha en negativ påverkan på ekonomin i plan- och stadsbyggnadsprojekt, både under framtagande av ny detaljplan samt vid genomförande av detaljplan (fastighetsbildning). Det är oklart i vilken utsträckning KLM skulle tillåtas stödja och delta i planarbetet om utredningens förslag verkställs. Det innebär att kommunen då kan välja att tillgodose den kompetensen på annat vis, genom anställning, konsultinsatser eller inte alls. Utan medverkan från KLM i planprocessen riskerar fastighetsrättsliga genomförandefrågor att förbises vilket kan leda till oförutsedda kostnader och förseningar i genomförandeskedet.

Utredningens förslag riskerar även att fastighetsägare och aktörer i Nacka kommer att debiteras högre kostnader för lantmäteriförrättningar. Detta eftersom utredningen föreslår att KLM inte längre ska tillåtas ha en lägre taxa än statliga lantmäteriet. Om KLM skulle avvecklas kommer förrättningar i stället att handläggas av det statliga lantmäteriet, som har högre timtaxa och saknar lokalkännedom, vilket riskerar att öka kostnaderna.

Konsekvenser för barn

Förslagen i betänkandet bedöms inte ha några direkta konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslagen i betänkandet bedöms inte ha några direkta konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 28 januari 2026

Bilaga 1. En bättre organisering av förrättningsverksamheten (SOU 2025:98)

Bilaga 2. Remissmissiv

Bilaga 3. Förslag till synpunkter

Jonas Brodd
Enhetschef
Geodataenheten

Kristin Kensby
KLM-chef
Geodataenheten