



Datum

2026-01-08

Adress

Diarienummer

SBN-2025-958

Yttrande

Till

Kommunstyrelsen

**Remiss - En bättre organisering av
fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98),
STK-2025-1721**

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Utredningen som remissen avser syftar till att införa lagändringar för att förbättra organiseringen för fastighetsbildningsverksamheten. Förslagen berör framför allt de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM).

Utredningens förslag innebär bland annat att KLM:s verksamhet begränsas och det ställs högre krav på KLM:s oberoende till kommunen. Detta kan leda till att flera KLM, däribland KLM Malmö inte längre kan finnas kvar.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden har tagit emot remiss om *En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)*. Den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) i Malmö stad har deltagit i beredningen av detta yttrande.

Stadsbyggnadsnämnden lämnar följande synpunkter:

Generella synpunkter

KLM i Malmö är organiserad under Stadsbyggnadsnämnden på Stadsbyggnadskontoret. Samarbetet mellan KLM och kommunens plan- och bygglovsmyndighet fungerar mycket väl. Det goda och nära samarbetet är en förutsättning för en effektiv plan- och bygglovsprocess, vilket är särskilt viktigt i en expansiv kommun som Malmö.

Fastighetsbildning är en integrerad och central del i samhällsbyggnadsprocessen och KLM har därför en viktig roll. KLM bidrar till ökad kompetens i plan- och bygglovsprocessen och säkerställer att fastighetsrättsliga frågor uppmärksammas tidigt i processen. Lokalkännedom och närvaro ger bättre service till både kommunen, företagare och medborgare. Sammantaget bidrar KLM till en effektivare och mer



kvalitetssäkrad helhet som leder till minskade totala ledtider och ökad kvalitet i samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningens förslag innebär att KLM:s verksamhet begränsas och det ställs högre krav på KLM:s oberoende till kommunen. Utredningen behandlar även frågor som ärendehanteringssystem, tillsynsmyndighet, samverkan mellan KLM, avgifter med mera. Om utredningens förslag genomförs finns det stor risk att KLM i Malmö inte längre kan finnas kvar.

Våren 2025 skickade stadsbyggnadsdirektörerna i Stockholm, Göteborg och Malmö en gemensam skrivelse till Infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson, SBN-2025-305. I skrivelsen fanns en önskan om ett tilläggsdirektiv för att bredda utredningen till att omfatta hur en organisering av fastighetsbildningsverksamheten kan bidra till en effektivare samhällsbyggnadsprocess. Detta önskemål tillgodosågs inte.

Under sommaren 2025 presenterades en annan utredning, *SOU 2025:80 Koordinatbestämda fastighetsgränser*. Förslagen i utredningen som detta yttrande behandlar står i direkt konflikt med behovet av ökad samordning mellan detaljplaneprocess och fastighetsbildningsprocess som utredningen om koordinatbestämda fastighetsgränser förutsätter.

Hösten 2025 presenterades en rapport, *Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut – en tydligare bostadsförsörjning, en enklare planprocess och slopat krav på bygglov för solcellspaneler (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.

Även om förslagen i utredningen inte skulle genomföras finns ett stort behov av att en ny utredning tillsätts. I annat fall finns de osäkerheter som denna utredning skapat kvar, vilket skapar en oro som till exempel kan ge svårigheter att rekrytera och att utveckla verksamheten. Utredningen ger också utrymme för tolkningar som kan bli problematiska i samband med tillsynen av verksamheten och som då också tar onödiga resurser i anspråk från såväl staten som kommunerna.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det finns ett stort värde med KLM:s verksamhet så som den fungerar i dag och motsätter sig därför de flesta av utredningens förslag och slutsatser. Stadsbyggnadsnämnden är också kritisk till att konsekvenserna för de kommunala lantmäterimyndigheterna och berörda kommuner inte har utretts mer grundligt. De utmaningar och otydligheter som funnits i KLM:s roll behöver fortfarande tydliggöras. **Stadsbyggnadsnämnden anser** därför att det finns ett behov av en ny utredning, men med syfte att utreda hur organiseringen av fastighetsbildningsverksamheten kan bidra till en effektiv samhällsbyggnadsprocess.



Statens övergripande ansvar (kapitel 7)

Statlig verksamhet

Utredningen fastslår att fastighetsbildningsverksamheten är en statlig verksamhet.

Stadsbyggnadsnämnden anser att ansvaret för fastighetsbildningsverksamheterna inom kommuner med kommunal lantmäterimyndighet har överlåtits till kommunerna och huvudmannaskapet är därmed delat mellan stat och kommun. Fastighetsbildning är dock i grunden en statlig verksamhet och det övergripande ansvaret är statens.

Stöd och ärendehanteringssystem

Föreslagen lydelse i 2§ 5 pkt. lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet

Föreslagen lydelse i 5 a § förordning (2009:946) med instruktion för lantmäteriet

Utredningens förslag

Utredningen föreslår att statens ansvar gällande att ta fram stöd (utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner med mera) ska tydliggöras. Staten genom Lantmäteriet ska enligt utredningen också ansvara för att tillhandahålla ett ärendehanteringssystem för all förrättningsverksamhet. De kommunala lantmäterimyndigheterna ska enligt utredningens förslag vara skyldiga att använda det. Både stödet och ärendehanteringssystemet föreslås finansieras av intäkterna för lantmåteriförrättningar.

Nuvarande situation

Lantmäteriet har redan i dag ett ansvar för stöd även om det inte är lika tydligt nu. Lantmäteriet äger också det nuvarande ärendehanteringssystemet Trossen som idag används av alla KLM. I dag anpassas både stödet och ärendehanteringssystemet främst efter den statliga myndighetens behov och det sker alltför sällan dialoger om de kommunala lantmäterimyndigheternas behov.

Det är samma verksamhetsområde (verksamhetsområde Fastighetsbildning) inom Lantmäteriet som både tar fram stöd, förvaltar ärendehanteringssystemet och som själv är den handläggande myndigheten. Det finns ingen tydlighet och transparens i vad det nuvarande ärendehanteringssystemet kostar och att det är en rättvis fördelning mellan de 40 kommunala lantmäterimyndigheterna och den statliga handläggande myndigheten.

I huvudsak finns samma ärendeprocesser inom den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna, men det finns vissa variationer. Eftersom det generellt är de största kommunerna som har en kommunal lantmäterimyndighet har de kommunala lantmäterimyndigheterna större andel av komplexa förrättningar i stad, till exempel förrättningar med 3D. Det finns också skillnader i arbetssätt, till exempel när det gäller teamarbete och i angränsande system, till exempel ekonomisystem. Det finns därför till viss del olika behov från KLM och den statliga lantmäterimyndigheten.



Leverantör av ärendehanteringssystem

Det kan vara en fördel om samtliga lantmäterimyndigheter har ett gemensamt ärendehanteringssystem, men det är viktigt att leverantören behandlar alla lantmäterimyndigheter på samma sätt. KLM behöver vara lika involverade i kravställning och i förvaltningsgrupper med mera, som den statliga lantmäterimyndigheten. Om leverantören av systemet är Lantmäteriet så är det viktigt att ansvaret för systemet inte finns hos den statliga lantmäterimyndigheten (verksamhetsområdet Fastighetsbildning). Ansvaret bör istället finnas mer centralt i Lantmäteriets organisation så att KLM och den statliga lantmäterimyndigheten får likvärdiga förutsättningar gällande ekonomi och behov.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det är bra att statens ansvar tydliggörs i denna fråga, men anser att det också behöver förtydligas hur de kommunala lantmäterimyndigheternas behov ska tillgodoses, hur kostnaderna för stödet och ärendehanteringssystemet ska fördelas och efter vilken kostnadsmodell. För att detta ska bli möjligt behöver Lantmäteriets roller som centralmyndighet och handläggande myndighet hållas isär och ansvaret för ärendehanteringssystemet bör inte finnas hos den statliga handläggande lantmäterimyndigheten. Om syftet med utredningens förslag är att säkerställa att alla lantmäterimyndigheter ska ha samma ärendehanteringssystem så behöver det utredas ytterligare om utredningens förslag gör att kommunerna inte är bundna av lag (2016:1145) om offentlig upphandling.

En tydligare rättslig reglering av kommunala lantmäterimyndigheters ansvar för förrättningar (kapitel 9)

Staten ska handlägga vissa ärenden

Föreslagen lydelse i 4 kap 7§ fastighetsbildningslagen (1970:988)

Utredningen föreslår att den statliga lantmäterimyndigheten ska handlägga alla lantmåteriförrättningar som en statlig myndighet eller ett statligt helägt bolag är sökande till.

Syftet med detta förslag är svårt att förstå. En ökad uppdelning av förrättningarna i en kommun, mellan den statliga lantmäterimyndigheten och KLM, leder till en sämre överblick över samhällsbyggnadsprocessen i kommunen, vilket i sin tur kan öka ledtiderna.

Stadsbyggnadsnämnden anser att förrättningar inom Malmö stad som en statlig myndighet, eller ett statligt helägt bolag är sökande till, även fortsättningsvis ska handläggas av KLM Malmö



Överlämning av ärende till staten

Föreslagen lydelse i 5§ 5 pkt. lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet

Föreslagen lydelse i 4 kap 7 a§ fastighetsbildningslagen (1970:988)

Överlämning av ärenden som omfattas av säkerhetsskyddslagen

Utredningen föreslår att ärenden som omfattas av bestämmelserna i säkerhetsskyddslagen (2018:585) ska överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten.

Kommunerna har en vana att hantera denna typ av information i andra processer, t.ex. inom bygglov. Om förslaget genomförs kommer därför säkerhetskänslig information både hanteras lokalt av kommunerna i vissa processer och nationellt av statliga lantmäterimyndigheten. Det innebär ett onödigt spridande av information.

Om ärenden med säkerhetskänslig information handläggs nationellt försvårar det för den kommunala lantmäterimyndigheten att få den information som behövs för att ta beslut i kommande förrättningar. Detta kan leda till längre ledtider inom samhällsbyggnadsprocessen.

Det kan finnas situationer där det inte finns kompetens eller resurser att hantera ärenden med högre säkerhetskyddsklasser inom kommunen, möjligheten att överlämna dessa ärenden till den statliga lantmäterimyndigheten bör därför finnas. För att säkerställa att kommunen har rätt möjligheter att hantera ärendet skulle det kunna övervägas om det ska vara obligatorisk med ett samråd med kommunens tillsynsmyndighet, länsstyrelsen.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det inte ska vara tvingande att överlämna ärenden som omfattats av säkerhetsskyddslagen till den statliga lantmäterimyndigheten, men att möjligheten ska finnas om KLM anser det lämpligt.

Överlämning av ärenden där kommunen är sakägare

En sakägare kan begära att ett ärende överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten om kommunen är sakägare. Detta sker ibland väldigt sent i ärendet vilket skapar onödiga kostnader och ökar ledtiderna. Ibland kan det misstänkas att detta sker endast för att fördröja beslut i ärendet. Utredningen föreslår att det i vissa fall ska kunna läggas kostnader på den som har begärt överlämnande.

KLM är tydlig i sin roll som fristående myndighet och vana på att skilja på kommunens olika roller. Även andra verksamheter inom kommunen, t.ex. bygglovsverksamheten handlägger ärenden där kommunen i sin roll som fastighetsägare är berörd.

Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget om att i vissa fall lägga kostnader på den som begärt överlämnande när kommunen är sakägare riskerar att skapa osäkerheter hos sakägarna och svåra bedömningsfrågor hos lantmäterimyndigheterna. Stadsbyggnadsnämnden föreslår i första hand att möjligheten att begära överlämnade till statlig lantmäterimyndighet när kommunen är sakägare ska upphävas och i andra hand att tiden när detta kan ske begränsas.



Uppdragsverksamhet

Föreslagen lydelse i 5 a§ lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet

Utredningen föreslår en begränsning av den kommunala lantmäterimyndighetens verksamhet på så sätt att uppdragsverksamheten inte får medföra en negativ inverkan på förrättningarnas handläggningstider och inte påverka myndighetens oberoende till kommunen. Det föreslås också att KLM endast får göra vissa typer av uppdrag.

Risken med denna reglering är att KLM i mindre omfattning kan arbeta med rådgivning och stöd inom detaljplaneprocessen. För en effektiv samhällsbyggnadsprocess behöver lantmäterikompetensen finnas nära plan- och bygglovsprocessen i kommuner med och utan KLM.

Det noteras att uppdraget bilda samfällighetsföreningar inte längre finns med som något som den kommunala lantmäterimyndigheten ska få göra. Bildande av samfällighetsföreningar sker ofta i samband med skapandet av gemensamhetsanläggningar och det är svårt att förstå anledningen till att inte finns med under de uppdrag som KLM ska få utföra.

Stadsbyggnadsnämnden anser inte att det behövs någon reglering om vilka uppdrag som KLM ska få utföra. Utredningens förslag är skadligt för samhällsbyggnadsprocessen eftersom det är viktigt att lantmäterimyndighetens kompetens finns nära plan- och bygglovsprocessen och detta förslag motverkar därför syftet med att KLM finns. Det bör utredas vidare hur de kommuner som inte har KLM kan få motsvarande stöd från en lantmäterimyndighet.

Tydligare bestämmelser om villkor för inrättande av en kommunal lantmäterimyndighets och övergången till och från en kommunal lantmäterimyndighet (kapitel 11)

Föreslagen lydelse i 2 § 3–4 pkt. lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet

KLM:s oberoende till kommunen

I den föreslagna lagtexten beskrivs att KLM ska ha en organisation där lokaler och medarbetare är oberoende av kommunen. I utredningen nämns även att KLM ska vara ekonomiskt oberoende av kommunen. Det finns anledning till att KLM organisatoriskt bör vara skild från kommunens exploateringsverksamhet, men att isolera KLM från hela kommunen är alltför långtgående och till ingen nytta. Tvärtom är det nödvändigt med ett samarbete för en effektiv samhällsbyggnadsprocess.

Ett oberoende enligt ovan kommer få stor påverkan. Om KLM ska sitta i egna lokaler och inte kan dela på gemensamma resurser som HR, ekonomi, IT med mera, så kommer det väsentligt öka KLM:s kostnader. KLM är små jämfört med den statliga lantmäterimyndigheten och ett krav på oberoende från den egna kommunen ger väldigt olika förutsättningar för verksamheterna och finansieringen. Om lantmäterimyndigheten ska vara helt separerad från övriga kommunen finns inga ekonomiska förutsättningar för en KLM. Om KLM:s kompetens istället kan användas



i andra delar av verksamheten och då finansieras av kommunen finns stora nyttor som leder till en effektivare samhällsbyggnadsprocess.

Tillräcklig omfattning och nödvändig kompetens

I lagtexten nämns också att verksamheten ska ha tillräcklig omfattning för att nödvändig kompetens för att kunna upprätthållas. I stället för att specificera vad tillräcklig omfattning betyder hänvisar utredningen till de prövningar som gjorts i samband med att nya KLM bildats. Dessa prövningar indikerar att KLM behöver vara ha en mer omfattande verksamhet än vad många KLM har idag.

Finansiering av verksamhet som inte ger intäkter

Den kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar, förutom för lantmäteriförrättningar, även för registrering av detaljplaner. Det åligger också de kommunala lantmäterimyndigheterna att svara på samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900). Idag finansieras tiden för registrering av detaljplaner och samråd av kommunbidrag. Även stöd och rådgivning till kunder finansieras av kommunbidrag. Den statliga lantmäterimyndigheten får anslag för att utföra dessa uppgifter. KLM får inga statliga medel. Om KLM ska vara oberoende av kommunen behöver det utredas hur dessa moment ska finansieras. Malmö har en stor andel detaljplaner i förhållande till antal lantmäteriförrättningar och därför har detta en stor påverkan på KLM i Malmö.

Osäkerheter och allvarliga konsekvenser

Utredningen hänvisar till att KLM behöver ha en robust, kompetent och effektiv organisation. Den här utredningen skapar flera osäkerheter för KLM och det i sin tur gör det svårt att bedriva utvecklingsarbete och rekrytera kompetent personal, vilket då kan få motsatt effekt för verksamheten. Om utredningens förslag om oberoende och omfattning tolkats rätt kommer det leda till att KLM i Malmö och flertalet andra välfungerande KLM inte kan finnas kvar.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det inte finns någon anledning till att det ställs högre krav på KLM:s verksamhet vad gäller oberoende och omfattning. Utredningens förslag skapar otydligheter och ger utrymme för tolkningar som skapar osäkerheter för verksamheten. KLM:s finansiering, av de obligatoriska delarna som inte ger intäkter, behöver utredas vidare.

Samverkan mellan kommunala lantmäterimyndigheter inom fastighetsbildningsverksamheten (kapitel 12)

Utredningen *Förändring genom försök* (SOU 2023:94) som utredde möjligheterna till samverkan mellan kommuner inom fastighetsbildningen, bekräftar att det finns ett behov och en efterfrågan av samverkan mellan KLM.

I direktivet för utredningen, som detta yttrande behandlar, har ingått att beskriva och utvärdera möjlighet till samverkan mellan kommuner inom fastighetsbildningsverksamheten. Utredningen lämnar dock inga förslag om



samverkan. Det skulle vara särskilt viktigt med samverkan mellan KLM om oberoendet mot den egna kommunen ska öka.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det är en stor brist att utredningen inte ger några förslag om samverkansmöjligheter mellan befintliga KLM eller för den delen mellan en kommun med KLM och en kommun utan KLM.

Tydligare bestämmelser om tillsynen över de kommunala lantmäterimyndigheterna (kapitel 14)

Lantmäteriet har tre roller i förhållande till KLM. Centralmyndighet (ansvar för stöd och nuvarande ärendehanteringssystem), handläggande myndighet och tillsynsmyndighet. Detta skapar rollkonflikter, vilket även Stadskontoret lyft fram i en rapport från 2017, *Delat ansvar för fastighetsbildning (2017:18)*.

Villkoren för vad en KLM ska uppfylla är otydliga och det skapar mycket tolkningar och merarbete i samband med tillsynen av KLM. Det är i dag otydligt vad som ska ingå i tillsynen och det skapar merarbete för såväl KLM som för tillsynsmyndigheten.

Om KLM:s tillstånd återkallas inom en kommun är det den nuvarande tillsynsmyndigheten, Lantmäteriet, som skulle överta KLM:s verksamhet inom den kommunen. Om till exempel länsstyrelsen skulle ansvara för tillsynen så skulle det inte vara en rollkonflikt i denna fråga.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det behöver vara en opartisk myndighet som utför tillsynen av KLM:s verksamhet. Frågan behöver därför utredas vidare. Det behöver också förtydligas vad som ska ingå i tillsynen och övervägas om den statliga lantmäterimyndigheten ska omfattas av motsvarande tillsyn.

Avgifter som ger kostnadseffektivitet och förutsägbarhet (kapitel 16)

Föreslagen lydelse i 1, 2, 4, 5 och 14 §§ förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar

Lantmäterimyndigheterna finansieras efter principen full kostnadstäckning inom förrättningsverksamheten. Om förslaget om ett ökat ekonomiskt oberoende genomförs får den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna väldigt olika förutsättningar när det gäller kostnader. I dag står KLM för sin andel av kommunens kostnader för HR, ekonomi, lokaler, IT, men om varje KLM måste ha egna resurser för detta ökar kostnaderna väsentligt.

Den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna har olika förutsättningar och finansiering för vissa obligatoriska uppgifter som en lantmäterimyndighet ansvarar för, se kapitlet *"Tydligare bestämmelser om villkor för inrättande av en kommunal lantmäterimyndighets och övergången till och från en kommunal lantmäterimyndighet (kapitel 11)"*

Utredningen föreslår att en kommunal lantmäterimyndighet ska tillämpa de bestämmelser om avgifter som Lantmäteriet meddelar föreskrifter om.



Utredningen föreslår att avgiften för förrättningar som är mindre tidskrävande ska tas ut med fast belopp. Syftet med förslaget är att öka kostnadseffektiviteten och förutsägbarheten för avgiftssättningen. Det framgår av utredningen att bedömningen ska göras först när förrättningen har avslutats, vilket innebär att avgiften inte heller är klar förrän då. Det är svårt att förstå hur detta förslag skulle göra förrättningshandläggningen mer kostnadseffektiv och öka transparensen gällande kostnader.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det är bra med samma avgift för alla lantmäterimyndigheter. Det går dock inte att uppfylla principen med full kostnadstäckning för alla lantmäterimyndigheter när de har så olika förutsättningar när det gäller kostnader, men samma taxa. Det behöver därför utredas vidare och tydliggöras hur KLM:s kostnader ska täckas för att uppnå full kostnadstäckning. Det behöver också utredas vidare om förslaget med fast avgift för mindre tidskrävande förrättningar uppnår det syfte som avses.

Konsekvenser av utredningens förslag (kapitel 18)

Generellt är utredningens konsekvensutredning väldigt övergripande. Det nämns att relativt få mindre KLM kan behöva upphöra med sin verksamhet. Utifrån de förslag som utredningen presenterat är bedömningen att det kan leda till att många KLM inte klarar de ökade krav som finns i utredningens förslag, särskilt inte i kombination med de begränsningar som också föreslås.

Stadsbyggnadsnämnden anser att om något av förslagen som Stadsbyggnadsnämnden är kritiska mot ändå ska genomföras så behöver det göras en mer omfattande utredning av konsekvenserna först. Det behöver utredas hur de olika förslagen sammantaget påverkar de kommunala lantmäterimyndigheternas verksamhet och hur det i sin tur påverkar samhällsbyggnadsprocessen i de kommuner som har KLM.

ordförande

[Förnamn Efternamn]

sekreterare

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]