

Landsbygds- och Infrastrukturdepartementet

DNR: 2025–01713

Herkulesgatan 17

111 52 Stockholm

li.remissvar@regeringskansliet.se
med kopia till li.spn@regeringskansliet.se

OBOS remissvar – SOU 2025:98 En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten

OBOS koncernen i Sverige är en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare och ägs av 640 000 medlemmar. OBOS utvecklar bostäder, i både Norge och Sverige.

OBOS är inte formell remissinstans för detta betänkande men vill ändå lämna synpunkter eftersom vi ständigt ansöker om och är sakägare i en mängd olika slags förrättningar hos både kommunala och statliga lantmäterimyndigheter.

Övergripande synpunkter

OBOS vill särskilt understryka att förrättningsprocessen är unik och skiljer sig från den traditionella domstolshanteringen, genom att förrättningslantmätaren tar en aktiv roll som utredare, medlare och även kan initiera egna lösningsförslag. Förrättningsprocessen blir på så sätt effektiv och rättssäker men också i viss mån anpassningsbar efter varje unikt ärende. Förrättningsprocessen är därför mycket angelägen att värna.

Om fastighetsbildning sker i statlig eller kommunal regi har i sig mindre betydelse för oss som bostadsutvecklare. Från våra erfarenheter i Norge ser vi även att fastighetsbildning i delvis privat regi kan fungera väl. Avgörande, oavsett huvudman är att verksamheten är robust och säkras med närvaro och kompetens.

OBOS ser återkommande att en lokal närvaro och platskänedom hos lantmäterimyndigheten ger ett bättre slutresultat med färre felaktigheter och en bättre samverkan med övriga myndighetsbeslut. Av den anledningen föredrar vi ofta att våra ärenden handläggs av en kommunal lantmäterimyndighet (KLM) och ser ingen anledning alls till att minska på KLM:s verksamhet.

Behovet av en väl fungerande fastighetsbildning

För OBOS är enhetlighet och förutsägbarhet vid fastighetsbildning av yttersta vikt. En handläggning som inte utnyttjar den unika förrättningsprocessen utan i större utsträckning utgår från strikt prövning av enskilda yrkanden minskar möjligheten till tidig samordning och problemlösning. Det leder till fler omtag vilket försvårar genomförandet och ökar

riskerna för längre ledtider i hela samhällsbyggnadsprocessen. Tidpunkten för en förrättnings laga kraft är oftast helt avgörande för tillträde, betalning och för att möjliggöra inflyttning i nya bostäder. Kortast möjliga handläggningstid är därför inte alltid eftersträvarsvärd – utan det är förutsägbarheten som är avgörande.

Att tilldelas en förrättningslantmätare som har haft insyn i föregående planprocess och dessutom besitter lokalkunskap är normalt en framgångsfaktor vad gäller förutsägbarhet. Det innebär oftast att fastighetsbildningen kan ske i en betydligt mer effektiv och ändamålsenlig förrättning jämfört med att få en handläggare som är helt obekant med området.

Kommentarer till utredningens förslag

OBOS tillstyrker förslagen i utredningens kapitel 7 innebärande att Statliga Lantmäteri Myndigheten (SLM) ska tillhandahålla system, utbildning, handledning med mera samt redovisa resultat för all fastighetsbildningsverksamhet.

OBOS avstår att lämna synpunkter på förslagen i 9.3.3 och 9.3.4 då dessa inte bedöms påverka vår verksamhet.

OBOS avstyrker förslaget i 9.5.2 angående begränsning av tillåten uppdragsverksamhet för Kommunala Lantmäterimyndigheter (KLM). Tvärtemot förslaget anser OBOS att uppdragsverksamheten bör utökas, både hos KLM och SLM, då den gynnar samhällsbyggnadsprocessen som helhet och därmed indirekt bidrar till en smidigare fastighetsbildning.

OBOS avstyrker förslagen i kapitel 11 vilka syftar till att begränsa KLM:s verksamhet samt att separera KLM från kommunen i övrigt. OBOS uppfattning är att KLM:s uppdragsverksamhet kompletterar fastighetsbildningsverksamheten. Att förrättningslantmätare bidrar med sin kompetens i kommunens övriga verksamhet urholkar inte KLM:s oberoende utan är tvärt om gynnsamt för samhällsbyggnadsprocessen.

Att begränsa förrättningslantmätarens insatser till enbart förrättningsverksamhet anser OBOS är därför kontraproduktivt för samhällsbyggnadsprocessen.

OBOS ser positivt på att tillsynen av lantmäteriverksamheten regleras i enlighet med förslag i kapitel 14 men det är tveksamt om SLM är rätt organisation att ansvara för tillsynen. Det skulle i så fall innebära att SLM både är handläggande myndighet, expertmyndighet och tillsynsmyndighet på samma gång. Tillsyn bör i stället utföras av en myndighet eller en annan organisation som är självständig i förhållande till den verksamhet som tillsynen riktas mot.

OBOS avstår att lämna synpunkter på förslagen i kap 16 avseende förrättningskostnader.

Sammanfattande ståndpunkt

För en robust fastighetsbildning med förutsägbarhet i handläggningen krävs integration med samhällsbyggnadsprocessen, närhet till kommunal och regional kompetens samt att myndigheten erbjuder rådgivning i tidiga skeden – både till privatpersoner, bolag och till kommuner.

Enligt OBOS uppfattning missar utredningen att fastighetsbildning inte är en isolerad verksamhet, utan enbart en möjliggörare som måste samspela med planläggning, bygglov och genomförandefrågor. Förslagen i kapitel 11 och 14 innebär tvärtom ett steg i motsatt riktning där fastighetsbildningsverksamheten föreslås separeras ytterligare från övrig samhällsbyggnad.

Om förslagen genomförs behöver Lantmäterimyndigheternas roll som rådgivare i samhällsbyggandet tydliggöras och förstärkas, särskilt i tidiga skeden. Inte minst efterfrågar OBOS, och andra bostadsutvecklare, möjlighet till rådgivning i tidiga skeden innan formell ansökan görs. Det bör också möjliggöras att nå lantmäterimyndigheten och få möjlighet att tala med handläggare.

FRÅGOR

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till
Elin Davidson, Bolagslantmätare

Stockholm dag som ovan

Detta remissvar har beslutats av koncerndirektör och de verkställande direktörerna
Malin Svensson, Joakim Henriksson och Sofia Ljungdahl.

OBOS i Sverige

Malin Svensson

Joakim Henriksson

Sofia Ljungdahl