

YTTRANDE
2018-10-29

Dnr 102-2018/5945

Näringsdepartementet

n.remissvar@regeringskansliet.se
helene.lassi@regeringskansliet.se

Betänkandet En utvecklad översiktsplanering. Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)

Näringsdepartementets dnr N2018/03415/SPN

Sammanfattning

Lantmäteriet har inga principiella synpunkter på förslaget att kommunen ska ha möjlighet att reglera upplåtelseformen för bostadslägenheter.

Lantmäteriet instämmer i utredningens slutsats att det inte är lämpligt att sådan reglering sker genom en bestämmelse i en detaljplan.

Lantmäteriet anser att förslaget inte kan tillstyrkas i sin nuvarande form. Anledningen är frågor som sammanhänger med de kommunala beslutens meddelande, ändring, överklagande, återkallande eller registrering inte blivit tillräckligt utredda och redovisade i förslaget. Det finns en risk för att ajourhållning i fastighetsregistret, med anledning av fastighetsbildning, enligt nuvarande förslag inte kommer att kunna ske med erforderlig kvalitet och verkningsgrad. Motsvarande problem befaras också kunna uppstå när beslut om upphävande av beslutet i delar skett i flera omgångar. Detta eftersom beslut med geografisk omfattning inte ajourförs på registerkarta om de är redovisade som anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Därmed riskerar ett genomfört utredningsförslag att leda till en otrygghet om rättsläget som kan få negativa konsekvenser för fortsatta överlåtelse, fastighetsbildning och olika markanvändningsbeslut. Det är vidare inte tillräckligt redovisat hur de kommunala besluten kommer att gälla efter olika typer av förvärv jämfört med situationen efter olika fastighetsbildningsåtgärder. Det saknas, slutligen, en tillräcklig konsekvensutredning av förslaget. Det gäller i första

Lantmäteriet

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

Besök: Lantmaterigatan 2 c, Gävle Tfn växel: 0771-63 63 63

E – post: Lantmateriet@lm.se, internet: www.Lantmateriet.se



hand valet av registreringsform och vilka alternativ som finns, men en komplettering av redovisningen behöver också ske så att de fastighetsekonomiska konsekvenserna av förslaget belyses ytterligare.

Yttrandet följer avsnittsindelningen i betänkandet.

6.2 Det är inte lämpligt att reglera upplåtelseformen genom en bestämmelse i detaljplan

Utredningen gör ställningstagandet att det inte är lämpligt att reglera upplåtelseformen för bostäder genom en bestämmelse i en detaljplan. Flera skäl anförs som stöd för denna bedömning. Lantmäteriet anser att skälen som anförs är övertygande och instämmer i utredningens bedömning.

6.5.1 Kommunen bör få bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt

Lantmäteriet har inga principiella synpunkter på förslaget att kommunen ska ha möjlighet att reglera upplåtelseformen för bostadslägenheter. Däremot har Lantmäteriet synpunkter på de tekniska lösningar som utredningen redovisar i förslaget när det gäller de kommunala beslutens meddelande, redovisning och publicering.

Inledningsvis menar Lantmäteriet att kommunens beslut måste geografiskt redovisas på en karta där en vid beslutstillfället aktuell registerkarta använts.

Det framgår inte i betänkandet hur beslut om upplåtelseform kommer att gälla efter andra typer av fång än överlåtelse som eventuellt blir aktuella i senare led.

I betänkandet framhålls att beslutets anknytning till visst markområde eller utrymme medför att det kommer att gälla mot en ny eller annan fastighet vid fastighetsbildning. Det betyder att beslutet synes redan gälla genom själva anknytningen till området eller utrymmet. I ljuset av detta är det oklart vad stadgandet i lagförslagets 1 §, första stycket andra meningen, har för självständig betydelse. Vidare uppstår frågetecken kring hur beslutets anknytning till visst område eller utrymme påverkar möjligheterna att genomföra fastighetsregleringar. En sådan fråga är huruvida det är möjligt att göra en överföring av mark eller utrymme, som omfattas av ett beslut, till en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening.

Lantmäteriet

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

Besök: Lantmäterigatan 2 c, Gävle Tfn växel: 0771-63 63 63

E – post: Lantmateriet@lm.se, internet: www.Lantmateriet.se

Lantmäteriet menar att det finns en viss risk att anteckningen i registret inte kommer att kunna hållas uppdaterad efter genomförda fastighetsbildningar. Företeelser redovisade som anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel innehåller ingen geografisk redovisning på den digitala registerkartan och finns inte heller i Lantmäteriets digitala arkivsystem. Eftersom besluten ofta kommer att vara kopplade till och föregå omfattande exploateringar får det antas att just områden som omfattas av beslut om upplåtelseform ofta kommer att genomgå omfattande förändringar i fastighetsindelningen.

Osäkerheten om fastighetsregistret är korrekt uppdaterat, och därmed om ett visst område berörs av ett beslut eller ej, kan medföra onödigt extraarbete i form av omfattande utredningar för att kontrollera detta. Det kan befaras att situationer kan uppstå när fastigheter som inte omfattas geografiskt av beslutet, ändå kommer att belastas av en anteckning i registret och tvärtom. Detta kommer sannolikt att förorsaka ökade administrativa kostnader för lantmäterimyndigheter och inskrivningsmyndigheter, och också innebära en ökad risk för felaktiga beslut.

Frågan om hur registrering ska ske av besluten bör bli föremål för ytterligare utredning och redovisning av alternativ och konsekvenser.

6.5.6 Upphävande av ett beslut om upplåtelseform

Utredningsförslaget innehåller ingen uppgift om vilken kvalitet en karta som tillhör beslutet ska ha. När det gäller beslut om upphävande av beslut, helt eller delvis, redovisas att en fastighetsägares ansökan om ett sådant också ska innehålla en karta som visar detta område. Det saknas dock uppgift om huruvida det är denna karta som även ska ligga till grund för kommunens beslut om upphävande och anmälan till inskrivningsmyndigheten att ändra anteckningen. Användning av kartor med olika krav på aktualitet, kvalitet och utseende öppnar för tolkningssvårigheter och motsägelser, vilket försvårar lagfartsprövning, fastighetsbildning och tillståndsprövning för olika markanvändningar. Enskilda fastighetsägare har i allmänhet inte samma möjligheter som kommunen att upprätta kartor med erforderlig aktualitet och kvalitet. En kommuns beslut att upphäva beslutet om upplåtelseform för del av dess ursprungliga område måste redovisas på en karta upprättad av kommunen med samma kvalitet och aktualitet som kartan som tillhörde det ursprungliga beslutet.

Liknande problem avseende ajourföring av fastighetsregistret kan inträffa också när ett

Lantmäteriet

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

Besök: Lantmaterigatan 2 c, Gävle Tfn växel: 0771-63 63 63

E – post: Lantmateriet@lm.se, internet: www.Lantmateriet.se



beslut blivit utsatt för upphävandebeslut i delar och i flera omgångar. Genom att redovisningen inte ajourförs på registerkarta finns en risk att de olika besluten kommer att "stapla sig" på varandra. Det blir sedan vartefter allt svårare och mer arbetskrävande att utreda vad som egentligen gäller i varje enskild prövning av lagfart, fastighetsbildning etc. Lantmäteriet anser därför att det inte är lämpligt att ett beslut vars geografiska omfattning successivt kan förändras genom ändringsbeslut, i en sådan omfattning som nu kan bli aktuellt, redovisas som en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Lantmäteriet anser också att även en kommuns återkallelse av ett beslut om upplåtelseformen bör åtföljas av en anmälan till inskrivningsmyndigheten i de fall en anteckning om kommunens ursprungliga beslut hunnit bli införd i fastighetsregistret. Det är oklart om utredningens bedömning är att en återkallelse av en kommuns beslut om upplåtelseform alltid bara kan avse beslutet i sin helhet. Skulle det vara så att ställningstagandet blir att återkallelse kan ske av ett beslut i delar så måste anmälan till inskrivningsmyndigheten åtföljas av en karta av samma standard och kvalitet som angivits ovan.

6.5.7 Överklagande genom laglighetsprövning

Det saknas i betänkandet tydliga riktlinjer om huruvida inskrivningsmyndigheten ska avvakta laga kraft före anteckning i registret av beslut om upplåtelseform respektive beslut om dess upphävande. Det saknas också en redovisning av vilka registreringsåtgärder som påkallas av att en domstol upphäver ett beslut efter överklagande. Förslagsvis borde ett sådant beslut av domstol innebära att anteckningen ska tas bort. Därigenom uppkommer också frågan om vem som har ansvaret för att underrätta inskrivningsmyndigheten om att ett beslut blivit upphävt efter överklagande.

8.1-3 Konsekvenser för stat, kommuner och företag

Det kan antas att fastigheter, som omfattas av ett kommunalt beslut, kommer värderas lägre, än om det hade varit fritt för fastighetsägaren att välja upplåtelseform. I utredningen har de fastighetsekonomiska konsekvenserna av förslaget behandlats relativt kortfattat och utan någon djupare analys. Lantmäteriet menar att dessa konsekvenser bör utredas djupare och belysas ytterligare. Särskilt gäller detta effekterna för fastighetstaxeringen där konsekvenserna för stat, kommun och företag är oklara.

Lantmäteriet

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

Besök: Lantmäterigatan 2 c, Gävle Tfn växel: 0771-63 63 63

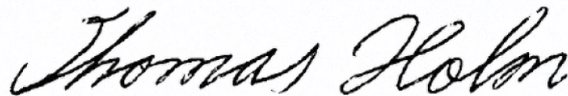
E – post: Lantmateriet@lm.se, internet: www.Lantmateriet.se



Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Susanne Ås Sivborg. I den slutliga handläggningen har även deltagit biträdande generaldirektören Anders Lundquist, juristen Gustaf Mark och lantmätaren Thomas Holm, den sistnämnde föredragande.



Susanne Ås Sivborg



Thomas Holm

Lantmäteriet

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

Besök: Lantmäterigatan 2 c, Gävle Tfn växel: 0771-63 63 63

E – post: Lantmateriet@lm.se, internet: www.Lantmateriet.se