

Regelrådets uppgift är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Justitiedepartementet

Yttrande över Koordinatbestämda fastighetsgränser (SOU 2025:80)

Regelrådets ställningstagande

Regelrådet bedömer att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Motivering till Regelrådets ställningstagande

Regelrådet anser att det tydligt framgår i betänkandet att reformen på lång sikt kommer att innebära stora nyttor för många företag. Det hade dock varit behövligt med en större tydlighet avseende kostnader som kan uppkomma för företag avseende avgifter vid förrättning, kommunernas planavgifter och förlängda detaljplansprocesser. Med utgångspunkt i dagens situation torde det, som Regelrådet ser det, vara möjligt att ta fram exempelberäkningar på hur företag i olika branscher och av olika storlek kan komma att påverkas av förslagen. Regelrådet finner således redovisningen av påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet bristfällig.

Vidare noterar Regelrådet att konsekvensutredningen innehåller alltför kortfattad information om ett flertal delaskpekter: behov av speciella informationsinsatser, berörda företag utifrån antal och storlek, påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag samt särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning. Dessa bedöms bristfälligt redovisade.

Sammantaget finner Regelrådet att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven.

Regelrådet vill avslutningsvis lyfta att förslagsställaren tar upp vikten av utvärdering. Eftersom det är 2007 års förordning om konsekvensutredning som är tillämplig i detta ärende finns inget krav på att konsekvensutredningen ska ange denna aspekt och den ingår därför inte i det som bedöms av Regelrådet. Inte minst mot bakgrund av reformens långa horisont är det dock, som Regelrådet ser det, positivt att utvärdering adresseras. I betänkandet anges att reformen bör följas upp viss tid efter ikraftträdandet. En lämplig tid för att inleda en sådan utvärdering bedöms vara sex–sju år efter ikraftträdandet. Det bör då utvärderas om det finns behov av ytterligare insatser för att skynda på övergången till koordinatbestämda fastighetsgränser.

Innehållet i förslaget

Förslagen innebär bland annat att ändringar görs i jordabalken, fastighetsbildningslagen, plan- och bygglagen och förordningen om fastighetsregister samt att det införs en ny förordning om koordinatbestämning av fastighetsgränser.

I betänkandet anges att reformen bör omfatta gränser för fastigheter och marksamfälligheter. Dessa gränser (i det följande benämnda fastighetsgränser) ska i framtiden bestämmas med

koordinater i plan. Fastighetsgränser som inte bildas vid förrättning ska inte omfattas av reformen. Reformen ska inte begränsas till vissa områden eller vissa fastighetstyper.

En fastighetsgräns ska koordinatbestämmas genom att gränsens sträckning bestäms med gränspunkter och gränspunkternas lägen i plan bestäms med koordinater. Sådana gränspunkter ska kallas koordinatbestämda gränspunkter. Det ska införas en ny förordning om koordinatbestämning som innehåller grundläggande bestämmelser om koordinatframställning och koordinatbestämning. Koordinatbestämda fastighetsgränser ska redovisas i fastighetsregistret.

Fastighetsgränser ska koordinatbestämmas när de bildas. Befintliga fastighetsgränser som avgörs genom fastighetsbestämning ska koordinatbestämmas vid fastighetsbestämningsförrättningen. Det ska införas en ny lantmäteriåtgärd för att koordinatbestämma befintliga och rättsligt klara fastighetsgränser. Åtgärden ska kallas särskild koordinatbestämning. Kostnaderna för särskild koordinatbestämning bör som huvudregel betalas av sökanden. De koordinater som beslutas vid förrättningen bör ges rättsverkan.

Överenskommelser om hur en befintlig fastighetsgräns, helt eller delvis, ska koordinatbestämmas (överenskommelse om koordinatbestämning) bör tillmätas betydelse vid koordinatbestämningen. Bedömningen är att sådana överenskommelser kan bidra till en effektiv övergång till koordinatbestämda fastighetsgränser. Utredningen föreslår därför att en överenskommelse om koordinatbestämning ska ha samma rättsverkan som ett koordinatbestämningsbeslut om den godkänns av lantmäterimyndigheten.

Koordinatbestämning bör även ske vid detaljplanering, i form av ett krav avseende den grundkarta som då ska tas fram. Fastighetsindelningen ska redovisas i grundkartan med hjälp av rättsverkande koordinater.

Bedömning av delasppekter

Bakgrund och syfte med förslaget

Regeringen beslutade den 23 november 2023 att ge en särskild utredare i uppdrag att undersöka förutsättningarna för ett system där fastighetsgränser i första hand bestäms med koordinater och lämna förslag på hur ett sådant system kan införas (dir. 2023:159).

Syftet med att införa ett system med koordinatbestämda fastighetsgränser är, enligt direktiven, att genom förbättrad tillgång till korrekt digital information om fastighetsgränser stärka rättssäkerheten och öka effektiviteten vid fastighetsbildning, exploatering och andra verksamheter kopplade till fastigheter.

Utredaren ska bland annat

- * belysa för- och nackdelar med att införa ett system med koordinatbestämda fastighetsgränser,

- * utreda olika alternativ till ett successivt införande av koordinatbestämda fastighetsgränser, analysera alternativens för- och nackdelar och ta ställning till vilket av dessa alternativ som bör väljas,

* föreslå ett system som innebär att fastighetsgränser i första hand ska bestämmas i koordinater och föreslå ett rättssäkert och kostnadseffektivt förfarande för att bestämma fastighetsgränser i koordinater,

* ta ställning till om, och i så fall hur, de nuvarande tekniska förutsättningarna kan påverka införandet av ett system med koordinatbestämda fastighetsgränser, och

* lämna nödvändiga författningsförslag.

Regelrådet finner redovisningen av bakgrund och syfte med förslaget godtagbar.

Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd

Enligt direktiven ska utredningen undersöka olika alternativ till ett successivt införande av koordinatbestämda fastighetsgränser, analysera alternativens för- och nackdelar och ta ställning till vilket av dessa alternativ som bör väljas. I syfte att genomföra en effektiv övergång ska utredningen även överväga och ta ställning till om överenskommelser mellan sakägare ska tillmätas betydelse när en fastighetsgräns bestäms med koordinater.

I direktiven nämns flera möjliga exempel på hur ett successivt införande kan tänkas genomföras. Under arbetets gång har utredningen kunnat konstatera att det mest ändamålsenliga är att föreslå en kombination av de alternativ till en successiv övergång som nämns i direktiven.

Utredningen har sammantaget övervägt ett stort antal alternativa lösningar. Dessa överväganden har bland annat landat i följande ställningstaganden. För att reformen ska bli samhällsekonomiskt lönsam bör den i ett inledande skede riktas in mot de situationer där nyttorna kan förväntas överstiga kostnaderna i relativ närtid. Fastighetsgränser bör koordinatbestämmas när de bildas. Det bör vara möjligt att bestämma befintliga och rättsligt klara fastighetsgränser med koordinater. Även överenskommelser bör kunna ges betydelse vid koordinatbestämningen. Koordinatbestämning av fastighetsgränser bör ske när en grundkarta tas fram. De aktörer som kommer att ha direkt nytta av att en fastighet får koordinatbestämda fastighetsgränser ska ta den kostnad som uppstår när detta görs.

Utöver att koordinatbestämning bör ske vid detaljplanering har utredningen inte identifierat några områden, fastighetstyper eller situationer där förutsättningarna är så homogena och där koordinaterna generellt sett skulle kunna förväntas användas i sådan omfattning och relativ närtid att det i ett inledande skede är motiverat med ett särskilt krav på koordinatbestämning eller någon annan form av riktad insats.

Avseende avgifter vid förrättningar har utredningen övervägt om i vart fall vissa åtgärder för att få fastighetsgränser koordinatbestämda ska ha en i förväg fastställd avgift, så kallad saktaxa. Det som utredningen närmast övervägt detta för gäller ansökningar om godkännande av en överenskommelse om koordinatbestämning. Utredningen har också övervägt att föreslå en anslagsfinansierad satsning riktad mot kommunerna.

Om ett system med koordinatbestämda fastighetsgränser inte införs kommer arbetet med att förbättra redovisningen av fastighetsgränser i registerkartan att fortsätta men i en mindre omfattning och koordinatuppgifterna i kartan kommer inte att bli helt tillförlitliga. Digitaliseringen av verksamheter som behöver korrekta uppgifter om fastighetsgränser kommer att bromsas, och det finns risk för att förtroendet för fastighetssystemet kommer att minska. Om man avvaktar ytterligare med att investera i korrekt och tillförlitlig digital

information om fastighetsgränsers lägen är det dessutom sannolikt att kostnaderna för att åstadkomma den nödvändiga förändringen kommer att öka, eftersom olika intressenter skulle investera i digitala processer som utgår från andra och mindre tillförlitliga datakällor.

Regelrådet gör följande bedömning. Informationen i betänkandet är utförlig, vilket Regelrådet ser positivt på.

Regelrådet finner redovisningen av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd godtagbar.

Förslagets överensstämmelse med EU-rätten

Utredningen bedömer att dess förslag inte berörs av EU-rätten.

Regelrådet gör följande bedömning. Regelrådet finner inget som talar emot förslagsställarens bedömning och anser därmed att redovisningen är tillräcklig och godtagbar.

Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2029.

Vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen ska äldre bestämmelser fortfarande gälla om fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut har meddelats före ikraftträdandet. I övrigt ska äldre bestämmelser fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

Om förslagen träder i kraft den 1 januari 2029 bedöms bland annat kommuner och andra aktörer inom samhällsbyggnadsprocessen och skogsnäringen få tillräcklig tid för att investera i behövlig teknik och arbetssätt.

Regelrådet gör följande bedömning. Informationen om särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande är tillräcklig. Beträffande behovet av speciella informationsinsatser menar Regelrådet att det hade varit behövligt med mer precisering, till exempel avseende vem/vilka som bör bidra med insatser samt vad dessa bör bestå i.

Regelrådet finner redovisningen av särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande godtagbar, medan redovisningen av behov av speciella informationsinsatser är bristfällig.

Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch

Förslagsställaren uppger att det är svårt att bedöma antalet berörda företag, då till exempel den SNI-kod som mätkonsultföretag ingår i omfattar 2 660 företag men också inkluderar en rad andra företagsinriktningar.

Det anges i remissen att berörda företag är fastighetsägare, skogsägare, byggherrar, jordbruk, företag som sysslar med exploatering, fastighetsutveckling och byggande, företag som arbetar med att stödja kommuner med att ta fram grundkartor, detaljplaner och planbeskrivningar, företag som utför mätarbeten, med flera (se även under Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet).

Det framkommer att det inom skogsnäringen samt bland företag som utför mätarbeten finns både stora och små företag.

Regelrådet gör följande bedömning. Informationen om berörda företag utifrån bransch är tillräcklig. Beträffande antal och storlek saknas uppgifter i det närmaste helt. Regelrådet anser att det hade varit behövligt med tydligare information om population och storleksfördelning utifrån skilda branscher liksom information om frekvens av årligt genomsnittligt måtarbete. Att sådana uppgifter saknas i konsekvensutredningen ser Regelrådet som en brist.

Regelrådet finner redovisningen av berörda företag utifrån bransch godtagbar, medan redovisningen av berörda företag utifrån antal och storlek är bristfällig.

Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet

I betänkandet anges att ett införande av koordinatbestämda fastighetsgränser skulle ge betydande samhällsekonomiska nyttor. Dessa ökar över tid i takt med att antalet koordinatbestämda fastighetsgränser ökar. Utredningen bedömer att nyttorna är störst för kommuner och fastighetsägare, men att de även kan bli stora för andra aktörer, exempelvis skogsföretag som avverkar på andras fastigheter.

Utredningen uppger att det är svårt att uppskatta storleken på de samhällsekonomiska vinsterna då antalet påverkansfaktorer är stort; uppskattningen skulle bygga på grova antaganden och bedömningen måste avse ett betydande antal år framåt. Utredningen anser att det inte är meningsfullt att göra uppskattningar som indikerar vinster inom stora intervall och mer påminner om rena gissningar än bedömningar. I sammanhanget nämns dock att en obruten digitaliserad samhällsbyggnadsprocess har bedömts generera nyttor för samhället på mellan 13,6 och 21,8 miljoner kronor per år (Lantmäteriet, 2024a, s. 28 f.).

Utredningen bedömer att merkostnaden för att koordinatbestämma fastighetsgränser i ett grundkartaområde när en grundkarta upprättas är begränsad. Kravet på att redovisa fastighetsindelningen i grundkartan med hjälp av rättsverkande koordinater kan leda till att kommunerna behöver anpassa sina arbetssätt för att planprocessen inte ska försenas. Även om arbetet med att ta fram en detaljplan skulle förlängas något, leder kravet till att samhällsbyggnadsprocessen effektiviseras totalt sett.

När det gäller den löpande förrättningsverksamheten efter det att en ny ordning kommit på plats uppkommer ytterligare kostnader för de sökande i vissa förrättningar. Utredningens förslag bygger på att det är fastighetsägare och andra som kan ha nytta av att få fastighetsgränser koordinatbestämda som ska ansöka och betala kostnaderna för detta.

Utöver avgifter för beslut om bygglov och för upprättande av nybyggnadskartor får byggnadsnämnden i vissa fall även ta ut en planavgift. Om en kommun väljer att finansiera koordinatbestämningen av fastighetsgränser när grundkartan ska tas fram med planavgifter så kan det innebära högre avgifter för byggherren. Utredningen bedömer dock att förslagen effektiviserar plangenomförandet inklusive handläggningen av fastighetsbildning och bygglov. Detta kan leda till lägre förrättningskostnader och bygglovsavgifter. Även kostnaden för en nybyggnadskarta bör bli lägre då kommunens resursåtgång för att ta fram denna minskar. Förslagen möjliggör även för byggherrarna att digitalisera sina arbetsprocesser, vilket kan leda till minskade kostnader för exempelvis projektering. Någon risk för att vissa byggherrar skulle gynnas eller missgynnas mer än andra ser förslagsställaren inte. Konsekvenserna bedöms vara desamma för samtliga byggherrar.

För den enskilda fastighetsägaren skulle koordinatbestämda gränser och digital tillgång till korrekta uppgifter om gränserna kunna innebära mindre risk för oklarheter om gränsens sträckning. Det skulle kunna underlätta vid byggnationer, försäljningar och upplåtelse. En

förbättrad tillgång till säkra digitala uppgifter skulle sannolikt medföra effektivitetsvinster vid exploatering samt i jordbruk, skogsbruk och annan verksamhet med koppling till markanvändning och fastighetsäggande.

En negativ konsekvens av koordinatbestämda fastighetsgränser kan vara att en fastighetsägare i regel inte själv kommer att kunna återskapa koordinatbestämda gränspunkter lägen på marken och att en mätkunnig person kommer att behöva anlitas för detta. Det förekommer dock redan i dag att fastighetsägare betalar för fastighetsutredning och gränsvisningar, fast gränsen inte är oklar i rättslig mening.

Eftersom koordinater kan återskapas innebär detta, enligt förslagsställaren, en ökad säkerhet om fastigheternas utbredning och därmed också färre rättsliga tvister om fastighetsgränserns sträckningar. Det blir också billigare att få besked om var en koordinatbestämd gränspunkt ligger då det alltid kan ske genom en gränsvisning i stället för en fastighetsbestämning.

Vidare kommer en fastighetsägare inte att behöva betala för utmärkningar vid fastighetsbildning, och sådana förrättningar bör också kunna genomföras snabbare när i vart fall någon av de berörda fastigheterna har koordinatbestämda fastighetsgränser. Även bygglovsprövningen bedöms i många fall kunna bli enklare, snabbare och billigare då de kartor som används som underlagsmaterial är korrekta.

Om en fastighets alla gränser är koordinatbestämda kan fastighetens areal beräknas mycket exakt. Det innebär att den arealuppgift som redovisades i fastighetsregistret innan koordinatbestämningen skedde kan komma att ändras, både uppåt och nedåt. Det kan leda till att enskilda fastighetsägare skulle kunna uppfatta att fastigheten ändras genom koordinatbestämningen. Så är dock inte fallet, men det kan naturligtvis vara en pedagogisk utmaning att tydliggöra detta faktum.

För företag, både stora och små, verksamma i olika delar av skogsnäringen kan förslagen få stor betydelse. Möjligheterna till en mer digital planering och ett bättre genomförande av avverkningar är det tydligaste exemplet på detta. Men även mer korrekta skogsbruksplaner kommer att ge bättre förutsättningar för en bra förvaltning av den ägda skogen.

De ändringar som föreslås som berör plan- och byggprocessen kan också innebära förändringar för företag som sysslar med exploatering, fastighetsutveckling och byggande. Deras arbetsprocesser kan påverkas av att fastighetsgränser ska koordinatbestämmas i ett tidigt skede av en planprocess. Dessa förändringar bedöms dock vara positiva för företagen.

Förslaget har också betydelse för bland annat företag som arbetar med att stödja kommuner med att ta fram grundkartor, detaljplaner och planbeskrivningar, liksom för företag som utför mätarbeten. För de sistnämnda företagen, som innefattar såväl enmansföretag som nationellt verksamma, bör förslagen ge nya affärsmöjligheter i form av exempelvis gränsvisningar.

Även företag som tillhandahåller systemlösningar för främst kommunalteknisk verksamhet och sådana som tillhandahåller och vidareförädlar information från Lantmäteriet till slutkunder kan påverkas av förslagen då vissa systemanpassningar eventuellt kan behövas. Dessa bedöms dock inte bli mer omfattande än vad som ryms inom sedvanlig systemförvaltning.

Verksamheter inom kreditgivning och fastighetsförmedling berörs indirekt av att fastighetsgränser som redovisas i registerkartan inte är tillförlitliga. För dessa verksamheter

gäller att värderingen skulle få en högre kvalitet om fastighetsgränserna vore koordinatbestämda.

Förslagen bedöms inte få några konsekvenser för företagens arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.

Regelrådet gör följande bedömning. Det framgår tydligt i betänkandet att reformen på lång sikt kommer att innebära stora nyttor för många företag, inte minst fastighets- och skogsägare. Det hade dock, enligt Regelrådets bedömning, varit behövt med en större tydlighet avseende kostnader som kan uppkomma för företag avseende avgifter vid förrättning, kommunernas planavgifter och förlängda detaljplansprocesser. Med utgångspunkt i dagens situation torde det, som Regelrådet ser det, vara möjligt att ta fram exempelberäkningar på hur företag i olika branscher och av olika storlek kan komma att påverkas av förslagen. Sådana exempelberäkningar vore särskilt viktiga för att belysa de små företagens situation. Vidare anser Regelrådet att det hade varit önskvärt med ett fördjupat resonemang kring det faktum att Sverige, om reformen genomförs, under lång tid kommer att ha dubbla system för fastighetsgränser och vad det kan tänkas innebära för olika grupper av företag.

Regelrådet finner redovisningen av påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet bristfällig.

Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag

Det anges att förslagen inte bedöms få några konsekvenser för företagens konkurrensförmåga.

Regelrådet gör följande bedömning. Mot bakgrund av den knappa informationen kring företagens kostnader och verksamhet anser Regelrådet att det inte kan uteslutas att förslagen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för berörda företag. Regelrådet finner således redovisningen bristfällig.

Regleringens påverkan på företagen i andra avseenden

Regelrådet har inte noterat någon information i remissen avseende regleringens påverkan på företagen i andra avseenden. Såvitt Regelrådet kan bedöma finns ingen annan påverkan på företagen än den som har redogjorts för ovan, och Regelrådet finner mot denna bakgrund avsaknaden av information godtagbar.

Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning

Det finns ingen information i betänkandet om särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning.

Regelrådet gör följande bedömning. Då det framkommer i betänkandet att såväl små som stora företag berörs av förslagen hade ett resonemang om eventuellt behov av särskilda hänsyn till små företag varit behövt. Eftersom ett sådant resonemang saknas finner Regelrådet delaskikten bristfälligt redovisad.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 14 januari 2026.

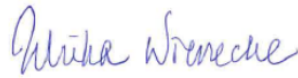
I beslutet deltog Anna-Lena Bohm, ordförande, Helena Fond, Hans Peter Larsson, Roland Sigbladh och Lars Silver.

Ärendet föredrogs av Ulrika Wienecke.



Anna-Lena Bohm

Ordförande



Ulrika Wienecke

Föredragande