

Regelrådet är ett särskilt beslutsorgan inom Tillväxtverket vars ledamöter utses av regeringen. Regelrådet ansvarar för sina egna beslut. Regelrådets uppgifter är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Justitiedepartementet

## Yttrande över Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (SOU 2024:7)

### Regelrådets ställningstagande

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

Enligt övergångsbestämmelser i förordning (2024:183) ska denna förordning inte tillämpas för kommittéer och särskilda utredare som tillkallats före det att den förordningen trädde i kraft, den 6 maj 2024. Den utredning vars betänkande detta yttrande avser tillträdde före det ikraftträdandet och konsekvensutredningen bedöms därför enligt den tidigare förordningen, som var i kraft när utredningen genomförde sin konsekvensutredning.

### Motivering till Regelrådets ställningstagande

Det framgår av konsekvensutredningen varför det behövs en modernisering av regelverket och varför ett nytt regelverk bör utformas på föreslaget sätt. Det finns även en tydlig koppling till EU-rätten och utvecklingen framåt. Regelrådet bedömer dock att många av de aspekter som specifikt rör företag är bristfälliga. Det framgår inte hur stora de företag som påverkas är, hur konkurrensförhållandena skulle påverkas eller vilken påverkan förslaget skulle kunna komma att få på företagens verksamhet eller kostnader. Det finns inte heller något resonemang kring alternativa lösningar, eller bedömning av om det behövs några speciella informationsinsatser med anledning av förslaget.

### Innehållet i förslaget

Förslaget innebär huvudsakligen att den nuvarande regleringen av fastighetsregistret upphävs och ersätts med två nya lagar där frågor om behandling av personuppgifter i fastighetsregistret regleras i en egen lag, skild från lagen som reglerar verksamheten.

De nya lagarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

### Bedömning av delaspekter

#### Bakgrund och syfte med förslaget

Förslagsställaren uppger att den nuvarande fastighetsregisterlagen (2000:224) och tillhörande förordning (2000:308) har varit gällande i mer än 20 år. Bakgrunden till utredningens uppdrag är att den rättsliga regleringen av fastighetsregistret inte följt med i samhällsutvecklingen och den snabba teknikutvecklingen. Regelverket utgör numera ett hinder för en effektiv försörjning med information. Det är inte heller anpassat för att möta nya

utmaningar rörande informationssäkerhet och cybersäkerhet, inte minst mot bakgrund av det förändrade säkerhetspolitiska läget.

Vidare uppges att det huvudsakliga problemet med dagens regler är att de grundas på gamla regler om hur fastighetsregistret såg ut och fördes förr i tiden, i fysiska böcker. En konsekvens av dagens regler är att det bland annat uppstår kopior av samma information både i fastighetsregistret och i andra myndigheters register. Detta har en hämmande effekt inte bara för Lantmäteriets möjlighet att tillvarata digitaliseringens möjligheter. Även den offentliga förvaltningens digitalisering i stort hämmas eftersom fastighetsinformationen inte kan återanvändas digitalt på ett enkelt sätt.

Ett problem med dagens regler som syftar till att skydda personuppgifter i fastighetsregistret är att de kan kringgås och därmed leder till negativa konsekvenser för integritetsskyddet. Utredningen har kommit fram till att det är främst utformningen av reglerna som orsakar detta, bland annat genom att reglerna är sammanblandade med verksamhetsregleringen.

Utredningens förslag är att den nuvarande regleringen av fastighetsregistret upphävs och ersätts med två nya lagar där frågor om behandling av personuppgifter i fastighetsregistret regleras i en egen lag, skild från lagen som reglerar verksamheten. Syftet med förslaget är att fastighetsregistret ska bli säkrare och mer tillgängligt. De nya reglerna är anpassade till dagens verklighet och är utformade som en ramreglering för att i större utsträckning kunna hålla under många är framåt.

Regelrådet gör följande bedömning. Det framgår vilket syftet med förslaget är och mot vilken bakgrund det lämnas. Beskrivningen är tillräckligt tydlig.

Regelrådet finner att redovisningen av bakgrund och syfte med förslaget är godtagbar.

## **Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd**

Förslagsställaren uppger att den nya regleringen, som består av två nya lagar, har utformats med beaktande av det förändrade säkerhetspolitiska läget och behovet av verksamhetsutveckling för att kunna tillvarata digitaliseringens möjligheter. Effekterna av att inte genomföra utredningens förslag är att de negativa konsekvenserna av nuvarande regler kvarstår. Den nuvarande regleringen innebär negativa konsekvenser utifrån ett integritetsperspektiv bland annat eftersom reglerna i 7–10 §§ nuvarande fastighetsregisterlag kan kringgås. Vidare preciserar de nuvarande reglerna inte tillräckligt räckvidden av Lantmäteriets ansvar att försörja samhället med information vilket har en negativ påverkan på andra skyddsintressen, inte minst avseende Sveriges säkerhet. Bland annat har reglernas förhållande till säkerhetsskyddslagstiftningen vållat tillämpningsproblem. De nuvarande reglerna leder också till att det uppstår dubbelhantering av fastighetsinformation inom offentlig sektor.

Dessa konsekvenser påverkar i sin tur användarna av fastighetsregistret negativt eftersom det blir svårt för dem att förstå förutsättningarna som ges i de nuvarande reglerna för att få åtkomst till informationen. Reglerna riskerar därmed också leda till negativa effekter utifrån ett rättssäkerhetsperspektiv. Problemen med dubbelhantering av information i offentlig sektor har en hämmande effekt på den offentliga förvaltningens digitalisering i stort, vilket i sin tur har negativa följd effekter för exempelvis innovation och tillväxt. Förslagsställaren hänvisar vidare till Digitaliseringsrättsutredningen där det påtalas att lagstiftaren måste reagera eftersom risken annars är stor att lagstiftningen står för långt ifrån verkliga förhållanden och att centrala värden går förlorade (se SOU 2018:25 s. 522). Förslagsställaren uppger att

utredningen inte ser några realistiska alternativ till förslagen och menar att det inte heller finns något noll-alternativ.

Regelrådet gör följande bedömning. Förslagsställaren redogör för varför förslaget bedöms vara nödvändigt och vilka brister det finns med nuvarande hantering. Av denna beskrivning kan Regelrådet förstå att alternativet om ingen reglering kommer till stånd innebär att dessa identifierade problem kvarstår. Förslagsställaren uppger att det inte finns några realistiska alternativa lösningar, men utvecklar inte detta närmare. Det finns en motivering till varför den föreslagna lösningen är att föredra och att den motsvarar de krav och önskemål som regeringen uttryckt i givna direktiv. Enligt Regelrådets mening hade det varit intressant att se ett resonemang kring andra alternativa lösningar och varför man valt att inte gå vidare med dessa.

Regelrådet finner att redovisningen av alternativa lösningar är bristfällig.

Regelrådet finner att redovisningen av effekter av om ingen reglering kommer till stånd är godtagbar.

## **Förslagets överensstämmelse med EU-rätten**

Förslagsställaren uppger att de förslag som lämnas i betydande delar är kopplade till olika rättsakter från EU, framför allt Inspire-direktivet<sup>1</sup> som är infört i svensk rätt genom lagen (2010:1767) om geografisk information och Öppna data-direktivet<sup>2</sup> som är infört genom lagen (2022:818) om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data. Förslagsställaren menar att förslagen innebär att reglerna kring elektroniskt tillhandahållande av fastighetsinformation i större utsträckning blir samordnade med EU-rättens krav som ställs på sådan verksamhet. EU-rätten utvecklas för närvarande intensivt när det gäller regler för en inre marknad för data och EU:s dataekonomi. Förslagsställaren menar att förslagen över lag stämmer väl överens med EU-rätten och bidrar till en enklare implementering av kommande krav som EU-rätten kommer att ställa på tillhandahållandeverksamhet.

Regelrådet gör följande bedömning. Det framgår vilken koppling förslaget har till EU-rätten och vilka regler som påverkar den svenska regleringen, både nu och framöver. Beskrivningen är tillräckligt tydlig.

Regelrådet finner att redovisningen av förslagets överensstämmelse med EU-rätten är godtagbar.

## **Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser**

Förslagsställaren uppger att fastighetsregistret visserligen får en helt ny författningsreglering, men att det inte är fråga om att den tekniska lösningen ska genomgå någon genomgripande eller tidskrävande förändring. Det som kräver viss tid inför ett ikraftträdande är omställningen från en avtalsbaserad lösning mellan Lantmäteriet och datadistributörerna till ett tillståndsförfarande. Det är en aktivitet som Lantmäteriet ansvarar för och som ställer krav på

---

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2007/2/EG av den 14 mars 2007 om upprättande av en infrastruktur för rumslig information i Europeiska gemenskapen.

<sup>2</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2019/1024 av den 20 juni 2019 om öppna data och vidareutnyttjande av information från den offentliga sektorn.

en viss samverkan med främst de berörda företagen för att underlätta utformning av ansökningsförfarandet avseende tillstånd och för själva genomförandet av detsamma.

Förslagsställaren uppger att de ändringar som föreslås i säkerhetsskyddslagen (2018:585) bör kunna träda i kraft tidigare än den helt nya lagstiftningen rörande fastighetsregistret, den 1 juli 2025. Skälet för detta är att det inte behövs något egentligt förberedande arbete vid Lantmäteriet eller någon annan myndighet innan de nya reglerna kan börja gälla.

Konsekvensutredningen innehåller inte någon information om behov av speciella informationsinsatser.

Regelrådet gör följande bedömning. Det framgår varför förslagsställaren valt de aktuella tidpunkterna för ikraftträdande. Det finns däremot inte någon bedömning av om förslaget kräver några speciella informationsinsatser, vilket är en brist.

Regelrådet finner att redovisningen av särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande godtagbar.

Regelrådet finner att redovisningen av behov av speciella informationsinsatser är bristfällig.

## **Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch**

Det finns i dagsläget ett 70-tal företag som förmedlar information ur fastighetsregistret i befintligt eller bearbetat skick, i egna informationstjänster. Förslagsställaren uppger att upplåtelsen av rätten att använda informationen i dag sker genom licensavtal där det tillåtna nyttjandet och övriga förutsättningar för detta anges. Lantmäteriet har särskilda licensavtal bland annat för kommersiell användning av fastighetsinformationen. En vidareförädlare kan enligt Lantmäteriet exempelvis distribuera data i obearbetad form eller vidareförädla data och göra anpassningar utifrån sina kunders behov. Vidareförädling innebär till exempel att företaget skapar mervärdestjänster eller produkter med fastighetsinformation. Förslagsställaren har uppfattat att tjänster och produkter kan tas fram på beställning av exempelvis en viss bank eller som ett erbjudande till en bestämd eller obestämd krets av verksamheter. Förutom banker kan det till exempel handla om tjänster och produkter för fastighetsbolag, mäklare, skogsföretag, telekomföretag, energiföretag, byggföretag och aktörer inom den offentliga sektorn.

Utredningen har i kontakter med de aktörer som har avtal med Lantmäteriet efterfrågat exempel på hur de själva beskriver sin verksamhet. Ett exempel på en beskrivning var att de är informationstjänsteföretag med tjänster såsom exempelvis verksamhetssystem, data, analys och förädlad information samt datahosting. Utredningen har uppfattat att den så kallade informationsmarknaden som aktörerna verkar inom är svårdefinierad som egen bransch och att det saknas tydliga gemensamma forum för gemensamma intressen inom branschen. Det innebär också att det är svårt att uppskatta denna marknads storlek i ekonomiska termer.

Fram till år 2010 hade Lantmäteriet en verksamhetsgren som hade i uppdrag att agera som vidareförädlare av fastighetsinformation. Denna verksamhetsgren kallades Metria och är numera ett privatägt aktiebolag. I förarbetena till bolagiseringen av Metria gjordes det uppskattningar av omfattningen på informationsmarknaden i de delar som Metrias verksamhet berördes av. Marknaden för kart- och fastighetsdata uppskattades då, för mer än 13 år sedan, till totalt 330 miljoner kronor per år (se prop. 2010/11:53 s. 11). Av nämnda förarbeten s. 12 framgår att marknaden för dataförädling och analys, det vill säga

bearbetade grunddata, uppskattades till 300 miljoner kronor per år. Från några av de större aktörerna har utredningen fått uppskattningar som pekar på att dagens totala omsättning vad gäller tillhandahållande av information från fastighetsregistret i vart fall överstiger 300 miljoner kronor medan marknaden för geografisk information och analystjänster bedöms uppgå till mer än 500 miljoner kronor.

Av Lantmäteriets årsredovisning för 2022 framgår att intäkterna för fastighetsinformation totalt uppgick till drygt 255 miljoner kronor. I denna summa ingår Geodatasamverkan som faller utanför de privata företagens verksamhet, varför cirka 200 miljoner kronor kan bedömas utgöra betalningar från företagen. Från Lantmäteriet har utredningen inhämtat att merparten av företagen betalade mindre än 2 miljoner kronor, och färre än en handfull betalade mer än 10 miljoner kronor. Medianvärdet ligger också under 2 miljoner kronor. Utredningen kan dock konstatera att informationsmarknaden ökar bara genom att titta på antalet aktörer som har avtal med Lantmäteriet i fråga om fastighetsinformation. När utredningens direktiv beslutades 2022 hade 63 aktörer avtal med Lantmäteriet angående fastighetsinformation. Ett halvår senare har antalet ökat till över 70. Omsättningen har samtidigt sjunkit något.

Regelrådet gör följande bedömning. Det framgår vilken bransch berörda företag tillhör och hur många dessa företag är. Det finns en viss redovisning av hur stor marknaden är utifrån uppgifter i olika förarbeten, information från några större aktörer samt uppgifter i Lantmäteriets årsredovisning. Det går dock inte att utläsa hur stora de företag som berörs är, vilket är en brist.

Regelrådet finner att redovisningen av berörda företag utifrån antal och bransch är godtagbar.

Regelrådet finner att redovisningen av berörda företag utifrån storlek är bristfällig.

## **Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet**

Förslagsställaren menar att den mest genomgripande förändringen ligger i övergången från ett avtalsbaserat förhållande till datadistributörerna till en tillståndsprocess. Det är emellertid inte på något sätt nya frågor som ska hanteras utan välkänd materia för båda parterna.

För datadistributörerna innebär utredningens förslag att de befintliga avtalen ska ersättas med ett tillstånd. Det bedöms inte innebära någon betydande insats för respektive distributör att upprätta sådana ansökningar om tillstånd. Förslagsställaren uppger att förslagen inte innebär några nya skyldigheter för dataproducenterna till fastighetsregistret. Därmed bedöms förslagen inte leda till några ökade kostnader för dessa.

Regelrådet gör följande bedömning. Förslagsställaren anger att kostnaderna inte kommer att öka, men det finns inte någon redovisning av vilka kostnader som finns idag och hur dessa skulle komma att påverkas. Vidare bedömer förslagsställaren att det inte krävs någon betydande insats av distributörerna för att upprätta en ansökan om tillstånd. Regelrådet menar att det inte är säkert att utredarens uppfattning om vad som är en betydande insats överensstämmer med i synnerhet ett mindre företags utgångspunkter. Det hade därför varit motiverat med någon typ av uppskattning av tidsåtgång och därav följande kostnader. Om det finns särskilda skäl till att en sådan inte kan göras, hade detta kunnat anges. Det framgår vidare att det inte är fråga om något ökat anslag för Lantmäteriet eftersom det rör sig om en avgiftsfinansierad verksamhet. Enligt Regelrådets uppfattning kunde och borde redovisningen också innehållit information om hur omfattande dessa avgifter är idag och om de väntas påverkas av förslaget.

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

## **Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag**

I konsekvensutredningen nämns inget specifikt om hur förslaget påverkar konkurrensförhållandena för berörda företag. Av utredningen framgår dock att flera aktörer har lyft fram att en fördel med ett tillståndsförfarande kan vara att processen för bedömning av åtkomst kan bli enklare. Utifrån ett konkurrensperspektiv har en del aktörer ansett att tydligare regler innebär generellt sett också tydligare spelregler för berörda aktörer på marknaden.

Regelrådet gör följande bedömning. Utredningen innehåller väldigt lite information om hur förslaget kan komma att påverka konkurrensförhållandena för berörda företag. Regelrådet bedömer att detta är en brist och vill påminna om att alltid redovisa samtliga aspekter enligt gällande förordning för konsekvensutredning vid regelgivning. Om förslagsställaren eventuellt skulle anse att det inte föreligger någon påverkan ska detta ändå anges och motiveras.

Regelrådet finner att redovisningen av påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag är bristfällig.

## **Regleringens påverkan på företagen i andra avseenden**

I förslaget anges inget om regleringens påverkan på företagen i andra avseenden.

Regelrådet bedömer att det inte finns något som uppenbart talar för att förslaget skulle medföra en påverkan på företagen i andra avseenden.

Regelrådet finner, med hänsyn till förutsättningarna i ärendet, avsaknaden av information om regleringens påverkan på företagen i andra avseenden godtagbar.

## **Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning**

Förslagsställaren menar att förslaget att ersätta dagens avtalsbaserade tillhandahållande med ett tillståndsförfarande innebär en mer förutsägbar ordning för de företag som är eller vill bli dataförmedlare. Det faktum att Lantmäteriets tillhandahållande föreslås bli mer tydligt reglerat underlättar också för företagandet.

Regelrådet gör följande bedömning. Utredningen nämner inget som specifikt påverkar små företag, även om man påpekar att en tydligare lagstiftning underlättar för företagandet. Som Regelrådet påpekat under rubriken Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch framgår det inte hur stora de företag som påverkas är och därmed inte heller om man tagit några särskilda hänsyn till små företag vid utformningen av reglerna. Om förslagsställaren anser att sådana hänsyn inte behövs tas i det aktuella ärendet ska detta ändå anges och motiveras.

Regelrådet finner att redovisningen av särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning är bristfällig.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 14 augusti 2024.

I beslutet deltog Anna-Lena Bohm, Helena Fond, Hans Peter Larsson, Lennart Renbjör och Lars Silver.

Ärendet föredrogs av Katarina Kjellström



Anna-Lena Bohm  
Ordförande



Katarina Kjellström  
Föredragande