

2024-10-17

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
kopia till li.spn@regeringskansliet.se

Utredningen om Digitala fastighetsköp och Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)

(LI2024/01326)

Sammanfattning

Bolagsverket har inga synpunkter på förslagen i utredningen och ser positivt på att staten och kommunerna får möjlighet att förvärva fastigheter genom förköpsrätt och att därmed kunna hindra oseriösa eller kriminella aktörers fastighetsförvärv. Bolagsverket välkomnar därför förslaget.

11.4 Fastighetsförvärv genom förvärv av aktier i ett bolag som äger fast egendom

Bolagsverket bedömer att förslaget innebär en möjlighet att kunna avveckla bolag som används för organiserad brottslighet genom likvidation. Eftersom förslaget innebär att bolag som förvärvas av staten eller kommunerna genom förköpsrätt bör avvecklas genom likvidation, bedöms antalet likvidationsärenden hos Bolagsverket öka som en följd av förslaget. Bolagsverket ser med fördel att staten eller kommunerna fattar beslut om frivillig likvidation och sedan anmäler beslutet om likvidation hos Bolagsverket. Till följd av ett ökat antal likvidationsärenden ökar även Bolagsverkets kostnader för handläggning och möjligtvis även likvidatorsersättningarna. Bolagsverkets handläggning är avgiftsfinansierad, men verkets kostnader för likvidatorsersättningar finansieras av anslag. Bolagsverket bedömer att förslaget skulle kunna medföra att en utökning av anslaget för likvidatorsersättningar krävs.

Bolagsverket bedömer därutöver att förslaget medför en ökad ärendemängd avseende företrädarändringar som en följd av att staten och kommunerna kommer att kunna förvärva bolag och aktier i privata aktiebolag, europabolag och andelar i handelsbolag eller föreningar.

Genom utredningen framkommer inte om staten och kommunerna även måste göra en anmälan till Bolagsverket för att ange att de förvärvat ett bolag eller en förening och är verklig huvudman. I nuläget är bl.a. staten och kommunerna undantagna från lagens tillämpning om registrering av huvudman i registret över verkliga huvudmän (RVH) och undantaget avser även de juridiska personer som staten och kommunerna har bestämmande inflytande över, ensamt eller gemensamt. Detta innebär att om staten eller kommunerna med förköpsrätt har förvärvat aktier i bolag eller andelar i föreningar som äger fast egendom, undantas från registrering av verklig huvudman i RVH. Om bolagets överlåtare sedan tidigare har anmält verklig huvudman i RVH så ska det framgå av registret att bolaget, efter förvärv enligt det föreslagna regelverket, är undantaget sådan registrering. Detta är dock beroende av att Bolagsverket också fått kännedom om de förändrade omständigheterna. Under år 2027 kommer den europarättsliga lagstiftningen på området att

förändras och det är tveksamt om det svenska undantaget därefter kommer att kvarstå. En sådan regelförändring kan få till följd att ett sådant bolag som anges ovan inte anses ha en verklig huvudman efter överlåtelsen; något som i sin tur skulle medföra att hela bolagsstyrelsen i stället registreras i RVH tillsammans med en förklaring om varför ingen verklig huvudman identifierats. Bolagsverket bedömer därför att den europarättsliga lagstiftningen inom området behöver följas i detta avseende.

25.2.2 Konsekvenser för överlåtelser av fast egendom

Utredningen bedömer att förslaget om att det ska bli tillåtet att elektroniskt upprätta och skriva under överlåtelsehandlingar för fast egendom kommer att underlätta utbytet av information mellan köpare, säljare, mäklare och banker vid en fastighetsöverlåtelse. Det innebär därutöver en förenkling av utbytet av information mellan dessa och myndigheter, men också informationsutbytet mellan myndigheter. Utredningen framhåller att en elektronisk underskrift ur en säkerhetsaspekt kan vara fördelaktigare eftersom det inte går att datera en sådan underskrift bakåt i tiden. Bolagsverket instämmer i utredningens slutsatser i denna del.

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören Inga Otmalm. I den slutliga handläggningen har också rättschefen Maria Monthure deltagit. Föredragande har varit juristen Linda Frostefjell.

Inga Otmalm

Linda Frostefjell