



## Yttrande över utredning om en ny förköpslag (Fi 2022:07) och uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

### Utredning om ny förköpslag

Helsingborgs stad ser i huvudsak mycket positivt på utredningens förslag. Möjligheten att utöva förköp av fastigheter i brottsförebyggande syfte är ytterligare ett viktigt verktyg i arbetet mot den organiserade brottsligheten.

Förslaget om statlig förköpsrätt för ett stärkt totalförsvaret bedöms som ett viktigt steg för att stärka och skydda Sveriges civila försvar. Helsingborgs stad anser dock att den bör delas med kommunerna. En statlig centralisering av denna förköpsmöjlighet begränsar kommunens inflytande över de fastigheter som anses vara av lokal betydelse för civilförsvaret.

### *Kommunal förköpsrätt – ett viktigt verktyg för att motverka organiserad brottslighet*

Helsingborgs stad driver ett aktivt arbete för att motverka och försvaga den organiserade brottsligheten lokalt och vi ser att förslaget om förköpsrätt stärker våra förutsättningar att agera kraftfullt. Sedan den 1 juli 2023 har kommunen ett lagstadgat uppdrag att samordna det lokala brottsförebyggande arbetet. Kommunens breda samhällsuppdrag ger upphov till en gedigen lokal lägesbild som utgångspunkt för ett effektivt brottsförebyggande arbete. Att stärka kommunens verktyg är därför strategiskt viktigt och efterfrågat.

Fler verktyg för att motverka den organiserade brottsligheten är angeläget och staden välkomnar därför förslaget om förköpsrätt av fastigheter under de förutsättningar som utredningen beskriver. Förköpsrätten är tänkt att tillämpas i särskilt motiverade situationer, när övriga verktyg är otillräckliga. Genom möjligheten att träda in och förhindra att den organiserade brottsligheten stärker sin position på bostads- och fastighetsmarknaden bemyndigas kommunen med goda verktyg för att bedriva ett proaktivt lokalt arbete. Om kommunen får möjlighet till ändamålsenlig informationsinhämtning och förköp av fastigheter höjs förmågan att förebygga negativ utveckling i områden där kriminella krafter slår rot och tar mark.

Helsingborgs stad anser att kommunerna även bör ges verktyg för att kunna bryta besittningsskyddet för hela eller delar av fastigheter där det förekommer

kriminell verksamhet. I många fall ägs inte fastigheter av den organiserade brottsligheten. I stället hyr man i andra fastighetsägares bestånd

Helsingborgs stad ser särskilt positivt på den del av förslaget som innebär att kommunen, vid behov, ges möjlighet att inhämta relevant information från de brottsbekämpande myndigheterna. Kommunen driver, som bekant, ingen brottsbekämpande verksamhet men kommunens sammanlagda verktygslåda kan dock tjäna såväl förebyggande som brottsbekämpande syften. Sådant arbete förutsätter en god samverkan och informationsdelning mellan myndigheter och kommuner. Helsingborgs stad vill därför särskilt framhålla vikten av en tydlig lagstiftning i dessa delar. En välfungerande myndighetssamverkan förutsätter ett regelverk som möjliggör utbytande av information på ett effektivt och rättssäkert sätt. Bedömningen om förköp ska föregås av en omfattande utredning där samverkan och informationsdelning mellan myndigheter är en grundförutsättning. Det innebär även att det krävs en ändamålsenlig sekretesslagstiftning som möjliggör kommunens hantering av dessa känsliga uppgifter.

Förslaget om förköpsrätt ger kommunen möjlighet att påverka utvecklingen i exempelvis bostadsområden där organiserad brottslighet och narkotikahandel skapar inverkan på lokalsamhället genom sociala problem och otrygghet. En kommuns möjlighet till sådana överväganden ger strategiska verktyg att styra det brottsförebyggande arbetet i önskvärd riktning. Kommunen kan härigenom avgöra den egna spelplanen i stället för att invänta den organiserade brottslighetens drag. Helsingborgs stad framhåller därför vikten av att lagstiftningen lämnar utrymme för den enskilda kommunen att använda förköpsrätten efter lokala förutsättningar.

*Viss osäkerhet kring administrativa, juridiska och personalsäkerhetsmässiga aspekter av en kommunal förköpsrätt*

Helsingborgs stad ställer sig positiva till en kommunal förköpsrätt men ser även några olika utmaningar och oklarheter i genomförandet av förslagen i utredningen.

Enligt förslaget ska anmälningsplikten vara obligatorisk för vissa fastighetstransaktioner. Att personer i den organiserade brottsligheten skulle anmäla sina fastighetstransaktioner till kommunen är tveksamt. Om anmälan inte görs kan kommunen inte veta vilka fastighetstransaktioner som bör kontrolleras och förköpsrätten riskerar att inte kunna nyttjas i de syften som utredningen beskriver. Brottslingar minimerar sina kontakter med myndigheter för att undvika att bli granskade eller hamna i myndigheters radar. En anmälan skulle innebära just det motsatta och risken är då uppenbar att ingen anmälan om fastighetstransaktion görs.

En annan utmaning är att granskning, hantering av digitala anmälningar och samarbete med andra myndigheter kan kräva betydande resurser och skapa en administrativ börda för kommunen. Hur detta ska finansieras behöver klargöras för att säkerställa att verksamheten kan bedrivas effektivt.

Det finns också en risk för rättsliga tvister med säljare och köpare, som kan hävda att kommunen använder förköpsrätt utan tillräckliga skäl. Sådana potentiella konflikter kan leda till ökad juridisk osäkerhet.

En ytterligare aspekt är att förköp som verktyg för att motverka den organiserade brottsligheten kan leda till ökad utsatthet för kommunala tjänstepersoner. Det kan exempelvis handla om otillåten påverkan och infiltration. Dessa ärenden ligger utanför kommunens vanliga uppdrag inom fastighetsaffärer och kan påverka organisationen. Helsingborgs stad vill därför betona vikten av att kommuner ges möjlighet till ett stärkt skydd för anställda samt ändamålsenliga bakgrundskontroller vid såväl rekrytering som under anställning.

#### *Statlig förköpsrätt stärker totalförsvaret*

Helsingborgs stad instämmer med utredningen i att en förköpsrätt är ett effektivt verktyg för att skydda samhällsviktig infrastruktur och därigenom stärka det civila försvaret. Att ge staten möjlighet att förvärva fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse är ett relevant sätt att möta de säkerhetsutmaningar som Sverige står inför. Framför allt när det gäller att skydda samhällsviktig infrastruktur som energianläggningar, kommunikationsnoder och andra kritiska verksamheter.

Förköp bedöms vara en rimlig och balanserad åtgärd för att säkerställa statens tillgång till fastigheter av strategisk betydelse för det civila försvaret. Möjligheten att genom förköpsrätten förebygga oönskade ägarbyten som skulle kunna äventyra rikets säkerhet, exempelvis genom underrättelseverksamhet eller sabotage, ses som ett värdefullt tillskott till de verktyg som redan finns för att hantera markåtkomst, till exempel expropriation.

Förslaget om statlig förköpsrätt för ett stärkt totalförsvaret är ett viktigt steg för att förstärka och skydda Sveriges civila försvar. Dock finns det vissa utmaningar med förslaget:

- **Centralisering av förköpsrätten**  
Utredningen föreslår att förköpsrätten för skydd av det civila försvaret enbart ska ligga hos staten och inte delas med kommunerna. Detta innebär en centralisering av beslutsmakten, vilket begränsar kommunernas möjligheter att agera utifrån lokala behov och intressen. Kommunerna får alltså mindre inflytande över vilka fastigheter som kan förvärfvas för civilt försvar, vilket kan leda till att deras specifika intressen åsidosätts.
- **Statens förmåga att överblicka behovet**  
Det argumenteras att staten har en bättre överblick över nationella behov och kan göra övergripande riskbedömningar som kommunerna saknar förutsättningar att hantera. Detta framhäver att kommunerna inte anses ha samma kompetens eller resurser att bedöma och säkerställa behovet av fastigheter för det civila försvaret på lokal nivå, vilket underminerar deras roll och inflytande.

- **Risken för intressekonflikter mellan stat och kommun**

Det finns en risk för konflikter mellan statliga och kommunala intressen, där statens intressen i sådana fall bör ha företräde. Detta försvagar kommunernas ställning och förmåga att skydda sina egna intressen, eftersom de kan behöva stå tillbaka för statens prioriteringar.

Sammanfattningsvis är förslaget om en förköpsrätt för byggnader av betydelse för totalförsvaret ett steg framåt i att stärka det civila försvaret. Utredningen föreslår dock en centralisering av förköpsrätten till staten, vilket kan påverka kommunernas roll och inflytande. Genom att betona statens övergripande förmåga att hantera nationella och strategiska intressen inom det civila försvaret framhävs att staten bör ha det primära ansvaret för förvärv av sådana fastigheter. Detta kan leda till en minskning av kommunernas inflytande i civilförsvarsfrågor. Det är viktigt att överväga hur denna centralisering påverkar balansen mellan statliga och kommunala intressen.

### **Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område**

#### *Effektivisering genom digitala fastighetsköp*

Helsingborgs stad ser positivt på förslaget om digitala fastighetsköp, då detta kan bidra till en snabbare och enklare process för både köpare och säljare. Genom digitalisering kan handläggningstider hos myndigheter förkortas, vilket innebär en mer effektiv hantering av fastighetstransaktioner.

Digitala lösningar skapar också ökad tillgänglighet och flexibilitet när fastighetsaffärer kan genomföras oberoende av geografisk plats. Detta gör processen smidigare för både köpare och säljare. Samtidigt förbättras spårbarheten av transaktioner genom digitala system vilket underlättar kontroll och uppföljning. Digitaliseringen förväntas också minska administrativa kostnader eftersom behovet av manuella insatser och pappershantering reduceras. Detta gynnar både offentliga myndigheter och privata aktörer.

#### *Tekniska, ekonomiska och rättsliga utmaningar med digitala fastighetsköp*

Trots de många fördelarna finns det utmaningar att beakta. Robust teknisk infrastruktur är avgörande, eftersom tekniska problem, nätverksstörningar eller cyberattacker kan leda till förseningar, informationsförluster eller säkerhetsintrång. Därför är det viktigt att systemen är säkra och pålitliga.

Rättsliga osäkerheter kan också uppstå, särskilt gällande hur domstolar kommer att tolka digitala överlåtelsehandlingar och beviskrav. Detta kan skapa tvister och osäkerhet kring giltigheten av transaktionerna.

Dessutom innebär övergången till digitala fastighetsköp initiala kostnader för både offentliga och privata aktörer bland annat för utveckling, implementering och utbildning av personal. Det skapar också ett beroende av tekniska

lösningar och tredjepartsleverantörer för e-legitimation och digitala signaturer. Om dessa system misslyckas kan hela processen påverkas negativt.

Helsingborgs stad betonar vikten av att möjligheten till fysisk signatur bibehålls som en säkerhetsåtgärd för robust hantering av fastighetsköp. I och med den ökade mängden bedrägerier inom digital e-signering är det avgörande att IT-system för digitala fastighetsköp är väl testade och utformade för att minimera riskerna för bedrägerier innan de implementeras.

Kommunstyrelsen



§ 146

Dnr 00353/2024

**Yttrande över utredning om en ny förköpslag (Fi 2022:07) och uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område****Ordförandens förslag**

Ordförandens förslag till kommunstyrelsen är

att lämna yttrande till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet enligt förslag.

Ordföranden instämmer i stadsledningsförvaltningens förslag till beslut. Utredningen om en ny förköpslag syftar till att möjliggöra förköp av fastigheter för kommuner och stat. Helsingborgs stad instämmer i vikten av att kommuner och stat ges möjlighet till förköp. Det är viktigt att samhällsviktiga fastigheter som har bäring på det civila försvaret, rikets säkerhet och geografiskt intressanta lägen skyddas i syfte att stärka landets totalförsvaret. Det är även positivt att kommuner får ytterligare ett verktyg i form av möjlighet till förköp, dels för att skydda samhällsviktiga fastigheter och lokal infrastruktur, dels för att bekämpa organiserad brottslighet. Samtidigt behöver vissa kommuner utifrån geografiskt läge och kringliggande infrastruktur en bredare verktygslåda för att stärka det civila försvaret. Därför anser Helsingborgs stad att även kommuner bör inkluderas avseende möjlighet till förköp kopplat till civilt försvar.

I den myndighetsgemensamma lägesbild av organiserad brottslighet, som Polismyndigheten tillsammans med en rad andra myndigheter tagit fram, pekas bland annat penningtvätt och fastighetsköp i kriminella ändamål ut. Vi vet att den organiserade brottsligheten använder fastighetsmarknaden som penningtvätt eller fastighetsköp i kriminella ändamål. Därför är det positivt att kommuner får ytterligare verktyg. Utredningens ändamål är goda, men det förutsätter att kommuner och statliga aktörer samverkar, samt att sekretesshinder monteras ner i syfte att fördjupa myndighetssamverkan. Det är helt nödvändigt att statliga myndigheter och kommuner utbyter information som kopplas till olika fastigheter och fastighetsköp.

**Beskrivning av ärendet**

Utredningen om en ny förköpslag har haft i uppdrag att föreslå en förköpsgrund som underlättar för det civila försvarets skydd och möjliggör för kommunerna att motverka organiserad brottslighet. Vidare var uppdraget att överväga en statlig förköpsrätt för att underlätta det civila försvarets skydd samt föreslå en förköpsgrund som underlättar skyddet för det militära försvaret.

Uppdraget till Lantmäteriet har varit att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område och föreslå en digital infrastruktur för dessa rättshandlingar.



Stadsledningsförvaltningen har upprättat förslag till yttrande. Helsingborgs stad ser positivt på förslaget om kommunernas förköpsrätt i brottsförebyggande syfte men framför att den kommunala förköpsrätten även bör omfatta förköpsgrunder som rör det civila försvaret.

### **Behandling av förslag**

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

### **Kommunstyrelsen beslutar**

**att** lämna yttrande till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet enligt förslag.

### **Kommunstyrelsens beslut ska skickas till**

Handläggaren – för kännedom

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet – enligt remiss

Fastighetsförvaltningen – för kännedom

Stadsbyggnadsnämnden – för kännedom

---