

Regeringskansliet  
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

## Remissvar på Utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07) och Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Er beteckning: LI2024/01326

### Angående ny förköpslag

Utredningen föreslår att förköpsrätten även ska omfatta överföring av äganderätt som sker genom fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten anser att det behöver utredas ytterligare hur det ska gå till och vilka konsekvenser det kan få för lantmäterimyndigheten och för berörda sakägare i lantmäteriförrättningarna.

I utredningen anges att stat eller kommun vid förköp ska träda in i avtalet i förvärvarens ställe och att det kan innebära särskilda utmaningar i en lantmäteriförrättning. Utredning menar att om det saknas förutsättningar enligt fastighetsbildningslagen för ett inträde är det svårt för stat och kommun att hävda sin förköpsrätt i en lantmäteriförrättning. Det ska då göras en bedömning i de enskilda fallet om förköpets lämplighet och möjlighet. Det framgår inte i utredningen på ett tydligt sätt hur eller av vem en sådan bedömning är tänkt att göras. Det framgår inte heller vad som händer med lantmäteriförrättningen om stat eller kommun skulle vilja utnyttja sin förköpsrätt men saknar möjlighet till det.

Vidare anges i utredningen att när stat eller kommun träder in i ett överlåtelseavtal i den ursprungliga förvärvarens ställe övertar man alla rättigheter och förpliktelser som följer av avtalet. När det inte är möjligt att fullgöra alla villkor menar utredningen att avtalsvillkoren får jämkas om det är skäligt och att en begäran om jämkning ska prövas i domstol. Det behövs ett förtydligande om vad detta kommer att innebära för handläggningstiden i ett lantmäteriärende.

Det ska i lantmäteriförrättningen finnas utrymme för de ursprungliga parterna tillsammans med beslutsmyndigheten att enas om justeringar av den ursprungliga överlåtelsen varvid detta ska beaktas i handläggningen av ärendet. De bör tydligare beskrivas vad som händer i de ärenden där justeringarna som görs medför att man inte skapar lämpliga fastigheter enligt fastighetsbildningslagen (FBL). Är tanken att förrättningen ska ställas in eller ska förrättningslantmätaren kräva att ytterligare justeringar görs för att få till en lämplig fastighetsbildning? Andra frågor som behöver besvaras är hur mycket tid ska lantmäterimyndigheten lägga på att få till en ändamålsenlig justering av fastighetsbildningen, vem står för den ökade förrättningskostnaden samt vad händer när en ändamålsenlig justering inte kommer till stånd?

Utredningen kommer fram till att det inte ska finnas någon arealbegräsning för förköpsrätten. Här behöver man förtydliga hur detta ska hanteras i en lantmäteriförrättning där stat eller kommun redan avsagt sig förköpsrätten men parterna i förrättningen i ett senare skede ändrar arealen så att en ny överenskommelse måste skrivas. Ska en ny anmälan om förköp göras oavsett storleksförändringen med ny utredningstid som följd? Det behöver här framgå vem som ansvarar för att en ny anmälan kommer till stånd i dessa fall och vem som ska stå för eventuella extra kostnader detta kan innebära i lantmäteriförrättningen.

#### **Angående digitala handlingar på fastighetsrättens område**

Lantmäterimyndigheten ställer sig överlag positiv till en möjlighet till elektronisk signering av handlingar inom fastighetsrätten, men det finns några frågetecken i utredningen.

Lantmäterimyndigheten anser att det finns en vits med att tydliggöra skillnaden mellan civilrättsliga avtal som tex köpeavtal och överenskommelser som upprättas inom ramen för fastighetsbildningsförrättningen som är en processhandling. När det gäller processhandlingen är det av stor vikt att det finns en flexibilitet där lantmäterimyndigheten kan upprätta eller justera handlingarna för senare påskrift av sakägarna. I många fall är detta nödvändigt då handlingen är en del av processen i förrättningen.

Lantmäterimyndigheten skulle vilja att det utreddes om kraven på den kvalificerade signeringen behöver uppnås för processhandlingarna. När det gäller processhandlingarna måste de för dess giltighet fullbordas av ett förrättningsbeslut. Samtliga parterna hörs i förrättningen och har möjlighet att överklaga beslutet. Lantmäterimyndigheten ser en vits med att underlätta för kommunala lantmäterimyndigheter att använda de system för signering som redan finns tillgängliga för kommunerna och som till största del använder sig av de mer vanliga förekommande avancerade e-underskrifterna.

Lantmäterimyndigheten vill även påpeka för utredarna skillnaden mellan de olika avtalen vad gäller arkivering av originalet. När det gäller processhandlingarna finns det endast ett original och det hör till förrättningen. Originalhandlingarna ska arkiveras tillsammans med övriga förrättningshandlingar.

I dag sker arkiveringen i Lantmäteriets digitala förrättningsarkiv, Arken, via Lantmäteriets handläggarsöd, Trossen, som samtliga kommunala lantmäterimyndigheter använder sig av. Trossen har getts ett ”end of life” datum och framtagande av ett nytt system pågår hos Lantmäteriet. Det är i dagsläget oklart om de kommunala lantmäterimyndigheterna får möjlighet att använda det nya handläggarsödet som Lantmäteriet tar fram eller om ett eget system behöver upphandlas. Påpekas kan också att åtkomsten till Arken och till de kommunala lantmäterimyndigheternas egna handlingar tills vidare är stängd av Lantmäteriet på grund av sekretesskäl och att framtida lagring och åtkomst av förrättningsakterna är oklar. Eftersom akterna är myndighetens egna är det myndigheten som har ansvar för lagring och åtkomst av dem på ett säkert sätt.

Med anledning av ovanstående vill Lantmäterimyndigheten trycka på vikten av ett system för digital signering av överenskommelser inom ramen för lantmäteriförrättningar som är oberoende av handläggarsöd och arkiveringsplats samt att det är flexibelt på så sätt att både myndigheten och sakägarna i förrättningen kan upprätta handlingar för påskrift och att nya handlingar kan tas fram och signeras under förrättningens gång. Det talar ytterligare för att utreda om en mer vanlig avancerad signeringsfunktion kan vara en möjlig lösning för dessa överenskommelser.

Om det visar sig att det endast är den kvalificerade signeringsfunktionen som är tillämplig även för processhandlingarna vill lantmäterimyndigheten föra fram följande. I Lantmäteriets rapport konstaterar man att de kommunala lantmäterimyndigheterna inte har tillgång till samma funktionaliteter i dagens e-tjänst som Lantmäteriet själva har. I konsekvensredovisningen har någon hänsyn till detta inte tagits utan man förutsätter att en sådan tillgång kommer att finnas. När man sedan anger att kostnaden för handläggningen av ärenden kommer minska är detta under förutsättningen att vi har tillgång till alla funktioner även på kommunala lantmäterimyndigheter, vilket idag inte är löst. Om de kommunala myndigheterna endast har tillgång till e-tjänsten på motsvarande nivå som idag så ger digitalt signerade handlingar ingen tidsvinst alls, utan kan i vissa fall till och med ge en längre handläggningstid än hanteringen av en analogt inkommen handling.

Myndigheten håller med Lantmäteriet om att myndigheten för digital förvaltning (DIGG) bör få i uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en nationell, statlig valideringstjänst. Det är i samband med denna tjänst viktigt att de kommunala lantmäterimyndigheterna har samma tillgång till valideringstjänsten som statliga Lantmäteriet. Detta gäller även tillgång till eventuella system som är kopplade till tjänsten för att den ska kunna utnyttjas på ett sätt som säkrar den kommunala lantmäterimyndighetens handläggning på ett rättssäkert och tidseffektivt sätt. De kommunala lantmäterimyndigheterna kan inte hamna i ett läge där en tjänst plötsligen dras in eller stängs av utan att man har möjlighet att påverka detta.

Anna Pehrson  
Chef för kommunala  
lantmäterimyndigheten Örebro