

2024-10-07

Infoklass: 1

Diarienummer:
KFM 11027-2024

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Enheten för samhällsplanering
li.remissvar@regeringskansliet.se
li.spn@regeringskansliet.se

Digitala fastighetsköp & Förförköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)

LI2024/01326

Kronofogdemyndigheten (Kronofogden) har inga invändningar mot förslagen men har följande synpunkter.

1.1 Förslag till statlig förköpslag och 1.2 Förslag till kommunal förköpslag

Enligt förslagen ska förköpsrätt gälla bl.a. vid överlåtelse av aktier i privat aktieföretag och andelar i handelsbolag eller förening som äger fast egendom, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen. Det bör förtydligas om förköpsrätten gäller även vid exekutiv försäljning av sådana aktier eller andelar.

17.3 Vem ska anmäla en fastighetsöverlåtelse som omfattas av förköpsrätt?

Kronofogden ska enligt utredningen ha en upplysningsskyldighet i förhållande till inroparen. Det är en lämplig ordning att Kronofogden informerar om villkoren för försäljning. Kronofogden ska dock i detta sammanhang inte betraktas som överlåtare av fastigheten. Försäljningen sker genom myndighetsutövning och Kronofogden är inte säljare av egendomen. Det bör framgå på vilket sätt sådan information ska lämnas t.ex. om upplysning ska lämnas skriftligt i protokoll från den exekutiva auktionen eller köpehandling vid försäljning under hand, eller om upplysning ska lämnas muntligt vid auktion.

17.4.1 När ska en anmälan göras – innan eller efter överlåtelsen?

Kronofogden anser att det vid exekutiv försäljning räcker med att endast förvärvaren anmäler, på samma sätt som vid en frivillig försäljning. Enligt förslaget kommer anmälan att komma både från Kronofogden och förvärvaren. Utredningen motiverar inte närmare varför både Kronofogden

Postadress

Box 1050
172 21 SUNDBYBERG

Besöksadress

Esplanaden 1

Telefon 0771-73 73 00

www.kronofogden.se
kontakt@kronofogden.se

och förvärvaren ska anmäla ett förvärv vid exekutiv försäljning. Kronofogden anser att den föreslagna ordningen strider mot systematiken i lagstiftningen. Enligt utredningens förslag finns vid utebliven anmälan möjlighet för beslutsmyndigheten eller kommunen att inom en viss tid från det att man fick kännedom om överlåtelsen på eget initiativ upprätta ett underlag för utredning av förköpsfrågan. Det bör således räcka att Kronofogden vid exekutiv försäljning informerar om inroparens skyldighet att anmäla förvärvet.

Om Kronofogden ändå ska vara anmälningspliktig anser myndigheten följande. Enligt förslaget ska anmälningskyldigheten vid inrop på exekutiv auktion utgå från dagen för inropet. En exekutiv försäljning kan komma att upphävas efter överklagande eller inropet falla om inroparen inte fullföljer med slutbetalning. Det är vanligt att inroparen överlåter inropet på någon annan, vilket gör det oklart vem som ska anmäla förvärvet. Kronofogden anser därför att en lämpligare tidpunkt för anmälan är när det exekutiva förvärvet blir bestående dvs. när köpebrev har utfärdats. Det finns annars en risk att beslutsmyndigheten eller kommunen utreder frågan om förköp där ett inrop inte fullföljs eller försäljningen upphävs av domstol. Kronofogden anser vidare att myndighetens skyldighet att anmäla förvärvet bör framgå av författningstext se t.ex. 7 § jordförvärvsförordningen om anmälningsplikt vid förvärv av viss lantbruksegendom. Av sådan föreskrift bör framgå hur anmälan ska gå till samt till vem anmälan ska skickas. Om dagen för inrop ska styra anmälningskyldigheten bör det även framgå av författningstext att Kronofogden är skyldig att informera om försäljningen upphävs eller faller på annan grund.

Enligt förslaget ska även exekutiv försäljning under hand omfattas av anmälningskyldigheten. Det bör förtydligas när anmälningskyldigheten inträder vid försäljning under hand dvs. om det ska ske när köpehandling eller köpebrev utfärdas, se 12 kap. 60 § andra och tredje styckena utsökningsbalken.

20.3 Sanktionsavgift

Utredningen föreslår utdömande av sanktionsavgift vid vissa överträdelser av förköpslagarna. En förvaltningsmyndighets beslut kan utgöra en verkställbar exekutionstitel hos Kronofogden. Så är fallet om beslutet innefattar en betalningsskyldighet, förutsatt att beslutet får överklagas i annan ordning än den som gäller för laglighetsprövning enligt 13 kap. kommunallagen. Vidare kan ett beslut vara verkställbart om det finns en särskild föreskrift som medger verkställighet (se 3 kap. 1 § p 6 utsökningsbalken).

Kronofogden noterar att beslutet om betalningsskyldighet enligt förköpslagarna inte är överklagbart. Det finns inte heller någon särskild föreskrift som medger verkställighet.

Om beslutet att ta ut sanktionsavgift ska vara verkställbart hos Kronofogden kan följande formulering användas: ”Beslut om sanktionsavgift får verkställas enligt utsökningsbalken.”. Det bör även framgå av författningstext att sanktionsavgiften tillfaller staten samt vem som begär indrivning (normalt den kommun eller myndighet som fattat beslut om sanktionsavgift).

Det här beslutet har fattats av rikskronofogde Fredrik Rosengren. Verksjurist Jens Haggren har föredragit ärendet. I den slutliga handläggningen har även biträdande rikskronofogde Cecilia Hegethorn, rättschef Ulrika Lindén, verksamhetsdirektör verkställighet Mats Bengtsson, verksamhetsdirektör krav och betalning Tomas Höglund, verksamhetsdirektör överskuldsettning Kristin Alm, verksamhetsstödsdirektör Marie Olausson, Utvecklingsdirektör Daniel Jonsson, IT-direktör Annika Steffner, HR-direktör Maria Johansson och kommunikationsdirektör Pernilla Gyllner deltagit.

Beslutet har godkänts digitalt och saknar därför underskrift.