



Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

Remiss om utredning om en ny förköpslag (Fi2022:07)

Er beteckning: LI2024/01326

Sammanfattning

Länsstyrelsen i Gotlands län ställer sig positiv till de förslag som utredningen föreslår avseende de ändringar och anpassningar som krävs för att överlåtelse av fast egendom ska kunna ske elektroniskt.

Länsstyrelsen är även positiv till syftet med att föreslå förköpsrätt vid förvärv av fast egendom för det militära och det civila försvaret, samt för att motverka organiserad brottslighet.

Länsstyrelsen anser dock att utredningens förslag riskerar att bidra till en omfattande administrativ process, som blir oproportionerlig i förhållande till syftet. Frågan är om statens behov av förenklat förfarande uppväger bördorna och kostnaderna för det civila samhället då transaktioner på fastighetsmarknaden fördröjs.

Länsstyrelsen anser att kommunal förköpsrätt inte uppenbart kan kopplas till strukturerna för kommunernas brottsförebyggande arbete. Länsstyrelsen ser vidare att de uppgifter som föreslås för myndigheten inte idag ryms inom länsstyrelsernas brottsförebyggande uppdrag.

4. Överlåtelse av fastigheter ska kunna ske elektronisk

Länsstyrelsen är positiv till förslagen. Införandet i jordabalken för att möjliggöra elektronisk överlåtelse av fastigheter skulle möjliggöra en effektivare överlåtelseprocess genom snabbare utbyte av information mellan parterna.

För länsstyrelsens del är bedömningen att digitala köpehandlingar inte förändrar i tidsåtgången för handläggningen av ansökningar enligt jordförvärvslagen. Alla jordförvärv, även i de friområden utanför glesbygdsområden ska granskas av stat eller kommun. Det kan dock leda till ett ökade behov av resurser för den digitala administrationen, spårbarhet och lagring av digitala köpehandlingar.

8. En statlig förköpsrätt för förvärv av fastigheter för det militära försvaret samt 9. En statlig förköpsrätt för förvärv av fastigheter för det civila försvaret

Enligt utredningens förslag får staten förköpsrätt för det militära försvaret. Enligt utredningens förslag får staten också förköpsrätt för det civila försvaret.

En slutsats i utredningen är att staten utan förköpsrätt kommer att sakna möjlighet att kontrollera vem som köper och säljer fastigheter av intresse för totalförsvaret och möjlighet att köpa dessa för att skydda totalförsvaret. Länsstyrelsen anser dock att det föreslagna digitaliserade sättet att genomföra fastighetstransaktioner möjliggör för en effektivare överblick för att upptäcka situationer där totalförsvarets intressen blir motarbetade. Således bör en förköpsrätt inte vara nödvändig om syftet är att kontrollera.

Vad gäller inköp av fastigheter, så kan staten redan överta fastigheten via tvångslagstiftning. Frågan är om statens behov av förenklat förfarande uppväger bördorna och kostnaderna för det civila samhället då fastighetsaffärer fördröjs.

Länsstyrelsen anser att regeringen bör överväga att i stället för en förköpslag utveckla redan gällande lagstiftning kring expropriering av fastigheter i syfte att dels ha ett förenklat förfarande för att hindra fastighetsaffärer i strid med totalförsvarets intressen dels att expropriera fastigheter som anses nödvändiga för totalförsvaret.

Länsstyrelsen anser att frågan om utökade förvaltningskostnader för staten inte har hanterats av utredningen. Då förköp görs i syfte att förhindra att fel intresse får kontroll över en känslig fastighet kan frågan uppstå kring vad staten ska göra med fastigheten om den inte passar att nyttjas i statens verksamheter. Det kan då uppstå situationer där staten får förvaltningskostnader för att förhindra att en aktör får kontroll över en fastighet.

10.6 En förköpsrätt för motverkande av organiserad brottslighet

Länsstyrelsens brottsförebyggande uppdrag ser generellt positivt på att kommunerna ges lagligt utrymme för att i de situationer det krävs använda förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet.

Länsstyrelsen anser dock att kommunal förköpsrätt inte uppenbart kan kopplas till strukturerna för kommunernas brottsförebyggande arbete. Det kunskapsbaserade arbetet som beskrivs i lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete är främst uppbyggt utifrån ett strategiskt arbetsätt och möjligheten till att använda förköpsrätt som ett verktyg inom ramen för kommunernas beslutade åtgärdsplaner ser länsstyrelsen som begränsad och den effekt som efterfrågas bedöms inte kunna uppnås.

I utredningen är det inte tydligt definierat vilken del av länsstyrelsen som föreslås genomföra kunskaps- och utbildningsinsatser i samband med tillämpningen av den nya lagen samt årlig uppföljning av lagen. Länsstyrelsens bedömning är att det är en uppgift som idag inte ryms inom länsstyrelsernas brottsförebyggande uppdrag och inte är förenlig med nuvarande förordning (2016:1258).

Den del av förslaget som beskriver att Länsstyrelsen årligen ska följa upp tillämpningen av den nya lagstiftningen samt utvärdera att den får avsedd effekt bedöms ytterst begränsad.

13 En beslutsmyndighet fattar beslut om förköp för militärt försvar

Länsstyrelsen i Stockholms län blir föreslagen beslutsmyndighet för Gotlands län. Utredningen föreslår att beslutsmyndigheten ska få begära information från Region Gotland och övriga statliga myndigheter. Det är svårt att förutsäga vilken belastning detta skulle innebära för dessa aktörer, inklusive Länsstyrelsen i Gotlands län

Det är oklart i hur pass stor utsträckning Länsstyrelsen i Stockholms län kommer att behöva stöd från Länsstyrelsen i Gotlands län vid handläggning av ärenden och det kan inte uteslutas att viss handläggning behöver ske hos Länsstyrelsen i Gotlands län. Ett sådant utfall behöver finansieras.

25.4 Konsekvenser av förslaget om en kommunal förköpslag

Till skillnad från den statliga förköpsrätten saknar den kommunala förköpsrätten ett tydligt syfte för vad förköpta fastigheter efter köpet ska nyttjas till. Det finns inget angivet om hur länge en fastighet kan behållas för angivet ändamål.

Med bakgrund att de kommunala grunderna för förköp föreslås vara vida kan rätten missbrukas för att köpa fastigheter med annat syfte och därmed få oönskade effekter på fastighetsmarknaden.

Kommunen föreslås heller inte behöva förvärvstillstånd enligt jordförvärvslag (1979:230) när förköpsrätten hävdas. Det kan ge längre väntetider (3 månader) för förvärvaren.

Allmänna synpunkter

Lagen kommer att omfatta ett mycket stort antal fastighetstransaktioner som ska anmälas (2022 beviljades ca 135 000 lagfarter i landet) Av dessa kommer förmodligen ett mycket litet antal leda till ett förköpsärende. Det kommer att lägga en ny och relativt tidskrävande ärendetyp till länsstyrelserna och kommunerna. Det kommer även att bidra till störningar av fastighetsmarknaden eftersom det kan ta upp till 25 dagars handläggning innan beslut om utredning.

Ökade väntetider och osäkerheter skapas för säljare och köpare t.ex. gällande överbrygningslån och kopplade fastighetsköp/-försäljningar. Förslaget anger 25 dagars maximal handläggningstid för första bedömningen och ytterligare tre månader för eventuell utredning – max sex månader. Det är svårt att förutsäga hur detta skulle påverka fastighetsmarknaden i Gotlands län.

Länsstyrelsen ser också att det finns en risk för att det uppstår lokala och regionala skillnader i hantering som kan leda till missnöje hos både köpare och säljare.

Förköpsrätten gäller alla fastighetstyper. För jordbruksfastigheter är det transaktioner som innebär ägarförändringar enligt jordabalken 4 kap, enligt fastighetsbildningslagen, köp av aktier som ger bestämmande inflytande i bolag som äger fast egendom och vid exekutiv auktion.

Köparen av en fastighet ska senast en månad efter förvärvet anmäla köpet till den länsstyrelse och kommun som fastigheten ligger i. Det är en förutsättning för att förköpsrätten ska fungera. Åtminstone en tid efter införandet ser Länsstyrelsen att det finns en risk att förvärv inte anmäls då de genomförs. Om det vid ansökan om lagfart kan konstateras köpet inte anmäls till stat/kommun har det redan gått upp till 6 månader och köpet inklusive betalning är redan gjorda. Oftast har även köparen fått tillträde till fastigheten.

Eftersom det kommer att finnas förvärv som inte kommer till statens eller kommunens kännedom anser Länsstyrelsen att det vid ett införande finns behov av en kontrollfunktion, till exempel kontroller av lagfartsansökningar.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Ander Flanking med biträdande enhetschef Elin Sander som föredragande. I den slutliga handläggningen har också brottsförebyggande samordnare Anna Dahlström, beredskapsstrateg Anders Jonsson, länsjurist Martin Fritz och landsbygdshandläggare Gösta Cedergren medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

li.spn@regeringskansliet.se