



Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

Remiss av utredning om en ny förköpslag och uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Er beteckning: LI2024/ 01326 Fi 2022:07)

Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget om digital överlåtelse av fastigheter.

Länsstyrelsen avstyrker förslaget om förköpslagar i sin nuvarande utformning. Länsstyrelsen anser att intentionen med förslaget är bra men att utredningen lämnar många frågor obesvarade och att förslaget behöver utredas ytterligare. Utredningens förslag till process från anmälan till köp bedömer Länsstyrelsen som ofullständig. Länsstyrelsen anser att fastighetsöverlåtelser är en mycket viktig fråga för samhället i stort. Det är en allt för viktig och komplex fråga för att kunna hanteras med utredningens nuvarande utformning av förslag.

Länsstyrelsen har inte tittat närmare på rapporten Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område och lämnar därmed inga synpunkter på rapporten.

Synpunkter på utredningens förslag

Kapitel 4 Överlåtelse av fast egendom ska kunna ske digitalt

Länsstyrelsen tillstyrker förslagen om digital överlåtelse av fastigheter.

Länsstyrelsen gör följande medskick men har i övrigt inga synpunkter utifrån Länsstyrelsens perspektiv. I takt med övergången till digitala tjänster är det viktigt att bedöma de sammantagna konsekvenserna av att information kan bli digitalt tillgänglig. Inom flera områden pågår en övergång till digitala arbetssätt där vi ännu inte sett konsekvenserna fullt ut, men där vi börjar se att information kan komma att tillgängliggöras på ett sätt som kan vara problematiskt utifrån ett säkerhetsperspektiv. Det är positivt att information blir tillgänglig men det är viktigt att bedöma konsekvenserna och vidta de åtgärder som krävs för att information ska vara tillgänglig på ett säkert sätt.

Kapitel 13 och 14 avseende beslutsmyndighet vid beslut om förköp för militärt och civilt försvar

Enligt utredningen ska fastighetsförvärv anmälas till den civilområdesansvariga länsstyrelsen där fastigheten ligger via ett digitalt anmälningssystem. Detta innebär att sex olika regionala myndigheter får uppgiften att ta fram ett digitalt anmälningssystem. Det krävs också att de som genomför förvärv vet inom vilket civilområde fastigheten är belägen. Länsstyrelsen bedömer det mest lämpligt att det i stället är en central myndighet som får i uppgift att ta fram ett nationellt digitalt anmälningssystem där alla förvärv meddelas. Det finns idag centrala myndigheter med kunskap och vana av både databaser och fastighetsaffärer som kan vara uppgiften lämplig. För att inte behöva hantera onödigt stora mängder anmälningar (över 100 000 fastighetsaffärer per år) borde det, till viss mån, gå att avgränsa vilka fastighetsaffärer som ska anmälas. Förslagsvis får en central myndighet med föreskriftsrätt i uppgift att arbeta vidare med att avgränsa vilka fastigheter som ska anmälas.

Enligt utredningen får beslutsmyndigheten samråda med centrala myndigheter och andra viktiga aktörer inför beslut om förvärv. Länsstyrelsen ställer sig frågande till hur denna process ska utformas och om detta är en bra ordning. Länsstyrelsen bedömer att det är mycket svårt för beslutsmyndigheten att veta vilka fastigheter

respektive central myndighet eller andra viktiga aktörer är intresserade av att förvärva. Ett förslag är att vända på processen och i stället föreskriva att fastighetsöverlåtelser ska anmälas till en nationell databas, och sedan låta centrala myndigheter och andra viktiga aktörer själva bevaka anmälda fastigheter i databasen. Då skulle ansvaret ligga hos dessa att anmäla sitt intresse för en viss fastighet till en beslutsmyndighet, och antalet förköpsärenden som ska hanteras hos beslutsmyndigheten reduceras till ett minimum. En annan fördel med detta förfarande är att inte känslig information från flera myndigheter eller andra viktiga aktörer samlas hos beslutsmyndigheterna eller hos den myndighet som ska bygga det digitala anmälningssystemet.

Länsstyrelsen ser att det i utformningen av förslaget finns en eventuell jävsproblematik när civo-länsstyrelserna ska fatta beslut om förköp som gäller civo-länsstyrelsernas behov. Det kan ur jävshänseende också ifrågasättas om det är lämpligt att den myndighet som har ansvar för samordningen av det civila försvaret också ska vara beslutsmyndighet när det gäller att införskaffa fastigheter för det civila försvarets behov.

Länsstyrelsen anser enligt förslaget att Civo-länsstyrelserna kommer att behöva anställa personal med kompetens inom fastighets- och aktieöverlåtelser. Eftersom förköpsrätten även ska omfatta indirekta fastighetsöverlåtelser som sker genom bolagsförvärv, och tanken är att bolagen då ska förvärfas av staten och sedan likvideras, krävs det att det finns tillgång till kompetens som kan avgöra om ett förvärv innebär att det avgörande inflytandet över bolaget övergår, vilket är kravet för förköpsrätt. Sådan kompetens finns normalt inte inom länsstyrelserna idag.

Som förslaget är utformat idag anser Länsstyrelsen inte heller att det inte vore en bra ordning att respektive länsstyrelse är beslutsmyndighet.

Kapitel 17 Förfarandet vid förköp

Utredningens förslag innebär att det kommer vara fråga om en stor mängd fastighetsköp som ska hanteras. Detta innebär i sin tur att en stor mängd känsliga uppgifter om individer, såsom exempelvis skyddade personuppgifter, ska hanteras. Det kan även bli fråga om affärs- och driftförhållanden i avtal. Det saknas i utredningen ett resonemang om skydd för dessa uppgifter. I underlaget finns en genomgång av grunderna för att få hantera personuppgifter utifrån dataskyddslagen, men Länsstyrelsen saknar en diskussion om

skyddet för dem. Likaså förs inget resonemang om skyddet för affärs- och driftförhållanden. Utredningen fokuserar på myndigheternas möjligheter att byta uppgifter med varandra samt sekretessregler till skydd för allmänna intressen. Utredningen tar upp att "Det kan också vara fråga om sekretess för att skydda enskildas personliga eller ekonomiska intressen, t.ex. uppgifter om enskilds affärs- eller driftförhållanden", men det saknas ett efterföljande resonemang om konsekvenser och åtgärder vilket är en brist. Länsstyrelsen önskar ett resonemang kring behov av sekretess för personliga förhållanden och affärs- och driftförhållanden, vilka känsliga uppgifter som kan aktualiseras och hur dessa ska skyddas. Det är oklart om det finns tillämpliga bestämmelser som beslutsmyndigheterna kan använda för dessa uppgifter.

Kapitel 19 Innebörden av ett förköp

Länsstyrelsen anser att formerna för ersättningen vid förköp fortsatt bör utredas.

I utredningen är det i princip enbart köparens ränta på lån till kontantinsats som nämns. Andra avgifter som borde ingå är avgift till mäklare för att denne ska informera myndigheten om förvärvet samt även avgift för vilande lagfart med anledning av förvärvet. En annan kostnad för köparen är ansökningsavgift för lagfart som ska betalas in vid ansökan. Det framgår att ansökan om förvärvstillstånd inte ska inledas förrän förköpsfrågan ska behandlas men det framkommer inte om avgiften ska återbetalas om fastigheten blir föremål för förköp av stat eller kommun och att förvärvstillståndet därför inte längre behövs.

En annan viktig ersättningsfråga är vad som händer om en fastighet utreds för förköp och där beslutet efter en tid blir att stat eller kommun inte kommer att utnyttja möjligheten till förköp. Om då inte förvärvaren finns kvar riskerar överlåtaren att förlora betydande summor. En förvärvare som är i behov av ett nytt boende kanske inte har möjlighet att vänta för att få besked om de får förvärva en fastighet eller inte. Det kan handla om minskat försäljningsvärde, skötsel av fastigheten under väntetiden, räntekostnader, eventuellt mäklararvode m.m. I det fall det krävs att ytterligare en försäljning behöver inledas så går det ytterligare 3–4 månader innan säljaren får betalt för fastigheten.

Följdfrågan kommer då om en fastighetsaffär inte kan slutföras för att köparen har hoppat av när stat eller kommun meddelat att de

inte kommer att utnyttja sin förköpsrätt: Vad händer när säljaren hittar en ny köpare? Beslutsmyndigheten har då nyligen konstaterat att fastigheten inte är intressant ur försvarssynpunkt.

Beslutsmyndigheten behöver då rimligtvis inte pröva frågan om statligt förköp på nytt. Det kommunala förköpet prövar köparens lämplighet och det kan därför vara lämpligt att ärendet prövas på nytt enligt Förslaget till ny kommunal förköpslag.

Länsstyrelsen befarar även att det finns ett utrymme för oseriösa aktörer att utnyttja regelverket. Ett förköp ska ske på samma villkor som det ursprungliga förvärvet. Man kan dels tänka sig att en fastighetsägare genom skenförsäljning då blåser upp köpeskillingen om man vet att man äger en fastighet som staten är intresserad av att förköpa, dels att man förenar köpet med sådana villkor att det blir ofördelaktigt eller omöjligt för staten att förvärva fastigheten. Det framstår å andra sidan som orimligt att staten, i en situation där en säljare av någon anledning vill sälja en fastighet till ett underpris till exempelvis en vän, ska kunna förvärva fastigheten till detta underpris.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att det kan innebära ett stort problem att stat och kommuner ska kunna ta över ett kontrakt till befintliga villkor, kanske framför allt vid överlåtelse av lantbruksfastigheter där generationsskiften ofta är ett mellanting av köp och gåva. Köpesumman sätts på en låg nivå så att den skattemässigt betraktas som en gåva. Med detta förfarande kommer övertagaren att ta över vissa obeskattade reserver och överlåtaren slipper betala reavinstskatt på fastigheten. Om då stat eller kommun får ta över kontraktet kommer överlåtaren att tvingas betala reavinstskatt för egendom som var tänkt att överlätas till någon arvinge. Vid generationsskiften på lantbruk är det inte ovanligt att någon eller några arvingar övertar fastigheten och driften av lantbruket och övriga arvingar kompenseras på annat sätt. Den eller de arvingar som då skulle förvärva fastigheten kan då drabbas orimligt hårt och bli utan kompensation för om stat eller kommun utnyttjar sin förköpsrätt. Denna problematik belyses inte i utredningen.

Även vid överlåtelser genom gåva anser Länsstyrelsen att det är orimligt att stat och kommun tar över en befintlig överlåtelse. Det måste belysas och tydliggöras vad som gäller och hur ett sådant fastighetsförvärv värderas och ersätts om stat eller kommun

förvärvar fastigheten. I utredningen nämns inget annat än att fastigheten ska tas över enligt befintlig överlåtelsehandling.

En annan problematik som skulle behöva belysas är om flera fastigheter överlåts i en förvärvshandling och staten anser att en av dessa fastigheter behövs för civilt eller militärt försvar.

Länsstyrelsen befarar att staten eventuellt kan hamna i en situation där överlåtelsen innebär att en stor summa ska betalas för förvärv där endast en eller få av fastigheterna är av intresse för försvaret, civilt eller militärt.

Delöverlåtelser belyses inte på ett tydligt sätt i utredningen. Det nämns att om förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget så gäller lagen. Vid förvärv av aktier har majoritetsägaren möjlighet att under vissa omständigheter möjlighet att lösa ut övriga delägare, samma möjlighet finns inte för fastigheter. Det är inte helt ovanlig att, kanske främst näringsfastigheter, överlåts i andelar. Länsstyrelsen är tveksam till om det är lämpligt eller ens önskvärt att staten eller kommun går in i ett deläggande av fastigheter.

Om en fastighet förvärvas med friskrivningsklausul behöves en besiktning av fastigheten. En friskrivningsklausul används ofta när säljaren inte fullt ut känner till fastighetens ev. brister, t.ex. när ett dödsbo säljer. Friskrivningsklausulen kan även användas när överlåtaren vill minimera risken för krav från förvärvarna, t.ex. vid skilsmässa. En friskrivningsklausul kan även bero på att säljaren har misstanke om (eller är rädd för) att fastigheten är behäftad med ett allvarligt fel. En friskrivningsklausul minskar i regel försäljningssumman för fastigheten. Vid förekomst av en friskrivningsklausul ökar det köparens ansvar för att undersöka fastighetens skick och köparen för svårare att i efterhand kräva ersättning från överlåtaren om inte fastigheten är i förväntat skick. Om stat eller kommun ska nyttja sin förköpsrätt och förvärva en fastighet där det förekommer en friskrivningsklausul är det viktigt att myndigheterna är medvetna om riskerna och är medvetna om hur de ska agera. Det är viktigt att det finns tydliga riktlinjer för hur myndigheterna ska agera där det finns en friskrivningsklausul. Även vid ett förvärv utan friskrivningsklausul finns det risker eftersom förvärvaren har en långtgående undersökningsplikt enligt Jordabalken. Risken finns att någon försöker lägga över ansvaret på stat och kommun för brister i en fastighet som kan leda till stora kostnader för stat och kommun, t.ex. en kostsam sanering.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Brittis Benzler med samhällsplanerare Sofia Carlén som föredragande. I den slutgiltiga handläggningen har också avdelningschef Emma Willaredt, tillförordnad enhetschef Joakim Stjärndahl, länsjurist Johan Nilsson, beredskapshandläggare Henrik Gustafsson och handläggare Örjan Hansson deltagit.