



Regeringskansliet, Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

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

Regeringskansliets diarienummer: LI2024/01326

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen stödjer förslaget att möjliggöra för fler elektroniska handlingar.

Länsstyrelsen anser att det finns ett behov av någon form av möjlighet till förköpsrätt och att den är en viktig aspekt i återuppbyggnaden av totalförsvaret.

Länsstyrelsen ifrågasätter dock uppdragets omfattning i förhållande till nyttan. Länsstyrelsen anser att uppdraget behöver begränsas så att det kan genomföras med en rimlig insats.

Lantmäteriets uppdrag att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Länsstyrelsen ser det som en positiv utveckling att det möjliggörs för fler elektroniska handlingar och anser att detta kommer underlätta för både privatpersoner, företag och myndigheter.

Det är även positivt att förslaget inte medför skyldigheter att använda elektroniska handlingar, utan enbart en möjlighet att göra det. Vidare är det bra att det inte kommer att krävas utveckling av specialiserad programvara för att hantera handlingarna.

En statlig förköpsrätt för förvärv av fastigheter för det civila försvaret

Utredningens förslag är att de civilområdesansvariga (CIVO) länsstyrelserna ska vara statens beslutsmyndighet både när det gäller förköpsrätten av fastigheter för det militära och det civila försvaret.

Om det är lämpligt med en koncentration till ett färre antal länsstyrelser, vill vi peka på möjligheten att välja andra länsstyrelser än de CIVO-ansvariga länsstyrelserna. Om allt fler uppgifter koncentreras till samma länsstyrelser riskerar de andra länsstyrelserna att på sikt utarmas och därmed tappa den storlek och kritiska massa som krävs, inte minst för att genomföra uppdraget för totalförsvaret.

Oavsett var uppgiften hamnar är det Länsstyrelsens bedömning att det kommer krävas betydligt större arbetsinsats än vad som föreslås i utredningen. Vi jämför exempelvis med länsstyrelsens arbete med samråd och bevakning av allmänna intressen i fastighetsförrättningsärenden från Lantmäteriet.

Länsstyrelsen ifrågasätter om de resurser som krävs för att genomföra uppdraget är i paritet med den nytta det ger för totalförsvarets uppbyggnad. Länsstyrelsen anser att uppdraget behöver utformas på ett sådant sätt att det kan genomföras med en rimlig insats.

Behovet av resurser kommer att öka, förutom hos de eventuella koncentrationslänen, på samtliga länsstyrelser eftersom gemensamma resurser ska in i CIVO, men också hos länsstyrelsernas samrådsparter, som exempelvis Försvarsmakten.

Förslaget att samtliga fastighetsöverlåtelser ska anmälas hos länsstyrelsen och kommunen blir ytterligare en administrativ uppgift för näringsidkare att hålla reda på och hantera. Företagen efterlyser regelförenklingar och kortare handläggningstider, vilket länsstyrelserna arbetar med i uppdraget "Förenkla för företag".

Den kommunala förköpsrätten kan minska effekten av jordförvärvslagen. Enligt utredningen ska förköpsrätt prövas innan prövning enligt jordförvärvslagen. Syftet med jordförvärvslagen är att gynna sysselsättningen och boendet i glesbygder samt att behålla balansen i markinnehav mellan fysiska personer och juridiska personer när det gäller lantbruksfastigheter. Den innebär att

kommuner måste söka förvärvstillstånd om de vill köpa en lantbruksfastighet för att exempelvis använda som bytesmark eller för framtida bostadsbyggande. Ett beslut av en kommun att utöva förköp innebär att prövning enligt jordförvärvslagen aldrig sker. Ett kommunalt beslut om förköp ska, enligt utredningen, normalt bara kunna överklagas av överlåtaren och den ursprungliga förvärvaren.

Förköpsrätt av fastigheter för att motverka organiserad brottslighet

Länsstyrelsen ser positivt på att utredningen föreslår att kommunerna i sitt brottsförebyggande arbete kan utöva förköpsrätt för att motverka att organiserad brottslighet får fäste i kommunen. Det är kommunerna som har närheten och den bästa kunskapen på lokal nivå om förköpsrätten är det bästa verktyget att tillämpa i det enskilda fallet. Lagen om kommunernas brottsförebyggande arbete, och de lägesbilder som kommunerna nu tar fram över brottsligheten inom kommunens geografiska område, blir också ett stöd i den bedömningen.

Länsstyrelsen vill dock samtidigt påtala den risk som förslaget om förköpsrätt kan innebära för kränkningar mot enskildas äganderätt och rätt till hem och privatliv. Utredningen fastslår att förköpsrätten, för såväl stat som kommun, endast är avsedda för "särskilt motiverade situationer när andra möjligheter inte är tillräckliga". Länsstyrelsen ser att det bör klargöras tydligare vad en sådan motiverad situation skulle kunna vara, eller innebära för den enskilda. Förslaget till förköpsrätt kan också innebära en risk för korruption och maktutnyttjande. Ett överlåtande av egendom kan göras på flera olika sätt, däribland som gåva. Det finns då en tänkbar risk för utpressningar, eller att fastigheter säljs och förvärvas av staten eller kommunen till underpris.

Konsekvensanalys

Förköpsrätten kan komma att fördröja överlåtandet och/eller bildandet av fastigheter. Länsstyrelsen instämmer i utredningens konstaterande att en förköpslag skulle kunna innebära vissa störningar vid fastighetstransaktioner. Utredningen konstaterar vidare att "Prövningen kommer göras redan vid första köpehandlingens upprättande. Det gör att den initiala prövningen i princip alltid kommer vara färdig före dag för tillträde och betalning av köpeskilling". De olika prövningar som finns eller föreslagits bör emellertid ses som en helhet. Vid förvärv av en lantbruksfastighet

kommer, under vissa omständigheter, den prövningen följa på en prövning av förköpsrätt och kan innebära fördröjning.

Näringsidkare bör kunna få kompensation för förluster som beror på beslut om förköp. Utredningen resonerar om konsekvenser för företagare som fokuserar på de administrativa kostnaderna för att anmäla förköp. Länsstyrelsen bedömer dock att förköp i enstaka fall kan leda till ytterligare förluster. Exempelvis kan möjligheten till ett rationellt jord- eller skogsbruk försämrats vid utövande av förköp. Det bör därför övervägas en möjlighet att kunna få skälig kompensation för förluster som uppenbart beror på beslut om förköp.

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen i Kronoberg mottog den 17 juni 2024 regeringens remiss av Utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07) och Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område.

Regeringen beslutade vid regeringssammanträdet den 2 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag till en ny förköpslag som ger en kommun rätt att under vissa förutsättningar träda in i köparens ställe vid förvärv av fast egendom (dir. 2022:48).

Vid regeringssammanträdet den 17 maj 2023 beslutade regeringen att, genom tilläggsdirektiv, ge den särskilda utredaren i uppdrag att lämna förslag på en förköpslag som ger kommuner rätt att, utifrån andra grunder än de som uppdraget tidigare utgått från, träda in i köparens ställe vid köp av fast egendom. Vidare gavs den särskilda utredaren även i uppdrag att lämna förslag på en förköpslag som ger staten rätt att under vissa förutsättningar träda in i köparens ställe vid köp av fast egendom samt att lämna förslag på författningsändringar som krävs för att möjliggöra överlåtelser av fast egendom med användning av elektroniska överlåtelsehandlingar och elektronisk ansökan i alla inskrivningsärenden (dir. 2023:67).

Utredningsuppdraget har i huvudsak bestått av två delar. Den första delen har varit att föreslå de ändringar och anpassningar som krävs för att överlåtelser av fast egendom ska kunna ske elektroniskt.

Den andra delen i utredningsuppdraget har varit att föreslå förköpsrätt vid förvärv av fast egendom för det militära och det civila försvaret, samt för att motverka organiserad brottslighet.

Utredningens förslag är att de civilområdesansvariga länsstyrelserna ska vara beslutsmyndighet för statens förköpsrätt. Det är enligt utredningens bedömning lämpligt att de civilområdesansvariga länsstyrelserna är statens beslutsmyndighet både när det gäller förköpsrätten av fastigheter för det militära och det civila försvaret.

Utredningen föreslår också att den som har för avsikt att förvärva en fastighet ska anmäla förvärvet till beslutsmyndigheten och kommunen där fastigheten är belägen. Ett förvärv som omfattas av förköpsrätt ska anmälas i samband med eller efter förvärvet. En anmälan av ett förvärv av fast egendom som omfattas av förköpsrätt ska ske digitalt via ett anmälningssystem som tillhandahålls av beslutsmyndigheten.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Maria Arnholm med planarkitekt Marina Martinsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har länsråd Malin Almqvist, samhällsutvecklingsdirektör Carin Lamme Lindh, länsarkitekt Leila Aalto, biträdande försvarsdirektör Fredrik Nygren, enhetschef för social hållbarhet Anna Ståhl, samt handläggare jordbrukarstöd Johan Ekström också medverkat.

Kopia till

li.spn@regeringskansliet.se