



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

Yttrande om ny förköpslag och uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Er beteckning: LI2024/01326 Fi 2022:07

Sammanfattning

Länsstyrelsen i Örebro län, hädanefter länsstyrelsen anser att digitalisering av överlåtelser av fast egendom är bra och bidrar till en bättre service till allmänhet och näringsliv.

Vad gäller statlig och kommunal förköpsrätt delar Länsstyrelsen utredningens förslag att det är en angelägen åtgärd. Dock ser Länsstyrelsen flera problem och svårigheter med utrednings förslag på genomförande.

3.5 Förvärvstillståndskrav vid vissa förvärv av lantbruksegendom

Att ge kommuner och staten förköpsrätt kan innebära en påverkan på intentionerna med jordförvärvslagen, det vill säga att behålla balansen i ägandet mellan fysiska och juridiska personer till fastigheter taxerade som lantbruksenhet.

Om juridiska personer säljer mark och stat eller kommun nyttjar sin förköpsrätt skulle det kunna påverka markbalansen för det säljande bolaget.

En förköpslag som även gäller gåva kan påverka investeringsviljan. Ett generationsskifte i ett lantbruksföretag sker via arv, köp eller gåva eller en kombination av dessa. Reglerna i ärvdabalken som reglerar dödsboms rätt att äga lantbruksfastighet har som syfte att ge bättre förutsättningar för en aktiv drift av gården. Att gårdar generationsskiftas då överlåtaren fortfarande är i livet ger också bättre förutsättningar för en aktiv drift. En förköpslag kan påverka

investeringsviljan i ett lantbruksföretag. Det vill säga det är en ekonomisk risk att investera i fasta tillgångar och som har ett marknadsvärde som understiger investeringskostnaden.

Ett exempel kan vara en byggnation av en ladugård som efter färdigställandet i normalfallet har ett marknadsvärde som kraftigt understiger byggkostnaden. Ur denna aspekt är det önskvärt om inlösenförfarandet är så förutsägbart som möjligt bland annat geografiskt för att stärka investeringsviljan hos fastighetsägare.

4. Överlåtelse av fast egendom ska kunna ske digitalt

I utredningen föreslås att överlåtelse av fast egendom ska kunna ske digitalt. Länsstyrelsen ser positivt på förslaget, men vill påpeka vikten av ett säkert digitalt handläggningssystem, samt att säkerheten ska vara förenlig med ett digitalt myndighetsöverskridande arbete. Det är viktigt för att skapa en god samverkan mellan myndigheter, för att inte riskera förseningar i samhällsprocessen genom att handlingar måste efterfrågas av prövande myndighet.

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

Länsstyrelsen anser att förslaget i grunden är positivt då syftet med förslaget är att öka säkerheten vid förvärv samt säkerställa behovet av fastigheter för det militära och civila försvaret då sådan säkerhet saknas idag. Länsstyrelsen välkomnar därmed en granskning av förvärv gällande försvarsanläggningar, dock måste det finnas en tydlighet för vad som ska utredas och hur kontrollen av vilka fastigheter som är av intresse för det militära och civila försvaret och hur det praktiskt ska genomföras.

Det nuvarande förslaget innebär en granskning av samtliga förvärv av fast egendom och övriga fastighetsöverlåtelse enligt 4 kap. jordabalken, och inte enbart förvärv som direkt berör eller ligger i närområdet som kan vara av intresse för försvaret. Förslaget att alla fastighetsöverlåtelse ska granskas skulle innebära en betydande ökad arbetsbelastning för Länsstyrelsen, samt skulle bidra till förseningar i samhällsprocessen. En överväldigande majoritet av de fastighetsöverlåtelse som sker i Sverige borde inte vara av intresse för det militära försvaret. Även om en sådan granskning per ärende

är av enkel karaktär skulle granskningen enligt förslaget innebära handläggning av en stor andel tidskänsliga ärenden, kräva tid och resurser både hos prövande myndighet och hos aktörerna på fastighetsmarknaden. Det skulle i sin tur innebära att köpen tog betydligt längre tid, vilket kan påverka både köpare och säljare negativt. Därav anser länsstyrelsen att förslaget bör omarbetas till att enbart gälla utpekade områden eller objekt, exempelvis förvärv av en försvarsanläggning och förvärv av en fastighet inom en viss radie från försvarsanläggningen.

Enligt förslaget ska civilområdesansvariga länsstyrelser (CIVO-länsstyrelse) ansvara för förvärv inom sitt aktuella civilområde. Det skulle innebära att lokalkännedomen i de län där den ansvariga CIVO-länsstyrelsen vanligtvis inte arbetar inom är sämre, vilket kan bidra till sämre utredningar och större arbetsbelastning.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför CIVO-länsstyrelserna ska hantera förköpen och inte samtliga länsstyrelser, Länsstyrelsen saknar en tydlig motivering till förslaget om valet av CIVO-länsstyrelsernas handläggningsansvar i utredningen.

Länsstyrelsen kan konstatera att arbetet med förköp kommer bli mycket omfattande och därmed anser Länsstyrelsen att det krävs ytterligare resurser för de föreslagna CIVO-länsstyrelserna som avses hantera utredningar av dessa ärenden.

10. En kommunal förköpsrätt för förvärv av fastigheter för motverkande av organiserad brottslighet

I den del som gäller kommunernas handläggning bedömer länsstyrelsen att förslaget om förvärv med koppling till kriminalitet behöver specificeras. I det aktuella förslaget skulle kommunens förvärvsutredningar gällande brottsligheten kräva utredningar på samtliga förvärv, eftersom brottsligheten kan förvärva en fastighet oavsett geografisk placering och omfång. Det skulle bidra till en ökad arbetsbelastning för kommunerna samt förseningar i samhällsprocessen med anledning av att förslaget inte är tydligt specificerat. Även här krävs tydlighet och ramar för uppdraget samt resurser för kommunerna att hantera uppgiften.

10.6 En förköpsrätt för motverkande av organiserade brottslighet

Generellt ser Länsstyrelsen positivt på att kommunerna får utökade möjligheter att förebygga organiserad brottslighet och ytterligare verktyg för att förebygga och motverka brottslighet. Dock ska det framhållas att det brottsförebyggande arbetet som kommunen ska bedriva enligt lag om kommuners brottsförebyggande ansvar (2023:196) är mer ett strategiskt arbetssätt. Förköpsrätt som verktyg kan bli ett mer konkret och operativt arbetssätt som kräver expertis inom området. Kommunernas förutsättningar att bedriva ett effektivt brottsförebyggande arbete ser olika ut och därför kan möjligheterna med förköpslagen vara begränsade.

15 Kommunen fattar beslut om förköp för motverkande av organiserade brottslighet

Länsstyrelsen vill påpeka vikten av att i utredningen tydliggöra vad som avses med begrepp som brottsförebyggande arbete och brottsbekämpning. I det nu aktuella förslaget är det oklart vad som avses.

Det behövs även ett klagörande om ansvarsfördelning för att kunna bedöma kommunens och statens ansvar. Staten har både ett brottsförebyggande och brottsbekämpande ansvar, medan kommunen endast har ett brottsförebyggande ansvar.

För att motverka organiserad brottslighet kommer det att krävas expertiskunskap inom området som exempelvis polismyndighet, säkerhetspolisen (SÄPO), ekobrottsmyndigheten och andra brottsbekämpande myndigheter besitter.

15.3.3 Samverkan inför beslut om utövande av förköpsrätt

Genom förslaget att kommunen ska motverka organiserad brottslighet kommer det krävas ett nära samarbete med brottsförebyggande myndigheter. Länsstyrelsen ser positivt på den ökade samverka mellan kommun och relevanta aktörer inför beslut om förköpsrätt.

20. Följder vid överträdelser

Tillsynssystemet så som det är utformat i utredningen är bristfällig och behöver omarbetas. Beloppsgränser för sanktioner behöver fastställas. Nuvarande förslag sätter överklagandeförbud på sanktionsbesluten, vilket inte kan anses lämpligt. Vidare ger förslaget möjlighet för både kommunen och länsstyrelsen att besluta om en avgift. Enligt förslaget ska dock anmälan göras genom en gemensam e-tjänst. Om en anmälan inte görs torde därför både kommun och länsstyrelsen kunna besluta om en avgift. Detta förefaller vara en ineffektiv och potentiellt rättsosäker ordning.

22. Personuppgiftsbehandling och sekretess

Förslaget diskuterar kravet på motivering av beslut med mera. Det kan dock konstateras att i de situationer där det är aktuellt med förköp torde uppgifterna som ligger till grund för beslutet ofta kunna vara av sådan känslig karaktär att de inte kan delas med berörda parter. Exempelvis underrättelseinformation eller information om hemliga anläggningar. I förslaget saknas resonemang om hur detta bör hanteras. Detta berör inte enbart beslutsmotivering utan också krav på kommunikation inför beslut samt rätt till partsinsyn.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Lena Rådström Baastad med enhetschef Thomas Börjesson som föredragande. I beslutet har även Lovisa Forssell, Ida Klingzell, Fredrik Thore, Johanna Westerberg, Anton Blanck och Fredrik Karlsson deltagit.