



Landsbygds- och  
infrastrukturdepartementet  
li.remissvar@regeringskansliet.se

## Yttrande över utredningen Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)

Er beteckning: LI2024/ 01326

### Sammanfattning

Länsstyrelsen Östergötland ser positivt på utredningens förslag om digitala fastighetsköp, som ligger i linje med myndigheternas övriga uppdrag om digitalisering och förenkling för företag. Krav på informationssäkerhet måste dock ställas högt. Därför måste det vara helt säkerställt att reformen kan genomföras på ett pålitligt sätt innan digitala fastighetsköp tas i bruk.

Länsstyrelsen är positiv till utredningens ansats att säkra totalförsvaret från fientliga eller skadliga uppköp av fastigheter som skulle kunna skada totalförsvaret och även att underlätta köp av mark som behövs för totalförsvarets återuppbyggnad. Länsstyrelsen ser också positivt på intentionerna med en kommunal förköpsrätt i syfte att motverka organiserad brottslighet.

Länsstyrelsen anser dock att konsekvenserna av förslaget är ofullständigt utredda, särskilt när det gäller risken för störningar på fastighetsmarknaden och samhällsbyggnadsprocessen. Även den ekonomiska konsekvensbeskrivningen kan bli väsentligt utförligare.

Länsstyrelsen ställer sig mycket tveksam till om utredningens förslag skulle bli ändamålsenliga och tillräckligt effektiva i förhållande till dess uttalade syfte. Mot bakgrund av förslagets ingripande karaktär och risken för störningar på fastighetsmarknaden anser Länsstyrelsen att både den statliga och kommunala förköpsrätten behöver ha vissa begränsningar. Ansvarsfördelningen mellan myndigheter och övriga offentliga aktörer behöver också övervägas ytterligare.

Länsstyrelsen ger i yttrandet en del förslag som vi anser skulle ge en bättre fungerande och mer träffsäker hantering av statliga förköp.

## Överlåtelser av fast egendom ska kunna ske digitalt

Länsstyrelsen ser positivt på förslagen om digitala fastighetsköp. Det ligger i linje med myndigheternas övriga uppdrag om digitalisering och förenkling för företag. Länsstyrelsen vill dock påpeka att informationssäkerheten och skyddet mot dataintrång måste vara helt säkerställt, innan digitala fastighetsköp tas i bruk. För närvarande finns inga säkra verktyg för denna signering, man bör därför vänta tills det finns att tillgå. Alla delar i hanteringen behöver vara på plats såsom föreskrifter om hur en elektronisk handling ska vara beskaffad samt bestämmelser som reglerar hur elektroniskt underskrivna handlingar ska arkiveras. Det behöver även vara helt klarlagt att elektronisk underskrift på kvalificerad nivå är i bruk och används, i enlighet med bland annat kraven från EU.

## Statlig förköpsrätt för det militära och civila försvarets behov

Länsstyrelsen delar inte utredningens slutsats att hanteringen och prövningen av förköpsrätten kommer att utmärkas av ett tydligt och förutsägbart förfarande. Länsstyrelsen konstaterar att de förslag som presenteras i utredningen är mycket långtgående och i delar kan det antas inskränka avtalsfriheten. En klarare bild måste ges av både motiven för och hanteringen vid ett eventuellt statligt eller kommunalt förköp för att inte riskera att rättssäkerheten äventyras. Exempelvis är det inte särskilt tydligt hur staten ska göra bedömningen av vilken egendom som ska förvärvas för det militära och civila försvarets behov. Utredning av den frågan för respektive ärende riskerar att bli ett omfattande arbete för beslutsmyndigheten. Om insatserna ska bli ändamålsenliga och i rimlig mån förutsägbara behöver det således finnas tydliga riktlinjer för hur den bedömningen ska göras.

Länsstyrelsen anser vidare att den statliga förköpsrätten behöver ha vissa begränsningar. Exempelvis är det inte rimligt att överlåtelser av fastigheter inom familjen eller vid arvsskiftet underställs statlig förköpsrätt. Det är inte heller rimligt att ha ett regelverk där staten kan ingripa med förköp vid en kommuns marköverlåtelser för samhällsbyggnadsändamål om dessa är i linje med beslutade

detaljplaner. Utan ett sådant undantag kullkastas principerna för det kommunala planmonopolet, vilket rimligen inte kan ha varit avsikten med den föreslagna reformen.

Länsstyrelsen bedömer vidare att om en statlig förköpsrätt ska fungera som verktyg för markåtkomst för totalförsvaret behöver den hitta ett samspel med övriga system för att tydliggöra statens markanspråk, bland annat genom utveckling av riksintresseinstrumentet. Enligt vår bedömning skulle förköpsrätten i första hand göra nytta för långsiktigt viktiga markförvärv för totalförsvarets behov, vilken kräver en god underbyggnad i form av både planering och tillräcklig resurs för att förvalta marken över tid (till dess att den behövs för specifika behov). Länsstyrelsen anser att utredningens analys i dessa delar är otillräcklig.

Enligt utredningen kommer ett förköp inte att bli aktuellt för merparten av alla de fastighetsöverlåtelser som kontrolleras. Med det som utgångspunkt ifrågasätter Länsstyrelsen förslaget att beslutsmyndigheten ska ha 25 arbetsdagar på sig för den inledande kontrollen. För att minska risken för störningar på fastighetsmarknaden bör tiden minskas till tre veckor/15 arbetsdagar. Det är också viktigt att det regleras tydligt vilka det är som ska skickas in för kontroll av ett eventuellt förköp. Detta för att undvika onödigt tidsåtgång med att begära in kompletteringar.

Länsstyrelsen anser vidare att utredningen har för många oklarheter när det gäller ansvarsfördelningen mellan berörda myndigheter. Länsstyrelsen kan vara lämplig som beslutsmyndighet för det civila försvaret om den föreslagna ordningen för Länsstyrelsens handläggning justeras och förtydligas. Vidare behöver andra myndigheters ansvar att bistå inte enbart avse information, utan även viss utredning.

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag att det, om reformen genomförs, är de civilområdesansvariga länsstyrelserna som ska vara beslutsmyndighet.

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag om informationsplikt för statliga myndigheter som regeringen bestämmer, och beslutsmyndighetens samverkan med dessa myndigheter. Myndigheterna bör minst vara samtliga beredskapsmyndigheter.

Länsstyrelsen understryker beslutsmyndighetens behov av samverkan med andra myndigheter för att kunna fatta beslut om förköp.

För att öka kvaliteten på beslutsmyndighetens handläggning, samt öka förutsägbarhet och effektivitet i handläggningen föreslår Länsstyrelsen en delvis annan ordning för bevakningen av statlig förköpsrätt:

- De myndigheter regeringen bestämmer (förslagsvis beredskapsmyndigheterna) ska ansvara för att peka ut geografiska områden eller särskilda typer av, eller när så är möjligt och lämpligt, specifika fastigheter som kan ha betydelse för Totalförsvaret (motsvarande systemet med riksintressen).
- Beslutsmyndigheten bevakar de av myndigheterna utpekade områdena och verksamheterna som anmäls in. Därmed bedömer Länsstyrelsen att prövotiden för att fatta beslut om att inleda granskning kan minskas jämfört med utredningens förslag.
- Vid beslut om att inleda granskning underrättar beslutsmyndigheten genast andra berörda myndigheter som behöver ska vara skyldiga att dela information utifrån utredning i samverkan med beslutsmyndigheten.

Det ovan föreslagna förfarandet kan öka rättssäkerhet och effektivitet i beslutsmyndighetens handläggning, men kräver ett grundligt förberedande arbete från samtliga myndigheter som regeringen bestämmer. Om en myndighet inte på förhand har lämnat underlag till beslutsmyndigheten att bevaka förköpsrätten utifrån riskerar för totalförsvaret viktiga fastigheter inte bli föremål för granskning.

Såväl utifrån ovan föreslagen ordning, som utifrån utredningens förslag bör det särskilt poängteras att beslutsmyndigheten (om det blir den civilområdesansvarige) särskilt ska samverka med länsstyrelsen inom det geografiska område fastigheten är belägen.

Länsstyrelsen ifrågasätter däremot om länsstyrelserna är en lämplig beslutsmyndighet för mark som behövs för det militära försvaret enligt den modell som skisseras i utredningens förslag däremot Vi bedömer att Länsstyrelsen kan vara lämplig som beslutsmyndighet för det militära försvaret, men då under förutsättningen att Forsvarsmakten åläggs att ta fram de utredningar som behöver ligga till grund för ett förköpsbeslut. Utredningen har dock inte redogjort för något sådant förfarande. Se vidare under "Sekretess och säkerhetsskydd nedan"

## Förvaltningen av mark som förköps av staten

Utredningen föreslår att Fortifikationsverket ska genomföra förköp av fastigheter för det civila försvarets behov. Länsstyrelsen skulle hellre se ett mer flexibelt system, där olika statliga myndigheter genomför markförvärvet beroende på vilken myndighet som är bäst lämpad att både verkställa beslutet och över tid äga fastigheten. Det skulle exempelvis kunna röra fastigheter för transportinfrastruktur som Trafikverket är bättre lämpad att förvalta, eller fastigheter för elenergiförsörjning där Svenska Kraftnät kan vara en lämplig förvaltare.

Samtidigt kan det i många fall inte alls vara ändamålsenligt för staten att äga en fastighet, eftersom verksamheten som kan behöva bedrivas på platsen i dagsläget i många fall enbart kan bedrivas av privata aktörer. Om alternativet är att fastigheten hamnar i olämpliga eller orätta händer är det dock bättre att staten äger fastigheten. Det kan finnas fall då det är mer lämpligt att Specialfastigheter eller Statens fastighetsverk verkställer beslut om förköp. Exempelvis om fastigheten inte kräver kompetens kopplat till fortifikatoriskt skydd.

Att staten idag inte äger en del av de fastigheter totalförsvaret är beroende av är i sig ett problem som inte enbart kan lösas genom statlig förköpsrätt.

## Överklagande av beslut om statlig förköpsrätt

Länsstyrelsen anser att det kan finnas skäl att vissa fall direkt hänskjuta beslut till regeringen. Det kan exempelvis röra sig om fall av särskild säkerhets- eller försvarspolitisk vikt, eller om fall då utövandet av förköpsrätten skulle medföra betydande ekonomisk börda för den myndighet som verkställer förköpsrätten.

## Sekretess och säkerhetsskydd

Länsstyrelsen påpekar att det behöver säkerställas att motivering av besluten om att utöva förköp utifrån förvaltningslagens krav inte i sig innebär ett röjande av sekretessbelagd information och säkerhetskänsliga uppgifter.

Utredningen förutsätter att länsstyrelsen inför beslut om förvärv av egendom för det militära försvaret inhämtar utförlig information om Försvarsmaktens verksamhet och behov, vilket innebär risker vid hantering av sekretessbelagd information. Utifrån ett juridiskt perspektiv kan vidare konstateras att reglering av

försvarsunderrättelseverksamhet återfinns i lag (2000:130) om försvarsunderrättelseverksamhet och förordning (2000:131) om försvarsunderrättelseverksamhet.

I 1 § tredje stycket lag om försvarsunderrättelseverksamhet framgår att försvarsunderrättelseverksamhet skall bedrivas av den eller de myndigheter som regeringen bestämmer. Av 2 § förordning om försvarsunderrättelseverksamhet framgår vidare att försvarsunderrättelseverksamhet skall bedrivas av Försvarsmakten, Försvarets radioanstalt, Försvarets materielverk och Totalförsvarets forskningsinstitut. Som förslaget i utredningen är formulerat kommer länsstyrelserna behöva inhämta information från Försvarsmakten för att bedöma om egendomen behövs för det militära försvaret. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan den delen av förslaget stå i strid med gällande lagstiftning eftersom länsstyrelsen idag inte har lagstöd för att bedriva försvarsunderrättelseverksamhet.

Utredningen behandlar i liten omfattning problematiken med hantering och delning av sekretessbelagda uppgifter mellan ex. beslutsmyndigheten och Försvarsmakten samt lämpligheten och konsekvenserna kopplat till det. Av utredningen framgår vidare att säkerhetsskyddslagen (2018:585) inte omfattar fast egendom.

Länsstyrelsen anser vidare att utredningen är bristfällig i fråga om hur utbyte av säkerhetskänslig och sekretessbelagd information mellan beslutsmyndigheten och myndigheter såsom Försvarsmakten ska hanteras och regleras. Mot bakgrund av den stora mängd sekretessbelagd information som kan behöva delas mellan myndigheter bedömer Länsstyrelsen att det finns ett stort behov av tydliga överväganden och förslag på reglering av hur sekretessbelagd information kan delas mellan myndigheter, vilket saknas i utredningen.

## Kommunal förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet

Länsstyrelsen ser positivt på ansatsen att införa en förköpsrätt för kommunen i syfte att motverka organiserad brottslighet.

Utredningen har dock inte klarat ut hur en kommun ska kunna uppnå detta genom de föreslagna författningsförslagen. En betydande oklarhet avser när en brottslighet ska anses vara organiserad. Enligt Länsstyrelsens mening behöver rekvisiten för organiserad brottslighet definieras i författningstext för att de

föreslagna reglerna ska kunna fungera. Det behöver också skapas en tydligare bild, än vad som skett i utredningen, av vilket stöd en kommun kan räkna med att få från rättsvårdande statliga myndigheter.

Länsstyrelsen vill här också påpeka att en del begränsningar av den kommunala förköpsrätten behöver övervägas. Detta för att motverka att förköpsrätten annars får en orimligt ingripande och omständlig verkan.

Vidare vill Länsstyrelsen påpeka att förslaget saknar ett moment om förvärvstillstånd för kommunernas anskaffning av mark. Genom att hänvisa till förköpsrätt och till sekretess kringgås kravet på förvärvstillstånd och processen riskerar också att inte kunna granskas. Detta kan göra att jordbruksmark som enligt fysiska planer skulle skyddas från exploatering ändå kommer i kommunens hand på otydliga grunder.

Förvärv genom fastighetsbildning behöver genomgå i princip samma prövningar sett till förköpsrätt som jordabalksfång. Där kommer Lantmäteriet att ha ett stort ansvar för att se till att reglerna om förköpsrätt tillämpas korrekt.

## Konsekvenser

Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av förslaget är ofullständigt utredda, särskilt när det gäller risken för störningar på fastighetsmarknaden och samhällsbyggnadsprocessen. Även den ekonomiska konsekvensbeskrivningen kan bli väsentligt utförligare.

## Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon 010-223 50 00 eller via e-post [ostergotland@lansstyrelsen.se](mailto:ostergotland@lansstyrelsen.se). Ange ärendets diarienummer 15719-2024 i ämnesraden för e-post.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av tfj länsråd Jenny Knuthammar med samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson som föredragande. I handläggningen har också länsjurist Anna Isaksson, civilområdeshandläggare Fredrik Aiff, krisberedskapshandläggare Erik Stjernlöf, lantbrukskonsulent Anders Eliasson samt tillsynshandläggaren på Enheten för social hållbarhet Johannes Glanz medverkat.

Kopia till

li.spn@regeringskansliet.se