



Landsbygds- och  
infrastrukturdepartementet  
li.remissvar@regeringskansliet.se

## Länsstyrelsen Skånes yttrande över betänkandet "Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner" (SOU 2024:38)

Er beteckning: LI2024/ 01326

### Övergripande synpunkter

Länsstyrelsen har inget att erinra i de delar som avser digitala fastighetsköp.

Vad avser den statliga förköpsrätten delar Länsstyrelsen utredarens bedömning att det är viktigt att staten har möjlighet att säkra tillgång till fastigheter av betydelse för totalförsvaret. Vidare delar Länsstyrelsen utredarens bedömning att staten bör ha möjlighet att ingripa på fastighetsmarknaden för att förhindra att fastighetsförvärv medför risker eller negativa konsekvenser för totalförsvaret. Länsstyrelsen ser även att en kommunal förköpsmöjlighet i enstaka fall kan vara användbar i det brottsförebyggande arbetet. Förköpsmöjligheten kommer dock kräva avsevärda resurser, och kan komma att medföra fördröjningar i samhällsbyggnadsprocessen och vissa problem i förhållande till jordförvärvslagen.

### 13.2.2 och 14.2.2 Länsstyrelsen delar utredarens uppfattning om lämplig beslutsmyndighet

Länsstyrelsen delar utredningens bedömning att det bör vara en beslutsmyndighet för såväl det militära som det civila försvaret. Vidare är Länsstyrelsen positiv till att denna myndighet ska vara de civilområdesansvariga länsstyrelserna utifrån deras kunskap om det egna området och de samverkansformer som etableras i och med genomförandet av den nya strukturen för civilt försvar som trädde i kraft 2022.

Samtidigt kan Länsstyrelsen konstatera att myndigheten inte idag har den kompletta bild som rollen som beslutsmyndighet skulle kräva, och att tillräcklig tid måste ges till ett sådant förberedelsearbete.

### 25.3.6 Om resursbehovet för att genomföra betänkandets förslag om statlig förköpsrätt

Utredaren bedömer att de civilområdesansvariga länsstyrelserna bör tillföras några årsarbetskrafter per länsstyrelse för hantering och beslut av förköpsärenden. Det framgår inte närmare hur utredaren kommit fram till detta. Utredaren konstaterar i avsnitt 25.3.1 att ca 135 000 lagfarter beviljades under 2022. Till det kommer ett okänt antal förvärv av aktier i ett bolag som äger fast egendom.

Länsstyrelsen bedömer att de utpekade länsstyrelserna tillsammans kommer ha att hantera upp emot 140 000 ärenden per år. Dessa är inte jämnt fördelade över året, då de flesta fastigheter förvärvas mellan juni och oktober. Givet fristen om 25 dagar, kommer organisationen behöva dimensioneras för den mest intensiva perioden.

Länsstyrelsen har simulerat handläggningen av dessa ärenden utifrån antagandet att 99% kommer vara av den enkla typ som ska avgöras inom 25 dagar och att dessa ärenden tar i genomsnitt 1h att handlägga inklusive expediering av beslut. Resterande ärenden (1%) bedöms ta ca 11 timmar, vilket överensstämmer med erfarenheter från handläggning av ärenden enligt jordförvärvslagen. Utifrån dessa antaganden bedöms ca 25 årsarbetskrafter, eller ca 150 årsarbetskrafter sammanlagt behövas på respektive civilområdesansvarig länsstyrelse.

Länsstyrelsen vill även belysa att eventuell överklagandehantering av förelägganden och sanktionsavgifter (se nedan) enligt lagförslaget kommer kräva administrativa åtgärder som tar ekonomiska och personella resurser i anspråk.

Länsstyrelsen instämmer vidare i att det kommer behövas runt en årsarbetskraft per länsstyrelse utöver ovanstående för övriga uppgifter kopplat till en förköpslag, inklusive stöd till kommunerna. Länsstyrelser med ett större antal kommuner som kan antas ha ett större behov av att utöva förköpsrätten, inte minst storstadsregionerna, kan komma att behöva ytterligare resurser.

Länsstyrelsen konstaterar slutligen att samma behov rimligtvis även finns för handläggningen hos kommunerna.

Det har inte inom ramen för arbetet med denna remiss varit möjligt att ta fram uppgifter om kostnaden för IT-utveckling.

## Om bieffekter av förslagen om statlig och kommunal förköpsrätt

### 23.2 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 lantbruksegendomar. Den innebär att kommuner måste söka förvärvstillstånd om de vill köpa en jordbruksfastighet för att exempelvis använda som bytesmark eller framtida bostadsbyggande. Länsstyrelsen konstaterar att rekvisiten för att bedöma behovet av förköp är breda och att 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.

### 25.3.2 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 jordbruksfastighet kommer, under vissa omständigheter, den prövningen följa på en prövning av förköpsrätt och därmed innebära en ytterligare fördröjning. Detsamma kan komma att gälla vid förvärv av en hyresfastighet om den föreslagna hyresförvärvslagen träder i kraft.

## Vissa frågor som bör övervägas vid ett eventuellt genomförande av betänkandets förslag om förköpsrätt

### 20.3 Storleken på sanktionsavgifter bör klargöras

Utredaren föreslår att beslutsmyndigheten ska ha möjlighet att utdöma en sanktionsavgift för att överlåtarens anmälningsskyldighet och förvärvarens upplysningsskyldighet ska efterlevas. Samtidigt väljer utredaren att avstå från att fixera belopp och ange intervall inom vilket sanktionsavgiften kan fastställas. Länsstyrelsen har inget att erinra mot möjligheten att utdöma sanktionsavgift i sak, men någon form av belopp eller intervall bör preciseras för att främja enhetlighet i bedömningen mellan de berörda länsstyrelserna. Ur rättssäkerhetssynpunkt och med hänsyn till likabehandlingsprincipen är det av vikt att sanktionsavgifterna hanteras på ett förutsebart sätt. Den enskilde måste ha en möjlighet att veta hur omfattande sanktionsavgift hen riskerar att få.

### 1.1 Sanktionsavgiften och beslut om förelägganden bör kunna överklagas

I de föreslagna lagarna om statligt och kommunalt förköp anges att beslutsmyndigheten under vissa omständigheter får besluta att ta ut en sanktionsavgift. I lagarnas 24§ anges att beslut om utövande av förköpsrätt enligt 7 § får överklagas till regeringen men att andra beslut enligt lagen inte får överklagas. Det skulle innebära att beslut om sanktionsavgift inte får överklagas.

Även beslut om förelägganden går enligt den tänkta lagstiftningen inte att överklaga. Ett föreläggande är ett handlingsdirigerande beslut som avser att tvinga den enskilde att vidta en åtgärd. Av det följer enligt praxis att det ställs vissa krav på hur ett föreläggande ska vara utformat, bland annat avseende tydlighet. Det måste stå klart vad som förväntas av den enskilde. Myndighetsbeslut mot enskild, såsom sanktionsavgifter och förelägganden, måste kunna överklagas enligt allmänna förvaltningsrättsliga principer, varför länsstyrelsen utgår ifrån att detta är ett överseende från utredningen sida.

### 19.6 Näringsidkare bör kunna åberopa kompensation för förluster hänförliga till 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 åberopa skälig kompensation för förluster som uppenbart kan hänföras till ett beslut om förköp.

I lagförslaget finns också otydligheter vad som gäller vid gåva eller byte av fastighet. Det framgår inte hur en fastighet i sådana fall ska värderas vid förköp eller i övrigt hur frågan om ersättning ska regleras. Så som lagförslaget är utformat nu är det oklart vilken ekonomisk kompensation en enskild, som vill avhända sig en fastighet genom gåva eller byte, kan få vid ett beslut om förköp.

Vidare instämmer länsstyrelsen i det särskilda yttrande som Marie Öhrström skrivit, vad gäller resonemanget om proportionalitet. Författningsförslaget bör innehålla en uttrycklig bestämmelse om en proportionalitetsbedömning för att inte strida mot det grundlagsstadgade egendomsskyddet.

### Det bör klargöras vad som gäller vid förvärv en fastighet som ligger i flera civilområden, eller juridisk person som äger fastigheter i flera civilområden

Utredningen föreslår, vad avser den kommunala förköpsrätten, att om egendomen ligger i två eller flera kommuner har den kommun inom vars område den största delen av egendomens sammanlagda areal ligger förköpsrätt. Motsvarande bestämmelse saknas vad avser den statliga förköpsrätten, trots att samma risk föreligger även där.

### 24.1 Ikraftträdande bör skjutas upp till 1 jan 2027

Handläggningen av förköp innebär en omfattande tillkommande arbetsuppgift för berörda länsstyrelser. Det kräver tillräcklig tid för att bland annat rekrytera personal, bygga upp ytterligare kompetens rörande fastigheter som kan vara av intresse för totalförsvaret samt utveckla metoder och rutiner avseende förköpsärenden. Det är dessutom av stor vikt att det digitala anmälningssystemet är på plats vid ikraftträdandet. Det faktum att länsstyrelserna ska hantera även anmälningar till kommuner är härvidlag en särskild utmaning. Enligt Länsstyrelsen bör tidpunkten för ikraftträdande av regelverken därför flyttas fram till den 1 januari 2027

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Ola Melin med beredskapshandläggare Thomas Eneström som föredragande. I den slutliga handläggningen har även juristerna Anna Göransson och Kristian Gustafsson, samt lantbrukskonsulenten Anders Ericson deltagit.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.