



Regeringskansliet
li.remissvar@regeringskansliet.se

Remiss om betänkande Digitala fastighetsköp och förköpsrätt vid fastighetstransaktioner

Er beteckning: LI2024/01326

Länsstyrelsen i Västra Götaland (Länsstyrelsen) yttrar sig över betänkande Digitala fastighetsköp och förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (2024:28).

Sammanfattning

Länsstyrelsen välkomnar utredningens förslag och delar direktivkommitténs bedömning om behovet av nya verktyg för skydd av det militära och civila försvaret, samt för att motverka organiserad brottslighet.

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag om digitala fastighetsköp samt förslaget om kommunal och statlig förköpsrätt.

Länsstyrelsen anser att ett antal frågor gällande prövningen av förköpsrätten behöver förtydligas, samt efterfrågar en bredare konsekvensanalys av den kommunala förköpsrättens påverkan på rätten till avtalsfrihet.

Vidare anser Länsstyrelsen att utredningen bland annat bör utreda möjligheten till ersättning vid förköp, som innebär en negativ påverkan lantbruksverksamhetens ekonomiska förutsättningar, samt mer ingående utreda kommunala förköps påverkan på jordförvärvslagens (1979:230) syften.

Allmänna synpunkter

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag att möjliggöra digitala fastighetsköp.

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag att ge staten förköpsrätt för det militära och civila försvaret samt att civilområdesansvariga länsstyrelser prövar statlig förköpsrätt.

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag att ge kommuner förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet samt att kommuner prövar kommunal förköpsrätt.

Länsstyrelsen delar kommittédirektivets problemformulering och ser behovet av att ge staten fler verktyg för att skydda det militära och civila försvarets intressen. Även behovet av att ge kommuner fler verktyg för att motverka organiserad brottslighet.

Länsstyrelsen anser dock det allmänna intresset av skydd för det militära och civila försvaret har en högre dignitet i jämförelse med intresset av att motverka organiserad brottslighet, även om det senare självklart är av stort allmänt intresse. Länsstyrelsen bedömer således att de omfattande möjligheter till statligt förköp som utredningen föreslår kan motiveras. Vad gäller syftet med den kommunala förköpsrätten anser Länsstyrelsen att det inte kan likställas med intresset av att skydda totalförsvaret, och att förslaget därför kräver en mer noggrann avvägning än vad som presenteras i utredningen.

Länsstyrelsen efterfrågar därför att utredningen kompletteras för att bredare belysa konsekvenserna av förslaget till kommunal förköpsrätt vad gäller inskränkning av rätten till avtalsfrihet samt undantag från prövning av jordförvärvslagen (1979:230).

Synpunkter

8.5 Vilka fastigheter kan bli aktuella för förköp?

Länsstyrelsen anser att utredningens förslag om vilka fastigheter som kan bli aktuella för statligt förköp behöver förtydligas.

I utredningens författningsförslag (kap 1.1) har syftet med statlig förköpsrätt, att skydda det militära och civila försvaret, valts att inte skrivas ut. Länsstyrelsen tolkar utredningen som att detta motiveras av ambitionen att inte begränsa framtida tillämpning av lagen.

Länsstyrelsen anser ett förtydligande i lagtext av i vilket syfte statlig förköpsrätt ska hävdas ger ökade möjligheter för en nationellt enhetlig rättstillämpning, och att fördelarna med ett tydliggörande på denna punkt överväger risken att begränsa lagens tillämpning.

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

Länsstyrelsen anser att utredningens förslag om undantag för prövning enligt jordförvärvslagen vid kommunala förköp behöver utredas mer ingående, samt föreslår att villkor för avyttring av fastigheten ska övervägas.

Ett av jordförvärvslagens huvudsyften är att bevara balansen mellan fysiska och juridiska personers markägande av jord- och skogsbruksmark. Sammantaget har lagstiftningen fler syften som samverkar för att säkerställa en långsiktig och hållbar livsmedelsförsörjning.

Fastighetsförvärv av statliga myndigheter, eller mellan statliga myndigheter och kommuner, är sedan tidigare undantagna prövning enligt lagen. Utredningens förslag om kommunal förköpsrätt innebär ytterligare ett undantag från prövning enligt jordförvärvslagen.

Länsstyrelsen anser att intresset av kommunal förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet är betydande, men att avvägningen mot förslaget påverkan på jordförvärvslagens syften behöver göras mer djupgående. Konsekvenser av förslaget som kan innebära ett försvårande av ett rationellt och effektivt lantbruk behöver belysas och analyseras.

Vidare föreslår Länsstyrelsen utredning att överväga möjligheten att reglera kommunens nyttjande av jordbruksfastigheter efter ett förköpsförvärv, samt villkor för avyttring av fastigheten med syfte att säkerställa jordförvärvslagets syften.

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

Länsstyrelsen anser att utredningen ska hantera frågan om tillsyn av kommunernas förköpsbeslut.

Frågan om tillsyn över kommunala beslut om förköp hanteras inte i utredningen. Länsstyrelsen anser att frågan behöver hanteras och föreslår utredningen att överväga möjligheten att en oberoende part ska utöva tillsyn av kommunala beslut om förköp.

10.7 Vilka fastigheter kan bli aktuella för förköp?

Länsstyrelsen anser att en mer ingående konsekvensanalys om de kommunala förköpsgrunderna behöver tas fram utifrån dess påverkan på rätten till avtalsfrihet.

Utredningens förslag innebär en påverkan på rätten till avtalsfrihet, och behöver därmed tydligt motiveras utifrån ett allmänt intresse.

Länsstyrelsen delar kommittédirektivets problemformulering och ser behov av nya verktyg för att kommunerna för att motverka organiserad brottslighet, men är tveksamma till om syftet med förslaget fullt ut kan motivera de negativa konsekvenserna för rätten till avtalsfrihet.

Utredningens förslag till förköpsgrunder enligt kapitel 10.7 innebär exempelvis att en kommun kan hävda förköp av en fastighet utan att i närtid se en nytta av den i arbetet mot organiserad brottslighet. Vidare kan kommunen hävda förköpsrätt mot köpare av fastigheter med så vaga skäl som att någon i köparens närhet kan kopplas till organiserad brottslighet.

Förslag till förköpsgrunder skulle därmed kunna få en betydande påverkan på personer som är utan brottsmisstanke och i övrigt inte har någon direkt koppling till organiserad brottslighet.

19.3.1 Överlåtarens möjlighet att få ersättning

Länsstyrelsen anser att utredningen ska utreda möjligheten till ersättning eller kompensation till överlåtaren vid ett förköp av

lantbruksfastigheter, då förköpet innebär en ekonomisk skada till följd av försämrade möjligheter att bedriva ett rationellt lantbruk.

Länsstyrelsen ser risk i att förköp kan minska rationaliteten och därmed lönsamheten för företag inom lantbrukssektorn, om förköp hävdas för strategiska lantbruksfastigheter.

I lantbrukssektorn är det mer förekommande än i andra näringslivssektorer att fastighetsöverlåtelser sker mellan personer med släktskapsband och med koppling till samma lantbruksföretag. Strategiska lantbruksfastigheter skulle därmed kunna överlåtas till annan part men fortsatt fylla en viktig funktion i verksamheten för ett eller flera lantbruksföretag vad gäller rationalitet, stordriftsfördelar och därmed också lönsamheten.

Hävdas förköp för en sådan fastighet anser Länsstyrelsen att överlåtarens bör ha rätt till skälig ersättning eller kompensation för den ekonomiska skada på lantbruksföretaget som förköpet ger upphov till.

20 Följder vid överträdelser - sanktionsavgift

Länsstyrelsen anser att utredningen bör ange belopp eller intervall för föreslagna sanktionsavgifter.

Länsstyrelsen anser att det är rättsosäkert om lagstiftaren inte ger någon vägledning avseende beräkningsgrunder eller några andra ramar för sanktionsavgiften. Det bör inte helt lämnas över till rättspraxis att fastställa ramarna för detta.

22 Personuppgiftsbehandling och sekretess

Länsstyrelsen anser att utredningen bör ge förslag på sekretessbrytande regler.

Utredningen har valt att inte lämna några förslag avseende sekretessbrytande regler, utan hänvisar till en pågående utredning. Länsstyrelsen vill påtala vikten av relevanta sekretessbrytande regler avseende förköpsrätten för både stat och kommun, så att uppdraget inte hindras på grund av att relevant information inte kan inhämtas från eller delas mellan parterna i förfarandet. Likaså behöver det vara tydligt att det finns ett sekretesskydd hos både statliga och kommunala myndigheter för uppgifter som inkommer till dem under förfarandet och som inte bör komma till allmänhetens kännedom.

25.3.5 Konsekvenser för staten

Utredningen föreslår att länsstyrelserna som ska pröva statlig förköpsrätt bör få medel motsvarande ett par årsarbetskrafter per länsstyrelse, samt ökade anslag för att ta fram, underhålla och tillhandahålla en e-tjänst för anmälan av fasttighetstransaktion.

Länsstyrelsen anser att behovet av resurser och kompetensförsörjningen hos länsstyrelser som ska pröva statlig förköpsrätt behöver analyseras djupare och omhändertas i utredningen.

Utifrån de aktuella länens varierande förutsättningar bör medel fördelas med en fördelningsnyckel som tar hänsyn till länens storlek utifrån demografi och kommunantal.

Länsstyrelsen har svårt att bedöma möjligheten att verkställ lagen till föreslagen tid (juli, 2026), och anser att påverkan på länsstyrelsens verksamhet vidare behöver utredas.

25.4 Konsekvenser av förslaget om en kommunal förköpslag

Länsstyrelsen tolkar utredningen som att uppföljningsuppdraget av den nya lagen kommer tillfalla myndighetens brottsförebyggande uppdrag, som regleras av Förordning (2016:1258) om regional samordning inom det brottsförebyggande området.

Länsstyrelsen bedömer att utvärderingsuppdraget inte ryms inom nuvarande förordning och anser att den, innan ett verkställande av lagförslaget, i så fall behöver revideras.

Vidare anser Länsstyrelsen att utvärderingsuppdraget behöver förtydligas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Jörgen Peters med planarkitekt Erik Söderström som föredragande. I den slutliga handläggningen har också funktionschef Nina Kiani Janson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift