

Till
Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighet (KLM) vill framföra följande angående remiss av utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07) och Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Ny förköpslag

Utredningen föreslår att förköpsrätten även ska omfatta överföring av äganderätt som sker genom fastighetsbildning och överlåtelser som paketerats i bolag och föreningar.

Förfaranderegler

Utredningen föreslår att beslutsmyndigheten ska få begära information från andra statliga myndigheter, kommuner och regioner vad gäller exempelvis lokal infrastruktur. KLM ingår i kommunernas organisation och omfattas högst troligt av förslaget. Ska KLM i detta skede ge besked om huruvida fastighetsbildningen är genomförbar eller inte?

Det kommer uppstå situationer där kommun eller stat vill förköpa fastigheter men där det inte går att uppnå en lämplig fastighetsbildning enligt 3 kapitlet fastighetsbildningslagen (FBL), t ex pga. att originalansökan hade en mottagande lämplig fastighet medan stat/kommun inte äger någon lämplig fastighet att överföra markområdet till. Det är oklart i utredningen vad som händer med ansökan i en sådan situation. Ska åtgärden genomföras ändå t ex genom avstyckning av olämplig fastighet i strid mot 3 kap. FBL? Eller ska originalansökan genomföras trots ett positivt besked från beslutsmyndigheten om förköp och stat/kommun därmed gå miste om förköpet? Eller ska inget genomföras? Om förrättningen återgår till ursprungsansökan mellan t ex två privata fastighetsägare, vem ska då stå för den förrättningskostnad

som uppstått till följd av den lämplighetsprövning etc som skett gällande förköpsfrågan. Huruvida det är möjligt att fördela förrättningskostnader på stat/kommun bör förtydligas.

Vid många överenskommelser om fastighetsreglering består inte motprestationen av pengar utan av annan mark, dvs att tex två parter byter markområden med varandra. Det framgår inte av utredningen hur förköpsreglerna ska tillämpas vid sådana situationer. Den som avträder marken som inte är föremål för beslut om förköp men som inte längre kan få någon mark i transaktionen, eftersom den marken har förköpts, blir drabbad på ett sätt som är väldigt likt ett tvångsförfarande. Det är svårt att påstå att ersättning i pengar vid en jämkning kan kompensera för förlusten eftersom den fastighetsägarens frivillighet kopplat till att bli av med marken byggde på att den också skulle få mark. Förfarandereglerna där markbyten utgör hela eller delar av motprestationen behöver förtydligas.

Det är vanligt att lantmäteriförrättningar under handläggningen kompletteras med överenskommelser om fastighetsregleringar vilket innebär att anmälan om förköp inte alltid kan ske vid ansökan om förrättningen. Hur förfarandereglerna ska se ut då framgår inte av utredningen. Det framgår inte heller vilken påverkan det kan få på ledtiderna för handläggning av förrättningar, men det är högst troligt att ledtiderna kommer att påverkas. Kommer KLM kunna anmäla överenskommelsen för förköp, om det inte sker av berörd part, för att minska påverkan på ledtiderna?

När en kommun väljer att förköpa och träder in i befintlig överenskommelse om fastighetsreglering innebär reglerna i FBL 4:7a att ärendet vid en kommunal lantmäterimyndighet kan komma att behöva överlämnas till statliga Lantmäteriet. Motsvarande gäller inte om kommunen träder in i jordabalksfång (köp/byte/gåva). KLM ifrågasätter om det är önskvärt med skillnader mellan jordabalksfång och överenskommelser när båda är frivilliga markförvärv.

Förfarandereglerna kring jämkning i relation till fastighetsbildningslagens regler kring värdering vid marköverföring och om förrättningslantmätaren är inblandad behöver förtydligas.

Övrigt

Konsekvenserna av förslaget är svåra att överblicka bland annat av otydligheten i förfarandereglerna och om ändringar krävs i fastighetsbildningslagen.

I förslaget har utredningen valt att använda sig av vissa benämningar som eventuellt kan ha annan innebörd i andra sammanhang. KLM noterar att det i förslaget används både lantmäterimyndighet och Lantmäteriet kopplat till processen vid fastighetsbildning, se t ex sidan 270 i förslaget. Fastighetsbildning kan också utövas av kommunala lantmäterimyndigheter, varför benämningen Lantmäteriet i dessa fall blir missvisande. Otydlighet kring dessa benämningar kan leda till tolkningssvårigheter.

Elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

KLM ser positivt på att möjligheten till elektronisk signering införs på fastighetsrättens område. Formkraven för vissa handlingar förtydligas, se t ex 5:18 FBL, vilket är välkommet.

E-tjänst

Lantmäteriet föreslår att vissa handlingar som kan upprättas inom ramen för en lantmäteriförrättning samt avtal om köp, byte och gåva, tomträttsavtal, nyttjanderätter, servitut och avtal för elektrisk kraft ska kunna upprättas i en elektronisk tjänst. Lantmäteriet föreslås tillhandahålla en eller flera sådana tjänster. Lantmäteriet beskriver i sin rapport att ökad användning av elektroniska handlingar bidrar till höjd kvalitet i de underlag som skickas in och som i sin tur leder till lägre förrättningskostnader och kortare handläggningstider.

Av förslaget framkommer att KLMs möjlighet till att ta del av de nya elektroniska tjänsterna kräver reglering. Konsekvenserna är sedan beskrivna utifrån att KLM får en sådan tillgång.

KLM vill här framföra att förslaget i denna del är bristfällig eftersom rapporten inte utgår från de faktiska förutsättningarna. Förslaget tar inte hänsyn till KLM. I praktiken kan det innebära kostnadsökningar för de sakägare som har förrättningar hos KLM, vilket enligt rapporten utgör cirka 32 procent av förrättningsärendena. De e-tjänster som idag är utvecklade har inte KLM fullständig tillgång till, t ex har Lantmäteriet utvecklat automatisk hantering med stöd av robot som KLM inte har tillgång till, det saknas även möjlighet till att utveckla egna robotar. Detta leder idag till att hantering via e-tjänsten tar längre tid än manuell hantering av analoga handlingar. Det bör också framhållas att det är vanligt att lantmäterimyndigheterna under förrättningsgången hjälper till med att utforma t ex överenskommelser. Det är därför av vikt att alla lantmäterimyndigheter kan komma åt e-tjänsterna, hantera handlingar därigenom och vara med i framtagandet av strukturen. Det är viktigt att det säkerställs att Lantmäteriet utvecklar tjänster för hantering av handlingarna där kostnaden för hanteringen blir likvärdig för sakägare i hela landet oavsett lantmäterimyndighet.

KLM ser i övrigt positivt på ökad digitalisering och möjlighet med elektroniska underskrifter.

Långtidsbevarande av handlingar

KLM håller med Lantmäteriet om att myndigheten för digital förvaltning (DIGG) bör få ett uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en nationell, statlig valideringstjänst.

KLM har nyligen drabbats av begränsning av tillgång till förrättningsakter genom att Lantmäteriet stängt digitala tjänster som KLM haft tillgång till. KLM vill påtala att det är av stor vikt att tillgången till de uppgifter som KLM har behov av säkerställs, både de handlingar som finns i systemen idag men också de handlingar som kommer upprättas i system kopplade till Lantmäteriet i framtiden.

Övrigt

Nytt gemensamt handläggningsstöd (HLS) för alla lantmäterimyndigheter utreds men tillgången för KLM är inte säkerställd. Det medför att det är svårt att överblicka konsekvenserna och kostnaderna för KLM vid ett scenario där tillgång till nytt nationellt gemensamt HLS saknas. Finns inte integration till de system som KLM använder försvinner många av fördelarna med att införa möjligheten till elektroniska handlingar. Tiden för införandet kan bli ett problem då konsekvenserna för KLM inte är tillräckligt utredda.

Angelica Oscarsson Ström

Ordförande

Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighet