

Till:  
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet Enheten för  
sambällsplanering  
Departementsråd Lina Martinson  
Departementssekreterare Matilda Toft  
li.remissvar@regeringskansliet.se

Diarienummer:  
LI2024/01326

## **Riksbyggens remissyttrande över betänkandet Digitala fastighetsköp & Förförköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38) och Lantmäteriets rapport Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område.**

Riksbyggen har granskat betänkandet Digitala fastighetsköp & Förförköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38) och Lantmäteriets rapport Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område mot bakgrund av den verksamhet som bedrivs av Riksbyggen såsom fastighetsägare och utvecklare av nya bostadsområden och utifrån hur förslaget kan tänkas påverka sådan verksamhet och marknaden för fastighetstransaktioner.

Riksbyggen är positiv till förslagen om ändring av formkraven i samband med fastighetsöverlåtelser vilka syftar till att möjliggöra digitala signaturer och rutiner vid sådana överlåtelser. Genom att övergå till digitala lösningar bör systemet bli mer effektivt, tillgängligt och säkert genom t.ex. ökad spårbarhet.

Riksbyggen är försiktigt positiv till förslaget om den statliga förförköpsrätten då förslaget, även om det är långtgående, framstår som rimligt med hänsyn tagen till den nytta det kan medföra för Sveriges försvar.

Riksbyggen är mer negativt inställd till förslaget om den kommunala förförköpsrätten då förslaget är mycket långtgående. Riksbyggen anser vidare att det finns en risk den nya lagen inte kommer tillföra den nytta som lagstiftaren ser framför sig.

## **Riksbyggen tillstyrker utredningens förslag om digitala fastighetsköp**

Riksbyggen tillstyrker utredningens förslag om digitala fastighetsköp. Riksbyggen är positiv till förslagen om ändring av formkraven i samband med fastighetsöverlåtelser vilka syftar till att möjliggöra digitala signaturer och rutiner vid sådana överlåtelser. Genom att övergå till digitala lösningar bör systemet bli mer effektivt, tillgängligt och säkert genom t.ex. ökad spårbarhet och därmed möjligheten till uppföljning i ärendet. Genom digitalisering kan handläggningstider hos myndigheter förkortas, vilket innebär en mer effektiv hantering av fastighetstransaktioner. Riksbyggen anser att lagkravet på bevittning av handlingar som upprättas elektroniskt ska kvarstå men att bevittningen ska kunna ske digitalt.

## **Förslag om statlig och kommunal förköpsrätt**

Precis som förslaget anger så innebär en förköpsrätt, oavsett om den gäller till förmån för staten eller kommunerna, ett ingripande i envars rätt att ingå avtal och förfoga över sin egendom. Enligt direktiven (s. 9) är det därför av central betydelsen att enskilda markägares intressen beaktas i en ny förköpslag.

Riksbyggen anser att det är av stor vikt att en förköpsrätt bara är avsedd för särskilt motiverade situationer när andra möjligheter inte är tillräckliga.

### Statlig förköpsrätt

Det försämrade säkerhetspolitiska läget medför nya utmaningar på en mängd olika områden i samhället. Riksbyggen förstår att statens tillgång till fastigheter för militära ändamål är av vikt för att bättre kunna möta en del av de säkerhetsutmaningar som samhället ställs inför.

Riksbyggen ser framför sig att statens kunskap om vilka fastigheter och platser som skulle kunna bli föremål för förköpsrätt är mer eller mindre kända för staten och att en statlig förköpsrätt av den anledningen skulle ha en relativt begränsad påverkan på fastighetsmarknaden generellt.

Såsom förslaget är skrivet anser Riksbyggen att förslaget om statlig förköpsrätt bedöms utgöra en rimlig och balanserad åtgärd för att säkerställa statens tillgång till fastigheter av strategisk betydelse för det militära och civila försvaret. Möjligheten att genom förköpsrätten förebygga oönskade ägarbyten som skulle kunna äventyra rikets säkerhet blir ett tillskott till de verktyg och andra möjligheter som redan finns för att hantera markåtkomst för det allmänna.

### Kommunal förköpsrätt

Sedan den 1 juli 2023 har kommunen ett lagstadgat uppdrag att samordna det lokala brottsförebyggande arbetet.

Riksbyggen håller med utredningen om att det är av stor vikt att motverka den organiserade brottsligheten i samhället men ser risker med en så vid och långtgående lagstiftning som förslaget utgör. Utredningens förslag om en kommunal förköpsrätt går betydligt längre än den tidigare förköpslagen som

enbart gällde vid köp och byte. Enligt utredningens förslag ska samtliga fastighetsöverlåtelser omfattas. Riksbyggen ser därmed en risk att den kommunala förköpsrätten blir för ingripande och omfattande. I direktiven till utredningen betonas att en förköpsrätt bara är avsedd för särskilt motiverade situationer när andra möjligheter inte är tillräckliga (s. 470). Förslaget borde uttryckligen begränsas till att endast omfatta fastighetsöverlåtelser som är av väsentlig betydelse för att kunna motverka organiserad brottslighet.

Ett beslut om nyttjande av förköpsrätt innebär ett betydande ingrepp i avtalsfriheten och den privata äganderätten för en förvärvare av fast egendom. Kommunernas beslut om att utöva förköpsrätt behöver motiveras i enlighet med vad som framgår av förvaltningslagen. Riksbyggen anser att det i förslaget om förköpsrätt saknas tydliga krav på ändamålsenlighet och proportionalitet. En proportionalitetsbedömning i varje enskilt fall måste vara av stor vikt och därtill kunna tillämpas likartat av varje kommun. Riksbyggen ser en risk i att olika kommuner annars kommer tolka och tillämpa reglerna kring förköpsrätt på olika sätt. En sådan risk behöver minimeras i kommande lagstiftningsarbete.

Riksbyggen ställer sig positiv till att åtgärder vidtas för att komma åt den organiserade brottsligheten men ser en viss risk med att införandet av en kommunal förköpsrätt inte får den effekt som eftersträvas. Många gånga gånger hittar oseriösa aktörer sätt att kringgå lagstiftningen medan seriösa aktörer drabbas negativt. Mängden anmälda förvärv kommer troligtvis att bidra till ökade kostnader och handläggningstider vilket i sin tur kan påverka marknaden för fastighetstransaktioner.

**Frågor**

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Rebecka Neidmark

Bolagsjurist

e-post: rebecka.neidmark@riksbyggen.se



Johanna Frelin

VD

Tfn: 086984106

e-post: johanna.frelin@riksbyggen.se

*Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.*