

Justitieombudsmannen
Per Lennerbrant

Datum 2024-10-09
Dnr R 72-2024

1 (2)

Regeringskansliet
Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
Enheten för samhällsplanering

Yttrande över betänkandet Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38) och rapporten Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område (LM2023/061778)

(LI2024/01326)

Riksdagens ombudsmän har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade förslag.

Utifrån de aspekter som JO i första hand har att beakta vill jag föra fram följande.

Utredningen föreslår att statlig förköpsrätt ska få utövas för att förvärva egendom för det militära eller civila försvaret och att kommunal förköpsrätt ska få utövas för att förvärva egendom för att motverka organiserad brottslighet. Av betänkandet framgår att en bedömning av om förutsättningar för förköpsrätt föreligger ska göras av beslutsmyndigheten respektive kommunerna i varje enskilt fall. Vid prövningen ska bl.a. fastighetens belägenhet och den verksamhet som bedrivs på eller i anslutning till fastigheten särskilt beaktas. Det kan även finnas omständigheter hos förvärvaren som medför ett behov av förköp.

I den föreslagna lagtexten anges i vilket syfte förköp ska kunna utövas. Det anges dock inte vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för utövande av förköpsrätt eller vilka omständigheter som ska beaktas vid prövningen. För att säkerställa en förutsägbar, rättssäker och saklig prövning bör det övervägas om inte detta ska framgå direkt av lag, särskilt som ett beslut om förköp ska kunna överprövas efter ett överklagande.

Enligt betänkandet ska en möjlighet att utöva förköpsrätt kunna föreligga bl.a. för att hindra en viss överlåtelse av fast egendom till en specifik förvärvare där det finns misstankar om att denne kommer att använda fastigheten på olika sätt som medför allvarliga risker för försvaret eller när det finns misstankar om att förvärvaren har koppling till organiserad brottslighet. Jag ser en risk för att beslut om förköp i dessa syften, som alltså motiveras av omständigheter hänförliga till förvärvaren, kan innebära inskränkningar av rätten till skydd för privat- och

familjeliv enligt artikel 8 i Europakonventionen. I betänkandet behandlas dock inte detta närmare. Jag utgår från att det under den fortsatta beredningen görs en grundligare analys av frågan.

Beslutsmyndigheten och kommunerna föreslås få förelägga överlåtaren och förvärvaren att tillhandahålla uppgifter eller handlingar som behövs för utredning av frågan om förköp. Det kan i praktiken komma att röra sig om känsliga uppgifter som de berörda anser utgör t.ex. företagshemligheter. Det saknas fullständiga överväganden om huruvida uppgifter av detta slag får ett ändamålsenligt skydd i förköpsförfarandet.

Vidare ska ett föreläggande kunna förenas med en sanktionsavgift. Beslutsmyndigheten och kommunerna ska även få besluta att ta ut sanktionsavgift i vissa fall. Någon möjlighet till överklagande synes inte finnas. Istället ska en tvist kunna prövas av allmän domstol. Det framgår inte vilka överväganden som legat till grund för den föreslagna ordningen och om den är ändamålsenlig och tillräcklig ur rättssäkerhetssynpunkt.

Yttrandet har beslutats av JO Per Lennerbrant. Dokumentet har fastställts digitalt och har ingen underskrift.

Seniora rättssakkunniga Cecilia Melander har föredragit ärendet och byråchefen Charlotte Håkansson har deltagit i beredningen.