

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

2024-10-16
Dnr LI2024/ 01326

Remissyttrande avseende "Utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07)" och "Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område"

Skanska är ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag och har i den svenska verksamheten över 7 000 anställda. Skanska ingår varje år ett stort antal fastighetsrelaterade transaktioner.

Skanska har getts möjlighet att inkomma med remissyttrande avseende rubricerade betänkanden. Vi har följande inställning och synpunkter.

Sammanfattning

Skanska avstyrker förslaget om kommunal förköpsrätt.

Skanska avstyrker förslaget om statlig förköpsrätt, men ställer sig principiellt positiv till en mindre omfattande förköpsrätt enligt finsk modell.

Skanska tillstyrker förslaget om möjliggörande av fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område, men vill framhålla behovet av höga säkerhetskrav.

Kommunal förköpsrätt

Syftet bakom den nu föreslagna kommunala förköpsrätten är gott. Den organiserade brottsligheten är ett hot mot en väl fungerande bygg- och fastighetsmarknad och mot samhället i stort. Skanska bedriver ett omfattande brottsförebyggande arbete i sin verksamhet men även inom ramen för olika branschorganisationer. Skanskas uppfattning är emellertid att syftet med lagen inte kommer att tillgodoses av skäl som redogörs för nedan.

Utredningens förslag om kommunal förköpsrätt är långtgående. Förslaget innebär att i princip samtliga fastighetstransaktioner omfattas av anmälan om förköp. Förslaget är mer omfattande än den gamla förköpslagen som avskaffades 2010 och innehåller t.ex. inget undantag för småhus. Vidare omfattas även överlåtelser av s.k. paketerade fastigheter. Något undantag finns heller inte för koncerninterna överlåtelser.

Om utredningens förslag genomförs kommer det att få stor påverkan på berörda myndigheter och den svenska fastighetsmarknaden. De administrativa kostnaderna kommer att bli betydande för det allmänna men även för den privata sektorn. Vidare kommer fastighetsmarknaden att påverkas negativt genom längre ledtider och ökad osäkerhet. Att införa nya regler i en pressad bygg- och fastighetsbransch vore olyckligt. Som bekant står branschen, inte minst bostadsbyggandet, inför stora utmaningar.

Brottsbekämpning är inte en kommunal kärnkompetens. Den organiserade brottsligheten kan förväntas agera genom svår genomträngliga bulvanaffärer och komplicerade bolagsupplägg som är utmanande att uppräcka. Det framstår som osannolikt att

kommunerna skulle kunna bygga upp ändamålsenlig kompetens och utredningsförmåga. Att erhålla ett komplett beslutsunderlag genom att samverka med Polisen och andra myndigheter förefaller orealistiskt.

Motivet till att den gamla förköpslagen avskaffades var att kostnaderna övervägde nyttan, med råge. Motsvarande kan sägas om det nu aktuella förslaget. Skanska avstyrker förslaget.

Avslutningsvis vill Skanska framhålla behovet av träffsäkra och situationsanpassade verktyg. Ett exempel på detta är de nya förverkanderegler som träder ikraft den 8 november 2024, som är tänkta att kunna tillämpas även på fastigheter. Vidare finns inga hinder mot att det allmänna agerar på den vanliga marknaden eller använder sig av expropriation för att förvärva fast egendom.

Statlig förköpsrätt

Skanska vill understryka att syftet bakom förslaget om den statliga förköpslagen är legitimt. Det är ett angeläget intresse att stärka det svenska totalförsvaret och det förefaller finnas situationer rörande fast egendom (råmark) som inte skyddas på ett tillräckligt bra sätt genom Säkerhetsskyddslagen och lagen om granskning av utländska (UDI-lagen) direktinvesteringar.

I likhet med förslaget om den kommunala förköpsrätten är förslaget avseende den statliga förköpsrätten långtgående och kommer att få motsvarande betydande negativa effekter. Skanska efterlyser träffsäkra och mindre ingripande lagstiftningsförslag.

I utredningen redogörs förtjänstfullt för det system som relativt nyligen införts i Finland. Antalet fastigheter som omfattas av den finska statliga förköpsrätten sägs uppgå till endast ett par procent. Det finska systemet förefaller ändå tillgodose väsentliga försvarsintressen samtidigt som utformningen av lagstiftningen inte resulterar i alltför tyngande effekter för enskilda och företag. Det framstår som fullt möjligt att begränsa den statliga förköpsrätten till kritisk infrastruktur och fastigheter inom ett visst avstånd från totalförvarsanläggningar.

Mot denna bakgrund avstyrker Skanska förslaget om statlig förköpsrätt i dess nuvarande utformning, men ställer sig principiellt positiv till en mindre omfattande förköpsrätt enligt finsk modell.

Som noteras i utredningen förekommer flertal initiativ på fastighetsrättens område som tangerar eller rentav överlappar varandra. Den pågående utredningen avseende kontroll vid överlåtelse och upplåtelse av egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret (Fö 2022:03) är ett exempel. Säkerhetsskyddslagen och lagen om granskning av utländska direktinvesteringar är två andra relevanta regelområden. Vad gäller sistnämnda lag kan konstateras att den på kort tid resulterat i en mycket stor mängd anmälningar varav en överväldigande majoritet inte föranlett någon djupare granskning. Skanska vill poängtera vikten av att olika initiativ samordnas.

Elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Skanska tillstyrker förslaget om att möjliggöra ingående av överlåtelsehandlingar och andra fastighetsrelaterade handlingar på elektronisk väg.

Utanför fastighetsrättens område har på relativt kort tid elektroniskt undertecknande av avtal och dokument ökat kraftigt. Utvecklingen har inneburit en påtagligt snabbare och enklare hantering av avtalstecknande inom näringslivet. Inte minst undviker man det praktiska problemet att lokalisera berörda firmatecknare och sedan med post/bud skicka handlingarna i rätt tid och till rätt adress. Skanska ser positivt på denna utveckling.

Skanska välkomnar följaktligen möjligheten att – med ändring av dagens formkrav – även kunna ingå köpehandlingar rörande fast egendom och andra fastighetsrättsliga handlingar elektroniskt. Till detta kan konstateras att det vore en logisk utveckling med tanke på att aktieöverlåtelser avseende s.k. paketerade fastigheter redan i dagsläget ingås elektroniskt i stor omfattning.

Skanska vill dock framhålla att det är viktigt att de tekniska system och lösningar som ska användas uppfyller högt ställda säkerhetskrav. Vidare måste även erforderliga åtgärder införas för att undvika att bedrägerier genom manipulation, mot företrädesvis äldre, möjliggörs även på fastighetsrättens område. Ofta är problemet inte att någons identitet kapas utan att bedragaren manipulerar personen ifråga att genomföra en transaktion med stöd av exempelvis BankID. Skanska saknar detta perspektiv i utredningen. Att förebygga denna typ av bedrägerier på fastighetsrättens område är särskilt angeläget eftersom transaktioner rörande fast egendom ofta uppgår till betydande värden.

Skanska Sverige

Anders Lagerlund
Bolagsjurist