

Mottagare:

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

Yttrande över betänkandet Digitala fastighetsköp & Förelöprrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38) samt Lantmäteriets rapport Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område (LM2023/061778)

Diariennr LI2024/01326

Sammanfattning

Svea hovrätt har, utifrån de utgångspunkter som hovrätten har att beakta, vissa invändningar mot förslagen om statlig förköpslag i SOU 2024:38. Hovrätten kan inte tillstyrka förslaget om kommunal förköpslag. Beträffande Lantmäteriets rapport lämnas enbart synpunkter på författningsförslaget.

Allmänt om förslagen beträffande förköp

Hovrätten har inga synpunkter på de föreslagna lagarnas ändamål, dvs. att förköp ska kunna ske under vissa förutsättningar, men har vissa invändningar beträffande förslagets utformning.

Förslagen är långtgående, innebär en betydande administrativ börda och riskerar att i nuvarande utformning fördröja samhällsbyggnadsprocessen. Detta även i de fall när det framstår som mycket osannolikt att möjligheten till förköp kommer att användas. Båda lagarna kan förutsättas tillämpas i förhållandevis få fall. Deras tillämpningsområde är dock, inom respektive område, heltäckande och omfattar alla typer av fastigheter, således även småhusfastigheter och ägarlägenhetsfastigheter. Det kan ifrågasättas om det är nödvändigt för att uppnå de angivna syftena.

Hovrätten anser att den praktiska hanteringen av det som i betänkandet benämns som överlåtelse som sker genom fastighetsbildning behöver utredas ytterligare innan förslagen kan bli föremål för lagstiftning. Detta med hänsyn till att det finns avgörande skillnader vad gäller fången i 4 kap. jordabalken, JB, och den praktiska hanteringen av de olika typer av så kallade fastighetsbildningsförvärv som sker hos bland annat lantmäterimyndigheterna.

Av återgivningen av regelverket i betänkandets avsnitt 11.3 framgår även att det föreligger vissa missförstånd avseende innebörden av de olika fastighetsbildningsåtgärderna. Det anges i redogörelsen att fullbordandet av ett fastighetsregleringsförvärv ofta sker genom en sammanläggning av fastigheter (s. 211).

Förutom fastighetsreglering används till viss del även klyvning för att överföra äganderätt till mark, se SOU 2017:27 s. 290. Normalt hanteras såväl fastighetsreglering som klyvning genom kombinerade yrkanden och medgivanden, men inte sällan även utan skriftliga medgivanden (jfr 5 kap. 8 § och 11 kap. 4 § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Det behöver framgå tydligare av konsekvensanalysen hur handläggningsprocesserna påverkas hos de myndigheter som behöver kontrollera ett förvärvs giltighet när det inte ska lagfaras.

Förslaget till kommunal förköpslag

Förutom ovan redovisade invändningar noteras följande.

Begreppet ”organiserad brottslighet” definieras inte i lagen och det framgår inte vad som i övrigt kan krävas för att utlösa förköp. Det är inte heller en i första hand kommunal angelägenhet att förhindra brottslighet. Förslaget är inte underbyggt genom redovisning av omfattningen av förvärv som skulle kunna komma i fråga och konsekvensanalysen måste bedömas som otillräcklig.

Det kan mot angiven bakgrund sättas i fråga om den föreslagna lagstiftningen är rättssäker och proportionerlig och den kan, enligt hovrättens mening, inte i nuvarande skick läggas till grund för lagstiftning.

De föreslagna lagarnas rubriker

Att benämna lagarna som ”statlig” respektive ”kommunal” förefaller oriktigt eftersom alla lagar antas av riksdagen. Lag om statlig respektive kommunal förköpsrätt synes överensstämma bättre med innehållet. Eftersom förköpsrätten i respektive lag endast har ett syfte, kan detta syfte också lämpligen anges i lagens rubrik.

Förslaget till statlig förköpslag

Syfte m.m.

1 och 2 §§ har rubriken ”Lagens syfte och tillämpningsområde”. Syftet är emellertid inte närmare angivet. Syftet har beskrivits i författningskommentaren och skulle kunna preciseras något redan i portalparagrafen.

Det bör lämpligen framgå redan av portalparagrafen att lagen avser förvärv av fast egendom. I 1 § anges att egendom får förvärvas. Att det framför allt gäller fast egendom framgår av 2 §, även om det av 2 § framgår att indirekta förvärv, t.ex. aktieförvärv, omfattas. Det framstår som önskvärt att såväl lagens syfte som tillämpningsområde klargörs, dvs. under vilka förutsättningar förköp kan aktualiseras. Hovrätten anser vidare att lagtexten bör ge uttryck för en möjlighet att väga det enskilda intresset mot de allmänna intressena i ett enskilt fall.

Enligt förslaget ska förvärvaren anmäla förvärv av viss egendom till beslutsmyndigheten (se 4 §). I betänkandet föreslås att en anmälan ska ske digitalt (se avsnitt 17.5). Om det krävs att anmälan ska göras på visst sätt bör detta framgå.

Tidsfrister

Enligt förslaget ska beslutsmyndigheten inom viss tid besluta om att lämna ärendet utan åtgärd eller att inleda en utredning av frågan om förköp. Tidsfristen ska räknas från dagen då fullständig anmälan kom in (se 6 §). Enligt hovrätten är det inte tydligt vad som avses med en fullständig anmälan. Det kan i vart fall inte uteslutas att det kan uppstå situationer när förvärvaren och beslutsmyndigheten har olika uppfattningar om huruvida anmälan är fullständig. Mot bakgrund av tidsfristens centrala funktion i det föreslagna systemet anser hovrätten att det bör

införas en uttrycklig skyldighet för beslutsmyndigheten att snarast underrätta förvärvaren om myndigheten anser att anmälan är ofullständig. De bestämmelser som finns i 20 § förvaltningslagen (2017:900) kan inte anses vara tillräckliga för att säkerställa en rättssäker hantering.

Enligt förslaget ska beslutsmyndigheten vanligtvis inom tre månader från beslutet att inleda en utredning besluta om att antingen utöva eller avstå från att utöva förköpsrätt. Om det finns särskilda skäl får beslutsmyndigheten meddela ett sådant beslut inom sex månader. Det framgår av författningskommentaren till 7 § att berörda parter ska underrättas om ett beslut att förlänga tiden (s. 417). Detta bör framgå av författningstexten, jfr 9 kap. 27 a § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900).

Överklagande av sanktionsavgifter

Enligt förslaget ska en beslutsmyndighet i vissa fall få ta ut en administrativ sanktionsavgift (se 12 §). Utredningen har inte lämnat något förslag som reglerar avgifternas storlek. Hovrätten anser att avgiftens storlek behöver regleras för att säkerställa en rättssäker hantering.

Det kan konstateras att ett beslut om att ta ut en administrativ sanktionsavgift enligt förslaget inte är överklagbart. Det finns inte heller någon föreskrift som medger verkställighet enligt utsökningsbalken.

Hovrätten ifrågasätter förslaget att beslutet att ta ut en sanktionsavgift ska anses utgöra en tvist som ska falla inom allmän domstols behörighet (se 25 § som hänvisar till 12 §). Beslut om administrativa sanktionsavgifter enligt 12 § bör kunna överklagas till förvaltningsdomstol. Hänvisningen i 25 § bör alltså inte avse 12 §. Överklagandeförbudet i 24 § andra stycket bör då anpassas.

Bestämmelsen i 25 § första stycket, om vilka slag av tvister som prövas av allmän domstol, bör avse frågor som avses i 16–22 §§, dvs. frågor om jämknings och undantagande av lös egendom samt ersättning.

Närmare om förslaget till kommunal förköpslag

I huvudsak gäller ovanstående synpunkter även utformningen av lagtexten i förslaget till kommunal förköpslag. Med redovisad inställning till den kommunala förköpslagen avstår hovrätten från att lämna detaljerade synpunkter på lagtexten utöver vad som framgår ovan.

Rapporten Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område

Lagtexten behöver enligt hovrättens bedömning ses över och anpassas bland annat till utredningens författningsförslag i JB.

I förslaget till den nya lydelsen av 10 kap. 8 § FBL anges att ”Sådan överenskommelse träffas genom att den skrivs under eller på annat sätt signeras av sakägarna”. Överenskommelser träffas genom upprättande av handling, men kan förstås skrivas under eller signeras digitalt. Det borde alltså vara tillräckligt att i det lagtexten – i förekommande fall – anges att avtal och överenskommelser kan skrivas under eller på annat sätt signeras av parterna.

Enligt förslaget föreslås 7 kap. 10 § fjärde stycket JB lyda ”Elektroniska förfaranden ska uppfylla höga krav på säkerhet”. Den passusen kan förmodligen undvaras.

I handläggningen av ärendet har deltagit hovrättslagmannen Vibeke Sylten, hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska råden Johan Hjalmarsson och Ingela Boije af Gennäs samt föredraganden Harry Hodzic.

Vibeke Sylten
Hovrättslagman

Harry Hodzic
Föredragande