

Avdelningen för juridik  
Per Henningsson

Landsbygds- och infra-  
strukturdepartementet

103 33 Stockholm

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

### Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Regionen (SKR)

- delar i allt väsentligt utredningens och Lantmäteriets överväganden och ställer sig bakom de förslag som lämnas,
- framhåller nödvändigheten av att de kostnader som kommunernas nya uppgifter enligt den föreslagna kommunala förköpslagen medför, ersätts fullt ut enligt finansieringsprincipen,
- lämnar därutöver några specifika synpunkter på förslaget till kommunal förköpslag,
- understryker vikten av att staten, inom ramen för sin förköpsrätt, även beaktar och bevakar kommunernas och regionernas behov och intressen avseende det civila försvarets skydd och att denna skyldighet förtydligas i lagen, samt
- påtalar behovet att utreda hur Lantmäteriets förslag påverkar ärendehantering och kostnaderna för de kommunala lantmäterimyndigheterna och säkerställa att effektivitetsvinsterna även kommer sakägarna i dessa förrättningar till godo.

### SKRs synpunkter på förslaget till kommunal förköpslag

#### Övergripande synpunkter

SKR instämmer i den bild som utredningen beskriver av förekomsten av och riskerna med organiserad brottslighet på bostads- och fastighetsmarknaden. I kontakter med särskilt utsatta kommuner erfar vi att

dessa upplever sig sakna verktyg som kan tillämpas på fastighetsområdet i syfte att motverka sådan brottslighet.

SKR ställer sig därför bakom det förslag till kommunal förköpsrätt för motverkande av organiserad brottslighet som utredningen föreslår.

En förköpsrätt behövs, inte minst för att strategiska fastigheter för kommunen inte ska kunna förvärfvas av grovt kriminella. Det är av särskild vikt att kommunen kan få kännedom om och förhindra sådana fastighetsaffärer. Sådan kunskap är dock i regel inte tillgänglig för kommunen vid tiden för fastighetsöverlåtelsen. Det är även viktigt att betona att kommunen varken utreder eller avgör vilka aktörer som är grovt kriminella och att det är vanligt med upplägg med så kallade målvakter eller snåriga bolagskonstruktioner för att dölja verkliga ägare. För att en förköpslag ska fungera i praktiken behöver alltså lagstiftningen ge kommunen mandat att agera men även ge kommunerna den information från brottsutredande myndigheter som de därvid behöver.

Kommunernas ansvar för brottsförebyggande arbete kommer framförallt till uttryck i *lagen (2023:196) om kommunernas ansvar för brottsförebyggande arbete*. Lagen innebär att kommunerna på lokal nivå ska bidra i samhällets brottsförebyggande arbete genom att utföra vissa närmare beskrivna uppgifter. Vad som därutöver ryms inom kommunernas ansvar för brottsförebyggande arbete är däremot inte lika tydligt.

SKR vill framhålla att det är viktigt att hålla en tydlig åtskillnad mellan detta kommunala ansvar och det statliga ansvaret för brottsbekämpningen samt att nya kommunala uppgifter inom ramen för det brottsförebyggande arbetet full ut ersätts enligt finansieringsprincipen.

SKR delar således utredningens uppfattning att den kommunala finansieringsprincipen aktualiseras eftersom kommunerna behöver bygga upp en organisation och verksamhet för hantering av nya uppgifter avseende anmälningar om förköp. Därvid ser SKR ett behov att fördjupa utredningens analys av hur omfattande detta arbete kan förväntas bli, t.ex. avseende hur många ärenden om anmälda förvärv som kommunerna kan komma att behöva hantera.

### **Vilka överlåtelser bör omfattas av förköpsrätten**

En brist i den gamla kommunala förköpslagen var att förköpsrätten ganska enkelt kunde kringgås genom att parterna valde andra sätt för överföring av äganderätten till fastigheten än ett jordabalksköp. Det är därför positivt att förslaget till ny förköpslag även omfattar överföring av äganderätten till fastigheter som sker genom fastighetsbildning och överlåtelser av fastigheter som paketerats i bolag/föreningar.

SKR ställer sig dock tveksam till om utredningens avgränsning av vilka aktie- och andelsövertalser som bör omfattas av tillämpningsområdet är väl avvägd. Att som utredningen föreslår, låta förköpslagen bli tillämplig på aktiebolag, handelsbolag och föreningar som *äger fast egendom* innebär att väldigt många övertalser kommer träffas av lagstiftningen. Merparten av dessa bolag/föreningar torde inte vara paketerade fastigheter utan ”vanliga” företag som äger en eller flera fastigheter som används i verksamheten. Att pröva alla dessa förvärv enligt förköpslagen skulle innebära merarbete för kommunerna och sannolikt också ge upphov till onödig hantering av uppgifter om enskildas ekonomiska intressen. SKR ställer sig även frågande till om det föreslagna tillämpningsområdet är proportionerligt i förhållande till syftet med lagstiftningen.

SKR föreslår därför att en begränsning av vilka aktie- och andelsförvärv som omfattas av förköpsrätt övervägs, t.ex. så att endast förvärv av bolag/föreningar vars *tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom*, omfattas av förköpsrätten.

### **Tillgång till uppgifter från andra myndigheter m.m.**

För att kommunen ska kunna bedöma om en fördjupad undersökning ska inledas och om därefter ett förköp ska utövas lär kommunen i många fall vara beroende av uppgifter från såväl förvärvaren som från andra myndigheter. SKR vill framhålla att det är angeläget att möjligheterna för kommunerna att ta del av sekretesskyddade uppgifter i ett förköpsärende, t.ex. uppgifter ur belastningsregistret, säkerställs i det fortsatta beredningsarbetet.

Därutöver behöver även frågan om sekretess hos kommunen för uppgifter om enskildas personliga eller ekonomiska intressen som förvärvaren lämnar till kommunen analyseras ytterligare.

## **SKRs synpunkter på förslaget till statlig förköpslag**

### **Övergripande synpunkter**

SKR ställer sig bakom förslaget till en statlig förköpslag för det militära och civila försvaret. En statlig förköpsrätt för att underlätta skyddet för totalförsvaret framstår som ett ändamålsenligt tillskott till de kontrollsystem som redan finns och de ytterligare som övervägs av *Utredningen om kontroll vid övertalelse och upplåtelse av egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret (dir. 2022:121)*.

SKR delar utredningens bedömning att endast staten bör ges förköpsrätt för det civila försvarets skydd. Utredningen skulle enligt sina direktiv överväga om en statlig förköpsrätt ska införas för att underlätta det civila försvarets

skydd jämte en kommunal sådan förköpsrätt eller om det är mer ändamålsenligt att endast en statlig förköpsrätt införs för detta ändamål.

Såväl statens övergripande ansvar för det civila försvaret som svårigheten för kommunerna att ha en överblick över det civila försvarets behov på en sammantagen och nationell nivå talar för att ge staten förköpsrätten. Här för talar även intresset av att kunna samla ansvaret för att utöva förköpsrätt för hela totalförsvarets behov.

### **Beslutsmyndighetens samverkan med andra myndigheter**

Enligt SKRs mening förutsätter dock en ordning med statlig förköpsrätt, att staten genom de civilområdesansvariga länsstyrelserna även beaktar och bevakar kommunernas och regionernas behov och intressen avseende det civila försvarets skydd. Att beslutsmyndigheten har denna uppgift bör komma till uttryck i lagtexten t.ex. genom att 11 § kompletteras med en mening om att beslutsmyndigheten vid sin utredning ska samverka med den kommun och region inom vilken fastigheten är belägen.

SKR vill även betona att en ordning som innebär att staten får möjlighet att utöva förköpsrätt inte får hindra att en fastighet, som behövs för det civila försvaret i kommunen eller regionen eller något av deras företag, förvärvas och därefter överläts till kommunen/regionen. Även denna omständighet talar för en skyldighet för beslutsmyndigheten att samverka med kommuner och regioner.

## **SKRs synpunkter på förslagen om digitala köpehandlingar m.m. på fastighetsrättens område**

### **Övergripande synpunkter**

SKR delar utredningens bedömning att en möjlighet att upprätta elektroniska överlåtelsehandlingar och att underteckna dem elektroniskt skulle möjliggöra en snabbare, effektivare och säkrare hantering av fastighetsköp. Det samma gäller för de olika handlingar, så som t.ex. tomträttsavtal och arrendeavtal samt överenskommelser i fastighetsbildningsförrättningar, som omfattas av förslagen i Lantmäteriets rapport.

SKR ställer sig därför bakom förslagen och de överväganden som görs i betänkandet och rapporten.

SKR anser dock att effekten av förslaget att uttryckligen ange i lagtexten att parterna ska skriva under avtal om t.ex. arrende och servitut, behöver analyseras. Rapporten ger inget svar på om ett sådant tillägg innebär en förändring jämfört med rådande praxis och om förändringen i så fall är önskvärd?

### **Konsekvenser för de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM)**

I Lantmäteriets rapport lämnas förslag på Anpassningar av befintlig e-tjänst samt förslag om en ny e-tjänst för att det ska vara möjligt att upprätta och signera de handlingar som behandlas i rapporten. Av rapporten framkommer att denna typ av digitalisering kommer innebära effektivitetsvinster såväl vad avser tidsbesparing som konstadsbesparingar. Förslaget säkerställer dock inte att effektivitetsvinsterna kan komma KLM och därmed sakägarna i dessa förrättningar till godo.

Det är i sig positivt att fler handlingar ska kunna upprättas och signeras digitalt men för att det ska innebära besparingar även för KLM, måste handlingarna kunna hanteras på ett effektivt sätt i deras hanläggningssystem. Om e-tjänsten inte kan kommunicera med KLMs system så innebär det att ca 30 % av landets förrättningar går miste om de positiva effekter som digitala rättshandlingar kan medföra. I värsta fall kan utvecklingen av en e-tjänst som inte kan kommunicera med KLMs hanläggningssystem innebära ökade kostnader för sakägarna eftersom KLMs manuella hantering då kan komma att öka.

SKR menar att det behöver finnas en god balans mellan den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Att tillse att myndigheterna har tillgång till samma stöd och funktioner får anses särskilt angeläget då konsekvenserna annars blir att sakägare behandlas olika beroende på var

deras fastigheter är belägna. Frågan om hur KLM ska kunna använda de system och e-tjänster som Lantmäteriet utvecklar behöver lyftas i den utredning som tillsattes den 27 mars 2024 och som ska göra en översyn av lantmäterimyndigheternas organisering i syfte att förbättra förutsättningarna för både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna att bedriva en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet (Dir 2024:34).

Sveriges Kommuner och Regioner

Anders Henriksson  
Ordförande