

Landsbygds- och infrastruktur-
departementet

Handläggare: Lena Södersten

Remissyttrande över Digitala fastighetsköp & Förförköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)

Villaägarna har fått möjlighet att yttra sig över betänkanudet. Förbundet avstyrker utredningens förslag till statlig respektive kommunal förköpslag.

Om staten ska kunna utöva förköpsrätt för totalförsvaret borde förslaget begränsas till att gälla fastigheter som är av väsentlig betydelse för totalförsvaret och i övrigt med de begränsningar som gällde i den förra förköpslagen; det vill säga endast i undantagsfall omfatta småhus och inte överlåtelser mellan makar eller mellan föräldrar och barn. Då borde man också jämföra med den finska lagstiftningen från 2020, där förköpsrätt för försvaret och gränsbevakningen är ett tredjehandsalternativ och inte alls så långtgående som utredningen förslår.

Förbundet är, mot bakgrund av Sveriges omfattande problem med bedrägerier, skeptisk mot förslaget att det ska bli möjligt att signera fastighetsöverlåtelser digitalt. Om förslaget genomförs behöver det kompletteras med åtgärder som försvårar social manipulation. Förbundet anser därför att lagkravet på bevitning för handlingar som upprättas elektroniskt ska kvarstå, men att sådan bevitning ska kunna genomföras digitalt.

Utredningens förslag om förköpsrätt för staten respektive kommunen

Utredningen föreslår införande av två förköpslagar; en som innebär att staten ska kunna utöva förköpsrätt för att förvärva fast egendom för det militära eller civila förslaget och en som ger kommunen motsvarande rätt för att motverka organiserad brottslighet.

De två lagarna är utformade på samma sätt.

Förköpsrätt ska i båda fallen kunna utövas vid överlåtelse av fast egendom genom köp, byte och gåva enligt 4 kap. jordabalken, genom överföring av äganderätten till fast egendom enligt fastighetsbildningslagen, vid överlåtelse av aktier i aktieföretag eller andelar i handelsföretag eller

förening som äger fast egendom om förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen och vid exekutiv försäljning. Förslaget omfattar även tomträtt. **Utredningens förslag om vilka överlåtelse som ska omfattas av förköp går betydligt längre än den förra förköpslagen som enbart gällde vid köp och byte.**

En kommun ska inte ha förköpsrätt om staten är förvärvare eller överlåtare, om regionen är förvärvare eller om staten har beslutat utöva förköpsrätt. I övrigt föreslår utredningen inga begränsningar i förköpsrätten; den ska även gälla småhus samt överlåtelse mellan makar eller mellan föräldrar och barn och utan andra begränsningar, t.ex. geografiska eller enbart överlåtelse av väsentlig betydelse för att uppnå lagens syfte. **Även på den här punkten går utredningens förslag betydligt längre än den förra förköpslagen.**

Detta trots att det i direktiven tydligt framgår att "... förköpsrätt bara är avsedd för särskilt motiverade situationer när andra möjligheter inte är tillräckliga. Denna utgångspunkt ska beaktas i samtliga överväganden och förslag som omfattas av dessa tilläggsdirektiv." Enligt direktiven ska de undantag som fanns i den förra förköpslagen för småhus och försäljningar mellan makar eller mellan föräldrar och barn vara utgångspunkt vid bedömningen av vilka undantag som är lämpliga. Men några sådana undantag föreslår utredningen inte.

Rent praktiskt ska förvärvaren senast en månad efter överlåtelsen anmäla förvärvet till beslutsmyndigheten (vid förköpsrätt för staten) respektive kommunen. Beslutsmyndigheten/kommunen har sedan 25 arbetsdagar på sig att besluta att lämna ärendet utan åtgärd eller inleda en utredning av förköpsfrågan. Om beslutsmyndigheten/kommunen beslutar inleda utredning har den ytterligare tre månader på sig att besluta om förköp eller att avstå. Om det finns särskilda skäl kan tiden förlängas till sex månader.

Beslut om att utöva förköpsrätt för staten ska kunna överklagas till regeringen. Beslut om förköpsrätt för kommunen ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det krävs prövningstillstånd för överklagande till kammarrätten.

Förbundets syn på utredningens förslag om förköpsrätt

2010 avskaffade alliansregeringen den förra förköpslagen från 1968. Lagen hade då spelat ut sin roll att tillgodose kommunernas behov av mark för tätbebyggelse. Ett stort antal fastighetsöverlåtelse fördröjdes. Det uppstod olägenheter och kostnader för fastighetsmarknaden och parterna, men även betydande administrativa kostnader för kommuner, domstolar och statliga myndigheter.

Förköp är ett ingrepp i den privata äganderätten. Det begränsar ägarens rätt att förfoga över sin egendom men påverkar också förvärvaren, som går miste om fastigheten. Förbundet var mycket kritiskt när utredningen tillsattes av den förra regeringen, men också när den inte lades ner efter valet utan fick ändrade direktiv.

Enligt SCB genomfördes i snitt 56 000 överlåtelse av småhus för permanentboende per år mellan 2018 och 2020. Detta utöver fritidshus och obebyggda småhustomter. I praktiken innebär utredningens förslag att varenda överlåtelse av småhus måste avvakta besked om kommunen eller staten ska utöva förköpsrätt. Detta eftersom alla överlåtelse kommer att behöva anmälas till staten och det stora flertalet till kommunen (undantag föreslås då bara när staten är överlåtare eller

förvärvare eller beslutat utöva statlig förköpsrätt eller när regionen är säljare) och avvakta ställningstagande om friköp.

Det är viktigt att framhålla att stat och kommun kan förvärva fastigheter på marknaden. Det finns även möjlighet att förvärva fastigheter genom expropriation.

Som framgår av föregående avsnitt är utredningens förslag mer långtgående än den förra förköpslagen var och därmed ett större ingrepp i den privata äganderätten. Utredningen har inte levt upp till direktiven och begränsat förslaget, i synnerhet vad gäller småhus och överlåtelse inom familjen.

Om förslaget genomförs kommer det att få stor påverkan på villamarknaden. Det kommer att skapa osäkerhet och leda till att försäljningar och andra överlåtelse tar längre tid. I värsta fall kan det ta sex månader till beslut. Möjligen blir vissa fastigheter svårare att sälja.

Det är möjligt att de föreslagna 25 arbetsdagar som beslutsmyndigheten/kommunen föreslås få för att inleda en utredning om friköp i många fall ryms inom tiden mellan köpekontrakt och köpebrev. Men ibland har förvärvaren behov av ett snabbt tillträde och förslaget omfattar även gåvor.

Privatpersoner är ofta både säljare och köpare. Om man har sålt sitt hus först och sedan köpt ett nytt hus finns det risk att det uppstår ett tidsmässigt glapp mellan de två försäljningarna på grund av att kommunen eller beslutsmyndigheten behöver tid på sig för att ta ställning till att eventuellt utöva sin friköpsrätt.

Om förslaget genomförs kommer det även att gälla vid överlåtelse av småhus inom familjen. Det är inte säkert att en fastighet som säljs eller skänks bort inom familjen överhuvudtaget skulle överlåtas till en utomstående förvärvare. I ett sådant fall skulle ett friköp kunna uppfattas som stötande.

Statlig förköpsrätt för det militära och civila försvaret

Sveriges säkerhet är grundläggande och vi befinner oss i ett försämrat säkerhetspolitiskt läge. Förbundet förstår att detta kan kräva lagändringar som berör fastigheter, till exempel till skydd för viktig infrastruktur som hamnar och flygplatser och för fastigheter i vissa geografiskt känsliga lägen. Förbundet har också förståelse för att Sverige behöver kunna förhindra att utländska medborgare förvärvar fast egendom i känsliga lägen, till exempel nära militära installationer.

I den mån sådana lagändringar är nödvändiga är det viktigt att de ändå är träffsäkra och begränsade, vilket utredningens förslag inte är. Detta till skillnad från Fastighetsregisterutredningens betänkande (SOU 2024:7) som innehåller förslag om att säkerhetsskyddslagens regler om särskild säkerhetsbedömning, lämplighetsprövning och samråd även ska gälla vid överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken eller vid överföring av äganderätten enligt fastighetsbildningslagen och att överlåtelse i strid med förbud om överlåtelse är ogiltiga.

Förbundet framförde i remissvaret över Fastighetsregisterutredningens betänkande att säkerhetsskyddslagens regler ska träffa känsliga överlåtelse och att träffsäkerheten i förslaget därmed rimligen borde vara tämligen stor. Förbundet ansåg därmed att det, mot bakgrund av det

försämrade säkerhetspolitiska läget, är rimligt att säkerhetsskyddslagen även omfattar fast egendom.

Det finns också skäl att jämföra med Finland som ändrade sin lagstiftning 2020. I steg ett tas hänsyn till försvaret och gränsbevakningen redan vid planering. I steg två krävs tillstånd för vissa utländska köpare. Den lagen ska nu skärpas så att ryska medborgare och olika typer av organisationer från Ryssland förbjuds att köpa fastigheter i Finland. Förförköpsrätt är steg tre och gäller fastigheter inom vissa geografiskt begränsade områden och bara vid köp, inte vid byte och gåva och inte vid försäljningar inom den nära familjen. Under normala förhållanden bedöms högst några procent av Finland omfattas av statlig förförköpsrätt. I fjärde och sista hand kan staten lösa in mark.

Utredningens förslag innebär däremot att alla överlåtelser måste anmälas till beslutsmyndigheten vad gäller förförköpsrätt för totalförsvaret. Förslaget är brett; utredningen föreslår ingen definition av vilka fastigheter som kan bli aktuella för förförköp och har inte heller bedömt att det är lämpligt att föreslå rekvisit som innebär krav på att de ska finnas ett väsentligt intresse för staten att utöva förförköpsrätt för det militära eller det civila försvaret.

Förbundet är skeptiskt till förförköpsrätt för civilförsvaret, men om förförköpsrätt även ska gälla för civilförsvaret bör det gälla staten och inte kommunerna.

Om staten ska kunna utöva förförköpsrätt för totalförsvaret borde förslaget begränsas till att gälla fastigheter som är av väsentlig betydelse för totalförsvaret och i övrigt med de begränsningar som gällde i den förra förförköpslagen, det vill säga endast i undantagsfall omfatta småhus och inte överlåtelser mellan makar eller mellan föräldrar och barn.

Kommunal förförköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet

Sverige har stora problem med brottslighet, bland annat med gängkriminalitet. Det krävs åtgärder för att få bukt med den organiserade brottsligheten, men en kommunal förförköpslag är inte lösningen.

Ansvaret för brottsbekämpningen ligger på staten och polisen.

Däremot har kommunerna sedan 2023 ett visst ansvar för det brottsförebyggande arbetet. Kommunen ska bland annat ta fram en lägesbild och en åtgärdsplan för det brottsförebyggande arbetet. Det är huvudsakligen den lagstiftningen som förslaget utgår ifrån.

Förbundet noterar att utredningen skriver (s. 407 ff) att förslaget ger kommunerna ett nytt verktyg för att motverka organiserad brottslighet, men att det är upp till respektive kommunen att avgöra om och hur det nya verktyget ska användas.

Det kan alltså mycket väl finnas kommuner som väljer att inte utöva förförköpsrätt. Trots det innebär utredningens förslag att alla fastighetsöverlåtelser ska anmälas till kommunen för övervägande om förförköpsrätt.

Det finns en uppenbar risk att skötsamma människor kommer att drabbas medan oseriösa aktörer använder sig av bulvanupplägg och andra metoder för att kringgå bestämmelserna. Det är svårt att se hur kommunerna ska ha resurser att hindra missbruk.

För övrigt kan kommuner köpa fastigheter på marknaden. Det finns även möjlighet att förvärva fastigheter tvångsvis genom expropriation.

Om kommuner ska kunna utöva förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet borde utgångspunkten vara att begränsa de negativa konsekvenserna så långt det överhuvudtaget är möjligt. Förbundet har svårt att se att det skulle vara motiverat att förköpsrätten ska omfatta småhus och överlåtelser inom familjen. Förslaget borde i så fall begränsas till att gälla fastigheter som är av väsentlig betydelse för att motverka organiserad brottslighet och i övrigt med de begränsningar som gällde i den förra förköpslagen.

Utredningens förslag om digitala fastighetsköp

Utredningen föreslår att säljare och köpare ska kunna signera fastighetsöverlåtelser digitalt och att lagändringen bör sammanfalla med att en statlig e-legitimation som möjliggör för kvalificerade elektroniska underskrifter finns på den svenska marknaden, som enligt förslag ska ske 2026.

Sverige har ett omfattande problem med bedrägerier, framför allt mot äldre. Dessa luras med hjälp av social manipulation att göra stora överföringar till bedragare.

För att motverka bankbedrägerier driver förbundet ett krav på bankerna ska ta ett större ansvar för att förhindra bedrägerier; bankerna har exempelvis den tekniska möjligheten att försvåra överföringar som inte är normala för den enskilde kunden.

Förbundet ser en risk för att samma typ av bedrägerier även kan komma att omfatta fastigheter om överlåtelser kan ske digitalt. Brottsuppläggen är ungefär lika enkla, men det ekonomiska utfallet kan bli desto större vid en lagfartskapning. För att motverka den risken anser förbundet att lagkravet på bevittning för handlingar som upprättas elektroniskt ska kvarstå, men att sådan bevittning ska kunna genomföras digitalt.

Villaägarnas Riksförbund



Cecilia Reuter

Förbundsordförande