

2024-10-15

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
Till: li.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: li.spn@regeringskansliet.se

Digitala fastighetsköp och förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38) samt Lantmäteriets rapport Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område

Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner SOU 2024:38

Inledande synpunkter

Bankföreningen konstaterar att det är ett mycket omfattande förslag. Förslagen till förköpsrätt omfattar fastighetsförvärv enligt jordabalkens bestämmelser (köp, byte och gåva), förvärv enligt jordförvärvslagen (avstyckning, fastighetsreglering, klyvning etc.), förvärv som sker genom överlåtelse av aktier i ett privat aktiebolag, andelar i handelsbolag eller föreningar som äger fast egendom och förvärv som sker via exekutiv auktion. Detta innebär att det årligen kommer vara en stor mängd förvärv som ska prövas av berörda myndigheter vilket kommer att ställa höga krav på resurser hos dessa myndigheter.

Bankföreningen är av uppfattningen att förslaget kommer att ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Detta gäller för såväl kommersiella fastighetsförsäljningar som konsumenters bostadsförsäljningar. Föreningen ser att det finns risk för att det uppstår inlåsnings effekter. Intresset för att köpa en fastighet i områden där det är känt att det redan genomförts förköp kommer sannolikt att minska. Det kommer att ta längre tid att genomföra fastighetsförsäljningar och sådana bolagsförsäljningar som omfattas av förslaget. Till exempel kommer en konsument som förvärvar en fastighet som blir föremål för utredning om förköp sannolikt inte våga lägga ut sin nuvarande bostad till försäljning innan det finns ett beslut om att förköp inte ska utnyttjas.

Synpunkter på de förslag som lämnas i betänkandet

Utredningen föreslår att den som förvärvar sådan egendom som omfattas av förslaget senast en månad efter överlåtelsen ska anmäla förvärvet till den statliga beslutsmyndigheten respektive den kommun där den fasta egendomen är belägen.



Vidare föreslås att den statliga beslutsmyndigheten respektive kommunen senast inom 25 arbetsdagar, från det att en fullständig anmälan kommit in, ska besluta om att lämna ärendet utan åtgärd eller att inleda en utredning av frågan om förköp. Om beslutsmyndigheten respektive kommunen inte fattar beslut inom tidsfristen förfaller förköpsrätten.

Dessutom föreslås att den statliga beslutsmyndigheten respektive kommunen inom tre månader från beslut om att inleda en utredning om förköpsrätt ska besluta om att utöva eller avstå från att utöva förköpsrätt. Den angivna tidsfristen kan utsträckas till sex månader. Om beslutsmyndigheten respektive kommunen inte fattar beslut inom angivna tidsfrister förfaller förköpsrätten.

Bankföreningen är av uppfattningen att det vore lämpligt om förvärvaren bara behöver anmäla förvärvet på ett ställe. En sådan ordning skulle var mindre administrativt betungande för förvärvaren och också mer rättssäker. Görs anmälan på ett och samma ställe minskar risken för att anmälan skickas till fel myndighet. Dessutom kommer den tidsfrist på 25 dagar som löper från att en fullständig anmälan inkommit att ha samma startpunkt för statlig beslutsmyndighet respektive kommun. En sådan ordning skulle innebära större rättssäkerhet och förutsägbarhet för förvärvaren.

Bankföreningen anser vidare att det är av största vikt att det införs ett register över anmälda förvärv av vilket det framgår datum för inkommen anmälan samt respektive myndighets beslut i ärendet om förköpsrätt. Det är viktigt att samtliga berörda parter, bland andra banker och mäklare, har tillgång till ett sådant register så att de kan följa ett ärende från start till slut. Detta innebär att det i registret behöver finnas uppgifter om samtliga steg i ett ärende såsom till exempel

- Tidpunkt för när en fullständig anmälan är inkommen.
- Beslut om att lämna frågan utan åtgärder eller inleda en utredning om förköp.
- Om utredning om förköp inleds, beslut om att utöva eller avstå från att utöva förköpsrätt.
- Om utredningstiden förlängs till 6 månader, beslut om att förlänga utredningstiden.

Av utredningens förslag framgår inte hur berörda parter ska få kännedom om att en förköpsrätt har förfallit på grund av beslutsmyndighetens eller kommunens underlåtenhet att fatta beslut. Införs ett register enligt ovan skulle detta kunna regleras genom att förköpsrätten förfaller om beslut inte registrerats inom i lagarna föreskrivna tidsfrister.

För en bank är det ovan anförda viktigt för att banken innan den ska betala ut ett lån till en förvärvare av egendom som omfattas av förslaget ska kunna säkerställa att förköpsrätt inte kommer att utnyttjas. En fastighetsaffär eller en överlåtelse av sådant



bolag/förening som omfattas av förslaget kommer inte att kunna genomföras innan banken fått ett klart och tydligt besked om detta.

Bankföreningen konstaterar vidare att bankernas kreditbeslut är giltiga viss tid. Giltighetstiden skiljer mellan bankerna. Skulle en myndighets utredning och beslut dra ut på tiden kan det uppstå en situation där en bank kan behöva göra en ny kreditprövning och fatta ett nytt kreditbeslut. För det fall att en förvärvares ekonomiska förutsättningar förändrats under denna period skulle det kunna innebära att förutsättningarna att få lånefinansiering för förvärvet av fastigheten ändrats. Detta innebär en risk för förvärvaren som inte kan vara säker på att den har finansiering vid tillträde av fastigheten.

Utredningen föreslår att stat eller kommun vid förköp får förvärva egendomen på de villkor som avtalats mellan överlåtaren och förvärvaren. Detta innebär att köpeskillingen motsvarar marknadspriset om egendomen de facto har lagts ut till försäljning på den öppna marknaden eller som regel ändå kan anses vara jämförbart med ett marknadspris i de fall egendomen inte har lagts ut på marknaden men parterna har förhandlat om ett pris för överlåtelsen.

Bankföreningen har inget att invända mot förslaget. Föreningen vill dock påtala att även då försäljning av fastigheter fortsatt kommer att ske på den öppna marknaden kan värdet på fastigheter i specifika områden komma att påverkas negativt. Detta gäller både för fastigheter som ligger i anslutning till en fastighet som blivit föremål för förköp och för fastigheter som till exempel ligger nära militära anläggningar.

Utredningen föreslår i jordabalken 18 kap. 8 § hänvisningar till 12 § i statlig förköpslag respektive 13 § i kommunal förköpslag.

Bankföreningen konstaterar att bestämmelsen jordabalken 18 kap. 8 § reglerar att godtrosvärförvärv inte kan göras gällande om det finns en anteckning i fastighetsregistret som visar vem som är rätt ägare. De hänvisningar som föreslås till de föreslagna förköpslagarna reglerar administrativa sanktionsavgifter, föreningen har svårt att se att dessa hänvisningar är riktiga.

Utredningen föreslår att förköpsrätten för stat och kommun även ska gälla vid gåva.

Bankföreningen tycker att det i förslaget är otydligt när det gäller gåva och då framför allt vilken ersättning som ska utgå. Det framgår inte vem, gåvogivaren eller gåvotagaren, som har rätt till ersättning i en förköpsituation. Det framgår heller inte hur värdering av egendomen ska ske för att kunna fastställa ett ersättningsbelopp.

Förslagen kan också få negativa konsekvenser för generationsskiften, när lantbruksfastigheter övergår till nästa generation för att driva rörelsen vidare. Det

finns en risk att förköpsrätt minskar investeringsviljan i de fall där nuvarande ägare planerar för att inom några år lämna över till nästa generation på ett ordnat och planerat vis, normalt genom att fastigheten och tillhörande verksamhet överläts som gåva.

Digitala fastighetsköp SOU 2024:38

Utredningen föreslår en ändring i jordabalken 4 kap. 1 § som ska möjliggöra elektroniskt upprättade och signerade köpehandlingar. Den föreslagna ändringen ska möjliggöra olika former av elektroniska underskrifter. Det föreslås även att Lantmäteriet ska få meddela föreskrifter om tekniska formkrav för elektroniskt upprättade köpehandlingar. I de elektroniska formkraven ingår krav på säkerhet och standarder för elektronisk underskrift. Det är utredningens bedömning att den elektroniska underskriften ska ske på kvalificerad nivå enligt eIDAS-förordningen.

Bankföreningen ser positivt på att det lämnas förslag till regelförändringar som möjliggör att överlåtelse av fast egendom ska kunna ske med digitala överlåtelsehandlingar. Det är bra att det ställs upp tydliga krav för digitala handlingars beskaffenhet samt vad som i övrigt ska gälla i det tekniska förfarandet vid upprättandet så som verifiering och validering av innehållet i och utställandet av ett elektroniskt dokument. Detta underlättar för samtliga parter som är involverade i en bostadsbytesprocess. Föreningen har dock svårt att förstå ställningstagandet som utredningen gör gällande nivån på den elektroniska underskriften. I andra regelverk, till exempel bostadsrättslagen och aktiebolagslagen, används nivån avancerad. Att förespråka kvalificerad nivå skulle innebära en skärpning i förhållande till de regelverken som inte närmare förklaras i utredningen. Vidare uttrycks möjligheten till elektronisk underskrift på ett annorlunda sätt än vad som är angivet i andra regelverk, till exempel bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, och aktiebolagslagen. Bankföreningen är därav frågande om ändringen av 4 kap 1 § JB är tillräcklig för att möjliggöra elektroniska underskrifter av fångeshandlingar eller om det krävs en motsvarande skrivning så som gjorts i till exempel 1 kap 9 § bostadsrättslagen, 1 kap 15 § lagen om ekonomiska föreningar, eller 1 kap 13 § aktiebolagslagen.

I betänkandet berörs inte frågan om hur bestämmelsen i 27 § avtalslagen om fullmakt vid köp byte eller gåva av fast egendom förhåller sig till den föreslagna ändringen 4 kap 1 § JB. Parterna i en fastighetsaffär kan välja att upprätta en fullmakt och låta någon annan underteckna en rättshandling i deras ställe. En förändring i jordabalken som innebär att avtal kan upprättas elektroniskt innebär alltså inte nödvändigtvis att även en fullmakt för sådana rättshandlingar kan upprättas i elektronisk form. Bankföreningen anser att det bör klargöras vilka krav som kommer att ställas på en elektroniskt undertecknad fullmakt som upprättats av någon av parterna i en fastighetsaffär.



Utredningen skriver på sidorna 114-115 i betänkandet att utredningens bedömning är att, oavsett vilken infrastruktur och lösning som regeringen väljer att gå vidare med för upprättande av digitala handlingar, det endast är handlingar som upprättas i en infrastruktur som tillhandahålls eller som godkänts av Lantmäteriet som ska vara giltiga vid ansökan om lagfart. En elektronisk överlåtelsehandling som upprättas i en digital infrastruktur som tillhandahålls av Lantmäteriet innebär att den ska anses vara giltig och kunna ligga till grund för ansökan om inskrivning.

Bankföreningen tycker att det är oklart om det för digitala handlingar bara kommer att finnas ett system i Lantmäteriets regi eller om det kommer att kunna finnas flera olika system. För bankerna är det viktigt att det är tydligt vilka handlingar som i ett inskrivningsärende kommer att accepteras av Lantmäteriet.

Lantmäteriets rapport Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område

Bankföreningen har, utöver det som ovan anförts ovan om förslagen i SOU 2024:38, inga kommentarer gällande de förslag som lämnas i promemorian.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Maria Olin