



Datum
2024-08-16

Adress

Diarienummer
TN-2024-1350

Yttrande

Till
Kommunstyrelsen

**Remiss Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet
- Utredningen om en ny förköpslag och Uppdrag till
Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska
handlingar på fastighetsrättens område
STK-2024-997**

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Yttrande

Tekniska nämnden lämnar härmed sina synpunkter och kommentarer beträffande betänkangets förslag samt Lantmäteriets rapport. Yttrandet begränsas till de förslag som särskilt berör kommunen. Tekniska nämnden kommenterar inte förslag till följdändring i angränsande lagar.

Kommentarer och synpunkter

Digitala fastighetsköp

Elektronisk underskrift vid överlåtelse av fast egendom (kap 4.4) och validering och långtidslagring av elektroniska handlingar och underskrifter (kap 4.6)

Tekniska nämnden välkomnar förslaget om att möjliggöra att överlåtelse av fast egendom kan ske elektroniskt. Det kommer att kunna underlätta och möjligtvis effektivisera processen vid överlåtelser av fastigheter.

Tekniska nämnden delar utredningens uppfattning om att den elektroniska underskriften behöver uppfylla de höga kraven på säkerhet. Det är av vikt att en elektronisk underskrift och handling kan valideras för att kunna identifiera vem som ska ha skrivit under handlingen, säkerställa att underskriften är äkta och för att möjliggöra en säker långtidsbevaring.



Möjligheten att ge in elektroniska ansökningar till inskrivningsmyndigheten (kap 4.7)

Tekniska nämnden är positiv till att ansökan om inskrivning kan göras med en elektronisk upprättad överlåtelsehandling.

Lagkravet på bevittning för beviljande av lagfart kan avskaffas för handlingar som upprättas elektroniskt (4.8.1)

Tekniska nämnden har inga invändningar mot förslaget om att en rättshandling som har upprättats och signerats elektroniskt inte behöver vara bevittnad. Detta är under förutsättning att elektronisk signering och validering uppfyller motsvarande syfte som bevittningen har haft.

Förslag om en statlig förköpsrätt

Tekniska nämnden anser att grunderna för att utöva statlig förköpsrätt är motiverade.

En statlig förköpsrätt kommer innebära att kommunerna behöver anmäla samtliga förvärv, vilket innebär merarbete för kommunerna och att överlåtelseerna sannolikt kommer att ta längre tid.

Förslag om en kommunal förköpsrätt

Intentionerna att motverka organiserad brottslighet är goda, men möjligheterna att göra detta genom det förslag till kommunal förköpslag som presenteras är troligtvis begränsade.

Med hänvisning till att det inte är utrett hur stort problemet är med organiserad brottslighet på fastighetsmarknaden vill tekniska nämnden inledningsvis framhålla att det är svårt att ta ställning till behovet av att införa en kommunal förköpsrätt.

Den typ av brottslighet som avses förebyggas genom lagen, t.ex. penningtvätt, är typiskt sett svår att upptäcka, och utredningen saknar konkreta förslag för att ge kommunerna verktyg för att upptäcka och säkerställa att sådan brottslighet föreligger.

Enligt förslaget ska kommunerna samråda med och kunna begära uppgifter från andra myndigheter, men det framgår inte av utredningen någon närmare beskrivning om hur samverkan och inhämtande av uppgifter mellan myndigheterna kommer att ske.

Då en kommun inte är en brottsbekämpande myndighet krävs det att det finns verktyg som ger kommunerna kännedom om vilka fastigheter som används eller kan komma att användas för organiserad brottslighet, eller vilka fastighetsägare som är aktuella inom organiserad brottslighet. Om kommunen inte har den informationen så behöver den erhålla denna information relativt snabbt för att inom ramen för



handläggningsfristerna aktualisera granskning och förköp. Det förutsätter att samarbetet med brottsutredande och brottsbekämpande myndigheter behöver fungera snabbt och smidigt för att lagen ska uppnå sitt syfte. En förutsättning för att lagen ska kunna bli effektiv är att dessa frågor har besvarats.

Enligt tekniska nämnden skulle ett införande av en kommunal förköpslag innebära att stora resurser och särskild kompetens behöva tas i anspråk för den prövning som behöver göras enligt de föreslagna bestämmelserna. Det är inte tydligt vilka kriterier som ska ligga till grund för beslut om förköp och det saknas bestämmelser i författningsförslaget om en proportionalitetsbedömning, vilket kan leda till att lagen blir svår att tillämpa och en risk att besluten blir godtyckliga och rättsosäkra. En förköpslag behöver därför förses med kriterier som säkerställer att lagen tillämpas för de syften som den tillkommit.

Att handlägga förköpsärenden torde sammantaget ta stora resurser i anspråk för kommunerna. Då samtliga förvärv ska anmälas kommer det att innebära att kommunerna sannolikt kommer ha fler ärenden att hantera och bedöma än när den tidigare förköpslagen var gällande.

Utredningen föreslår både kortare anmälnings- och beslutsfrister än tidigare lagstiftning för att hanteringen ska gå snabbare. Det är tekniska nämndens bedömning att det ändå finns en risk att hanteringen av dessa ärenden riskerar att bli långdragna på grund av mängden av överlåtelser som ska hanteras samt att kommunerna behöver samverka med andra myndigheter. Det är därför av vikt att de ersättningar som ska lämnas till kommunerna för denna uppgift faktiskt täcker de kostnader kommunerna kommer att behöva för såväl granskning av anmälningar som för kontroll att säljare av fastigheter gör de anmälningar de är skyldiga.

Vidare anser tekniska nämnden att det är av vikt att fastigheter som förköps används för något ändamål, eller säljs vidare. Det kan bli kostsamt att äga fastigheter som inte kommer till någon nytta. Om kommunen inte ser att det finns någon möjlighet att ha någon verksamhet inom fastigheten som är aktuell för förköp så är det troligt att förköpsverket inte kommer användas av den anledningen. Tekniska nämnden ser därför en risk att kommunerna kommer att lägga mycket tid och resurser på att handlägga förköpsärenden utan att det leder till några faktiska förköp eller att några brott har förhindrats.

Lantmäteriets rapport

Tekniska nämnden är positiv till förslaget om ändringar i jordabalken och fastighetsbildningslagen för att möjliggöra att rättshandlingar på det fastighetsrättsliga området kan upprättas elektroniskt.

Tekniska nämnden kommer inte lämna några ingående ställningstaganden kring de tekniska lösningar eller den digitala infrastrukturen som Lantmäteriet har föreslagit. Tekniska nämnden vill dock framhålla att det är av vikt att den elektroniska



underskriften uppfyller höga krav på säkerhet. Det ska vara möjligt att validera den elektroniska underskriften och handlingen. Det är också önskvärt för kommunerna att kunna använda e-stämplor under förutsättning att den sortens signatur håller hög säkerhet.

Tekniska nämnden ställer sig positiv till den digitala infrastruktur som föreslås, men vill betona vikten av att den behöver vara säker och tillförlitlig. Tekniska nämnden anser att det är lämpligt att Lantmäteriet tillhandahåller en eller flera e-tjänster som alla kan använda för att upprätta och signera elektroniska rättshandlingar. Tekniska nämnden delar Lantmäteriets uppfattning om att även andra aktörer ska kunna få tillhandahålla e-tjänster, då det kan finnas ett intresse och behov för bland annat kommunerna att utveckla alternativt införskaffa egna e-tjänster för att kunna utforma avtal utifrån sina behov.

Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]