



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-08-19

Vår referens

Josephine Stensson
Stadsjurist
josephine.stensson@malmö.se

Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Utredningen om en ny förköpslag och Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område TN-2024-1350

Sammanfattning

Tekniska nämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över förslag till ändring och anpassningar av utvalda paragrafer i jordabalken för att kunna möjliggöra att överlåtelser av fast egendom ska kunna ske elektroniskt samt för att möjliggöra elektroniska ansökningar i inskrivningsärenden.

Vidare har tekniska nämnden fått möjlighet att lämna synpunkter över förslag om statlig förköpslag och kommunal förköpslag. Dessa förslag skulle ge staten möjlighet att utöva förköpsrätt av fastigheter för det civila och militära försvaret, och kommunen möjlighet att utöva förköpsrätt av fastigheter för att motverka organiserad brottslighet.

Tekniska nämnden har också fått möjlighet att lämna synpunkter på Lantmäteriets rapport ”Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område”. Lantmäteriet har föreslagit ändringar som möjliggör att även andra rättshandlingar på det fastighetsrättsliga området kan upprättas elektroniskt. Lantmäteriet har även föreslagit en digital infrastruktur för upprättandet av sådana elektroniska rättshandlingar.

Fastighets- och gatukontoret bedömer att förslaget som möjliggör att rättshandlingar på det fastighetsrättsliga området kan slutas elektroniskt kommer innebära positiva effekter för fastighets- och gatukontorets arbete, förutsatt att det tekniska förfarandet är tillförlitligt och säkert.

Vad gäller förslaget till kommunal förköpsrätt ser fastighets- och gatukontoret betydande brister i lagförslaget, bland annat vad gäller nytta, effektivitet och rättssäkerhet. För att förslaget ska kunna leda till en nytta av någon betydelse skulle ändringar av förslaget införas avseende bl.a. informationsöverföring mellan myndigheter och kommuner, kriterierna för att tillämpa förköp, samt en ersättning som motsvarade kommunernas faktiska kostnader för åtgärderna.



Förslag till beslut

Klicka här för att ange text.

Tekniska nämnden föreslås besluta
att godkänna förvaltningens förslag till yttrande.

Beslutsunderlag

- Digitala fastighetsköp och Förförköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)
- Lantmäteriet Rapport Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område
- G-Tjänsteskrivelse TN 240827 Remiss utredning om en ny förköpslag och uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område
- Förslag till yttrande TN 240827 Remiss utredning om en ny förköpslag och uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2024-08-27

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Nedan presenteras utredningens samt Lantmäteriets förslag med fastighets- och gatukontorets efterföljande synpunkter och kommentarer. Samtliga förslag kommer inte redogöras för, utan enbart huvuddragen av de förslag som är av relevans för kommunen.

Överlåtelser av fast egendom ska kunna ske digitalt

Förslag

Enligt nuvarande regelverk ska vissa formkrav vara uppfyllda för att överlåtelse av en fastighet genom köp, byte eller gåva ska vara giltigt. Bland annat ska fastighetsköpet undertecknas med penna på papper. Därmed är det inte möjligt att genom elektroniska rutiner överlåta fast egendom.

Utredningen föreslår därför ett tillägg till nuvarande lydelse av lagen så att köp av fast egendom kan slutas genom att köpehandling upprättas och skrivs under *eller på annat sätt signeras* av köpare och säljare. Ändringen innebär att en köpehandling inte längre behöver upprättas på papper, utan kan upprättas och signeras digitalt.



Ändringen som föreslås är teknikneutral, vilket innebär att även överlåtelsehandlingar som upprättas analogt kommer att gälla.

Utredningen anser att den elektroniska underskriften bör minst hålla nivån *kvalificerad* enligt EU-förordning, den s.k. eIDAS-förordningen, eftersom denna nivå ställer höga krav på säkerhet och tillförlitlighet. Den sortens underskrift kan valideras och därmed säkerställa äkthet.

Utredningen föreslår även ändringar i jordabalken och inskrivningsförordningen (2000:309) för att möjliggöra att ansökan om inskrivning med en elektronisk upprättad överlåtelsehandling ska kunna ske.

Kommentarer och synpunkter

Fastighets- och gatukontoret är positivt till förslaget som innebär att överlåtelser av fast egendom kan ske elektroniskt. Det kommer att kunna underlätta och möjligtvis effektivisera processen vid överlåtelser av fastigheter, då dagens regelverk förutsätter att parterna träffas fysiskt alternativt att handlingarna skickas per vanlig postgång vilket oftast tar tid och emellanåt brister leveransen.

Fastighets- och gatukontoret delar utredningens uppfattning om att den elektroniska underskriften behöver uppfylla kraven på god säkerhet. Det är även av vikt att elektroniska underskrifter och handlingar kan valideras för att kunna identifiera vem som ska ha skrivit under handlingen och säkerställa att underskriften är äkta.

För att kunna använda sig av elektronisk signering kommer Malmö stad behöva införskaffa en säker elektronisk identitetshandling. Vidare kommer Malmö stad behöva se över och eventuellt ändra sina rutiner och system för att möjliggöra en övergång till digitala köpehandlingar. Det har under remisstiden inte varit möjligt att uppskatta kostnaden för detta. De föreslagna åtgärderna bedöms dock leda till en effektivisering, varför fastighets- och gatukontoret anser att det finns anledning att vara positivt till förslaget.

Förköpsrätt för stat och kommun

Utredningen har föreslagit en statlig och en kommunal förköpsrätt av fast egendom.

Bakgrund - den tidigare förköpslagen

Förköp innebär att en aktör, i detta fall staten eller en kommun, har rätt att under vissa förutsättningar träda in i köparens ställe vid förvärv av fast egendom. Från slutet av 1960-talet fram till år 2010 gällde förköpslagen (1967:868) som gav kommunen rätt till förköp under vissa förutsättningar. Syftet var att ge kommunerna möjlighet att bedriva en aktiv markpolitik genom att de i ett tidigt skede kunde förvärva mark som behövdes för samhällsutvecklingen.

Skälen till att den tidigare förköpslagen upphävdes var bland annat att antalen förköp hade minskat och det bedömdes att förköp bland annat medförde onödig fördröjning, merarbete och kostnader för myndigheter och inblandande parter.



Förköpsrätt av fastigheter för det militära och civila försvaret

Utredningen föreslår att staten får förköpsrätt av fastigheter för det militära och civila försvaret. Flera myndigheter och samhällsaktörer, inklusive kommunerna, är aktörer i det civila försvaret och kan behöva få tillgång till fastigheter för att uppfylla sina uppgifter.

Förköpsrätt av fastigheter för att motverka organiserad brottslighet

Vidare föreslår utredningen att kommuner ska få förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet på kommunal nivå. Det föreslås bli ett nytt verktyg att använda i kommunernas brottsförebyggande arbete. Organiserad brottslighet kännetecknas av att det är brottslighet som utförs av en kriminell grupp, och där brotten begås systematiskt och för vinning. Enligt kommittédirektivet finns det tecken på att den organiserade brottsligheten har gett sig in på fastighetsmarknaden, men det är inte tydligt i vilken omfattning. Fastighetsaffärer som används för penningtvätt och otillåten påverkan är brott som nämns som exempel.

Fastigheter som kan bli aktuella för förköp är till exempel de som utifrån den verksamhet som bedrivs på fastigheten kan ha stor betydelse för den organiserade brottsligheten och den kriminella ekonomin. Det kan också handla omständigheter hos förvärvaren, att denna exempelvis kontrolleras av en grupp eller organisation som har koppling till organiserad brottslighet. Även fastigheter som kommunen behöver inom ramen för sitt brottsförebyggande arbete kan också vara aktuella för förköp.

Förvärv som ska omfattas av förköpsrätt

Statens och kommunens förköpsrätt ska omfatta alla sorters fastighetsöverlåtelser, bland annat överlåtelse genom köp, byte eller gåva, överföring av äganderätten till fast egendom enligt fastighetsbildningslagen samt exekutiv försäljning.

Utredningen anser att samtliga förvärv ska omfattas och att i stort sett inga undantag ska vara aktuella.

Förfarandet

Enligt utredningens förslag ska den som har för avsikt att förvärva en fastighet anmäla förvärvet till den statliga myndighet som bemyndigas att besluta om förköp och till den kommun där fastigheten är belägen. För den kommunala förköpsrätten föreslås att kommunerna själva avgör i vilken ordning ett beslut om förköp bör fattas.

Utredningen föreslår vidare att prövningen av förköp ska göras i två steg. Efter en anmälan ska beslutsmyndighet och kommunen inom 25 dagar från fullständig anmälan besluta att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller att inleda granskning. Om beslutsmyndighet eller kommunen beslutar att granska köpet ska ett beslut om förköp fattas inom tre månader från beslutet att inleda granskning. Vid särskilda skäl kan tidsfristen förlängas till sex månader. Endast slutligt beslut om kommunala förköp ska kunna överklagas till förvaltningsrätt.

Om förköp fullbordas så ska köpeskilling utgå, normalt sett motsvarande belopp som avtalats mellan säljare och ursprunglig köpare. Någon ersättning utöver det ska inte utgå



till överlåtaren. I vissa fall kan stat och kommun inte fullgöra alla avtalade villkor och därför föreslår utredningen en möjlighet till jämkning av avtalsvillkor.

Skulle en överlåtelse som omfattas av förköpsrätt inte anmälas kan staten och kommunen kunna förelägga överlåtaren och förvärvaren att inkomma med uppgifter och handlingar som behövs för att utreda förköpsfrågan. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med sanktionsavgift.

Utredningen föreslår att de kostnader som är kopplade till granskningsprocessen ska finansieras av staten. Om kommunen väljer att utöva förköp och köper en fastighet så ska kommunen betala köpeskillingen.

Kommentarer och synpunkter på utredningens förslag om en statlig förköpslag

För kommunens del så innebär en statlig förköpsrätt att kommunen behöver anmäla alla sina förvärv, inkluderat överföring av äganderätten av fast egendom som skett enligt fastighetsbildningslagen. Det kommer sannolikt innebära att överlåtelser tar längre tid samt finns det en risk att staten i vissa fall beslutar om att utöva förköpsrätt av fastigheter som kommunen har haft för avsikt att förvärva. En statlig förköpsrätt kommer innebära merarbete för kommunen.

Kommentarer och synpunkter på utredningens förslag om en kommunal förköpslag

Intentionerna att motverka organiserad brottslighet är goda, men att möjligheterna att göra detta med en kommunal förköpslag är troligen begränsade.

Med hänvisning till att det inte är utrett hur stort problemet är med organiserad brottslighet på fastighetsmarknaden så vill fastighets- och gatukontorets inledningsvis framhålla att behovet av att införa en kommunal förköpsrätt för detta syfte inte är tillräckligt utrett.

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 kommunen 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 kommunen 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 myndigheterna behöver fungera snabbt och smidigt för att lagen ska uppnå sitt syfte.



Enligt fastighets- och gatukontoret 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. Dessutom förväntas kommunerna bevaka att fastighetsägare/köparen efterföljer anmälningsskyldigheten. I annat fall kan kommunen förelägga aktörerna att inkomma med uppgifter samt ta ut sanktionsavgift. Dessa uppgifter utgör myndighetsutövning, vilket fastighets- och gatukontoret i mycket liten utsträckning hanterar i dagsläget. Fastighets- och gatukontoret är tveksam till att rätten till förköp kommer att användas i så stor utsträckning att de resurser som tas i anspråk för dessa uppgifter kan anses vara befogade.

Det är vidare 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. För att detta inte ska undergräva lagens legitimitet är det viktigt att författningsförslaget kompletteras med sådana kriterier.

Att handlägga dessa ärenden torde också vara mycket tidskrävande för Malmö stad. Då samtliga förvärv ska anmälas kommer det att innebära att kommunen sannolikt kommer ha fler ärenden att hantera och bedöma än när den tidigare förköpslagen var gällande. Enligt SCB beviljades 13 343 lagfarter i Skånes län under år 2023, för att ge en viss uppfattning om antal. Därtill tillkommer bland annat ärenden enligt fastighetsbildningslagen. Här är det viktigt att kommunerna ersätts fullt ut för sin hantering av anmälningsärenden och granskning.

Utredningen föreslår både kortare anmälnings- och beslutsfrister än tidigare lagstiftning för att hanteringen ska gå snabbare. Det är fastighets- och gatukontorets bedömning att det ändå finns en risk att hanteringen av dessa ärenden riskerar att bli långdragna på grund av mängden av överlåtelse som ska hanteras samt att kommunen behöver samverka med andra myndigheter.

Vidare anser fastighets- och gatukontoret 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. Det finns därmed 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. Sammantaget anser fastighets- och gatukontoret att det finns flera problem med det förslag som framkommer av utredningen som behöver lösas innan en kommunal förköpslag ska få den effekt som utredningen hoppas.

Tekniska nämnden besvarade den 21 december 2023 en remiss om att stärka skyddet vid hyresförvärv, (SOU 2023:55, Vem äger fastigheten) och ställde sig då bakom en likartad analys som framgår av det aktuella lagförslaget.

RAPPORT - Digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område



Lantmäteriet har fått i uppdrag att föreslå ändringar som möjliggör att även andra rättshandlingar på det fastighetsrättsliga området kan upprättas elektroniskt. Lantmäteriet har också fått i uppdrag att föreslå en digital infrastruktur för upprättandet av elektroniska handlingar.

Förslag

För att möjliggöra att rättshandlingar avseende fastighetsreglering, avtal om servitut och nyttjanderätter samt rätt till elektrisk kraft ska kunna upprättas digitalt så föreslår Lantmäteriet en likartad ändring som framgår av SOU 2024:38, dvs att rättshandlingar kan undertecknas *eller på annat sätt signeras*. Analogi rättshandlingar kommer alltså fortfarande att gälla. Den elektroniska underskriften ska hålla kvalificerad nivå enligt eIDAS-förordningen, eftersom den ställer krav på validering. Lantmäteriet föreslår vidare att vissa undantag från kravet kvalificerad underskrift kan göras, till exempel för myndigheter och för att möjliggöra användningen av e-stämplor. En e-stämpel motsvarar en e-underskrift, men i stället för att använda undertecknarens personuppgifter så används organisationens uppgifter.

Lantmäteriet föreslår att myndigheten ska tillhandahålla en eller flera e-tjänster för att rättshandlingar ska kunna upprättas och signeras elektroniskt. Även andra aktörer föreslås kunna tillhandahålla e-tjänster under förutsättning att de uppfyller vissa krav och är kompatibla med t.ex. Lantmäteriets mottagningstjänst. Att andra aktörer kan tillhandahålla e-tjänster innebär en större frihet för aktörerna att utforma avtal utifrån sina behov.

Utöver att säkerställa att den elektroniska underskriften är äkta så är det av vikt att kunna förvara en elektronisk signerad rättshandling. En metod för detta är att utfärda valideringsintyg. Ett valideringsintyg skapas av en betrodd valideringstjänst som validerar underskriften. Valideringsintyget lagras sedan tillsammans med rättshandlingen. Då det i dagsläget inte finns en statlig valideringstjänst så föreslås det att Lantmäteriet ska ha uppdraget att validera.

Lantmäterier föreslår vidare att myndigheten får meddela föreskrifter för bland annat hur en elektronisk handling ska vara beskaffad samt i övrigt ska gälla det tekniska förfarandet

Kommentarer och synpunkter

Fastighets- och gatukontoret ställer sig positiv till förslagen som Lantmäteriet har lämnat, både vad gäller att rättshandlingar på det fastighetsrättsliga området kan upprättas elektroniskt samt den digitala infrastrukturen som föreslås. Detta är under förutsättning att tekniken är säker och tillförlitlig.

Fastighets- och gatukontoret anser att det är lämpligt att Lantmäteriet tillhandahåller en eller flera e-tjänster som alla kan använda för att upprätta och signera rättshandlingar. Fastighets- och gatukontoret anser även att det är ett bra förslag att även andra aktörer kan tillhandahålla e-tjänster, eftersom det möjliggör en större frihet för avtalsparter att utforma avtal utifrån sina behov, vilket kommunen kan ha intresse av.



Fastighets- och gatukontoret har inga invändningar mot förslaget att valideringsintyg ska användas som metod för att bevara elektroniska avtal under förutsättning att det är ett säkert och tillförlitligt sätt.

Malmö stad kommer behöva införskaffa en säker e-legitimation alternativt en e-stämpel. Det kan även bli aktuellt för kommunen att utveckla eller införskaffa en egen e-tjänst för att kunna upprätta rättshandlingar utifrån kommunens behov. Malmö stad kommer också behöva se över och möjligtvis ändra sina rutiner och system för förvaring, bevaring och arkivering av avtal. Det är i nuläget inte möjligt att bedöma vilken arbetsinsats eller övriga kostnader förslaget ger upphov till, men det bedöms på sikt innebära en tids- och arbetsbesparing. Därmed föreslås nämnden tillstyrka förslaget.

Ansvariga

Åsa Andersson Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör