



Datum

2024-10-15

Adress

August Palms Plats 1

Diarienummer

STK-2024-997

Yttrande

Till

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

**Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
- Utredningen om en ny förköpslag och Uppdrag till
Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska
handlingar på fastighetsrättens område (SOU
2024:38)**

LI2024/01326

Sammanfattning

Malmö stad bedömer att förslaget som möjliggör att rättshandlingar på det fastighetsrättsliga området kan slutas elektroniskt kommer att innebära positiva effekter för fastighets- och gatukontorets arbete, förutsatt att det tekniska förfarandet är tillförlitligt och säkert. När det gäller förslaget till kommunal förköpsrätt ser Malmö stad betydande brister i lagförslaget, bland annat vad gäller nytta, effektivitet och rättssäkerhet. För att förslaget ska kunna leda till nytta av någon betydelse behöver vissa ändringar göras i förslaget.

Yttrande

Malmö stad lämnar härmed sina synpunkter och kommentarer beträffande betänkandets förslag samt Lantmäteriets rapport. Yttrandet begränsas till de förslag som särskilt berör kommunen. Malmö stad 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)

Malmö stad 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.



Malmö stad 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)

Malmö stad är positiv till att ansökan om inskrivning kan göras med en elektronisk upprättad överlåtelsehandling.

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

Malmö stad 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

Malmö stad 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 Malmö stad 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, till exempel 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 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 Malmö stad skulle ett införande av en kommunal förköpslag innebära att stora resurser och särskild kompetens behöver 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 Malmö stads 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 Malmö stad 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 förköpsverktyget inte kommer användas av den anledningen. Malmö stad 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

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

Malmö stad kommer inte lämna några ingående ställningstaganden kring de tekniska lösningar eller den digitala infrastrukturen som Lantmäteriet har föreslagit. Malmö stad 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-stämplat under förutsättning att den sortens signatur håller hög säkerhet.

Malmö stad ställer sig positiv till den digitala infrastruktur som föreslås, men vill betona vikten av att den behöver vara säker och tillförlitlig. Malmö stad anser att det är lämpligt att Lantmäteriet tillhandahåller en eller flera e-tjänster som alla kan använda för att upprätta och signera elektroniska rättshandlingar. Malmö stad delar Lantmäteriets uppfattning om att även att 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

Katrin Stjernfeldt Jammeh

Sekreterare

Martin Ljungberg