



Stockholm den 16 oktober 2024

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se

li.spn@regeringskansliet.se

Översänds endast per e-post

**Remissyttrande över betänkandet Digitala
fastighetsköp & Förförköpsrätt vid
fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)
– dnr LI2024/01326**

1 INLEDNING

- 1.1 Centrum för rättvisa är en ideell och oberoende stiftelse med uppdrag att värna skyddet för enskildas grundläggande fri- och rättigheter genom rättsprocesser, utbildning och opinionsbildning.
- 1.2 Centrum för rättvisa har företrätt enskilda vars egendomsskydd påverkats negativt av den tidigare gällande förköpslagen. Ett fall gällde en kommun som försökte utöva förköpsrätt till ett försäljningspris som hade bestäms långt under marknadsvärdet med hänsyn till att bostadsfastigheten såldes inom familjen. Fastighetsaffären fördröjdes drygt nio månader och kunde genomföras först efter överklagande till regeringen, som till slut satte stopp för kommunens förköp med hänsyn till det oskäligt låga priset. (Se fallet [Barbro Lindau mot Höganäs kommun.](#))

1.3 Det är med utgångspunkt i vår erfarenhet av den tidigare förköpslagen som Centrum för rättvisa önskar framföra följande synpunkter på den del av förslaget som avser att föreslå ett nytt system för statlig och kommunal förköpsrätt.

2 DET BÖR ÖVERVÄGAS OM STATLIG EXPROPRIATION ÄR EN MINDRE INGRIPANDE ÅTGÄRD ÄN ATT INFÖRA EN GENERELL FÖRKÖPSRÄTT

2.1 Centrum för rättvisa avstyrker förslaget om att återinföra förköpsrätten. Skälen för detta är följande.

2.2 Utredningens förslag innebär en generell förköpsrätt för staten och kommunerna vid förvärv av fast egendom för det militära och det civila försvaret, samt för att motverka organiserad brottslighet. Utredningens förslag innebär att samtliga fastighetsöverlåtelser i Sverige måste anmälas till staten och kommunen för prövning av om det allmänna ska utöva förköpsrätt för dessa ändamål och inträda i köparens ställe. Detta lägger en stor börda på samtliga fastighetstransaktioner i Sverige och påverkar enskildas rätt att fritt förfoga över sin egendom enligt 2 kap. 15 § regeringsformen.

2.3 Bördan består dels i tidsutdräkt och osäkerhet om överlåtelserns bestånd för avtalsparterna, dels i potentiella rättsprocesser. Tidsfristerna för det allmänns granskning om förköp föreslås sammanlagt vara upp till sju månader från anmälan, men blir mer långdragna i de fall där en överklagandeprocess inleds eller talan väcks om jämkning. Ett sådant förköpssystem bör införas endast om det bedöms att mindre ingripande åtgärder saknas.

- 2.4 Som anförs i utredningen kan staten och kommunerna redan förvärva fastigheter med tvång genom exempelvis expropriation för att tillgodose försvarets behov och andra ändamål av särskild betydelse. Trots detta saknas en erforderlig analys av om expropriation kan utgöra ett mindre ingripande alternativ till ett system med generell förköpsrätt.
- 2.5 Utredningen har pekat på att man vid införande av den tidigare förköpslagen bedömt att förköpsrätten är ett mindre intrång i enskildas rättsförhållanden än exempelvis expropriation (se s. 120 i betänkandet). Det är en korrekt slutsats i många fall, men det bör samtidigt noteras att utredningens förslag är mer omfattande och ingripande än den tidigare förköpslagen samt att den enskilde vid expropriation i regel kompenseras med ett belopp som motsvarar 125 procent av fastighetens marknadsvärde.
- 2.6 Om det allmänna utövar förköpsrätt i stället för att expropriera en fastighet som skulle överlåtas exempelvis genom gåva eller inom familjen hamnar fastighetsägaren i ett sämre ekonomiskt läge eftersom det saknas en garanti för att ersättningen blir marknadsmässig. I sådana fall ankommer det på fastighetsägaren att inleda en process om jämkning för att få en marknadsmässig ersättning. Inte heller kompenseras inskränkningen i säljarens rätt att fritt föfoga över sin egendom, trots att tvånget i dessa situationer många gånger kan anses betydande och ligga nära tvångsvis markåtkomst.
- 2.7 Det finns dessutom risk för att den förköpsrätt som föreslås, likt den tidigare förköpslagen, inte är tillräckligt effektiv och träffsäker för att uppnå sitt syfte. Att låta det allmänna expropriera relevanta fastigheter för försvarets och

brottsbekämpningens behov i stället för att samtliga fastighetstransaktioner förklaras vilande i väntan på beslut om förköp framstår som en mer ändamålsenlig lösning för att tillgodose de angivna ändamålen.

- 2.8 Särskilt förslaget om att ge kommunerna förköpsrätt som verktyg för att motverka organiserad brottslighet riskerar enligt Centrum för rättvisa att bli en ineffektiv reform.
- 2.9 För det första har kommunerna, till skillnad från polisen, begränsade möjligheter att upptäcka om ett anmält förvärv har kopplingar till organiserad brottslighet. Systemet kan säkerligen kringgå relativt enkelt genom bulvanupplägg. Det är också tveksamt om kriminella kommer att frivilligt anmäla sina förvärv till kommunen när de endast riskerar att påföras en administrativ sanktionsavgift vid underlåtelse. Om systemet ska genomföras behöver det finnas effektiva mekanismer som gör att kommunerna får vetskap om förvärv som inte anmäls, exempelvis genom att den som ansöker om lagfart måste uppvisa bevis på att förköpsanmälan har gjorts, och att kommunen blir upplyst om så inte är fallet.
- 2.10 För det andra blir effektiviteten av den kommunala förköpsrätten för att motverka organiserad brottslighet beroende av den enskilda kommunens ekonomiska förutsättningar. En kommun som bedömer att en fastighet är på väg att förvärvas i syfte att nyttjas för organiserad brottslighet måste själv ha medel att köpa den. Det finns en risk att kommuner med sämre ekonomiska förutsättningar inte kommer ha råd att utöva förköpsrätt för att motverka den organiserade brottsligheten. För att ge någon effekt

kräver förslaget stora resurser och omorganisationer. (Se s. 407 f. i betänkandet.)

- 2.11 Mot denna bakgrund efterfrågar Centrum för rättvisa sammanfattningsvis en analys av om statlig expropriation kan vara en mindre ingripande och mer träffsäker metod för att tillgodose ändamålen med de föreslagna förköpslagarna samtidigt som fastighetsägarens rätt bättre kan tillvaratas. På grund av avsaknaden av en sådan analys avstyrks förslagen i den här delen.

Som ovan,



Fredrik Bergman Evans

Chef för Centrum för rättvisa

Föredraget av juristerna Helena Myrin och Elsa Haggård