

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Enheten för bostäder och byggande
li.remissvar@regeringskansliet.se
li.spn@regeringskansliet.se

2024-10-16
LI2024/ 01326

Byggföretagens yttrande avseende utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07) och Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens ställningstaganden

Byggföretagen avstyrker utredningens förslag om att återinföra en kommunal förköpsrätt och förslaget om att införa en statlig förköpsrätt.

Byggföretagen tillstyrker förslagen om att möjliggöra överlåtelse av fast egendom genom användning av elektroniska handlingar och att Lantmäteriet ska möjliggöra fler digitala handlingar på fastighetsrättens område.

Bygg- och bostadskris

Utredningen föreslår en förköpslag för statlig förköpsrätt avseende fast egendom för militärt eller civilt försvar, samt en kommunal förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet.

Byggföretagen anser att de intressen som förslagen är satta att skydda är angelägna. Det föreslagna verktyget, dvs förköpsrätt, är emellertid helt fel väg att gå.

Förslaget är långtgående, samtidigt som antalet förköp i praktiken kan förväntas bli få. Konsekvensen blir omfattande byråkrati och ledtider, med samhällsekonomiska kostnader som följd.

Regeringen har vid upprepade tillfällen framhållit behovet av att minska regelbördan och uttryckt oro över nedgången i bostadsbyggandet, som på några få år mer än halverats.

Behovet av regelförenklingar och reformer för att stärka bostadsbyggandet är påtagligt. Att i detta läge i stället öka regelbördan och införa lagstiftning som medför både ekonomisk och rättslig osäkerhet, liksom längre ledtider, kommer att öka risken vid fastighetsinvesteringar och i förlängningen riskera att leda till färre och dyrare bostäder.

Kostnaderna överstiger nyttan

Byggföretagen konstaterar att den tidigare förköpslagen avskaffades då de administrativa kostnaderna var betydande och fastighetstransaktioner fördröjdes med ”olägenheter och kostnader för fastighetsmarknaden och dess parter” utan att dessa negativa effekter ”motsvarades av någon tillräcklig effektivitet”¹.

Byggföretagen kan inte se att det nuvarande förslaget innebär att regelverket blir mer ändamålsenligt än när reglerna avskaffades. De skäl som angavs för reglernas avskaffande är således fortsatt giltiga.

Byggföretagen har i debatten kring införandet av en ny förköpslag uttryckt skarp kritik. Sedan dess har utredningens direktiv förändrats och smalnats av. Trots detta kvarstår kritiken. Förköp utgör ett ingrepp i den privata äganderätten, näringsfriheten och avtalsfriheten. Förslaget innebär att fastighetsöverlåtelser fördröjs och medför ökade kostnader för såväl näringsliv, medborgare som myndigheter.

Utredningen har inte utrett om befintliga verktyg, så som exempelvis frivilliga överenskommelser, expropriation, inlösen eller fastighetsreglering, är tillräckliga för att uppnå syftet med utredningen. Förköp aktualiseras dessutom endast om ägaren själv beslutat att genomföra en försäljning och hittat en köpare för objektet, och är därmed i många fall ett trubbigt verktyg. Att införa ytterligare ett ingripande verktyg utan att säkerställa att den tänkta nyttan inte kan uppnås med befintliga verktyg är anmärkningsvärt. Detta särskilt mot bakgrunden att direktiven anger att utredningen ska ”begränsa förslagen till förköp till särskilt motiverade situationer när andra möjligheter inte är tillräckliga”.

Utredningens förslag till ny förköpslag är dessutom mer ingripande än tidigare förköpslag. I förslaget till ny förköpslag ingår överlåtelser som tidigare var undantagna, exempelvis indirekta förvärv, tomträtt, småhus och överlåtelser inom familjen. Byggföretagen menar att utredningen i detta avseende inte svarat upp mot direktiven som anger att utredningen ska ”avgränsa förköpsrätten genom att så långt möjligt omfatta tidigare gällande undantag från förköpsrätt avseende exempelvis småhus, när staten är köpare eller säljare eller vid fastighetsöverlåtelser mellan makar eller mellan föräldrar och barn.”

Då fler överlåtelser omfattas än tidigare är det rimligt att anta att kostnaderna och den administrativa bördan för såväl stat, kommun som näringsliv kommer att överstiga kostnaderna för den tidigare förköpslagen.

Vad gäller den kommunala förköpsrätten är det naturligtvis lovvärt att försvåra för organiserad brottslighet. En kommunal förköpsrätt är emellertid inte rätt sätt att möta den negativa utveckling vi sett i samhället de senaste åren. Att ge polis och domstolar ytterligare resurser måste vara prioriterat, jämfört med att lägga ett stort ansvar på kommunen för att avgöra när organiserad brottslighet kan

¹ <https://www.regeringen.se/contentassets/61d2bbd166254ad89bb7468272e12ec3/upphavande-av-forkopslagen>

kopplas till fastigheter. Kommunerna saknar sannolikt både kompetens och resurser för att avgöra när förköp bör nyttjas. Vidare innebär lagförslaget en ökad risk för att enskilda tjänstemän kommer att utsättas för påtryckningar och hot. I sammanhanget är det också värt att nämna andra åtgärder som är mer träffsäkra, som exempelvis de nya förverkanderegler som träder i kraft den 8 november 2024, som kommer att kunna tillämpas även på fastigheter.

Vad gäller den statliga förköpsrätten är även detta förslag långtgående, med betydande negativa effekter samtidigt som syftet är legitimt. Det torde dock vara möjligt att begränsa den statliga förköpsrätten till kritisk infrastruktur och fastigheter inom ett visst avstånd från totalförvarsanläggningar i likhet med det system som införts i Finland. Förslaget utredningen lägger fram är dock alltför omfattande med stora negativa konsekvenser som inte vägs upp av nyttan.

Byggföretagen avstyrker därför förslagen till kommunal och statlig förköpsrätt.

Digitala fastighetsöverlåtelse

Byggföretagen ställer sig positiva till utökade möjligheter till digitala fastighetsöverlåtelse och tillstyrker förslagen om underlättade digitala överlåtelsehandlingar och att Lantmäteriet ska möjliggöra fler elektroniska handlingar.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, näringspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör