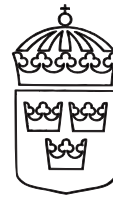


Regeringens proposition 2009/10:82



Upphävande av förköpslagen

Prop.
2009/10:82

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 21 december 2009

Fredrik Reinfeldt

Andreas Carlgren
(Miljödepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att förköpslagen (1967:868) upphävs.

Regeringen bedömer att förköpslagen har spelat ut sin roll som ett medel att tillgodose kommunernas behov av mark för tätbebyggelse. Även i fråga om de övriga ändamål för vilka kommunen kan utöva förköp har lagen endast en marginell betydelse. Kommunernas, domstolar-
nas och de statliga myndigheternas administrativa kostnader för att pröva frågor med anknytning till förköpslagen är betydande. Samtidigt medför förköpslagen att ett stort antal fastighetsöverlåtelse fördröjs och att det uppkommer olägenheter och kostnader för fastighetsmarknaden och dess parter. Med hänsyn till att endast ett litet antal fastigheter förköps varje år kan nyttan av regleringen inte anses överstiga de kostnader och olägenheter som tillämpningen medför.

I propositionen föreslås även vissa följdändringar i jordabalken och jordförvärvslagen (1979:230).

Förköpslagen föreslås upphöra att gälla vid utgången av april 2010. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2010.

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	3
2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om upphävande av förköpslagen (1967:868)	4
2.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	5
2.3	Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)	8
3	Ärendet och dess beredning	10
4	Bakgrund och gällande rätt	10
4.1	Historik	10
4.2	Gällande rätt	11
4.3	Tillämpningen av förköpslagen	13
4.4	Boverkets alternativ och förslag	15
4.5	Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och bostadsförvaltningslagen (1977:792)	16
5	Upphävande av förköpslagen	17
6	Följdändringar i annan lagstiftning	26
7	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	26
8	Konsekvenser	27
8.1	Domstolarna	27
8.2	Regeringen och länsstyrelserna	27
8.3	Lantmäteriet	27
8.4	Statsfinansiella konsekvenser	28
8.5	Kommunerna	28
8.6	Företag och enskilda	30
8.7	Regelförenkling	30
8.8	Andra konsekvenser	31
8.9	Alternativ till ett upphävande av förköpslagen	32
9	Författningskommentar	33
9.1	Förslaget till lag om upphävande av förköpslagen (1967:868)	33
9.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	33
9.3	Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)	34
Bilaga 1	Förteckning över remissinstanserna	35
Bilaga 2	Lagrådsremissens lagförslag	36
Bilaga 3	Lagrådets yttrande	43
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 21 december 2009	45
	Rättsdatablad	46

1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om upphävande av förköpslagen (1967:868),
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om upphävande av förköpslagen (1967:868)

Häri genom föreskrivs att förköpslagen (1967:868)¹ ska upphöra att gälla vid utgången av april 2010.

Den upphävda lagen gäller fortfarande vid en försäljning av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom, om kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 §.

¹ Lagen omtryckt 1974:815.

2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 18 kap. 8 §, 20 kap. 7 § och 22 kap. 3 § jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

8 §¹

Sedan ett ärende om anteckning enligt 19 kap. 29 § första stycket, 20 kap. 14 § eller 21 kap. 4 § denna balk *eller 7 § förköpslagen (1967:868)* har tagits upp på en inskrivningsdag, får den som därefter har förvärvat egendomen eller någon annan rättighet i denna än panträtt inte till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han eller hon vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om den omständighet som har antecknats.

Sedan ett ärende om anteckning enligt 19 kap. 29 § första stycket, 20 kap. 14 § eller 21 kap. 4 § denna balk har tagits upp på en inskrivningsdag, får den som därefter har förvärvat egendomen eller någon annan rättighet i denna än panträtt inte till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han eller hon vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om den omständighet som har antecknats.

Bestämmelserna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § gäller också vid bedömningen av om vid förvärv av panträtt god tro föreligger i fråga om en omständighet som avses med anteckning enligt första stycket.

20 kap.

7 §²

Förekommer *icke* omständigheter som avses i 6 §, *skall* lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen *icke* är styrkt av två vittnen och överlåtelsen *ej* skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen *ej* har lagfart och fall som avses i 9 § *icke* föreligger,

Förekommer *inte* omständigheter som avses i 6 §, *ska* lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen *inte* är styrkt av två vittnen och överlåtelsen *inte* skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen *inte* har lagfart och fall som avses i 9 § *inte* föreligger,

¹ Senaste lydelse 2000:226.

² Senaste lydelse 2005:902.

3. rättgång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart *sökes* på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu *icke* vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta *ej* utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev *ej* utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen *ej* fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. vid *köp* eller *byte* förvärvet är beroende av att *förköp* *ej* sker eller vid *förköp* detta *ej* är fullbordat,

13. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

14. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som *ej* överstiger två år från den dag då gåvohandlingens upprättades, eller

15. förvärvet i fall som avses i 2 kap. 13 a § och 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) är beroende av bolagsstämman godkännande.

4. lagfart *söks* på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu *inte* vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta *inte* utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev *inte* utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen *inte* fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. vid *köp* eller *byte* förvärvet är beroende av att *förköp* *ej* sker eller vid *förköp* detta *ej* är fullbordat,

13. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

14. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som *inte* överstiger två år från den dag då gåvohandlingens upprättades, eller

15. förvärvet i fall som avses i 2 kap. 13 a § och 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) är beroende av bolagsstämman godkännande.

22 kap.**3 §³**

Ansökan om inteckning ska avslås, om

1. föreskrifterna i 2 § inte iakttagits,
2. på grund av särskild föreskrift eller enligt anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel inteckning inte får beviljas i fastigheten,
3. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,
4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

5. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag då inteckningen söks samt fastigheten hör till konkursboet,

6. en del av fastigheten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller fastigheten eller en del av fastigheten har belagts med kvarstad eller tagits i förvar och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckningen söks, om inte ansökningen har medgetts av Kronofogdemyndigheten,

7. ärende angående anteckning enligt 7 § förköpslagen (1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag och ansökningen görs av den som överlåtit egendomen.

Har ärende angående lagfart för sökanden uppskjutits till senare inskrivningsdag, ska behandlingen av ansökan om inteckning uppskjutas till samma dag.

5. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag då inteckningen söks samt fastigheten hör till konkursboet, *eller*

6. en del av fastigheten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller fastigheten eller en del av fastigheten har belagts med kvarstad eller tagits i förvar och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckningen söks, om inte ansökningen har medgetts av Kronofogdemyndigheten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2010.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen (1967:868).

³ Senaste lydelse 2008:377.

2.3 Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Häriigenom föreskrivs att 3 och 10 §§ jordförvärvslagen (1979:230)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärfvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk,

2. om egendomen förvärfvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

3. om kommun förvärfvar egendomen från staten *eller utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868),*

3. om *en* kommun förvärfvar egendomen från staten,

4. om egendomen förvärfvas av kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärfvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärfvaren eller, när makar förvärfvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §,

6. om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

7. om förvärfvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering,

7. om förvärfvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering, *eller*

8. om andel i fastighet förvärfvas av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och som inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 13 §.

10 §

Förvärvstillstånd *skall* sökas inom tre månader från det förvärfvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildnings-

Förvärvstillstånd *ska* sökas inom tre månader från det förvärfvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildnings-

¹ Lagen omtryckt 2005:423.

lagen (1970:988) *skall* underställas tillståndsmyndigheten av lantmäterimyndigheten.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2 eller 3. *Ansökan beträffande förvärv som skett genom köp eller byte får inte heller prövas eller på grund av återkallelse avskrivas innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas.* Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 15 § lämnas före auktionen.

lagen (1970:988) *ska* underställas tillståndsmyndigheten av lantmäterimyndigheten.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2 eller 3. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 15 § lämnas före auktionen.

Prop. 2009/10:82

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2010.
 2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen (1967:868).

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i juni 2007 Boverket i uppdrag att genomföra en utvärdering av förköpslagen (1967:868) och dess tillämpning samt överväga om det finns något behov av en förköpslagstiftning eller om förköpslagen bör upphävas. Om Boverket skulle finna att förköpslagstiftningen inte bör upphävas, skulle verket lämna de förslag till förändring av lagstiftningen som verket med utgångspunkt i utvärderingen fann motiverad. Uppdraget redovisades i juni 2008 i rapporten Utvärdering av förköpslagen (1967:868). Rapporten har remissbehandlats. I remissen ställdes frågan om förköpslagen bör upphävas eller om lagen bör bibehållas i sin nuvarande utformning. Remissinstanserna fick samtidigt möjlighet att lämna synpunkter på innehållet i Boverkets rapport. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 1*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2008/2522/H).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 17 september 2009 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som återges i *bilaga 2*. Lagrådsremissen innehöll ett förslag till lag om ändring i miljöbalken som enligt Lagrådets mening behöver beredas ytterligare. Lagrådsremissens förslag till lag om ändring i miljöbalken har därför utgått och behandlas inte vidare i detta lagstiftningsärende. Lagrådet hade ingen erinran mot de förslag som behandlas i denna proposition. Lagrådets yttrande återges i *bilaga 3*.

4 Bakgrund och gällande rätt

4.1 Historik

För genomförande av angelägna samhällsbyggnadsåtgärder har landets kommuner behov av att komma i besittning av sådan mark som behövs för ändamålet. Förutsättningar för en aktiv kommunal markpolitik har skapats genom bland annat den lagstiftning som reglerar frågor om överlåtelse av fast egendom. En sådan överlåtelse kommer normalt till stånd genom en förhandling som resulterar i en överenskommelse med fastighetsägaren och som genomförs med stöd av jordabalkens bestämmelser om köp, byte och gåva eller genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Om det inte är möjligt att träffa en sådan överenskommelse, har kommunen under vissa förutsättningar möjlighet att ändå förvärva den fasta egendomen. Ett sådant förvärv kan ske med stöd av bland annat expropriationslagen (1972:719), fastighetsbildningslagen eller plan- och bygglagen (1987:10).

Förköpslagen trädde i kraft den 1 januari 1968. Genom lagen utökades kommunernas möjligheter att föra en aktiv markpolitik. Lagen utgör ett instrument för kommunerna att vid sidan om frivilliga och tvångsvisa

förvärv bli ägare till vissa typer av fastigheter som anges i lagen. Det ursprungliga ändamålet kom till uttryck genom formuleringen om att förköpsobjektet skulle omfatta ”sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.” Ett uttalat syfte med lagen var att motverka eller förhindra oförtjänta värdestegringsvinster (prop. 1967:90).

Enligt förköpslagen har en kommun förköpsrätt vid försäljning av vissa typer av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom. Genom att utöva förköpsrätten kan en kommun i vissa fall träda i en köparens ställe sedan köparen tecknat avtal om förvärv av en fastighet. Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen, bland annat i fråga om den avtalade köpeskillingen. Ett förköp skiljer sig från ett expropriationsförfarande genom att överlåtelsen grundar sig på ett frivilligt val att sälja fastigheten, det vill säga att fastighetens ägare är villig att sälja fastigheten på vissa villkor.

Det ursprungliga syftet med förköpslagen var att stärka kommunernas möjligheter att förvärva mark som behövdes för nyexploatering eller vid mera genomgripande omvandling av äldre bebyggelseområden. Kommunernas möjligheter att förvärva fastigheter med stöd av lagen utvidgades därefter successivt genom lagändringar under 1970- och 1980-talet (prop. 1974:152 och 1983/84:141).

4.2 Gällande rätt

Fastigheter som omfattas av kommunens förköpsrätt

En kommun har enligt 1 § första stycket förköpslagen förköpsrätt vid försäljning som omfattar

1. fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning,
2. fast egendom som behöver rustas upp eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den,
3. fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv,
4. fast egendom med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt,
5. fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.

Ändamålet enligt femte punkten gäller enbart i de 17 kommuner som anges i en bilaga till lagen. Det gäller nio kustkommuner i Västra Götalands län, kommunerna på Öland och Gotland samt Trosa, Östhammars, Sundsvalls, Örnsköldsviks och Åre kommuner. Med stöd av riksdagens bemyndigande har regeringen i förköpskungörelsen (1967:873) preciserat inom vilka delar av dessa kommuner som förköpsrätten enligt det angivna ändamålet gäller.

Förköpsrätten gäller även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som anges i de fem punkterna i 1 § första stycket.

I 2 och 3 §§ anges vissa begränsningar i kommunens rätt att utöva förköp. Dessa begränsningar innebär bland annat att förköp endast får utövas i fråga om sådan egendom som helt eller delvis är belägen i en annan kommun om denna senare kommun samtycker till förköpet. Vissa fastigheter och överlåtelse är helt undantagna från kommunens förköpsrätt. Så är fallet om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,
2. försäljningen endast avser ägarlägenhetsfastighet,
3. staten är säljare,
4. staten eller landsting är köpare,
5. köparen är säljarens make och inte heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,
6. försäljningen sker på exekutiv auktion,
7. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Begränsningen av kommunens förköpsrätt enligt första punkten gäller inte sådan fast egendom som är belägen inom de ovan redovisade särskilt angivna delarna av vissa kommuner (1 § första stycket 5).

Om kommunen har förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en avsedd försäljning, får förköp inte ske med anledning av försäljningen (4 §).

Förfarandet vid utövande av förköpsrätten

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen. Om det är nödvändigt med hänsyn till arten av köparens åtagande gentemot säljaren, får ett villkor dock jämkas. I ett sådant fall ska kommunen ersätta säljaren för dennes förlust på grund av jämkningen (5 §).

Förfarandet vid utövande av förköpsrätten innehåller i huvudsak följande moment. Om en ansökan om lagfart inte kan bifallas på grund av att frågan om förköp inte är avgjord, ska inskrivningsmyndigheten inom två veckor från den inskrivningsdag då ansökningen gjordes underrätta kommunen om ansökningen, 5 § förköpskungörelsen (1967:873).

Förköpsrätten utövas enligt 7 § förköpslagen genom att kommunen underrättar säljare och köpare om sitt beslut att utöva förköp samt anmäler beslutet till inskrivningsmyndigheten, som antecknar beslutet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Förköpsrätten ska utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det att lagfart sökts på köparens förvärv. Om säljaren eller köparen innan lagfart har sökts anmäler försäljningen till kommunen och då överlämnar en bestyrkt kopia av köpehandlingen räknas tiden i stället från det att kommunen tagit del av en sådan anmälan. Förköpsrätten är förlorad om den inte utövas inom föreskriven tid.

Om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten, ska de inom en månad från det att förköpsrätten utövades anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivnings-

myndigheten ska genast därefter underrätta kommunen om bestridandet. Kommunen ska då, om den vill fullfölja förköpet, inom en månad från det att bestridandet antecknades ansöka om tillstånd till förköp hos regeringen. Regeringen ska vid sin prövning av förköpsrätten vägra tillstånd bland annat om överlåtelsen inte omfattar sådan egendom som omfattas av kommunens förköpsrätt samt om det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen (9 §).

Förköpet är fullbordat när kommunens beslut om förköp vunnit laga kraft samt tillstånd till förköpet givits eller förköpet inte bestridits inom föreskriven tid (10 §). När förköpet fullbordats anses egendomen ha övergått från säljaren till kommunen vid tidpunkten för försäljningen genom frivillig överenskommelse (11 §). Kommunen ska då ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet (13 §).

Kommunens beslut att utöva förköp kan överklagas enligt bestämmelserna i kommunallagen (1991:990). Den prövning som då sker innefattar frågan huruvida kommunens beslut har tillkommit i rätt ordning, om beslutet hänför sig till något som är en kommunal angelägenhet, om det organ som fattat beslutet har befogenhet att fatta beslutet och om beslutet strider mot lag eller annan författning.

Inskrivningsmyndighetens beslut att anteckna kommunens beslut att utöva förköp kan överklagas i den instansordning som gäller vid de allmänna domstolarna. Besluten kan således överklagas till tingsrätt och tingsrättens beslut till hovrätt.

Till följd av bestämmelserna i lagen (2006:304) om rättsprövning av vissa regeringsbeslut kan regeringens beslut att meddela tillstånd till förköp bli föremål för prövning av Regeringsrätten.

4.3 Tillämpningen av förköpslagen

Tillämpningen fram till 1992

Boverket redovisade med anledning av ett regeringsuppdrag i april 1992 en utvärdering av tillämpningen av förköpslagen. Av utvärderingen framgår bland annat att lagen har en begränsad betydelse som ett markpolitiskt instrument och att kommunerna kontinuerligt tvingas ta ställning till om förköpsrätten ska utövas eller inte i ett stort antal ärenden. Hanteringen av förköpsärendena belastar kommunkanslier, tingsrätter och länsstyrelser och skapar en viss tidsutdräkt och osäkerhet för såväl marknadens parter som fastighetsmäklare. Boverkets slutsats av utvärderingen var att förköp i fortsättningen enbart skulle få ske vid överlåtelser som omfattar fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder, det vill säga det förköpsändamål som anges i 1 § första stycket 5 förköpslagen. Som skäl för att bibehålla denna regel angav verket bland annat att vissa västkustkommuner har en övervägande nytta av denna förköpsmöjlighet och att riksdagen under våren 1992 beslutat om förlängning av de statliga förköpslån med räntebidrag som ställts till kommunernas förfogande för förvärv av

fastigheter enligt denna förköpsgrund. Den förordning som möjliggjorde utbetalning av dessa lån är sedan den 1 januari 1993 upphävd. Prop. 2009/10:82

Enligt Boverkets förslag skulle förköpsrätt således inte längre omfatta sådan fast egendom som anges i 1 § första stycket 1–4 förköpslagen.

Vid remissbehandlingen avstyrktes Boverkets förslag av framför allt företrädare för den kommunala sektorn. Som skäl anfördes att förköpsrätten skapar förutsättningar för att få värdefull information om fastighetsmarknaden. Flera andra remissinstanser, däribland Riksrevisionsverket, Konkurrensverket, Byggtreprenörerna, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges fastighetsägarförbund och Villaägarnas Riksförbund, ansåg att förköpslagen borde upphävas helt.

Tillämpningen 1992–2007

Boverkets utvärdering 1992 följdes inte av några ändringar i förköpslagen. Verket har därefter fått ett uppdrag att göra en ny utvärdering av lagen och dess tillämpning med utgångspunkt i bland annat de samhällsförändringar som ägt rum sedan lagens tillkomst. Boverkets uppdrag redovisades i en rapport i juni 2008.

I rapporten anges att det beräknade antalet förköpsärenden som kommunerna handlägger uppgår till omkring 45 000 per år. Antalet utövade förköp har minskat markant sedan mitten av 1970-talet. Då utnyttjades förköpsrätten vid över 150 fastighetsöverlåtelser per år. Under 1980-talet uppgick antalet fullbordade förköp till omkring 40 per år. Därefter har antalet förköpta fastigheter minskat ytterligare. Från 1994 och framåt har antalet fullbordade förköp inte under något enskilt år överstigit 20. Det genomsnittliga antalet fullbordade förköp under de senaste 10 åren har varit cirka 15 per år.

Av rapporten framgår vidare att de flesta förköpen genomfördes utan att säljare eller köpare motsatte sig förköpet. Antalet ansökningar om tillstånd till förköp uppgick åren 2003–2007 till i genomsnitt 9 per år. Regeringen gav tillstånd i 61 procent av ärendena, avslog ansökningarna i 33 procent av ärendena och vidtog ingen åtgärd med anledning av 6 procent av ärendena. Det innebär att av de fullbordade förköpen kom cirka 5 per år till stånd till följd av regeringens beslut att ge tillstånd till förköp.

Enligt enkätsvar från 49 kommuner har de fullbordade förköpen i 67 procent av fallen grundat sig på lagens ursprungliga syfte, att tillgodose behovet av utrymme för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Fast egendom som behöver rustas upp eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen har återopats i 15 procent av fallen, att det rör sig om utrymme för idrott eller friluftsliv i 11 procent, att det rör sig om kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse i 4 procent samt att det rör sig om en sådan permanentbostad som är belägen inom särskilt utpekad område i 3 procent av fallen.

Åren 1999–2007 gav regeringen tillstånd till förköp i 73 fall. Av dessa hade vid tidpunkten för Boverkets redovisning Regeringsrätten prövat 8 fall enligt reglerna om rättsprövning av vissa regeringsbeslut. I 5 fall innebar Regeringsrättens avgörande att regeringens beslut stod fast medan Regeringsrätten ändrade regeringens beslut i 3 fall.

Tiden för Regeringskansliets beredning av förköpsärenden uppgår till drygt 8 månader. Därutöver tar det ytterligare cirka 16 månader innan frågan har avgjorts slutligt i de fall Regeringsrätten prövar ärendet med anledning av en ansökan om rättsprövning av regeringens beslut.

Boverket har beräknat kostnaderna för den myndighetsprövning som tillämpningen av förköpslagen medför. Enligt beräkningen uppgår kommunernas administrativa kostnader till cirka 17 miljoner kronor per år. Kostnaderna för inskrivningsmyndigheternas ärendehandläggning beräknas till cirka 2 miljoner kronor per år. Kostnaderna för regeringen, länsstyrelserna (remitter), länsrätterna (överklaganden) och Regeringsrätten (rättsprövning) bedöms uppgå till cirka 1 miljon kronor per år. Myndigheternas hantering av ärenden enligt förköpslagen skulle därmed uppgå till cirka 20 miljoner kronor per år. Vidare anges att kostnaderna för parterna – köpare och säljare – bedöms uppgå till cirka 2 miljoner kronor per år. Kostnaden för de störningar som förköpslagen medför på marknaden ingår inte Boverkets beräkningar.

På en enkätfråga ställd till Svenska Bankföreningen om huruvida det krävs att mer aktiv arbetstid läggs ner på ett ärende där förköpslagen är tillämplig jämfört med ett ärende där förköpslagen inte kan tillämpas redovisas svaret att det krävs 0,5–1 timme per ärende och att kostnaden uppgår till 500–1 000 kr per timme.

4.4 Boverkets alternativ och förslag

I Boverkets rapport redovisas fyra handlingsalternativ. Alternativ A överensstämmer med det förslag verket presenterade 1992 och som innebär att samtliga förköpsändamål utom det som syftar till att bibehålla permanentboende avvecklas. Alternativ B innebär att förköpslagen upphävs helt. Enligt alternativ C avskaffas samtliga förköpsändamål utom det ursprungliga, som avser förköp för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning. Alternativ D innebär att samtliga fem förköpsändamål finns kvar.

Boverket föreslår att förköpslagen ska behållas men att tillämpningsområdet begränsas till att enbart avse tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning (alternativ C). Inom ramen för detta ändamål bör det enligt verket i vissa fall vara möjligt att säkerställa de intressen som avser fastigheter med upprustningsbehov eller för att tillgodose bostadsförsörjningen (förköpsändamål 2), fast egendom för idrott och friluftsliv (förköpsändamål 3) och fast egendom med kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull byggnad (förköpsändamål 4).

Som skäl för att behålla enbart det ursprungliga förköpsändamålet anger Boverket att förköpslagen alltmer blivit ett viktigt planeringsredskap för kommunernas planering och tätbebyggelseutveckling. Genom den information och det stöd som lagen ger får kommunerna möjlighet att inte bara träffa avtal om markförvärv, utan även ingå exploateringsavtal gällande kommande planer och byggprojekt. Ett upphävande av lagen kan medföra en risk för att antalet expropriationer ökar. Boverket framhåller även att en överväldigande majoritet av de kommuner som verket varit i kontakt med vill att förköpslagen ska bibehållas. Vid en jämförelse mel-

lan nyttan av förköpslagen och de olägenheter den skapar anser Boverket att nyttan överväger och att förköpslagen bör vara kvar.

Boverket anser emellertid att lagen bör förenklas. Tre förslag med den innebörden redovisas. Förslagen innebär att kommunerna ska kunna besluta att undanta delar av kommunen från lagens tillämpningsområde, att regeringens tillståndsprövning flyttas över till en domstol och att kommunen vid begäran om förhandsbesked alltid ska lämna ett bindande besked om förköpsrätten ska utövas eller inte. Boverket har inte lämnat några förslag till författningsändringar i dessa delar.

4.5 Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Regeringen beslutade i juni 2007 att tillkalla en särskild utredare (dir. 2007:87) med uppgift att se över lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen (1977:792). I uppdraget ingick att ta ställning till om förvärvslagen ska upphävas. Utredningen antog namnet Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet.

Enligt förvärvslagen får en fastighet som är taxerad som hyreshusenhet förvärfvas endast efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gäller flertalet slag av förvärv. Tillståndsplikten omfattar också i vissa fall fysiska personers förvärv av aktier eller andelar av juridiska personer om den juridiska personen är ägare till en hyresfastighet. Kravet på tillstånd gäller dock inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kan antas att det inte finns någon risk för oönskade förvärv.

Tillståndsplikt inträder först om den kommun där fastigheten är belägen har påkallat hyresnämndens prövning. För att kommunen ska ha möjlighet att ta ställning till om den bör begära en sådan prövning, ska överlåtaren eller förvärvaren anmäla förvärvet till kommunen inom tre månader från det att förvärvet skedde. Kommunen ska sedan inom fyra månader avgöra om den vill påkalla hyresnämndens prövning. Om så sker, ska hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om tillstånd till förvärvet hos nämnden. Ett förvärv som omfattas av lagen är ogiltigt, om det inte anmäls på föreskrivet sätt eller inom föreskriven tid. Det blir också ogiltigt om tillstånd vägras. Om lagfart meddelas trots att förvärvstillstånd inte erhållits, är dock förvärvet giltigt.

I förvärvslagen anges fyra grunder för att tillstånd inte ska ges till ett förvärv (4 § första stycket) och undantag från detta (4 § andra stycket).

Enligt bostadsförvaltningslagen kan hyresnämnden under vissa förutsättningar ingripa mot en hyresvärd som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett godtagbart sätt. Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår av bland annat 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

Om fastighetsägarens förvaltning är så bristfällig att den är till olägenhet för bostadshyresgäster i fastigheten, får hyresnämnden ingripa mot fastighetsägaren genom beslut om särskild förvaltning. Kommunen eller en organisation av hyresgäster får ansöka om särskild förvaltning.

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet har redovisat uppdraget i betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus

(SOU 2008:75). Av betänkandet framgår följande. Förförslagen innebär förhållandevis stora administrativa bördor för företag eftersom regelverket är svårtillgängligt och tillståndsprövningen medför både tidsförluster och kostnader för enskilda. Tillämpningen innebär också kostnader för det allmänna, vilka inte motsvaras av någon tillräcklig effektivitet. Kommunerna tillämpar inte lagen enhetligt vilket kan medföra bristande rätts-säkerhet. Dessutom finns det relativt stora möjligheter att kringgå lagstiftningen. Utredningen har inte hittat något lämpligt sätt att komma till rätta med de angivna problemen. Utredningens förslag är därför att förförslagen avskaffas.

Prop. 2009/10:82

Samtidigt framhåller utredningen att förförslagens syfte att hålla olämpliga fastighetsägare från hyresfastighetsmarknaden i huvudsak grundar sig på omtanke om hyresgästerna. Eftersom förförslagen brister i effektivitet och verkan kan, enligt utredningen, i stället hyresgästernas intressen tas till vara på ett bättre sätt genom ändringar i bostadsförvaltningslagen.

Utredningens betänkande har remissbehandlats. Regeringen beslutade den 8 oktober 2009 att till riksdagen överlämna proposition 2009/10:21 Ägande och förvaltning av hyreshus. Förslagen i propositionen överensstämmer i huvudsak med de förslag som Utredningen om förvärfv och förvaltning av hyresfastighet redovisat.

5 Upphävande av förköpslagen

Regeringens förslag: Förköpslagen (1967:868) upphävs.
--

Boverkets förslag innebär att förköpslagens tillämpningsområde begränsas till att enbart omfatta kommunens behov av fast egendom för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Boverket har även föreslagit vissa andra ändringar i förköpslagen i syfte att bland annat underlätta dess tillämpning.

När Boverkets rapport sändes på remiss ställdes frågan om förköpslagen bör upphävas eller om lagen bör bibehållas i sin nuvarande utformning. Remissinstanserna fick samtidigt möjlighet att lämna synpunkter på innehållet i rapporten.

Remissinstanserna: Länsstyrelserna, en stor del av kommunerna, domstolarna och vissa andra statliga myndigheter har ansett att förköpslagen inte bör upphävas, bland annat *Glesbygdverket*, *Tillväxtverket* (tidigare Verket för näringslivsutveckling), *Riksantikvarieämbetet*, *Naturvårdsverket* och *Konsumentverket*. Av de instanser som ansett att lagen inte bör upphävas har flertalet menat att lagen bör ändras i huvudsak enligt Boverkets förslag.

Konkurrensverket, *Lantmäteriet*, *Statskontoret*, *Kungl. Tekniska högskolan*, *Lunds universitet*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Lantbrukarnas Riksförbund*, *Svenska Bankföreningen*, *Sveriges Jordägareförbund* och *Kramfors kommun* har ansett att lagen bör upphävas helt.

Som skäl för att förköpslagen inte bör upphävas har anförts att lagen ger kommunerna viktig information om vad som händer på fastighetsmarknaden, att den är ett redskap som stödjer kommunernas fysiska

planering, att ett avskaffande av lagen kan förväntas medföra att antalet expropriationer ökar, att lagen är till nytta för samhällsplaneringen och att den fyller ett viktigt samhällsbehov. Det har även anförts att förköpslagen skapar förutsättningar för kommunerna att efter förhandlingar med köparen av en fastighet antingen förvärva vissa markområden eller teckna exploateringsavtal.

Malmö kommun har ansett att lagen ger värdefull tidig information som kan användas som ett gångbart påtryckningsmedel. *Sveriges Kommuner och Landsting* har framhållit att lagen underlättar för frivilliga avtal om fastighetsköp. *SmåKom* har anført att lagen på ett snabbt och smidigt sätt förmedlar viktig information om pågående fastighetsförvärv. *Sveriges Lantmätareförening* har ansett att lagen fyller en funktion genom att ge tidig information till kommunen om försäljningar som är på gång och att den kan förhindra att fastigheter kommer i ”fel ägares” hand.

Glesbygdverket har anført att förköpslagen har en klar koppling till kommunernas kärnverksamhet, att planera och styra samhällsutvecklingen genom den fysiska planeringen. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* har anført att även om lagen i dag har mycket mindre betydelse än vad den tidigare haft, har den dock fortfarande en viss betydelse när det gäller kommunens fysiska planering. Flera kommuner, bland annat *Upplands-Bro*, *Malmö*, *Lysekils* och *Gävle kommuner*, har framhållit att lagen har betydelse som redskap i kommunernas arbete med markförsörjning, tätortsbebyggelse och strategisk planering.

Mora tingsrätt har anført att lagen kan fylla viktiga samhällsbehov, vara till nytta för samhällsplaneringen och motverka omfattande expropriationsförfaranden. *Vänersborgs tingsrätt* har anført att kommunerna genom förköpslagen förfogar över ett instrument som minskar behovet av expropriation och att de totala kostnaderna för samhället sannolikt inte skulle bli lägre vid mera frekventa expropriationsförfaranden.

Flera av de remissinstanser som ansett att förköpslagen bör vara kvar har framhållit att lagen i dag upplevs som ett trubbigt instrument för förvärv av fastigheter. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* har anført att utövande av förköp är omständligt, byråkratiskt och tidsödande, vilket medför kostnader för samhället och tidsutdräkt för den enskilde.

Statskontoret har när det gäller argumentet att lagen ger kommuner fördelar beträffande marknadsinformation och möjlighet till förhandlingsstöd anført att det inte är marknadsens uppgift att förse kommunen med dylikt material, utan att det måste vara varje kommuns eget ansvar. *Lantmäteriet* har framhållit att det finns flera andra sätt att hålla sig underlättad om vad som händer på fastighetsmarknaden och att det framstår som principiellt tveksamt att behålla en tvångslagstiftning av det slag förköpslagen utgör för att tillgodose ett påstått informationsbehov.

Statskontoret har ansett att det är en brist i Boverkets utvärdering att det inte har beaktats att köparna och säljarna ofta har betydande kostnader under förköpsprocessen, kostnader som uppstår även i de fall kommunen inte utnyttjar förköpsrätten. *Konkurrensverket* har anført att de eventuella merkostnader och den tidsfördröjning som ett expropriationsförfarande skulle medföra måste vägas inte bara mot kommunernas kostnader utan också mot övriga marknadsaktörers kostnader vid ett förköp. Med hänsyn till att antalet formellt genomförda förköp har utgjort endast 0,03 procent av samtliga anmälda fastighetsköp, har verket ansett att de even-

tuella vinster som förköpslagen medför inte uppväger de olägenheter som lagen medför. *Lantmäteriet* har ansett att förköpslagen inte kan anses vara annat än ett onödigt, byråkratiskt ingrepp i en annars väl fungerande och effektiv process för omsättning av fastigheter. Enligt *Lantmäteriet* torde kostnaderna för att hantera förköpsfrågan uppgå till miljonbelopp även hos mäklare och banker. *Kungl. Tekniska högskolan och Villaägarnas Riksförbund* har framhållit att förköpslagen medför marknadsstörningar. *Svenska Bankföreningen* har anfört att förköpslagen från kreditgivningssynpunkt medför ökad administration och en fördröjning av fastighetsaffärerna utan att det från bankväsendets utgångspunkter uppkommer några fördelar.

Sveriges Jordägareförbund har hänvisat till att äganderätten är en av grundpelarna i rättsordningen. *Lantbrukarnas Riksförbund* och *Fastighetsägarna Sverige* har haft liknande synpunkter.

Skälen för regeringens förslag

Förköpslagen utarbetades under en expansiv period av svenskt samhällsbyggande. Miljonprogrammet för bostadsbyggande skapade behov av mark som kunde ställas till förfogande till rimliga priser. Vanligtvis var det fråga om förvärv av jord- och skogsbruksmark inom tätorternas tilltänkta expansionsområden, dvs. mark för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Till stöd för programmet fanns ett statligt bostadslånesystem som var förknippat med ett markvillkor, vilket innebar att kommunen skulle vara ägare till den mark som skulle bebyggas. Kommunerna förväntades föra en aktiv markpolitik och bygga upp en markreserv för att tillgodose ett långsiktigt samhällsbyggnadsbehov.

Syftet med förköpslagen var bland annat att förbättra förutsättningarna för kommunerna att köpa sådan fast egendom som behövdes för den framtida tätortsutvecklingen. En kommun skulle kunna köpa en fastighet som med förbigående av kommunen sålts till någon annan. Regleringen kunde också fungera som informationskälla genom att kommunen gavs tillfälle att följa vad som händer på fastighetsmarknaden.

Antalet utövade förköp sjönk från mitten av 1970-talet till mitten av 1980-talet från cirka 180 per år till cirka 40 per år. I mitten av 1980-talet utvidgades förköpsrätten till att också avse fastigheter i behov av upprustning, mark för idrott och friluftsliv samt kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse. Den ändringen har haft begränsad påverkan på antalet utövade förköp. Boverket har konstaterat att tätbebyggelsekriteriet kan vara tillämpligt för att i vissa fall säkerställa intressen som avses tillgodoses genom de förköpsgrunder som tillkom i mitten av 1980-talet. En viss stabilitet i antalet utövade förköp upprätthölls genom tillkomsten av kriteriet om säkerställande av bostäder för permanentboende. Efter avvecklingen av de så kallade förköpslånen sjönk dock antalet utövade förköp till den nuvarande nivån om cirka 15 förköp per år.

Förköpslagen uppfyller inte längre sitt syfte

Dagens samhällsplanering har en annan inriktning än när förköpslagen infördes. Planeringen är i stor utsträckning inriktad på att förtäta befintliga bostadsmiljöer, att omvandla tidigare verksamhetsområden och att

”bygga staden inåt”. Ofta eftersträvas en funktionsblandning där bostäder, service och verksamheter ligger sida vid sida. De idéer som förverkligas bygger vidare i allt högre grad på privata initiativ där en stor del av exploateringen huvudsakligen sker i enskild regi. Den kommunala markpolitiken har till följd av detta kommit att spela en annan och mer begränsad roll än vad den gjorde vid förköpslagens tillkomst. Det framgår också tydligt av statistiken över antalet utövade förköp. Behovet av en lagstiftning som reglerar kommunens möjligheter att förvärva fastigheter genom ett förköpsförfarande har alltså minskat väsentligt.

Sedan förköpslagens tillkomst och kompletteringen av förköpskriterierna i mitten av 1980-talet har en ny kulturminneslagstiftning och en ny lagstiftning på plan- och byggnadsområdet införts och successivt reformerats. Miljölagstiftningen har utvecklats och samlats i en miljöbalk. Dessförinnan hade en ny expropriationslag och ny fastighetsbildningslagstiftning antagits. Genom dessa förändringar har möjligheterna ökat att genom planering eller andra åtgärder säkerställa såväl ett lämpligt markutnyttjande som ett bevarande och skydd av mark och byggnader av allmän vikt och betydelse. Även dessa förhållanden har förmodligen bidragit till att begränsa kommunernas behov av att utöva förköp.

En annan förklaring till att förköpslagen tillämpas i liten utsträckning kan vara att det finns vissa möjligheter att kringgå regleringen. Lagen är tillämplig på förvärv som leder till en ansökan om lagfart. Om förvärvet i stället genomförs genom en fastighetsbildningsåtgärd, är förköpslagen inte tillämplig. Ett annat sätt att kringgå lagen är att låta ett bolag stå som ägare till fastigheten och att i stället för att sälja fastigheten överlåta bolaget till en ny ägare. I en sådan situation saknar kommunen möjlighet att förvärva fastigheten genom förköp, eftersom det inte har skett en överlåtelse enligt jordabalkens bestämmelser om köp, byte och gåva av fast egendom.

Det anförda visar att förköpslagen i allt väsentligt inte längre uppfyller sitt syfte. Den har spelat ut sin roll som ett medel att föra en aktiv kommunal markpolitik för att förhindra markvärdestegring och för att tillgodose behovet av mark för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning. Även när det gäller övriga förköpsgrunder har lagen endast en marginell betydelse för att tillgodose något kommunalt behov.

Enklare fastighetsförsäljningar och minskad administrativ börda

Prövningen enligt förköpslagen har kritiserats för att vara omständlig och tidskrävande. Många fastighetsöverlåtelser i områden där kommunerna uppenbarligen inte har någon ambition att förvärva fastigheter träffas av bestämmelserna. För alla cirka 45 000 överlåtelser som årligen omfattas av lagen innebär regleringen någon form av tidsförlust eller osäkerhet. I de flesta fall är olägenheterna av marginell betydelse – kommunen ska inom några månader ta ställning till om den vill utöva förköpsrätten.

I de fall kommunen har ett intresse av att utöva förköpsrätten kan tidsutdräkten bli betydande, om säljaren eller köparen motsätter sig ett kommunalt förköp. För dessa fastighetsöverlåtelser kan det, särskilt om säljaren eller köparen begär rättsprövning av regeringens beslut att ge tillstånd till förköp, ta avsevärd tid innan frågan om förköp slutligen har avgjorts. Även om regeringen bifaller flertalet av kommunernas ansök-

ningar om tillstånd (cirka 10 per år), är det ändå så att tillstånd av olika skäl inte ges för i storleksordningen 40 procent av ansökningarna. I dessa fall innebär förköpslagen en betydande tidsutdräkt och osäkerhet för köpare och säljare. Detta är givetvis till nackdel såväl för den tidigare ägaren som för förvärvaren.

Kommunerna prövar ett mycket stora antal förköpsärenden men utövar förköpsrätten i endast cirka 15 fall per år. Av Boverkets rapport framgår att kommunernas administrativa kostnader för att bereda och ta ställning till förköpsärenden beräknats uppgå till 17 miljoner kronor per år.

I rapporten redovisas även kostnader för domstolar och vissa statliga myndigheter på cirka 3 miljoner kronor om året. Vidare anges att kostnaderna för köparen och säljaren bedöms uppgå till cirka 2 miljoner kronor per år. De kostnader som lagstiftningen medför i form av störningar på fastighetsmarknaden eller genom att överlåtelse måste hållas svävande till dess frågan om förköp avgjorts preciseras inte i rapporten.

I Boverkets rapport anges att Svenska Bankföreningen som svar på en enkätfråga har uppskattat bankernas merkostnad i ett ärende där förköpslagen är tillämplig till 500–1 000 kronor, vilket motsvarar kostnaden för 0,5–1 timmes arbete.

Ett förköpsärende kan också medföra olägenheter för fastigheten som sådan. Kommunens möjlighet att pröva ett ärende är begränsad till tre månader från det att lagfart söks på köparens förvärv eller från den tidpunkt då kommunen tagit emot en anmälan om överlåtelsen från säljaren eller köparen. I de fall kommunen beslutar att utöva förköpsrätten kan det ta avsevärd tid innan frågan om förköp slutligen har avgjorts. Under denna tid finns det i realiteten begränsade möjligheter att vidta olika slag av aktiva förvaltningsåtgärder – till exempel att göra vissa investeringar eller större underhållsåtgärder – beroende på osäkerheten om vem som slutligen kommer att bli ägare till fastigheten. Även efter att ett eventuellt tillstånd har getts kan det vara osäkert om och i vilken utsträckning köparen kan få ersättning för de kostnader som kan ha lagts ner i fastigheten i form av drifts- och underhållsåtgärder under tiden från köparens tillträde till dess att kommunen kan tillträda fastigheten.

Kommunen är enligt 13 § förköpslagen skyldig att ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. Kommunen ska även ersätta köparen för nödvändig kostnad som lagts ned på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit. Men en köpare har oftast ett begränsat intresse av att genomföra långsiktiga investeringar i eller att optimera en långsiktig förvaltning av en fastighet som kan komma att frångå köparen. Även osäkerheten i frågan om vilka kostnader köparen är berättigad till ersättning för kan bidra till att fastigheten inte förvaltas på ett sådant rationellt sätt som skulle varit fallet om äganderättsfrågan varit klarlagd.

Sammanfattningsvis medför förköpslagen att ett mycket stort antal fastighetsöverlåtelse onödigtvis drabbas av viss tidsutdräkt och att ett fåtal överlåtelse drabbas av betydande tidsutdräkt. Detta innebär störningar på fastighetsmarknaden och kostnader och olägenheter för de inblandade parterna samt för fastigheterna som sådana. Det innebär också betydande administrativt arbete för kommuner, domstolar och andra statliga myndigheter. Enligt regeringens uppfattning kan nyttan av en förköpslagstift-

ning som resulterar i att kommunerna förvärvar i genomsnitt 15 fastigheter per år inte anses överstiga de olägenheter i form av bland annat tidsutdräkt, kostnader för parterna och myndigheternas administrativa kostnader som tillämpningen av förköpslagen medför.

Svårt att upprätthålla kompetensnivån

En orsak till att en betydande andel av ansökningarna om tillstånd till förköp inte bifalls kan antas vara att den sporadiska tillämpningen av lagen gör det svårt att upprätthålla kunskapsnivån hos kommunerna. Med cirka 15 fullbordade förköp per år för landets 290 kommuner kommer en kommun att utöva i genomsnitt ett förköp vart 19:e år.

I förköpslagen anges relativt detaljerade kriterier om när förköp får utövas, undantag från förköpsrätten, tidsgränser för utövande av förköpsrätten och ansökan om tillstånd hos regeringen samt ytterligare formella krav för att ett förköp ska kunna ske. Med en lågfrekvent tillämpning av lagstiftningen och en förhållandevis omfattande reglering av förfarandet är det svårt att upprätthålla en sådan kunskapsnivå som behövs för att lagen ska tillämpas korrekt. Tillämpningen försvåras också av de relativt korta tidsgränser som lagen anger för kommunens beslut att utöva förköpsrätten och för att vid ett bestridande ansöka om tillstånd till förköp.

Informationsförsörjningen kan tillgodoses på annat sätt

Förköpslagen har möjliggjort för kommunerna att få del av information om vad som händer på fastighetsmarknaden. Detta har haft stor betydelse för kommunernas möjligheter att värdera och köpa fastigheter, framför allt under den tid som behovet av ny bostadsbebyggelse till övervägande del tillgodosågs på jungfrulig mark och på mark som genom det statliga bostadsfinansieringssystemet skulle vara ägd av kommunen. Många remissinstanser har framhållit detta som ett argument för att behålla förköpslagen, inte minst företrädare för den kommunala sektorn.

Förhållandena är i dag annorlunda. Den 25-åriga satsningen på uppbyggnad av ett rikstäckande databaserat register för fastighetsregistrering och inskrivningsverksamhet avslutades hösten 1995. Därmed finns det ett för landet enhetligt register för samtliga fastigheter i vilket bland annat alla överlåtelse av fastigheter registreras. Registret innehåller uppgifter om köpare och säljare, läge, areal och köpeskilling. Där finns även taxeringsuppgifter, uppgifter om byggnadsbestånd och markanvändning samt uppgifter om gällande planer och rättigheter. För att sammanställa sådana uppgifter krävdes det tidigare ett mycket omfattande administrativt arbete. Ytterligare arbete krävdes för att redovisa uppgifter på en karta.

Att inhämta information om fastighetsmarknaden är betydligt enklare i dag än vid förköpslagens införande. Information av olika slag kan hämtas hem direkt genom det digitaliserade material, även i form av kartor, som Lantmäteriet ansvarar för och som bland annat är knutet till fastighetsregistret. Lantmäteriet tillhandahåller via sin egen organisation och via återförsäljare olika tjänster som baserar sig på information från registret. Informationen är tillgänglig för envar, dock med vissa begränsningar för personuppgifter. Informationen är dagsaktuell och kan struktureras på ett sätt som ger relevant statistik om bland annat prisnivåerna, prisutvecklingen och omsättningshastigheten inom olika delområden av exem-

Förköpslagen har inte varit avsedd som ett påtryckningsmedel

Boverket och flera remissinstanser, framför allt inom den kommunala sektorn, har framhållit att kommunerna genom förköpslagen får tidig information om förändringar på fastighetsmarknaden, att lagen ger en tidig kontakt med de berörda parterna och att lagen på så sätt kan skapa förutsättningar för förhandlingar med säljare och köpare. Det har ansetts att kommunen när en försäljning av en fastighet aktualiseras kan använda möjligheten till förköp som ett påtryckningsmedel, exempelvis om kommunen inte kommer över en viss del av fastigheten i ett plangenomförande syfte. Ett annat exempel är att en kommuns hot om att utöva förköp kan användas när kommunen önskar teckna ett exploateringsavtal som syftar till att reglera vissa plangenomförandefrågor med en fastighetsägare. Det framgår inte av underlaget i vilken omfattning förköpslagen utnyttjas i dessa syften.

Enligt den proposition som låg till grund för förköpslagen är ett viktigt syfte med lagen att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen. Det anges att kommunen genom förköpsinstitutet kan få information på ett mycket tidigt stadium om försäljningar av sådan mark som kan komma i fråga för tätbebyggelse. Det anges vidare att det till och med kan "ifrågasättas om inte förköpsinstitutet kan få sin kanske största betydelse genom att tjäna som informationskälla i kommunernas strävan att föra en framsynt markförvärvspolitik" (prop. 1967:90 s. 42).

Den aktiva och framsynta markpolitik som kommunerna förutsattes föra i syfte att motverka markvärdestegring och att trygga markförsörjningen för den långsiktiga samhällsutvecklingen har i stor utsträckning ersatts av en samhällsplanering som bygger på enskilda, privata initiativ och på ett plangenomförande som även det i stor omfattning sker i privat regi.

Den information om fastighetsmarknaden som kommunerna får till följd av förköpslagen kommer inte i ett tidigt skede. Den tidiga information som förarbetena nämner syftar på att kommunerna ska få kännedom om fastighetstransaktioner i god tid före en planerad ändring i markanvändningen och att kommunen genom att förvärva mark ska kunna motverka markvärdestegring. De tidiga kontakter med berörda parter som Boverket och flera remissinstanser hävdar att förköpslagen bidrar till att skapa, utgör i själva verket information som kommer in till kommunen i slutskedet av en fastighetsaffär. Innan kommunen kan agera har ofta fastigheten bjudits ut till försäljning, visning ägt rum, bud lämnats, köpeavtal tecknats, låneförhandlingar bedrivits, köpebrev utväxlats, tillträde skett, lagfart sökt och ansökan om inteckning getts in.

Den tidiga informationen om fastighetsmarknaden och om vilka fastigheter som bjuds ut på marknaden finns i stället i de flesta fall hos fastighetsmäklarna. Dessa förmedlar information om de fastigheter som är till salu via lokalpress, Internet med mera och till den som på förhand visat intresse för fastigheter inom ett visst geografiskt område eller en viss typ av fastigheter. Kommunerna har givetvis möjlighet att på dessa sätt tillgodogöra sig information om fastighetsmarknaden, även i tidiga skeden.

Information om fastighetsöverlåtelse, prisutvecklingen, marknadsanalyser och annat som rör fastighetsmarknaden kan inhämtas genom olika tjänster som bygger på fastighetsregistret.

Det finns skäl att ifrågasätta argumentet att förköpslagen kan användas som ett påtryckningsmedel när kommunen är intresserad av enbart en mindre del av en fastighet eller kommunen önskar teckna ett exploateringsavtal med en fastighetsägare. Varken av lagen eller dess förarbeten kan utläsas att avsikten varit att använda lagstiftningen på detta sätt.

I förarbetena till förköpslagen anges i stället att ”ett tillgodoseende av kommunens intresse av att få begränsa sitt förvärv till enbart sådan mark som kommunen har behov av skulle leda till att man borde tillåta att förköpet fick avse bara en del av en försold fastighet. Uppenbarligen bör en sådan väg inte beträdas när det gäller förköpsrätten.” Ett förköp ska omfatta all den fasta egendom som ingår i den försäljning vid vilken förköpsrätten utövas. I förarbetena anges vidare att om det i något speciellt fall föreligger ett starkt personligt eller ekonomiskt intresse till en eller flera överlåtna fastigheter, kan detta – även om intresset är knutet endast till en av flera överlåtna fastigheter – innebära att det framstår som oskäligt att förköp sker. Om så är fallet ska tillstånd vägras enligt oskälighetsregeln. Kommunens förköpsrätt går då om intet beträffande all den fasta egendom som ingår i försäljningen.

En del av en fastighet kan i stället köpas efter en sedvanlig förhandling eller tas i anspråk med stöd av bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988) eller plan- och bygglagen (1987:10) eller genom expropriation.

Avsikten har inte heller varit att genom hot om förköp förbättra kommunens förhandlingsläge i samband med ingående av exploateringsavtal. Kommunen har genom det så kallade planmonopolet möjlighet att pröva frågan om var, när och hur planläggning ska ske. En tillämpning av exploatörsbestämmelserna i 6 kap. 18–23 §§ plan- och bygglagen kan ge kommunen vissa förutsättningar att komma i besittning av mark som behövs för allmän plats och att få täckning för kostnader för iordningställande av gator och parker m.m. I stället för att tillämpa exploatörsbestämmelserna i samband med planläggning träffar kommunerna ofta exploateringsavtal som reglerar motsvarande frågor med markens ägare. Sådana avtal tecknas i förekommande fall innan kommunen antar en detaljplan som medför att byggrätter läggs ut över privatägd mark.

Syftet med förköpslagen har sammanfattningsvis inte varit att den ska användas som ett hot eller påtryckningsmedel inför förhandlingar om köp av delar av fastigheter eller för att få till stånd exploateringsavtal. Även om förköpslagen upphävs finns det goda förutsättningar för kommunerna att få tidig information om vad som händer på fastighetsmarknaden och information om fastighetsöverlåtelse, prisutvecklingen, marknadsanalyser med mera. Kommunen kan på andra sätt förvärva delar av fastigheter och få till stånd exploateringsavtal.

Risken för en betydande ökning av tvångsvisa förvärv är försumbar

I förarbetena till förköpslagen framhålls att förköpsrätten inte är avsedd att för kommunernas del ersätta vanliga köp. Den har främst tillkommit för att kommunerna ska kunna förvärva egendom som med förbigående

av kommunen sålts till annan. Det kan röra sig om fall när kommunen inte har getts tillfälle att förhandla med säljaren eller när kommunen förklarat sig villig att godta de villkor säljaren ställt men kommunen ändå blir förbigången.

Flera remissinstanser har ansett att det finns en risk att kommunerna i ökad utsträckning behöver använda sig av tvångsförvärv (expropriation) om förköpslagen upphävs.

Av de ansökningar om tillstånd till förköp som regeringen prövat under det senaste decenniet har regeringen i cirka 40 procent av fallen inte gett tillstånd. Detta har i regel motiverats med att det inte funnits formella eller sakliga förutsättningar för ett tillstånd. Därutöver har Regeringsrätten upphävt några beslut där regeringen gett tillstånd till förköp. Inte i något av de fall där regeringens eller Regeringsrättens prövning inneburit ett avslag på en kommuns ansökan om förköp har kommunen återkommit med en begäran om tillstånd till expropriation för att komma i besittning av den aktuella fastigheten. Kommunens intresse har alltså inte i något av dessa fall varit så stort att kommunen valt att söka förvärva fastigheten med stöd av expropriationslagen (1972:719).

Det är inte troligt att kommunerna i annat än undantagsfall kommer att använda sig av en så ingripande tvångsåtgärd som expropriation för att förvärva en fastighet som annars skulle ha förvärvats med stöd av förköpslagen.

Sammantaget är risken försumbar att ett upphävande av förköpslagen leder till en betydande ökning av antalet ansökningar om tillstånd till expropriation.

Sammanfattande bedömning

Förköpslagen har spelat ut sin roll som ett medel att föra en aktiv kommunal markpolitik för att förhindra markvärdestegring och för att tillgodose behovet av mark för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning. Även när det gäller övriga förköpsgrunder har lagen endast en marginell betydelse för att tillgodose något kommunalt behov. Denna slutsats bekräftas av att antalet fullbordade förköp sedan mitten av 1990-talet är litet, endast cirka 15 per år.

Samtidigt medför förköpslagen betydande olägenheter för fastighetsmarknaden. För säljare och köpare av ett stort antal fastigheter innebär lagen onödig tidsutdräkt, ett visst merarbete och en kortvarig osäkerhet. I de fall som kommunen beslutar att utöva förköpsrätten uppkommer en betydligt längre osäkerhet för parterna, med betydande olägenheter som följd. Lagstiftningen förorsakar kostnader för myndigheter, enskilda, mäklare samt banker och andra låneinstitut.

Ny lagstiftning inom plan- och byggområdet, kulturminnesområdet och miljöområdet har efter hand skapat förbättrade och alternativa möjligheter för kommunerna att genom planeringsåtgärder eller på annat sätt säkerställa bevarande och skydd av mark och byggnader.

Den information om fastighetsmarknaden som kommunerna får genom förköpslagen kan kommunerna få del av på ett betydligt mer effektivt sätt utan att fastighetsmarknaden påverkas. De kostnader som tillämpningen medför för kommuner, statliga myndigheter och domstolar är betydande

ställd i relation till antalet fullbordade förköp. Kostnaderna för det allmänna motsvaras således inte av någon tillräcklig nytta. Prop. 2009/10:82

Det finns flera andra sätt för en kommun att förvärva fastigheter som behövs för att tillgodose ett kommunalt ändamål. Risken för en betydande ökning av antalet ansökningar om tillstånd till expropriation vid ett upphävande av förköpslagen är försumbar.

Förköpslagen tillämpas inte på ett enhetligt sätt, vilket kan leda till bristande rättssäkerhet. Kunskapen om lagstiftningen är begränsad bland annat till följd av att kommunerna använder möjligheten till förköp så sällan. Dessutom finns det vissa möjligheter att kringgå lagen.

Vid en samlad bedömning finner regeringen att förköpslagen bör upphävas.

6 Följdändringar i annan lagstiftning

Regeringens förslag: Med anledning av att förköpslagen (1967:868) upphävs, tas vissa bestämmelser i jordabalken och jordförvärvslagen (1979:230) som hänvisar till förköpslagen bort.

Boverket har inte lämnat något förslag till följdändringar i annan lagstiftning.

Skälen för regeringens förslag: I 18 kap. 8 §, 20 kap. 7 § och 22 kap. 3 § jordabalken finns bestämmelser som hänvisar till förköpslagen (1967:868). Sådana bestämmelser finns även i 3 och 10 §§ jordförvärvslagen (1979:230). Dessa bestämmelser bör inte finnas kvar när förköpslagen upphävs.

7 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Förköpslagen upphör att gälla vid utgången av april 2010. Den upphävda lagen gäller fortfarande vid en försäljning av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom, om kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 §.

Ändringarna i jordabalken och jordförvärvslagen (1979:230) träder i kraft den 1 maj 2010. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen (1967:868).

Boverket har inte lämnat något förslag i fråga om ikraftträdande eller i fråga om övergångsbestämmelser.

Skälen för regeringens förslag: Förköpslagen bör upphöra att gälla vid utgången av april 2010.

Det behövs en bestämmelse om vad som gäller övergångsvis om en kommun har fattat beslut om att utöva förköpsrätten före ikraftträdandet. Avgörande för om den upphävda lagen fortfarande ska gälla vid en försäljning av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom bör vara om

kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan om förköpet till inskrivningsmyndigheten enligt 7 §. Prop. 2009/10:82

De föreslagna ändringarna i jordabalken och jordförvärvslagen (1979:230) bör träda i kraft den 1 maj 2010. I fråga om både jordabalken och jordförvärvslagen behövs en övergångsbestämmelse som innebär att de äldre bestämmelserna fortsätter att gälla i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen.

8 Konsekvenser

8.1 Domstolarna

Flera av de beslut som fattas av kommuner och myndigheter i förköpsärenden kan efter överklagande eller begäran om rättsprövning bli föremål för prövning vid domstol. Kommunens beslut att utöva förköp får överklagas till allmän förvaltningsdomstol enligt reglerna om laglighetsprövning. Inskrivningsmyndighetens beslut att införa en uppgift i fastighetsregistret om att kommunen beslutat att utöva förköp får överklagas till allmän domstol. Regeringens beslut att ge tillstånd till förköp kan komma att prövas av Regeringsrätten enligt reglerna om rättsprövning.

Kommunerna beslutar om att utöva förköp endast i några få fall varje år. Det innebär att antalet mål som prövas i domstol är mycket litet. Vid ett upphävande av förköpslagen kommer domstolarna inte längre att behöva befatta sig med mål som har med den kommunala förköpsrätten att göra. Detta medför en helt obetydlig minskning av domstolarnas totala arbetsuppgifter och för dess kostnader. Regeringen bedömer att antalet expropriationsärenden vid domstolarna inte kommer att påverkas i någon nämnvärd omfattning.

8.2 Regeringen och länsstyrelserna

Regeringen prövar cirka 10 ansökningar om förköp per år. Flertalet av dessa remitteras för yttrande till den länsstyrelse inom vilket län den berörda fastigheten är belägen. Regeringskansliets beredning av ansökningarna utgör en mycket begränsad del av arbetsuppgifterna vid den enhet inom Miljödepartementet som i övrigt huvudsakligen handlägger regeringens ärenden som rör tillämpningen av framför allt miljöbalken och plan- och bygglagen (1987:10). Om förköpslagen upphävs kommer ansökningarna om tillstånd till förköp att upphöra. Det medför en marginell minskning av arbetsuppgifterna inom Regeringskansliet och länsstyrelserna.

8.3 Lantmäteriet

Inskrivningsärenden handläggs sedan den 1 juni 2008 vid en för landet gemensam inskrivningsmyndighet. Enligt 19 kap. 3 § jordabalken är den

statliga lantmäterimyndigheten inskrivningsmyndighet. Vid inskrivningsmyndigheten handläggs ärenden om lagfart med anledning av köp, byte och gåva av fastighet. Vid myndigheten prövas bland annat frågan om det finns förutsättningar för lagfart med hänsyn till förköpslagens regler om kommunal förköpsrätt. Handläggningen omfattar flera moment. Enligt Boverkets rapport uppgår antalet fastighetsöverlåtelser som årligen träffas av reglerna om förköpsrätt till cirka 45 000. Boverket har bedömt kostnaden för inskrivningsmyndighetens hantering av dessa ärenden till cirka 2 miljoner kronor per år. Ett upphävande av förköpslagen medför att myndigheten inte längre behöver pröva frågan om förköpslagen utgör hinder mot lagfart och att andra arbetsmoment som är knutna till handläggningen av förköpsärenden inte längre behöver utföras. Den minskade arbetsinsatsen motsvarar den kostnad som inskrivningsmyndigheten i dag lägger ner på uppgifter föranledda av förköpslagen.

8.4 Statsfinansiella konsekvenser

Av avsnitt 9.1–9.3 framgår att arbetsuppgifterna vid domstolar, regeringen, länsstyrelser och lantmäterimyndigheten (inskrivningsmyndigheten) kommer att begränsas när förköpslagen upphävs. Det medför att de administrativa kostnaderna kommer att minska. Kostnadsminskningen är dock marginell på grund av det ringa antalet förköpsärenden som handläggs vid domstolarna och förvaltningsmyndigheterna jämfört med de övriga mål och ärenden som dessa handlägger. Den enda signifikanta kostnadsminskningen uppstår vid lantmäterimyndigheten genom att den avlastas flera arbetsmoment som är knutna till ärenden som omfattas av den kommunala förköpsrätten.

Sammanfattningsvis har ett upphävande av förköpslagen positiva statsfinansiella konsekvenser eftersom regeringens och myndigheternas administrativa kostnader minskar.

8.5 Kommunerna

Enligt Boverkets rapport uppgår kommunernas kostnader för hantering av omkring 45 000 förköpsärenden per år till cirka 17 miljoner kronor. Ett upphävande av förköpslagen medför en motsvarande besparing för kommunerna.

Kommunerna behöver information om fastighetsmarknaden för att bland annat kunna genomföra egna fastighetsförvärv och fastighetsvärderingar. Sådan information är redan tillgänglig för flertalet kommuner genom uppkopplingar mot fastighetsregistret eller de kommunala fastighetsinformationssystem som har byggts upp. På marknaden finns också olika tjänster som bygger på information från fastighetsregistret.

Information om vilka fastigheter som är aktuella för försäljning kan erhållas genom mäklarnas annonsering på nätet och i dagspressen. Kommunerna kan till mäklarorganisationerna anmäla sitt intresse av att köpa fastigheter av en viss typ eller inom ett visst område.

Ett upphävande av förköpslagen innebär att kommunerna förlorar ett instrument för att förvärva fastigheter. Av Boverkets utvärdering framgår

att det rör sig om i storleksordningen 15 fastigheter per år. Hur ska då kommunerna kunna förvärva motsvarande fastigheter i fortsättningen? Som framgår av förarbetena till förköpslagen har lagen inte haft till syfte att för kommunernas del ersätta vanliga köp. Lagen har tillkommit främst för att en kommun ska kunna förvärva egendom som med förbigående av kommunen sålts till annan. Ett sådant förbigående av kommunen kan vara aktuellt när en fastighetsägare av någon speciell anledning vill sälja sin fastighet till en viss person och inte vill att kommunen ska bli ägare till fastigheten. I ett sådant fall kan det finnas släktskaps- eller särskilda vänskapsförhållanden eller andra speciella omständigheter som medför att fastigheten inte kommer ut på den allmänna marknaden och att den överenskomna köpeskillingen inte uppgår till en nivå som skulle motsvara en marknadsmässig värdering av fastigheten. Kommunen kan i dag ingripa mot en sådan fastighetsöverlåtelse, vilket inte längre blir möjligt när förköpslagen upphävs. Dessa fall torde dock vara få till antalet.

Det bör i detta sammanhang nämnas att om kommunens förköpsrätt i ett fall som ovan bestrids och kommunen ansöker hos regeringen om tillstånd till förköp, ska regeringen beakta bland annat bestämmelserna i 3 och 9 §§ förköpslagen. Enligt dessa är vissa släkterelaterade fastighetsöverlåtelser undantagna från förköpsrätten. Tillstånd till förköp ska inte heller ges om det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. Dessa förhållanden medför att förköpslagen över huvud taget inte kan tillämpas. Av de få fall då en fastighetsägare enligt vad som angetts ovan inte vill överlåta sin fastighet till kommunen utan till någon annan, är det därför enbart i ett än mera begränsat antal fall som kommunen har förköpsrätt enligt lagen. Sannolikt kommer det att vara ytterst få fastighetsöverlåtelser där säljaren av principiella skäl inte önskar överlåta sin fastighet till en kommun och alltså förbigår kommunen genom att avsiktligt i stället överlåta den till en annan köpare. Det är enbart dessa fastigheter som kommunen i fortsättningen inte kan räkna med att förvärva genom frivilliga avtal när förköpslagen upphävs.

Av de ansökningar om tillstånd till förköp som beretts inom Regeringskansliet framgår att flera av fastighetsöverlåtelserna har föregåtts av annonsering i dagspress, att fastigheterna lagts ut på nätet till försäljning och att kommunerna visat intresse för fastigheten först sedan köpeavtal ingåtts. Ett upphävande av förköpslagen kan med andra ord ge anledning till en mera aktiv kommunal bevakning i tidiga skeden av vad som händer på fastighetsmarknaden.

Kommunens behov av mark för olika ändamål bör liksom hittills tillgodoses huvudsakligen genom frivilliga förvärv. Om en kommun inte kan ingå frivilliga avtal om förvärv av en fastighet och det är nödvändigt för kommunen att kunna använda ett specifikt markområde, är det i vissa fall möjligt att med stöd av fastighetsbildningslagen (1970:988) eller plan- och bygglagen (1987:10) komma i besittning av eller få en särskild rätt till markområdet. I de fall detta inte är möjligt återstår möjligheten att ansöka om tillstånd till expropriation. Regeringens bedömning är att ett sådant förfarande kommer att tillämpas i mycket begränsad omfattning.

Det finns alltså goda förutsättningar för kommunerna att också i fortsättningen förvärva fastigheter som behövs för att tillgodose behovet av

mark. Kostnaderna för att genomföra fastighetsförvärv efter ett upphävande av förköpslagen bedöms inte bli högre än i dag. Prop. 2009/10:82

Sammanfattningsvis kommer kommunernas administrativa kostnader att minska vid ett upphävande av förköpslagen och kommunernas informationsbehov kunna tillgodoses på annat sätt när förköpslagen upphävs. Kostnaderna för att trygga kommunernas behov av mark bedöms inte öka.

8.6 Företag och enskilda

Ett upphävande av förköpslagen har positiva effekter för företag och enskilda. Det gäller inte minst företag och enskilda som uppträder som säljare eller köpare vid fastighetsöverlåtelse, men också de som har verksamhet med anknytning till fastighetsöverlåtelse, i första hand fastighetsmäklare, banker och andra kreditinstitut.

För säljare och köpare av fastigheter kan överlåtelse i fortsättningen ske utan risk för att kommunen ska träda i köparens ställe och utan förseningar på grund av utdragna förköpsprocesser. En överlåtelse kan genomföras snabbare och utan att kommunen, inskrivningsmyndigheten, regeringen eller rättsväsendet behöver engageras. Det blir lättare att förutse parternas rättsliga och ekonomiska förhållanden.

Ett upphävande av förköpslagen innebär att fastighetsmäklarnas arbete förenklas. Tydligare information kan lämnas till säljare och köpare om när fastighetsöverlåtelsen kan genomföras. Det osäkerhetsmoment som lagen medför bortfaller liksom behovet av att lämna in en anmälan om en fastighetsöverlåtelse för att klarlägga kommunens intresse av att utöva förköpsrätten innan lagfart kan beviljas. För bankerna och kreditinstituten kommer diskussioner om pantsättning av skuldebrev med mera att underlättas av att det inte finns någon risk för att överlåtelsen inte kan genomföras enligt säljarens och köparens intentioner. Det finns inte heller något behov av att reglera ekonomiska förhållanden i efterhand, vilket kan vara fallet när en kommun fullföljer ett förköp.

8.7 Regelförenkling

Regeringen har sedan hösten 2006 ett mål att minska företagens administrativa kostnader till följd av statliga regler med minst 25 procent till hösten 2010. Ett omfattande arbete med att identifiera och mäta företagens administrativa kostnader och att öka kunskapen om regelbördan samt att identifiera möjliga åtgärder för att begränsa denna har genomförts. Regeringen har även vidtagit en rad åtgärder som har påverkat utvecklingen i avsedd riktning.

Förslaget är en del av regeringens regelförenklingsarbete. Ett upphävande av förköpslagen medför att kostnaderna för företag, banker och kreditinstitut som är verksamma inom fastighetsområdet minskar. Fastighetsöverlåtelse med företag som avtalsparter kan genomföras snabbare, bland annat till följd av att kommunens ställningstagande till ett eventuellt förköp inte behöver avvaktas. Det kapital som knyts till fastighetsöverlåtelse kommer att vara bundet under en kortare tid. En marknads-

störning elimineras samtidigt som rörligheten på såväl fastighets- som kapitalmarknaden gynnas. Prop. 2009/10:82

Tillväxtverket (tidigare Verket för näringslivsutveckling) har redovisat en mätning av näringslivets administrativa kostnader inom området för bygg- och fastighetsrätt. Förförköpslagen har ingått i undersökningen. Redovisningen avser enbart de administrativa kostnader som uppkommer när en försäljning av en fastighet anmäls till kommunen innan lagfart söks. Antalet sådana anmälningar har beräknats till 7 140 per år och kostnaderna för att administrera dem har bedömts uppgå till 364 000 kronor. Att företag därutöver har kostnader för ansökningar om lagfart påverkas inte av att förförköpslagen avskaffas. Eftersom det i undersökningen konstateras att kommunerna utövar sin förförköpsrätt i ett mycket begränsat antal fall har det i undersökningen gjorts bedömningen att utnyttjandet av förförköpsrätten i det närmaste är obefintlig. I mätningen av företagens kostnader har man inte intervjuat något företag som varit med om att kommunen utövat förförköpsrätten. Undersökningen anger att den standardiserade tiden och därmed också kostnaden för ett bestridande är noll. I undersökningen har med utgångspunkt i dessa förhållanden inte heller redovisats några kostnader som uppkommer för ett företag om kommunen ansöker om tillstånd till förköp hos regeringen.

8.8 Andra konsekvenser

En lagstiftning som begränsar eller påverkar fastighetsmarknaden innebär självfallet vissa störningar på marknaden. En spekulant kan avhålla sig från att förvärva en fastighet på grund av att det finns en risk att kommunen utövar sin förförköpsrätt. Osäkerheten om kommunens inställning och risken för ett utdraget förförköpsärende kan påverka intresset för en viss fastighet eller för fastigheter inom ett visst geografiskt område. Regleringen innebär att en försäljning som omfattas av lagen fördröjs med i normalfallet högst tre månader men betydligt längre i de fall kommunen beslutar att utöva sin förförköpsrätt.

Förförköpslagen innebär att det kapital som är bundet i en fastighetstransaktion inte kan användas till andra investeringar. Förutsättningarna för att reparera eller investera i förbättringar i fastigheten kan vara begränsad under den tid som kommunen prövar om den ska utöva förförköpsrätten och fram till dess att kommunens beslut att utöva förköp har resulterat i ett fullbordat förköp.

Även drifts- och underhållsåtgärder kan komma att eftersättas. Boverket har inte redovisat någon bedömning av kostnaderna för sådana olägenheter. I rapporten anges att kostnaderna för marknadsstörningarna är svåra att beräkna. Ett upphävande av förförköpslagen innebär att marknadsstörningarna upphör. De aktörer som uppträder som säljare och köpare – oavsett om det rör enskilda personer, företag eller kommuner – skulle vidare få mera likvärdiga förutsättningar att delta på fastighetsmarknaden och fastighetsöverlåtelseerna kunna genomföras på ett snabbare och mindre komplicerat sätt.

8.9 Alternativ till ett upphävande av förköpslagen

Boverket har i sin utvärdering redovisat flera alternativ till ett upphävande av förköpslagen. Ett av dessa innebär att förköpslagen finns kvar i sin nuvarande utformning. Den konsekvensbeskrivning som redovisats ovan utgör en jämförelse med detta alternativ.

Ett annat av Boverkets alternativ innebär att förköpsändamålen enligt punkterna 1–4 i 1 § första stycket förköpslagen upphävs men att ändamålet enligt punkten 5, som avser vissa bebyggda permanentbostadsfastigheter belägna inom vissa områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder, behålls. Detta var det alternativ som Boverket förordade i 1992 års utvärdering av lagen. Resultatet av den kommunenkät som Boverket har genomfört vid 2008 års utvärdering visar att endast tre procent av de genomförda förköpen under åren 2003–2007 grundas på punkten 5. Översatt till antalet fullbordade förköp innebär det i genomsnitt en halv fastighet per år. Boverket anger i utvärderingen att det inte finns skäl att bibehålla förköpslagen enbart för det nu aktuella ändamålet.

Boverket redovisar även ett alternativ som innebär att endast punkten 1 i 1 § första stycket förköpslagen behålls, det vill säga det ursprungliga förköpsändamålet som avser tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning. Antalet fastighetsöverlåtelse som direkt skulle träffas av förköpslagen skulle dock minska högst marginellt om det redovisade alternativet genomfördes, samtidigt som den administrativa belastningen för kommuner och myndigheter i huvudsak skulle vara oförändrad. Inte heller skulle de olägenheter som förköpslagen medför för säljare och köpare och för företag och kreditinstitut som är engagerade i fastighetsaffärer förändras i någon större utsträckning.

Boverket har redovisat vissa andra förslag till ändringar i förköpslagen. Förslagen innebär att en kommun ska kunna besluta om att undanta vissa geografiska områden i kommunen från lagens tillämpningsområde, att regeringens tillståndsprövning flyttas över till en domstol och att kommunen vid begäran ska lämna ett bindande förhandsbesked om förköpsrätten ska utövas eller inte.

Genom att en kommun beslutar att generellt avstå från att utöva förköp inom ett visst geografiskt område skulle antalet sådana överlåtelse som träffas av den kommunala förköpsrätten kunna begränsas. För genomförande av förslaget krävs dels långsiktiga kommunala ställningstaganden till hur områdena ska avgränsas, dels en utveckling av fastighetsregistrets inskrivningsdel så att inskrivningsmyndigheten på ett rationellt sätt kan utmönstra de fastigheter som inte längre ska omfattas av förköpsrätten.

En skyldighet för kommunen att lämna ett bindande förhandsbesked att avstå från att utöva förköp av en viss fastighet bör kunna regleras på ett förhållandevis enkelt sätt. Ett förhandsbesked att kommunen avser att utöva sin förköpsrätt på vissa angivna villkor medför däremot inte nödvändigtvis att en fastighetsöverlåtelse verkligen kommer till stånd. Säljaren kanske i ett sådant fall i stället avstår från att sälja fastigheten eller använder kommunens beslut som ett argument för att pressa upp försäljningspriset vid förhandlingar med en annan spekulant.

Boverket har inte redovisat några författningsförslag eller någon konsekvensanalys i denna del. Enligt regeringens bedömning skulle de föreslagna ändringarna i förköpslagen, om det skulle vara möjligt och lämpligt att genomföra dem, inte heller ha samma positiva effekter för kommuner, myndigheter och enskilda som ett upphävande av lagen.

Prop. 2009/10:82

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om upphävande av förköpslagen (1967:868)

Övergångsbestämmelsen

I bestämmelsen anges att den upphävda lagen fortfarande gäller vid en försäljning av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom, om kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 §. För att förköpsrätten ska kunna utövas i ett sådant fall, ska kommunen före den 1 maj 2010 ge in ett bevis om att säljare och köpare har underrättats om beslutet att utöva förköpsrätt (jfr NJA 1972 s. 176).

Om kommunen har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § före den 1 maj 2010, har säljaren och köparen möjlighet att på det sätt och inom den tid som anges i 9 § bestrida kommunens förköp. I ett sådant fall får kommunen även ansöka om tillstånd till förköpet hos regeringen.

9.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

18 kap. 8 §

Med anledning av att förköpslagen upphävs ändras *första stycket* så att det inte längre finns en hänvisning till bestämmelsen i 7 § förköpslagen om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av ett beslut av en kommun om att utöva förköpsrätten.

20 kap. 7 §

Med anledning av att förköpslagen upphävs utgår *punkten 12* om vilan-
deförklaring av en lagfartsansökan på grund av att förvärvet är beroende av att kommunalt förköp inte sker eller vid förköp detta inte är fullbordat.

I övrigt moderniseras paragrafen språkligt.

22 kap. 3 §

Med anledning av att förköpslagen upphävs utgår *punkten 7* om avslag på en ansökan om inteckning på grund av att ett ärende om anteckning enligt 7 § förköpslagen att en kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen har upptagits på inskrivningsdag och ansökningen görs av den som överlätit egendomen.

Enligt *punkten 2* gäller äldre bestämmelser fortfarande i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen. En anmälan enligt 7 § förköpslagen avser fast egendom eller tomträtt i sådan egendom som omfattas av en kommuns förköpsrätt enligt 1 § samma lag. Enligt 7 § första stycket ska ett beslut om att utöva förköpsrätten antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet som ingår i försäljningen. Övergångsbestämmelsen i punkten 2 har anpassats till övergångsbestämmelsen till lagen om upphävande av förköpslagen.

Av punkten 2 följer att om kommunen inom den angivna tiden har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten, gäller fortfarande bestämmelsen i 18 kap. 8 § första stycket om hinder mot god tro i fråga om en omständighet som antecknats i inskrivningsregistret. Det innebär att för att bestämmelsen ska ha fortsatt rättslig verkan ska kommunens anmälan ha antecknats i registret.

De äldre bestämmelserna i 20 kap. 7 § 12 om vilandeförklaring av en lagfartsansökan och 22 kap. 3 § första stycket 7 om avslag på en ansökan om inteckning fortsätter också att gälla, om kommunen har gjort en anmälan enligt övergångsbestämmelsen.

9.3 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

3 §

Med anledning av att förköpslagen upphävs ändras *punkten 3* så att bestämmelsen om undantag från jordförvärvslagen inte längre omfattar det fallet att en kommun utövar förköpsrätt enligt förköpslagen.

10 §

Med anledning av att förköpslagen upphävs utgår *andra stycket andra meningen*, som anger hinder mot att pröva en fråga om förvärvstillstånd på grund av omständigheter som rör kommunalt förköp enligt den lagen.

Övergångsbestämmelsen i punkten 2

Enligt punkten 2 gäller äldre bestämmelser fortfarande i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen. Bestämmelsen har anpassats till övergångsbestämmelsen till lagen om upphävande av förköpslagen.

Av bestämmelsen följer att om kommunen inom den angivna tiden har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten, gäller bestämmelsen om undantag från jordförvärvslagen i 3 § 3 i sin äldre lydelse. Undantaget gäller endast om kommunen slutligt utövar förköpsrätt enligt förköpslagen.

Om en anmälan har gjorts till inskrivningsmyndigheten inom den angivna tiden gäller även den äldre lydelsen av 10 § jordförvärvslagen, som bland annat innehåller en regel om tidpunkten för prövning av en ansökan om förvärvstillstånd i fall som avser förköp.

Förteckning över remissinstanserna

Riksrevisionen, Norrtälje tingsrätt, Mora tingsrätt, Vänersborgs tingsrätt (fastighetsdomstolen och miljödomstolen), Umeå tingsrätt (fastighetsdomstolen och miljödomstolen), Domstolsverket, Kommerskollegium, Ekonomistyrningsverket, Statskontoret, Länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar, Skåne, Västra Götalands och Norrbottens län, Kungl. Tekniska högskolan, Lunds universitet, Naturvårdsverket, Lantmäteriet, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Konkursverket, Glesbygdsverket, Tillväxtverket (tidigare Verket för Näringslivsutveckling), Konsumentverket, Fastighetsmäklarnämnden, Riksantikvarieämbetet, Haninge, Järfälla, Norrtälje, Nynäshamns, Upplands-Bro, Östhammars, Finspångs, Växjö, Eslövs, Kristianstads, Malmö, Falkenbergs, Lerums, Lysekils, Orust, Strömstads, Ulricehamns, Eda, Torsby, Årjängs, Fagersta, Gagnefs, Gävle, Kramfors, Bergs, Umeå, Vindelns, Arjeplogs, Bodens och Haparanda kommuner, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges advokatsamfund, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets Regelnämnd, Svenskt Näringsliv, Byggherrarna i Sverige AB, Egnahemsägarnas Riksförbund, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen för samhällsplanering, Mäklarsamfundet, Samfundet för fastighetsekonomi, Skärgårdarnas Riksförbund, De små kommunernas samverkan (SmåKom), Svenska Bankföreningen, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Lantmätareförening, Villaägarnas Riksförbund.

Lagrådsremissens lagförslag

Förslag till lag om upphävande av förköpslagen (1967:868)

Härigenom föreskrivs att förköpslagen (1967:868) ska upphöra att gälla vid utgången av februari 2010.

Den upphävda lagen gäller fortfarande vid en försäljning av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom, om kommunen före den 1 mars 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 §.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 18 kap. 8 §, 20 kap. 7 § och 22 kap. 3 § jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

8 §

Sedan ett ärende om anteckning enligt 19 kap. 29 § första stycket, 20 kap. 14 § eller 21 kap. 4 § denna balk *eller 7 § förköpslagen (1967:868)* har tagits upp på en inskrivningsdag, får den som därefter har förvärvat egendomen eller någon annan rättighet i denna än panträtt inte till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han eller hon vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om den omständighet som har antecknats.

Sedan ett ärende om anteckning enligt 19 kap. 29 § första stycket, 20 kap. 14 § eller 21 kap. 4 § denna balk har tagits upp på en inskrivningsdag, får den som därefter har förvärvat egendomen eller någon annan rättighet i denna än panträtt inte till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han eller hon vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om den omständighet som har antecknats.

Bestämmelserna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § gäller också vid bedömningen av om vid förvärv av panträtt god tro föreligger i fråga om en omständighet som avses med anteckning enligt första stycket.

20 kap.

7 §

Förekommer *icke* omständigheter som avses i 6 §, *skall* lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen *icke* är styrkt av två vittnen och överlåtelsen *ej* skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen *ej* har lagfart och fall som avses i 9 § *icke* föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång eller om bättre rätt till denna,

Förekommer *inte* omständigheter som avses i 6 §, *ska* lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen *inte* är styrkt av två vittnen och överlåtelsen *inte* skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen *inte* har lagfart och fall som avses i 9 § *inte* föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten

4. lagfart *sökes* på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu *icke* vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta *ej* utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev *ej* utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen *ej* fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. vid *köp eller byte* förvärvet är beroende av att *förköp ej sker* eller vid *förköp* detta *ej* är fullbordat,

13. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

14. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som *ej* överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades, eller

15. förvärvet i fall som avses i 2 kap. 13 a § och 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) är beroende av bolagsstämman godkännande.

4. lagfart *söks* på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu *inte* vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta *inte* utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev *inte* utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen *inte* fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. vid *köp eller byte* förvärvet är beroende av att *förköp ej sker* eller vid *förköp* detta *ej* är fullbordat,

13. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

14. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som *inte* överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades, eller

15. förvärvet i fall som avses i 2 kap. 13 a § och 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) är beroende av bolagsstämman godkännande.

22 kap.

3 §

Ansökan om inteckning ska avslås, om

1. föreskrifterna i 2 § inte iakttagits,

2. på grund av särskild föreskrift eller enligt anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel inteckning inte får beviljas i fastigheten,

3. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,

4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

5. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag då inteckningen söks samt fastigheten hör till konkursboet,

6. en del av fastigheten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller fastigheten eller en del av fastigheten har belagts med kvarstad eller tagits i förvar och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckningen söks, om inte ansökningen har medgetts av Kronofogdemyndigheten,

7. ärende angående anteckning enligt 7 § förköpslagen (1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag och ansökningen görs av den som överlåtit egendomen.

Har ärende angående lagfart för sökanden uppskjutits till senare inskrivningsdag, ska behandlingen av ansökan om inteckning uppskjutas till samma dag.

5. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag då inteckningen söks samt fastigheten hör till konkursboet, *eller*

6. en del av fastigheten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller fastigheten eller en del av fastigheten har belagts med kvarstad eller tagits i förvar och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckningen söks, om inte ansökningen har medgetts av Kronofogdemyndigheten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall där kommunen före den 1 mars 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen (1967:868).

Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Härigenom föreskrivs att 3 och 10 §§ jordförvärvslagen (1979:230) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk,

2. om egendomen förvärvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

3. om kommun förvärvar egendomen från staten *eller utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868),*

3. om *en* kommun förvärvar egendomen från staten,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 13 §,

6. om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

7. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering,

7. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering, *eller*

8. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och som inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 13 §.

10 §

Förvärvstillstånd *skall* sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) *skall* underställas tillståndsmyndigheten av lantmäterimyndigheten.

Förvärvstillstånd *ska* sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) *ska* underställas tillståndsmyndigheten av lantmäterimyndigheten.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2 eller 3. *Ansökan beträffande förvärv som skett genom köp eller byte får inte heller prövas eller på grund av återkallelse avskrivas innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas.* Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 15 § lämnas före auktionen.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2 eller 3. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 15 § lämnas före auktionen.

Prop. 2009/10:82
Bilaga 2

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.
 2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall där kommunen före den 1 mars 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen (1967:868).

Förslag till lag om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 18 e § miljöbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

18 e §

Med *område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen* avses vid tillämpningen av 18 d § ett område som

1. är lämpligt för utvecklingen av landsbygden,
2. är av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt,
3. endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften
 - a) i eller i närheten av tätorter,
 - b) i ett kust- eller kustskärgårdsområde från Forsmark till *Veda* vid *Storfjärden* i Ångermanland eller från Skataudden vid Näskefjärden till gränsen mot Finland,
 - c) på Gotland, eller
 - d) vid Vätern, Vättern, Mälaren, Siljan, Orsasjön, Skattungen, Oresjön eller Oreälven mellan Orsasjön och Skattungen, om det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse i området, och
4. inte är ett kust- eller kustskärgårdsområde från gränsen mot Norge till Forsmark, utmed Ölands kust eller i Ångermanland *från Veda* vid *Storfjärden* till Skataudden vid Näskefjärden.

b) i ett kust- eller kustskärgårdsområde från Forsmark till *Hornön* i Ångermanland eller från Skataudden vid Näskefjärden till gränsen mot Finland,

4. inte är ett kust- eller kustskärgårdsområde från gränsen mot Norge till Forsmark, utmed Ölands kust eller i Ångermanland *från Hornön* till Skataudden vid Näskefjärden.

En översiktsplan enligt 4 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) ska ge vägledning vid bedömningen av om en plats ligger inom ett sådant område som avses i första stycket. Översiktsplanen är inte bindande för myndigheter och enskilda.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2009-09-25

Närvarande: F.d. justitierådet Nina Pripp, regeringsrådet Carina Stävberg och f.d. justitieombudsmannen Nils-Olof Berggren.

Upphävande av förköpslagen

Enligt en lagrådsremiss den 17 september 2009 (Miljödepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om upphävande av förköpslagen (1967:868),
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230),
4. lag om ändring i miljöbalken.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Anders Lillienau.

Förslagen föranleder följande yttrande av *Lagrådet*:

Förslaget till lag om ändring i miljöbalken

Enligt lag utfärdad den 20 maj 2009 (prop. 2008/09:119, bet. 2008/09:MIU13, SFS 2009:532) beslutade riksdagen ändringar i miljöbalken. De föreslagna ändringarna hade inriktningen att utveckla ett ändamålsenligt strandskydd som beaktar behovet av utveckling i hela Sverige, särskilt i många landsbygdsområden samtidigt som ett långsiktigt skydd av strändernas natur- och friluftsvärden inte äventyras. Bl.a. infördes en ny paragraf, 7 kap. 18 d §, som innehåller särskilda bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl vid prövningen av upphävande av och dispens från strandskyddet inom ett ”område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen”. Sistnämnda begrepp definieras för tillämpningen av 18 d § i en likaledes ny paragraf, 7 kap. 18 e §. Bl.a. ska enligt första stycket 3 b) och 4 områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen ha en endast liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften bl.a. inom vissa angivna kust- eller skärgårdsområden. Bestämmelsen innebär beträffande ett sådant område att man ska ha en mer restriktiv syn än vanligt (a. prop. s. 110).

Lagändringarna träder i fråga om 7 kap. 18 d § i kraft den 1 februari 2010 och trädde i övrigt i kraft den 1 juli 2009.

I remissen föreslås ändringar i 7 kap. 18 e § som innebär en ny gränsdragning när det gäller det område som är undantaget från de nya reglerna. Ändringen, som föreslås träda i kraft den 1 mars 2010, innebär enligt remissen att Ångermanälvens mynningsvik inte är undantagen från möjligheten till landsbygdsutveckling.

I remissen saknas en redogörelse för skälen till den föreslagna lagändringen. Det framgår inte heller om eller på vad sätt förslaget har beretts. Enligt 7 kap. 2 § regeringsformen ska vid beredningen av regeringsärenden behövliga upplysningar och yttranden inhämtas från berörda myn-

digheter. Vidare föreskrivs att i den omfattning som behövs tillfälle ska lämnas sammanslutningar och enskilda att yttra sig.

Prop. 2009/10:82

Bilaga 3

Under föredragningen i Lagrådet har uppgetts att regeringen lagt information från berört lokalt och regionalt håll till grund för lagförslaget och att det har ansetts att det inte finns något behov av ytterligare upplysningar och yttranden i saken.

Det beredningsunderlag som har redovisats uppfyller enligt Lagrådets mening inte grundlagens krav. Lagrådet anser sig inte på grundval av uppgifterna i lagrådsremissen kunna fullgöra den i regeringsformen föreskrivna granskningsuppgiften.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Miljödepartementet

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 21 december 2009

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, ordförande, och statsråden Olofsson, Odell, Ask, Husmark Pehrsson, Erlandsson, Torstensson, Carlgren, Hägglund, Carlsson, Littorin, Malmström, Sabuni, Billström, Adelsohn Liljeroth, Björling.

Föredragande: Carlgren

Regeringen beslutar proposition 2009/10:82 Upphävande av förköpslagen.

Rättsdatablad

Författningsrubrik	Bestämmelser som inför, ändrar, upphäver eller upprepar ett normgivnings- bemyndigande	Celexnummer för bakomliggande EU- regler
--------------------	--	--

Lag om upphävande av 1 §
förköpslagen
(1967:868)
