

2025-04-24

Lantmäteriets dnr: LM2025/010682

Mottagarens dnr: FÖ2024/02010

Yttrande över Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Sammanfattning

Lantmäteriet tillstyrker förslaget med skärpta kontroller av utländska fastighetsförvärv i huvudsak; men vill lämna ett antal synpunkter viktiga att beakta i det fortsatta arbetet.

Lantmäteriet instämmer i utredningens bedömning att befintlig lagstiftning inte i tillräcklig utsträckning tillgodoser totalförsvarets intressen när fast egendom byter ägare eller nyttjare och att kontrollen över fast egendom behöver stärkas. Detta mot bakgrund av det försämrade säkerhetsläget i Sverige och i Europa.

Myndigheten ställer sig därmed positiv till att ny lagstiftning som möjliggör statlig kontroll vid överlåtelse och upplåtelse av fast egendom till skydd för totalförsvaret införs och att den nya regleringen lämpligen bör utformas som ett tillståndsförfarande.

I sitt yttrande lyfter myndigheten ett antal frågeställningar avseende handläggning av ärenden vid fastighetsbildning och fastighetsinskrivning vid ett införande av skärpta kontroller av utländska fastighetsförvärv.

Dessa rör för inskrivningsverksamheten bland annat frågor avseende arrendeavtal, inskrivningsmyndighetens kontroll samt vilandegrunder.

För fastighetsbildning belyses bland annat vilken räckvidd förslaget bör få, om hur kontroll kan ske på liknande sätt som för fastighetsinskrivning – i form av en summarisk process, samt ett antal utmaningar som skiljer sig från fastighetsinskrivningen.

Vidare ser Lantmäteriet vissa utmaningar i hantering av informationsmängderna medborgarskap och identitetsnummer i myndighetens processer.

I den fortsatta beredningen vill Lantmäteriet betona koordineringen med närliggande utredningar såsom ”Vem äger fastigheten? (SOU 2023:55)” och ”Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (SOU 2024:7)”.

Utredningen föreslår extra resurser till Lantmäteriet på 3–4 årsarbetskrafter. Lantmäteriet uppskattar kostnaden något högre; motsvarande ca 6 årsarbetskrafter. Kostnader kommer även att uppstå avseende anpassning av

IT-stöd och e-tjänster samt för kompetenshöjning kring ny lagstiftning och information till förvärvare.

1.1 Förslag till lag om vissa utländska förvärv av fast egendom

I 2 § används ordet ”fastighet”. Lantmäteriet anser att det är lämpligare att i lagtexten använda termen ”fast egendom” (som i lagens rubrik) eftersom det är den juridiska termen som tycks eftersträvas. Begreppet fastighet syftar på hela den indelade marken som åsatts en fastighetsbeteckning medan fast egendom även kan vara del av en fastighet och vissa rättigheter.

1.4 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

DEN FÖRESLAGNA NYA 3 KAP. 4 A § FBL

Placeringen av paragrafen som 3 kap. 4 a § är ologisk bland de allmänna lämplighetsvillkoren som innebär en materiell prövning. Likaså följer ett sådant förslag inte alls fastighetsbildningslagens struktur. Se vidare under avsnitt 8.2.

3.2.3 MARK- OCH VATTENOMRÅDEN SOM IDENTIFIERATS SOM RIKSINTRESSE ELLER SOM OMRÅDE AV BETYDELSE FÖR TOTALFÖRSVARET

Här kan noteras att det för närvarande pågår ett arbete kring informationsmängden riksintresse i nationella geodataplattformen.

3.4.1 SÄKERHETSSKYDDSLAGEN

Lantmäteriet har i sitt yttrande över betänkandet ”ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (SOU 2024:7)” tillstyrkt förslaget om att skyldigheter enligt 4 kap. 13 § säkerhetsskyddslagen ska omfatta överlåtelser av fast egendom. Såväl sådana som genomförs genom lagfart som de som genomförs genom fastighetsbildning.

Frågan avseende om överlåtelser ska kunna förklaras ogiltiga och återgå ser Lantmäteriet som en fråga som behöver utredas ytterligare.¹

5 Kontrollen över fast egendom behöver stärkas

Lantmäteriet instämmer i utredningens bedömning att kontrollen över fast egendom behöver stärkas genom utökad möjlighet att granska och vid behov hindra överlåtelser och upplåtelser.

6 En ny lag med krav på förvärvstillstånd

Lantmäteriet instämmer i utredningens slutsats att: *”Lagen måste fånga upp överlåtelser och upplåtelser av fast egendom som kan utgöra risker för totalförsvaret, samtidigt som intresset av en välfungerande fastighetsmarknad och ett öppet investeringsklimat måste beaktas. Viktiga utgångspunkter för utredningens arbete är att lagen ska vara modern, effektiv och svår att kringgå. Den ska även vara rättssäker och förutsebar för enskilda samt möjliggöra en snabb hantering.”*

¹ Yttrande över betänkandet Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (SOU 2024:7)

Införande av ny lag med krav på förvärvstillstånd bör dock koordineras med förslag i utredningen ”Vem äger fastigheten?”; och specifikt frågan om att göra identitetsnummer obligatoriskt kopplat till ägande samt nyttjande. I detta sammanhang kan även noteras att Lantmäteriet tidigare avstyrkt delar av förslag från förköpsutredningen. En anledning till detta var påverkan på ledtider och förslagens påverkan på fastighetsmarknaden.

En skillnad mellan förköpsutredningen och den nya lagen (0000:0000) är att det stora flertalet av Lantmäteriets ärenden gällande förvärv av fast egendom inte kräver förvärvstillstånd.

Lantmäteriet anser dock att det är viktigt att dessa ärenden, som gäller svenskar och EES medborgare kan genomföras på ett tidseffektivt sätt. För att möjliggöra snabb hantering skulle man kunna tänka sig att inskrivningsmyndighetens och fastighetsbildningsmyndighetens handlägningsstöd på ett enkelt och automatiserat vis anpassas så förvärv som inte ska prövas enligt den nya lagen snabbt kan gå vidare. Se avsnitt 8.1 vilandegrunder och 6.5.5 Samverkan och informationsutbyte (avsnitt 11.1 12 § nya lag). Lika viktigt är det att den stora massan av den fastighetsbildning som innebär att mark kommer i ny ägares hand även den kan ske tidseffektivt. (i de fall det inte kommer att föreligga något behov av prövning enligt lag om vissa utländska förvärv av fast egendom.)

6.2.2 OCH 6.2.3 ARRENDEAVTAL

Den föreslagna lagen ska även tillämpas på vissa nyttjanderättsupplåtelser, bland annat arrende enligt 8–11 kap. jordabalken. Det finns inte någon lagstadgad skyldighet att söka inskrivning för arrendeavtal men detta är möjligt enligt 23 kap. jordabalken. Utredningen redogör inte för om avsikten är att inskrivningsmyndigheten ska beakta förvärvslagstiftningen vid sin prövning av inskrivning av arrendeavtal. Lantmäteriet har dock bedömt att detta inte har varit utredningens avsikt. De föreslagna ändringarna i 19 kap. 11 § jordabalken tar nämligen endast sikte på ansökan om lagfart och ansökan om inskrivning av tomträtt. Sökanden kommer därmed inte ha någon skyldighet att uppge information om medborgarskap, säte eller faktiskt inflytande, i en ansökan om inskrivning av arrendeavtal.

I dessa ärenden kommer inskrivningsmyndigheten alltså inte ha någon möjlighet att avgöra om arrendeavtalet omfattas av förvärvslagstiftningen eller inte. Lydelsen av 23 kap. 3 § 4 jordabalken innebär dock att inskrivningsmyndigheten redan idag ska vilandeförklara en ansökan om inskrivning av bland annat arrende om upplåtelsen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd. Detta torde innebära att inskrivningsmyndigheten inte ska bevilja en ansökan om inskrivning av arrende om den är beroende av tillstånd enligt den nya förvärvslagen. Samtidigt saknas det lagstöd för att kräva uppgifter från sökanden som möjliggör en kontroll av om tillstånd krävs eller inte. Det bör förtydligas om förvärvslagstiftningen ska vara tillämplig även för ansökan om inskrivning av arrendeavtal. Det bör antingen införas ett tydligt stöd för att

inskrivningsmyndigheten ska kunna kräva motsvarande uppgifter som i ansökan om lagfart och inskrivning av tomträtt. Alternativt att det införs en undantagsbestämmelse som innebär att inskrivning av arrendeavtal inte är beroende av förvärvstillstånd enligt den föreslagna lagen.

6.5.1 ANSÖKAN OM FÖRVÄRVSTILLSTÅND

Det kan vara av vikt att särskilt betona betydelsen av att en utländsk aktör som vill förvärva fast egendom i Sverige har möjlighet att skaffa sig sådan kunskap som krävs med avseende på lagstiftning om förvärvstillstånd och att denna information är lättillgänglig.

Tydlig och enkel information kan underlätta ansökan och hantering av ärenden.

6.5.5 SAMVERKAN OCH INFORMATIONsutBYTE

I avsnitt 8.1 beskrivs en tanke om det går att vidta åtgärder för att minska risken för att lagfartsärenden försenas på grund av vilandeförklaring. Utökad myndighetssamverkan kan leda till effektivare hantering. Samma nytta kan finnas för fastighetsbildningsärenden, avsnitt 8.2.

Det är viktigt att det ges lagstöd för Lantmäteriet att samverka med Skatteverket och Bolagsverket så att de uppgifter som behövs för en effektivare hantering kan hämtas in genom att använda befintliga tjänster för avisering eller att nya åtkomstsätt får skapas. Ett sådant samarbete bör regleras i den nya lagen i samband med dess 12 §, så att det inte bara är tillståndsmyndigheten som kan ta del av dessa uppgifter. Detta kan möjligtvis även minska behovet att inhämta sådant yttrande från tillståndsmyndigheten som avses i JB 19 kapitlet 15 § eller FBL 4 kap 11b §. Det bör vara frivilligt för Inskrivningsmyndigheten och lantmäterimyndigheten att kontrollera uppgifterna på egen hand.

Citat Avsnitt 11.1 s. 254 12 § ” Tillståndsmyndigheten kan också behöva kontrollera uppgifter som förvärvaren lämnat om sina person- eller ägarförhållanden med hjälp av andra myndigheter, till exempel Polismyndigheten, Skatteverket och Bolagsverket. ”

6.6.2 FÖRHÅLLET TILL FÖRKÖPSLAGARNA

Lantmäteriet har i remissvar över betänkandet om en ny förköpslag (Fi2022:07) avstyrkt förslaget i den del som avser statlig och kommunal förköpsrätt. Vid ett eventuellt införande bör förslaget begränsas i vissa delar. Därtill behöver ytterligare utredning genomföras för att säkerställa effektiva processer och informationsutbyte mellan myndigheter och andra berörda parter samt för att ta tillvara enskildas intresse.

6.6.3 OCH 6.10 KONSEKVENSER AV ATT INSKRIVNING BEVILJATS

Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag i avsnitt 8.1 som innebär att inskrivningsmyndighetens kontroll av om tillstånd krävs, ska baseras på den information om medborgarskap och säte med mera som sökanden blir skyldig att ange i ansökan om inskrivning. Lantmäteriet anser dock att

utredningen inte i tillräcklig utsträckning har utrett konsekvenserna av att den föreslagna 18 § lag om vissa utländska förvärv av fast egendom, innebär att ett förvärv inte är ogiltigt om ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträttsinnehav har beviljats i strid med 20 kap. 6 § 8 eller 21 kap. 2 § 6.

Enligt Lantmäteriets bedömning finns det betydande risker med att låta sökandens egna uppgifter om medborgarskap, säte och faktiskt inflytande vara avgörande för myndighetens prövning av om förvärvstillstånd krävs och samtidigt reglera att i sak ogiltiga förvärv ska vara giltiga om inskrivning har beviljats. Lantmäteriet anser att det kan uppstå en risk för att en sökande som omfattas av kravet på tillstånd, medvetet uppger felaktig information i ansökan och anger ett medborgarskap eller säte som inte kräver tillstånd enligt den nya lagen med syfte att kringgå lagens bestämmelser. Lantmäteriet uppfattar förslagen som att någon faktisk kontroll av sökandens medborgarskap eller säte inte ska utföras och att sökanden inte åläggs att ge in några stödjande handlingar som utvisar medborgarskap eller säte utan att myndigheten ska kunna lita på och utgå från den information som anges i ansökan. En sådan hantering överensstämmer väl med den formella kontroll och summariska process som gäller för inskrivningsärenden.

Utifrån den föreslagna lydelsen av 18 § skulle dock ett beslut om att bevilja lagfart innebära att ett förvärv inte längre är ogiltigt även om förutsättningarna för ogiltighet i den nya förvärvslagen föreligger. Detta skulle vara fallet även om sökanden har uppgett felaktig och vilseledande information i ansökan om inskrivning. Lantmäteriet anser att det vore mer ändamålsenligt om beslut om inskrivning i dessa fall inte påverkar giltigheten av förvärvet. En liknande lösning har föreslagits i SOU 2024:7 Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister, avseende ändringar i säkerhetsskyddslagen (2018:585) som innebär att även överlåtelse av fast egendom ska omfattas av lagens regler (avsnitt 15.4). Enligt förslagen ska en överlåtelse utan samråd enligt säkerhetsskyddslagen, kunna förbjudas av tillsynsmyndigheten i efterhand med följderna att förvärvet blir ogiltigt även om lagfart har beviljats.

En motsvarande lösning skulle motverka risken för förvärv som kan inverka skadligt på väsentliga totalförsvarsintressen. Ett alternativ är att beslutsmyndigheten i likhet med den finska lagstiftningen skulle kunna besluta om avyttringsskyldighet för förvärvaren.

8.1 Jordabalken

VILANDEGRUNDER

Utredningens förslag innebär att två nya vilandegrunder införs i 20 kap. 7 § 14 och 15 jordabalken. Ansökan om lagfart och inskrivning av tomträtt ska förklaras vilande om ansökan inte innehåller uppgift om sökandens medborgarskap, säte eller faktiska inflytande. Avsikten bakom

bestämmelserna är att inskrivningsmyndigheten ska kunna ta ställning till om förvärvet som ligger till grund för lagfartsansökan omfattas av kravet på förvärvstillstånd enligt lagen om vissa utländska förvärv av fast egendom. Om förvärvet är beroende av myndighets tillstånd ska ansökan istället vilandeförklaras enligt 20 kap. 7 § 12.

Så som förslaget är utformat skulle en ansökan dock kunna fortsätta vara vilandeförklarad under lång tid efter att frågan om förvärvstillstånd har avgjorts. Vilandegrunderna i 14 och 15 punkten är nämligen inte knutna eller begränsade till att frågan om förvärvstillstånd har avgjorts. I de fall sökanden saknar medborgarskap eller om medborgarskap eller säte är okänt så torde bestämmelsen enligt sin lydelse innebära att ansökan ska fortsätta vara vilandeförklarad till dess att sökanden har ett fastställt medborgarskap eller säte. Det framgår inte av betänkandet om detta är utredningens avsikt eller om tanken är att vilandegrunderna i 14 och 15 punkten ska vara subsidiära i förhållande till punkt 12.

Lantmäteriet vill i sammanhanget även belysa att beslutstyperna uppskov (19 kap. 11 § tillsammans med 14 § jordabalken) och de nya vilandegrunderna kan framstå som överlappande eftersom båda tar sikte på innehållet i ansökan. Nuvarande ordning anger att om en ansökan är så bristfällig att den inte utan väsentlig olägenhet kan tas upp till prövning kan Fastighetsinskrivningen besluta om uppskov med föreläggande att sökanden kompletterar ansökan. Det finns således en risk att, under i vart fall en övergångsperiod, vissa ansökningar exempelvis läggs på uppskov (utan kostnad för sökanden) medan andra förklaras vilande och expeditionsavgift utgår.

Något som inte tagits upp i förslaget är om det går att vidta åtgärder för att minska risken för att lagfartsärenden försenas på grund av vilandeförklaring. Lantmäteriet menar att det kan finnas möjlighet att anpassa handlägningsstöden så att det går att hämta uppgifter om medborgarskap, säte och verklig huvudman med hjälp av personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Samma nytta kan finnas för fastighetsbildningsärenden avsnitt 8.2.

Det stora flertalet ärenden berörs inte av förvärvstillstånd. Och om en del inte angivit medborgarskap, säte etcetera i ansökan försenas processen i onödan. Om dessa uppgifter skulle få hämtas av myndigheten själv skulle inte lagfarten behöva vilandeförklaras. Handläggaren slipper ta kontakt med sökanden och invänta komplettering för att sedan återuppta ärendet igen. Detta gör det möjligt att bespara kostnader i form av arbetstid. Även om det endast är en del ansökningar som saknar uppgiften kan det bli stora volymer. Flertalet sökanden anger sitt identitetsnummer i lagfartsansökan. Av de 228 000 lagfarter som beviljades under 2024 har 210 000 ett angivet identitetsnummer. Var av 198 000 är personnummer eller samordningsnummer och 12 000 är organisationsnummer. Det är viktigt att det ges lagstöd för Lantmäteriet att samverka med Skatteverket och

Bolagsverket; se avsnitt 6.5.5 Samverkan och informationsutbyte.

Det bör vara frivilligt för inskrivningsmyndigheten och lantmäterimyndigheten att kontrollera uppgifterna på egen hand. Man kan tänka sig att det förs in ett undantag att ansökan inte alltid behöver ha uppgifterna som avses i JB 19 kap 11 § 3 stycket eller FBL 4 kap 8 a §, i de fall identitetsnummer på förvärvaren finns med i ansökan och dessa uppgifter har registrerats hos annan myndighet och där dessa kan hämtas av Lantmäteriet. Eller kanske räcker det om detta undantag nämns i de paragrafer som hanterar när en lagfart ska förklaras vilande eller ärendet ska kompletteras enligt 20 kap. 7 § 14 och 15 jordabalken, Om inskrivningsmyndigheten eller lantmäterimyndigheten har hämtat uppgifterna från annan och behöver ansökan inte kompletteras på grund av att ansökan saknar uppgifterna som avses i JB 19 kap 11 § 3 stycket (20 kap. 7 § punkt 14 och 15, 21 kap. 3 § punkt 14 och 15). Samma gäller om lantmäterimyndigheten på egen hand inhämtat uppgifterna som avses i FBL 8 a § 2 stycket behöves inte något föreläggande eller avvisande enligt FBL 4 kap 9 och 10 §§.

UTREDNINGEN OM SKÄRPSTA KONTROLLER VID FASTIGHETSFÖRVARV

I betänkandet Vem äger fastigheten? (SOU 2023:55) föreslås att bland annat att en ansökan om lagfart ska innehålla uppgifter om förvärvarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Utredningen föreslår även att juridiska personer enbart ska kunna beviljas lagfart om de är registrerade i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän.

Det är av stor vikt att utredningarna koordineras i den fortsatta beredningen så att hanteringen av identitetsnummer i samband med skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv förenklas.

8.2 Fastighetsbildningslagen

ALLMÄNT OM FASTIGHETSBILDNING

Lantmäteriet har synpunkter kring den vida räckvidd som förslaget får vid fastighetsbildning. Lagen bör endast gälla förvärv i samband med avstyckning grundat på köp enligt 10 kap. fastighetsbildningslagen och fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen kopplat till en minimiareal om det inte grundas på en överlåtelsehandling (dvs. köp, byte och gåva). Det senaste är önskvärt för att lantmäterimyndigheter inte ska behöva kontrollera medborgarskap vid mindre justeringar av gränser som rimligen torde sakna betydelse för de syften som den nya förvärvstillståndslagen ska uppfylla. Dessa uppkommer också inte sällan under en pågående förrättning till skillnad från större förvärv som oftast grundar sig på köp eller en överenskommelse om fastighetsreglering. Tillsammans med förslagen om statlig och kommunal förköpsrätt blir ett sådant krav ytterligare betungande i fråga om förlängda handläggningstider i lantmäteriförrättningar.

Det kan ifrågasättas om det är lämpligt att klyvning enligt 11 kap. 1 § fastighetsbildningslagen kan anses innebära att mark kommer i ny ägares hand, eller om förslaget ens anses omfatta detta. Detta kan leda till ökad administration utan synbar nytta, även om antalet klyvningsåtgärder är förhållandevis begränsade. I de fallen finns redan ett andelsägande av en potentiellt icke önskvärd fastighetsägare och nyttan med att dessa åtgärder inbegrips är därför begränsad. Det staten möjligen önskar få kontroll över är vilken fysisk del som tillfaller vem om detta kan påverka om förvärvstillstånd kan beviljas eller inte, men äganderätten är redan befintlig i grunden om än genom samäganderätt. För klyvningar enligt 11 kap. 2 § fastighetsbildningslagen finns ett syfte och där föreligger ett tillståndspliktigt andelsförvärv enligt den föreslagna lagens 2 §.

Att sammanläggning enligt 12 kap. 2 § 2 stycket fastighetsbildningslagen täcka av begreppet ”mark kommer i ny ägares hand” anser Lantmäteriet är överflödigt. Den som önskar ett sådant slutresultat kan i stället göra en bodelning först och sedan sammanlägga. Att detta innefattas innebär därför enbart ökad byråkrati.

LANTMÄTERIMYNDIGHETENS KONTROLL

Lantmäterimyndigheten måste genom den föreslagna regleringen alltid kontrollera om den sökta fastighetsbildningsåtgärden innefattar en marköverföring som omfattas av kravet på förvärvstillstånd enligt den nya förvärvstillståndslagen innan ärendet avgörs. Det handlar därmed om större andelen av alla förrättningar. För fastighetsbildningsverksamheten föreslås kontrollen ske på samma sätt som för inskrivning, dvs. att en ansökan som innebär att mark kommer i ny ägares hand ska innehålla uppgifter som förvärvarens medborgarskap eller säte, ett summariskt förfarande och ingen materiell prövning. Detta underlättar lantmäterimyndigheternas hantering avsevärt, men det är också mycket otypisk reglering då fastighetsbildningsmyndigheten i många sammanhang har en relativt långtgående utredningsskyldighet.

Om förslaget till FBL 4:8a 2st i stället ska tolkas som att de uppgifter som lämnas in ska vara faktiska i fråga om att ansökan ska *innehålla uppgifter* och därmed för alla är förslaget mer problematiskt. Vid en sådan tolkning ska *alla* lämna in uppgifter som stödjer medborgarskap eller säte.

Lantmäteriet ser, med nu gällande lagstiftning, positivt på att genomföra förrättningar i enlighet med 18 § 2 stycket blir giltiga trots att ett förvärvstillstånd hade krävts i de fall detta har missats eller om felaktiga uppgifter har lämnats till lantmäterimyndigheten. Konsekvenserna blivit mycket negativa om annat hade föreslagits och med denna utformning minskar även effekterna på den enskilde överlåtaren vilket ses som positivt ur en rättssäkerhetsaspekt. Om förslaget ska få full effekt torde dock staten ha ett behov av att exempelvis tvångsförsälja mark som har kommit i en utländsk ägares hand utan förvärvstillstånd enligt den föreslagna lagen. Det bör noteras att fastighetsbildningen i detta fall skiljer sig från fastighetsinskrivningen, där en ogiltigförklaring kan tänkas.

FASTIGHETSILDNING SOM INNEBÄR ATT MARK KOMMER I NY ÄGARES HAND SKA FÄ SKE ENDAST OM EN TILLSTÄNDSPLIKTIG FÖRVÄRVARE HAR ETT GILTIGT FÖRVÄRVSTILLSTÄN

Lantmäterimynderheternas kontroll begränsas till att kontrollera om den ansökt fastighetsbildningsåtgärden innefattar en marköverföring som omfattas av kravet på förvärvstillstånd enligt den nya lagen. Kontrollen ska ske genom att sökanden anger förvärvarens medborgarskap eller säte. Den föreslagna nya 4 kap. 8 a § andra stycket FBL

En ny 4 kap. 8 a § 2 stycke FBL innebär att en ansökan som ges in av en enskild sökande ska innehålla uppgifter, om *förvärvarens medborgarskap eller säte*, i de fall ansökan rör fastighetsbildning som innebär att mark kommer i ny ägares hand.

Nedan förklaras flera problem med att koppla skyldigheten att lämna uppgift som en del av ansökan. En utformning som i stället kräver att den som förvärv mark bör lämpligare åläggas skyldighet att lämna uppgiften. Hur detta rent praktiskt ska kunna ske är emellertid inte en helt enkel fråga.

Genom att sökanden lämnar uppgifterna får lantmäterimynderheten underlag att bedöma om den sökta fastighetsbildningsåtgärden sker på grund av, eller innefattar, ett förvärv som är tillståndspliktigt.

Utmaningen för lantmäterimynderheterna, till skillnad från Lantmäteriets fastighetsinskrivning, är flera i förhållande till begreppet sökanden. För det första är sökanden inte alltid den som tar emot mark vid förrättningen varför sökanden och den tillståndspliktige kan vara olika personer. För det andra nyttjas ofta inte myndighetens egna blanketter som skulle kunna minska behovet av kompletteringar. Detta gäller särskilt när bolag förvärv mark. För det tredje kan e-tjänster i dagsläget enbart nyttjas av privatpersoner. För det fjärde är det också så att det under en pågående förrättning ofta förekommer tillkommande ansökningar, överenskommelser och yrkanden på marköverföringar vilket då kommer att kräva lämnande av uppgift under en pågående förrättning.

1. Sökanden är inte alltid den som tar emot mark vid förrättningen varför sökanden och den tillståndspliktige kan vara olika personer. Det kan till och med bli så att sökanden avsiktligt eller oavsiktligt uppger felaktiga uppgifter för annan part. Krav enligt fastighetsbildningslagen finns alltså enbart på att ansökan ska innehålla uppgift om förvärvarens medborgarskap eller säte. Krav på ansökan om förvärvstillstånd med tillhörande sanktionsavgift faller däremot på den som har kravet på sig att ansöka om förvärvstillstånd. För bolag blir det dock fråga om viss materiell prövning i fråga om andra satsen kring inflytande i bolag.
2. Myndighetens egna blanketter nyttjas ofta inte. Detta kommer att leda till ett behov av ett stort antal begäran om kompletteringar, eftersom uppgift om förvärvarens medborgarskap eller säte alltid krävs, oavsett om förvärvaren är förvärvstillståndspliktig eller ej. Detta är en utformning som leder till en stor ökning av begäran om komplettering vilket ökar administrationen i ärendehantering, förlänger handläggningstiderna och ökar kostnaderna för fastighetsägarna. Här

kan Lantmäteriet också se ett behov av systemutveckling som inte är av endast marginell betydelse. För de sakägare som inte är sökande finns idag inget enkelt sätt att kontrollera eller ens införskaffa kunskap om medborgarskap. För den som inte lämnar in en ansökan finns inte ens ett krav på att uppge person- eller organisationsnummer varför kontroll senare under förrättningen kan leda till vissa problem. Förslaget saknar också möjliggörande av automatisk kontroll via direktkontakt med Skatteverkets respektive Bolagsverkets informationsmängder.

3. Enbart privatpersoner kan nyttja e-tjänster i dagsläget. En stor fördel med ansökan om lantmäteriförrättning via e-tjänst är att det minskar behovet av kompletteringar eftersom utformningen av tjänsten kan kräva att vissa uppgifter lämnas och/eller bifogas. Av cirka 9 500² ansökningar om fastighetsbildning sker i dagsläget cirka 30 procent av alla ansökningar till Lantmäteriet via e-tjänsten. Det innebär att cirka 6 500 ansökningar årligen kommer in på annat sätt. Under en avsevärd tid kommer ansökningshandlingar fortsätta att komma in på annat sätt och utan användande av vare sig ansökningsblanketter eller e-tjänsten. Vidare behövs att e-tjänsten för ansökan utvecklas så att den även kan användas av juridiska personer kommer kompletteringsbehov även av den anledningen kvarstå. Vidareutveckling av detta är både kostsamt och tidskrävande vilket konsekvensutredningen inte tar hänsyn till.

Vid tidpunkten för ansökan är det ofta så att alla berörda fastigheter och sakägare inte är kända och det är mycket vanligt att ytterligare ansökningar, överenskommelser och tilläggsyrkanden inkommer under en pågående förrättning. I de fallen kommer sakägarna att behöva komplettera ett pågående ärende med uppgifter kring medborgarskap och säte samt i förekommande fall komplettera med förvärvstillstånd. Detta kommer att öka administrationen i ärendehantering, förlänga handläggningstiderna och öka kostnaderna för fastighetsägarna.

EN REGLERING MOTSVARANDE DEN SOM GÄLLER FÖR FÖRVÄRV SOM ÄR TILLSTÄNDSPLIKTIGA ENLIGT JORDFÖRVÄRVSLAGEN BÖR INTE INFÖRAS

Den föreslagna nya 3 kap. 4 a § FBL

Lantmäteriet menar att det hade varit lämpligare att arbeta in kravet på förvärvstillstånd enligt den föreslagna lagen (0000:000) om vissa utländska förvärv av fast egendom med krav på andra förvärvstillstånd i 10 kap. 3 § fastighetsbildningslagen om avstyckning. Likaså innebär den nuvarande regleringen i 5 kap. 20 §, till vilken 11 kap. 9 § om klyvning hänvisar, att den föreslagna nya lagen redan skulle täckas in av bestämmelsen om ingen ändring av 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen också görs. Det är förvisso önskvärt att frågan om tillstånd enligt den nya lagen inte ska underställas tillståndsmyndigheten, men i de fall förvärvstillstånd saknas är det ett underställande som blir aktuellt alldeles oavsett utredningens avsikt. Lantmäteriet anser att kravet på förvärvstillstånd i stället bör vävas in i den/de aktuella bestämmelserna, om än utan krav på underställning.

² Uppskattning baserad på underlag från 2024. Cirka 10 000 ansökningar varav cirka 700 rörde infrastruktur med en majoritet på ledningsrätter vilka inte berörs av förslaget.

VILANDEGRUNDER

Lantmäteriet menar att det kan finnas möjlighet anpassa handläggningsstöden så att det går att hämta uppgifter om medborgarskap, säte och verklig huvudman med hjälp av personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Samma nytta kan finnas för fastighetsbildningsärenden, se kommentarer avsnitt 8.1.

10.4.1 och 10.4.3 Konsekvenser

Förslaget kommer att leda till ökade kostnader för Lantmäteriet. Utredningen föreslår att finansiering ska ske genom ökade anslag.

FASTIGHETSBILDNING

Framför allt ansökningar om fastighetsreglering kommer att beröras enligt utredningen. Lantmaterimyndigheten behöver dock kontrollera alla ansökningshandlingar om fastighetsbildning så att ansökan innehåller uppgifter om förvärvarens medborgarskap eller säte och, i vissa fall även bolagets ägarförhållanden. Lantmateriets materiella prövning innebär dock enbart en prövning om ärendet omfattar fastighetsbildning som innebär att mark kommer i ny ägares hand *och* om förvärvaren är tillståndspliktig.

Fastighetsbildnings bedömning är att förslaget, med den tolkning myndigheten gör, kommer att kräva viss kompetensutveckling av personal och viss ökad administration kring den del av ärendena som är aktuella för tillståndsprövning.

Förslaget kommer att leda till längre handläggningstider vid förrättningar och ökade kostnader för fastighetsägarna vilket går emot Lantmäteriets uppdrag att korta handläggningstiderna och minska kostnaderna i fastighetsbildningsförrättningar. Även om förfarandet är summariskt utan materiell prövning kommer förslaget ändå att kräva extra resurser i högre grad än vad utredningen bedömt. För fastighetsbildnings del kommer detta rent ekonomiskt att belasta fastighetsägarna.

Lantmäteriet instämmer i bedömningen att anpassning av e-tjänster medför begränsade kostnader för fastighetsbildnings del. Däremot kommer endast en begränsad del in via e-tjänster. Många förvärv sker dessutom av bolag som inte kan nyttja e-tjänsterna och det är också vanligt att Lantmäteriets mallar inte används, särskilt vid marköverföringar som berör bolag. När det dessutom tillkommer ansökningar under pågående förrättningar behövs ett helt annat och idag icke existerande handläggningsstöd för att få parter att inkomma med uppgifter om medborgarskap eller bolags säte om inte det ska vara fråga om en fullständigt manuell handpåläggning i varje ärende. Finansiering av detta kommer att behövas och Lantmäteriet delar inte utredningens bedömning i detta fall.

FASTIGHETSINSKRIVNING

Fastighetsinskrivningen instämmer i utredningens bedömning att anpassningar i handläggningsstöd och e-tjänster är sådana marginella

engångskostnader som inte kräver någon ytterligare finansiering. Lantmäteriet instämmer dock inte i den bedömning som utredningen har gjort beträffande de kostnadsmässiga konsekvenserna av förslagen med anledning av de ökade antalet handläggningsåtgärder och beslut. Utökade kontroller och handläggningsmoment kommer att behöva utföras i princip samtliga lagfartsärenden. Det tillkommande resursbehovet för inskrivningsmyndigheten bedöms uppgå till cirka 2 174 000 kr om året, vilket omfattar 3 - 4 årsarbetare.

För det fall att utredningen har avsett att myndigheten ska göra en mer materiell kontroll av medborgarskap eller säte så kommer konsekvenserna och kostnaderna för myndigheten att bli väsentligt högre än den nuvarande uppskattningen som utgår från att det är uppgifterna i ansökan som ska ligga till grund för beslutet.

SAMMANFATTNINGSVIS

Sammanfattningsvis uppskattar Lantmäteriet ökade kostnader till motsvarande 6 årsarbetskrafter. Vissa kostnader kommer även att uppstå avseende anpassning av IT-stöd och e-tjänster samt för kompetenshöjning kring ny lagstiftning och information till förvärvare.

11.4 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

I författningskommentaren till föreslagna nya andra stycket i 4 kap. 8 a § i FBL står det att genom att ansökan innehåller uppgifter om medborgarskap eller säte får lantmäterimyndigheten underlag att bedöma om den sökta fastighetsbildningsåtgärden är tillståndspliktig eller ej. Lantmäteriet vill vara tydliga med att detta tolkas som att det lantmäterimyndigheten har att bedöma är om fastighetsbildningsåtgärden är tillståndspliktig, inte bedöma huruvida lämnade uppgifter är korrekta eller inte. Först när uppgift lämnas som innebär att tillståndsplikt föreligger, eller eventuellt föreligger på grund av ett bolags ägarförhållanden, ska förvärvstillstånd krävas in innan beslut om fastighetsbildning fattas.

Beslutande

Beslutande är vikarierande generaldirektör Nils Svartz. I den slutliga handläggningen har jurist David Fridh, jurist Sara Veidemann, informationsutvecklare Pia Ulin och verksamhetsutvecklare Magdalena Andersson (den sistnämnda föredragande) medverkat.

För Lantmäteriet

Nils Svartz

2025-04-29

LM2025/010682-0002