

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Mäklarsamfundet Juridik

li.remissvar@regeringskansliet.se

med kopia till

li.spn@regeringskansliet.se

Diariennr. LI2024/ 01326

Solna 2024-10-16

**Remissyttrande över ”Utredningen om en ny förköpslag (FI 2022:07)” och
”Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på
fastighetsrättens område”**

Inledning

Mäklarsamfundet är en medlems- och branschorganisation för landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet representerar runt 90 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige. Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande rubricerade förslag och redovisar härmed följande synpunkter.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet *avstyrker* förslagen till såväl statlig som kommunal förköpsrätt i utredningens utformning, men *tillstyrker* förslaget om digitala fastighetsköp och Lantmäteriets förslag för att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område.

Grunderna för vårt ställningstagande är sammanfattningsvis att:

- förköpsrätten är oproportionerlig till sin omfattning och en alltför omfattande inskränkning i ägande- och förfoganderätten avseende fastigheter,
- förslaget inte på ett effektivt och ändamålsenligt sätt kommer att uppnå de önskade resultaten,
- konsekvenserna för bostadsmarknaden, säljare, köpare och inte minst fastighetsmäklare sannolikt skulle bli betydligt mer allvarliga och djupgående än vad utredningens konsekvensanalys ger vid handen.

Mäklarsamfundet vill särskilt framhålla att det redan idag finns möjligheter för såväl stat som kommun att förvärva fast egendom, inte minst genom expropriation vilket utgör ett mer träffsäkert alternativ för att uppnå de angivna syftena.

Om en förköpsrätt ändå ska införas bör det göras undantag för vad som anses vara fastigheter för bostadsändamål och för överlåtelser inom familj, till exempel genom gåva. I syfte att uppnå teknikneutralitet för förvärv på bostadsmarknaden föreslår vi, gällande

digitala fastighetsköp, en ändring även i Bostadsrättslagen som möjliggör att även överlåtelseavtal avseende bostadsrätt ska kunna ingås med elektroniska överlåtelsehandlingar och digitala signaturer.

Övergripande synpunkter på utredningens förslag till ny förköpslag

Långtgående inskränkning i äganderätt och avtalsfrihet

Att införa en statlig såväl som kommunal förköpsrätt i enlighet med utredningens förslag skulle innebära en alltför omfattande inskränkning i en fastighetsägares rätt att äga och förfoga över sin egendom. Förslaget skulle dessutom utgöra ett åsidosättande av avtalsfriheten, vilket blir särskilt kännbart i en situation då en fastighet överlåts till en släkting eller familjemedlem av sentimentala skäl och för att det finns ett affektionsvärde i att fastigheten stannar i slakten eller familjen. En förköpsrätt riskerar dessutom att få betydande påverkan på den framtida processen för fastighetsförvärv som sådan och för de som är involverade i en fastighetstransaktion.

Saknas undantag

I utredningens förslag till nya förköpslagar föreslås inga undantag vare sig i fråga om typer av förvärv eller typer av fastigheter vilket innebär att i princip hela fastighetsmarknaden kommer att påverkas av förköpsrätten. Den omedelbara konsekvensen blir att det vid varje enskilt fastighetsförvärv kommer finnas en osäkerhet kring om förvärvaren kan fullfölja sitt förvärv och i de fall det är en privatbostad som förvärvas, om och när man kan flytta in i sin nya bostad. Den osäkerheten kommer att bestå till dess att beslutsmyndighet eller kommun har meddelat huruvida man väljer att avstå sin förköpsrätt eller att utreda frågan om förköp vidare. Ett sådant besked lämnas i bästa fall en månad efter förvärvet men den tiden kan i värsta fall uppgå till så mycket som åtta månader efter det att fastigheten förvärvats.

Oaktat att det i de allra flesta fall kan antas att besked om huruvida stat eller kommun avstår sin förköpsrätt lämnas inom den föreslagna 25-dagarsfristen bedöms de negativa konsekvenserna av förslaget vida överväga de eventuella fördelar som förslaget kan föra med sig.

Expropriation mer ändamålsenligt

Det är lätt att sympatisera med syftet bakom förslaget till statlig förköpsrätt men Mäklarsamfundet ställer sig tveksamt till om statens militära behov av fastigheter kan tillgodoses med en förköpsrätt i enlighet med förslaget. Det förefaller inte vara ändamålsenligt att statens behov av fastigheter ska tillgodoses genom att en fastighet av just den typen som vid tidpunkten efterfrågas läggs ut till försäljning och så småningom överlåts till en köpare. Om försvaret är i behov av fastigheter av specifik typ och för specifika ändamål finns det andra möjligheter, till exempel expropriation, vilket i och för sig också är en långtgående inskränkning av äganderätten men är ett sedan länge vedertaget verktyg som endast tillämpas i undantagsfall och på ett betydligt bättre och mer pricksäkert sätt kan tillgodose statens militära behov.

Är kommunerna rätt aktör för att bekämpa organiserad brottslighet?

I likhet med vad som anförts ovan gällande statlig förköpsrätt är det även i fråga om förslaget till kommunal förköpsrätt lätt att ställa sig bakom syftet med förslaget men även här ställer sig Mäklarsamfundet tveksamt till om syftet kan uppnås genom det aktuella förslaget till kommunal förköpsrätt. För att genom förköpsrätt kunna bekämpa och förhindra kriminell verksamhet och brottslighet krävs en mycket god tillgång till vad som närmast kan liknas vid underrättelseinformation, något som är förbehållet polismyndigheten och övriga delar av rättsväsendet och inte kommunala politiker och tjänstemän.

Frågan måste därför ställas om och i vilken omfattning en kommun i sin verksamhet har tillgång till sådan nödvändig information om individers förehavanden och relationer att för att utreda om de kan kopplas till kriminell och brottslig verksamhet. Svaret på den frågan får anses vara nej varför förslaget till kommunal förköpsrätt för att bekämpa och förhindra kriminell verksamhet och brottslighet inte bedöms kunna bidra till att uppnå de för förslaget angivna syftena.

Risk för utdragna processer och långa handläggningstider

Utredningen menar att de föreslagna bestämmelserna om förköpsrätt inte kommer att innebära några större störningar för och fördröjningar av de fastighetsförvärv som genomförs. Mäklarsamfundet delar inte den bedömningen. Det går inte att bortse från den enorma mängd ärenden som förväntas hanteras av beslutsmyndigheter och kommuner. Även om ansökningsförfarandet ska ske i en digitaliserad process måste en prövning göras i varje enskilt ärende vilket ställer stora krav på resurser hos de ansvariga myndigheterna. Det finns idag andra områden där tillståndsprocesser och handläggningstider utgör rejäla bromsklossar för den som vill sälja eller köpa en fastighet. Ett sådant exempel är de långa handläggningstiderna hos Lantmäteriet för att genomföra lantmäteriförrättningar vilket innebär en stor osäkerhet kring framtida förhållanden till följd av att en avstyckningsprocess i vissa fall kan pågå i 12–14 månader. Ett annat exempel är processen kring spridningstillstånd för drönbilder som innebär en fördröjning på upp till flera veckor för att påbörja förmedlingen av ett objekt som delvis marknadsförs med drönbilder. Under rubriken *Marknadspåverkan* redogör vi i detalj för de konsekvenser vi befarar för Sveriges många lokala bostadsmarknader och konsumenterna som är aktiva på dessa marknader.

Särskilt om konsekvenser för fastighetsmäklare

Mäklarsamfundet kan konstatera att den aktuella utredningen utgör ännu ett i raden av förslag som inte bara utpekar fastighetsmäklarna som informationsbärare av innebörden av den nya lagstiftningen. Förslaget öppnar också upp för möjligheten att fastighetsmäklarna ska kunna anlitas för att fullgöra andras lagstadgade skyldigheter, i detta fall en förvärvares skyldighet att anmäla förvärvet till beslutsmyndighet eller kommun. Det är lätt att betrakta fastighetsmäklaren som en naturlig utgångspunkt för information till säljare och köpare av förmedlingsobjekt men att ålägga fastighetsmäklarna ännu en administrativ påлага och ett utökat ansvar för fullgörande av skyldigheter som åligger andra än mäklaren själv är något som Mäklarsamfundet starkt motsätter sig.

En fastighetsmäklare verkar under såväl statligt tillsynsansvar som skadeståndsansvar och riskerar vid brister i uppfyllande av sina skyldigheter att ådra sig såväl disciplinära påföljder som krav på skadestånd. Det finns en uppenbar risk att köpare och säljare överskattar omfattningen av fastighetsmäklarens ansvar för att tillse att någon av parterna i en fastighetsaffär fullgör sina lagstadgade skyldigheter. Det finns tydliga likheter med fastighetsmäklarens skyldighet att informera om vad som gäller i fråga om en säljares skyldigheter enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader. Fastighetsmäklare har vid åtskilliga tillfällen felaktigt pekats ut som ansvariga för att en energideklaration rent faktiskt upprättas, detta till följd av bristande kunskap och felaktiga förväntningar hos fastighetsmäklarnas kunder, vilket kan leda till såväl tillsyns- som skadeståndsärenden helt i onödan.

Ett annat närliggande exempel är fastighetsmäklarnas skyldighet att vid förmedling av en bostadsrätt beräkna och redovisa bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning som infördes genom en ny fastighetsmäklarlag 2021. Trots att ett flertal remissinstanser, Mäklarsamfundet inkluderat, framförde synpunkter och kritik mot förslaget och pekade på ett antal orsaker till att en sådan skyldighet skulle bli minst sagt svår att leva upp till valde lagstiftaren att anta förslaget. Konsekvensen därav blev att vare sig fastighetsmäklare, tillsynsmyndighet eller bostadsrättsförvaltare har kunnat reda ut och enas om hur den indirekta nettoskuldsättningen ska räknas ut. Det som var tänkt som en värdefull upplysning till köpare av en bostadsrätt har i stället bidragit till en ökad förvirring och osäkerhet kring om uppgiften är korrekt och vad som kan utläsas av den.

Risk att fördröja och försvåra för fastighetsmäklarens rätt till betalning

Mäklarsamfundet vill också framhålla en stark oro för risken för att fastighetsmäklarnas rätt till arvode kan komma att påverkas negativt av den föreslagna förköpsrätten. En fastighetsmäklare har i regel en avtalad rätt att tillgodogöra sig sitt arvode ur den av köparen erlagda handpenningen när handpenningen utbetalas till säljare. Det sker normalt när köpet har blivit bindande mellan parterna, det vill säga när det inte finns några villkor för köpets fullbordan annat än att köpeskillingen ska betalas.

Det kan konstateras att det i utredningen inte har gjorts någon tillfredsställande analys av hur handpenningen ska hanteras inom ramen för förköpsrätten och hur det kan komma att påverka fastighetsmäklarna och deras rätt till betalning. I förhållande till säljaren är köpet att betrakta som bindande, antingen säljs fastigheten till den ursprunglige köparen eller till stat eller kommun om de väljer att utöva sin förköpsrätt, och en erlagd och

eventuellt deponerad handpenning bör betalas ut till säljaren med rätt för fastighetsmäklaren att tillgodogöra sig sitt arvode. Det är dock inte långsökt att tro att osäkerheten kring huruvida det kan bli aktuellt med förköp eller inte kommer att påverka en köparens vilja att dels erlagga en handpenning dels att betala ut den till säljaren innan frågan om förköp är avgjord, vilket kan få avgörande betydelse för när en fastighetsmäklare anses berättigad att kräva betalning för utfört arbete.

I de fall som stat eller kommun väljer att utöva sin förköpsrätt och inträda i förvärvarens ställe blir frågan om hantering av en erlagd handpenning och fastighetsmäklarens rätt till arvode än mer komplicerad. Om förvärvaren har erlagt en handpenning som till följd av att det är fråga om ett bindande förvärv har betalats ut till säljaren och stat eller kommun utövar sin rätt till förköp, innebär det i praktiken att den erlagda handpenningen i sin helhet ska återgå till förvärvaren. Detta väcker i sig frågor kring hur, när och till vem ska den erlagda handpenningen redovisas och kan också aktualisera frågan om mäklarens rätt till betalning. Att ansvaret för en sådan process och därtill hörande administration förväntas att hamna på fastighetsmäklaren är ofrånkomligt vilket riskerar att sätta mäklaren i en situation där man genom skyldigheten att tillvarata säljares och köparens intressen tvingas åsidosätta sina egna intressen, vilket skulle vara en högst olycklig och oönskad konsekvens för de redan hårt pressade fastighetsmäklarna.

Marknadspåverkan

Mäklarsamfundet bedömer att de negativa konsekvenserna av statlig och kommunal förköpsrätt för marknaden som helhet, och särskilt för spekulanter och köpare, riskerar att bli omfattande. Enligt förslaget ska förköpsrätten omfatta i princip samtliga transaktioner. Även om antalet fall där förköpsrätten tillämpas sannolikt blir relativt få, kan risken för detta få reella direkta och indirekta negativa konsekvenser för marknaden. Mäklarsamfundets uppfattning är att utredningens konsekvensanalys av de potentiella marknadseffekterna är alltför svepande och ytlig. Varken beskrivningen av marknadseffekterna eller effekterna ur ett konsumentperspektiv har fått den genomlysning som de förtjänar. Mäklarsamfundet vill därför bidra med vårt perspektiv.

Effektiva bostadsmarknader är systemviktiga

Drygt 6 av 10 svenskar äger sitt boende. Bostadsmarknadens makroekonomiska betydelse är stor. Bostäder är idag den största tillgångsklassen globalt. Bostadsmarknadens funktionssätt och en tillräcklig rörlighet är också avgörande för arbetsmarknaden. Att svensk bostadsmarknad är effektiv, trygg och transparent är ett samhällsintresse lika mycket som det är ett bransch- och konsumentintresse. När bostadsmarknaden inte fungerar tillfredsställande, och i synnerhet när osäkerhet leder till att planerade flyttar ställs in och affärerna avtar, får det såväl ekonomiska som sociala konsekvenser. Det är ur detta perspektiv förslaget om en ny statlig och kommunal förköpslag måste förstås och analyseras.

Svensk bostadsmarknad är exceptionellt transparent. Relevant prisstatistik finns lättillgänglig och begripligt presenterad för bostadskonsumenter. Objekten når snabbt en stor räckvidd och sin rätta målgrupp genom effektiva marknadsplatser, vilket i sin tur ökar sannolikheten att rätt pris för objektet uppnås. Transaktionerna går, i normal konjunktur, snabbt och effektivt. Den genomsnittliga försäljningstiden ett normalt år på bostadsmarknaden är i en internationell jämförelse snabb. Här kan man invända att snabbhet kanske inte alltid är positivt i för hushållen stora affärer, men ur individperspektiv är snabbhet och effektivitet, om det kombineras med trygghet och god information, ofta avgörande. Det kan handla om att man redan köpt en ny bostad och behöver få den gamla såld innan tillträde för finansieringens skull, eller att försäljningen sker på grund av separation där det varken gynnar de tidigare samboende eller eventuella barn att bo kvar i samma hushåll längre än nödvändigt. Med den unika lagstiftningen på fastighetsmäklarområdet, där fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljares och köparens intressen, får också köpare en juridiskt kvalitetssäkrad tjänst helt gratis. Effektiviteten och transparensen skapar under normala förhållanden trygghet och säkerhet för att agera på marknaden. Det är värden som är viktiga att värna, som vi ser att utredningens förslag kan riskera.

Bostadsmarknaden är lokal

Begränsar vi perspektivet till marknaden avsedd för enskilda hushåll, alltså primär- eller sekundärbostäder, så är det av största vikt att förstå att bostadsmarknaden i allt väsentligt är mycket lokal. När svenskarna flyttar, flyttar vi inte långt. 63 procent av alla

flyttar i Sverige under 2023 ägde rum inom kommunen. 29 procent av dessa skedde mellan fastigheter inom samma distrikt. Mönstret är robust över tid. Det innebär att varje enskild lokal bostadsmarknad i någon mening är sin egen ö och därmed är begränsad i termer av såväl befintligt utbud som potentiella säljare och köpare. Den geografiska integrationen mellan bostadsmarknader över länsgränser är i bästa fall liten, i de flesta fall obefintlig. Endast drygt 15 procent av flyttarna 2023 skedde över länsgränser. Att bostadsmarknaderna i allt väsentligt är små ur perspektivet potentiella säljare och köpare innebär också att kedjereaktioner och dominoeffekter på marknaden kan få en stor och djupgående effekt på lokala bostadsmarknader.

Osäkerhet, tröghet och flaskhalsar

En av de mest påtagliga effekterna av förslaget är att det inför ett osäkerhetsmoment i varje fastighetsaffär. När köpare inte kan vara säkra på att affären kommer att gå igenom förrän staten eller kommunen beslutar om de vill utöva sin förköpsrätt, bromsar det hela marknaden. Spekulanter kan komma att undvika vissa områden där det finns skäl att tro att staten eller kommunen har särskilda intressen av förköpsrätt, med efterföljande prisfall som följd. Det finns anledning för spekulanter att tveka innan de lägger bud, vilket får en psykologisk effekt som lätt får fäste i marknadsdynamiken. Marknader som tidigare präglades av konkurrens mellan objekten och effektiva försäljningstider kan få se betydligt längre processer, till men för både konsumenter, fastighetsmäklarbranschen och samhället i stort.

Resultatet blir en marknad där vissa objekt plötsligt blir svårare att sälja, eftersom köpare inte vill riskera att fastna i en utdragen process. Effekten blir dubbel: inte bara påverkas de enskilda fastighetsaffärerna negativt, utan hela områden kan drabbas av en generell osäkerhet som påverkar marknadsvärdena.

Kedjereaktioner och negativa spiraler

Eftersom varje bostadsmarknad är lokal och endast i undantagsfall är kommunicerande kärl med andra, geografiskt närliggande marknader, är det lätt att förstå hur kedjereaktioner kan skapas. Den föreslagna förköpsrätten riskerar att leda till att hela kedjor av fastighetsaffärer stannar av. En köpares möjlighet att fullfölja sitt köp hänger ofta samman med att de först måste sälja sin egen fastighet, något som dessutom idag är ett krav från många bolåneaktörer. Utan att säkert veta att man kan fullfölja ett köp av ny bostad kommer fler att avstå försäljning från första början, vilket minskar rörligheten på en redan trögrörlig småhusmarknad. Köpare som trots allt sålt sin bostad först riskerar att hamna i svåra situationer. Om stat eller kommun utövar sin förköpsrätt i samband med att köpehandlingarna upprättas hamnar köparen i ett moment 22 utan vetskap om möjligheten att tillträda affären, med en handpenning låst till den aktuella affären och därtill med mycket begränsat handlingsutrymme för att söka alternativa bostäder under provningstidens gång. En sådan marknadsdynamik skapar incitament för att försäkra sig genom friskrivningsklausuler och liknande, vilket i sig innebär att osäkerheten och tilltron till marknadens effektivitet sprider sig. Brister en länk i en kedja av affärer faller resten lätt i en dominoeffekt, vilket vi såg många exempel på under den oroliga marknaden 2022–2023.

Påverkan på kreditflödet

Fastighetsmarknaden är beroende av ett fungerande kredit- och kapitalflöde. Det gäller för den kommersiella fastighetsmarknaden såväl som för bostadsmarknaden, och för nyproduktionen såväl som för enskilda hushåll. Den osäkerhet som en förköpsrätt som potentiellt omfattar i princip alla objekt skulle medföra riskerar att påverka finansieringen av affärerna. Banker och andra kreditgivare kan bli mer restriktiva med att bevilja lån till fastighetsaffärer, särskilt om de uppfattar att det finns en risk att fastigheten aldrig tillfaller köparen. Detta kan göra det svårare för bostadsköpare att få lån, vilket ytterligare minskar efterfrågan och försvårar genomförandet av transaktioner. På samma sätt riskerar en omfattande förköpsrätt att bromsa inflödet av kapital till fastighetssektorn. Det skulle få en direkt negativ påverkan på byggprojekt och nyproduktion av bostäder, något som är särskilt bekymmersamt i en tid då bostadsbristen redan är ett stort problem i många kommuner.

Digitala fastighetsköp och fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget att möjliggöra fastighetsöverlåtelser med elektroniska överlåtelsehandlingar och digitala signaturer och tillstyrker även Lantmäteriets förslag till att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område.

Mäklarsamfundet vill dock föreslå att en motsvarande lagändring görs i Bostadsrättslagen så att även överlåtelse av bostadsrätt i framtiden kan genomföras med elektroniska överlåtelsehandlingar och digitala signaturer. Detta inte minst för att villkoren och förutsättningarna på bostadsmarknaden i stort ska se likadana ut oavsett om det är fastigheter eller bostadsrätter som förvärvas.

För frågor med anledning av detta remissyttrande hänvisas till kommunikationschef Joakim Lusensky eller chefsjurist Niklas Rollgard.

Joakim Lusensky: e-post joakim.lusensky@maklarsamfundet.se , tfn 073-380 72 12

Niklas Rollgard: e-post niklas.rollgard@maklarsamfundet.se, tfn 070-841 73 33

MÄKLARSAMFUNDET

Oskar Öholm

VD