



2024-10-03

REMISSVAR
LI2024/01326

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
103 33 STOCKHOLM
li.remissvar@regeringskansliet.se

Digitala fastighetsköp & Förelöpsrätt vid fastighetstransaktioner, SOU 2024:38.

Statligt förköp

Kommuner har som huvudman för allmän plats enligt plan- och bygglagen både möjlighet och skyldighet att lösa in vissa områden vilket det översiktligt redogörs för i utredningens avsnitt 7.5. Denna möjlighet är mycket betydelsefull för att säkra genomförandet av detaljplaner. Förvärv av inlösenområden kan ske på olika sätt. SmåKom kan inte se att det är relevant med förköp för dessa inlösenområden. Det bör införas undantag för dessa situationer eller så bör det klarläggas hur ett genomförande av planer med förköpsanvändning ska säkras.

Det är viktigt att den statliga förköpsrätten inte inskränker kommunernas planeringsfrihet på ett sätt som hindrar bostadsbyggande eller annan lokal utveckling.

Vidare vill SmåKom lyfta fram vikten av att jordbruksmark hanteras med stor försiktighet. Jordbruksmark utgör en värdefull resurs för både lokal och nationell livsmedelsförelöpsning, och det är av stor betydelse att denna mark skyddas och inte drabbas av onödiga förköpsinskränkningar.

För att minska den administrativa bördan för allmänna aktörer bör det även övervägas att undanta samtliga förvärv som genomförs av region eller kommun från de anmälningskrav som förelöps. Den största påverkan som identifierats för kommunens del är att anmälningskravet kan fördröja genomförandet av detaljplaner.

Kommunalt förköp

SmåKom ser positivt på ett återinförande av möjligheten till kommunalt förköp. Ändamålen för förköp bör emellertid breddas och möjliggöras av fler skäl än enbart för att motverka organiserad brottslighet. För kommunens del är det tydligaste skälet som motiverar möjlighet till förköp samhällsbyggnadsändamål. En sådan möjlighet hade förenklat kommunernas inköp av mark inom alla tidshorisonter och underlättat utvecklingen av det lokala samhället.

Kommunens roll på fastighetsmarknaden

I betänkandet finns i avsnitt 7.3 ”Kommunerna som aktör på fastighetsmarknaden” en mycket teoretisk beskrivning av ramarna för kommunernas agerande på fastighetsmarknaden. En närmare beskrivning av kommunens aktivitet och förutsättningar i mer praktisk mening saknas dock. SmåKom vill framföra att inköp av mark på lokal nivå inte sällan är en utmaning för kommunen då organisationen som part har en särskild ställning i förhållande till andra parter.

Även vid en budgivning som slutar med att kommunen är den part som lämnat högst bud har säljaren privilegiet att kunna välja en annan köpare. Att välja en annan köpare kan uppfattas som tryggare av säljare som av någon anledning, exempelvis relationsmässiga, inte vill hamna i en situation att vara säljare till kommuner. Det finns kommuner som vid upprepade tillfällen brädats i dylika situationer även då kommunen lämnat det ekonomiskt mest fördelaktiga budet för säljaren.

Att kommunen saknar förköpsrätt innebär att en förhållandevis stark part tillkommer på marknaden. I de fall kommunen agerar på denna marknad leder deltagandet i budgivning till högre slutpriser även i de fall kommunen inte slutligen blir köpare. Kommunens särskilda ställning och påverkan på fastighetsmarknaden borde tydligare beskrivas och beaktas i utredningsarbetet.

Peter Lindroth
Ordförande

Charlotta Haskovec
Verksamhetsledare