

# **Förköpslagens hanteringskostnader - ur kommunalt perspektiv**

Emil Ekstrand  
Andreas Lundh

---

Avdelningen för fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden



Förköpslagens hanteringskostnader  
- ur kommunalt perspektiv

The Administration Costs for the Pre-emption Act  
in the Municipalities

---

**Examensarbetet utfört av/ Master of Science´s Thesis by**

Emil Ekstrand, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (180 p), LTH, Lunds universitet

Andreas Lundh, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (180 p), LTH, Lunds universitet

**Opponent/ Opponents**

Ivan Bosnjak, Erik Uppman

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

**Handledare/ Supervisor**

Professor Ulf Jensen, Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Examinator/ Examiner**

Lektor Ingemar Bengtsson, Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

---

**Sökord**

Förköpslagen, markförvärv, administrativa kostnader, kommuner, generella avståenden, inskrivningsmyndigheten, fastighet

**Keywords**

The Pre-emption Act, acquisition of land, administrative costs, municipalities, general refrains, land registration authorities, property

Copyright © Emil Ekstrand & Andreas Lundh  
Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
Sverige

ISRN /LUTVDG/TVLM/ 07/5160 SE

## Förord

Examensarbetet utgör den sista och avslutande delen av civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under höstterminen 2007 vid avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola.

Vi vill tacka vår handledare Ulf Jensen, professor vid Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, för hjälp med val av ämnesområde samt goda råd under arbetets gång. Vi vill även tacka företrädarna för exploateringsavdelningarna i de skånska kommunerna som tagit sig tid att besvara våra frågor. Vidare vill vi tacka alla som under arbetets gång varit behjälpliga med svar på frågor, upplysningar och som låtit oss ta del av material kring förköpslagen.

Lund i december 2007

*Emil Ekstrand och Andreas Lundh*



## Abstract

This essay discusses whether the purposes of the Swedish Pre-emption Act still are topical and to examine how often the Swedish municipalities makes use of the law. The essay also investigates what administrative work the Pre-emption Act brings the municipalities and if there are any ways to ease the pre-emption management.

On 1<sup>st</sup> January 1968 the Pre-emption Act was founded in the Swedish law system. According to the predominant housing ideology in the 1960s it seemed important that as much as possible of the land available for housing could be acquired by the municipalities. Acquisition of land for housing by the municipalities was seen as a major problem and the Acts main purpose was to ease the municipalities long-term land politics.

The Pre-emption Act allows Swedish municipalities pre-emption rights when real property situated within its boundaries is subject to a purchase. The pre-emption right may only be exercised when the land is required for certain public purposes, such as general municipal development or preserving structures of cultural interest.

We have done interviews with peoples that represent the 33 municipalities in the south Swedish region Skåne to get an extensive picture of pre-emption management. The general opinions of the interviewed are that they are in favour of the Pre-emption Act. The general negative opinion is that the act brings high administrative costs.

Our opinion is also that the administrative costs are too high compared to the benefits of the Pre-emption Act because of its uncommon use. In spite of that we are also positive to the Pre-emption Act but we think that if the costs should correspond to the benefits, it would be necessary for the municipalities to have the possibility to exclude the pre-emption right in none interest areas.





## Sammanfattning

Syftet med denna rapport är att undersöka om förköpslagen uppfyller sina ursprungliga syften och i vilken utsträckning lagen tillämpas idag. Vidare har undersökts hur stort administrativt arbete förköpslagen medför för kommunerna och ifall det administrativa arbetet kring förköpsärendena kan underlättas.

Förköpslagen infördes 1 januari 1968 som ett led i de dåvarande markpolitiska programmen. De huvudsakliga syftena till införandet av förköpslagen var att förhindra oförtjänta markvärdestegringar, underlätta den kommunala planeringen och ge kommunerna ett instrument som underlättade en mer aktiv och långsiktig markpolitik. Syftet var även att samhället skulle dra nytta av värdestegringen samt att kommunerna skulle få bättre möjlighet att tillförsäkra tillgången av mark med exploateringspotential utan att använda sig av det mer komplicerade expropriationsförfarandet. Således är förköpslagen ett mellanting mellan expropriation och frivilliga förvärv.

Förköpslagen ger kommunen möjlighet att vid vissa fastighetsförsäljningar träda in i köparens ställe enligt kontraktsvillkoren. Förköp är en lindrigare form för fastighetsägarna jämfört med expropriation eftersom förköp görs när fastighetsägarna är villiga att sälja medan expropriation genomförs med tvång. Säljaren får lika mycket betalt som om han hade sålt till den ursprunglige köparen medan den ursprunglige köparen får sina eventuella utlägg i samband med köpet ersatta av kommunen.

För att köparen av en fastighet som berörs av förköpsrätten skall få lagfart på fastigheten krävs att kommunen beslutat kring förköpsfrågan. Detta innebär att kommunen måste granska alla fastighetsförsäljningar och meddela om de tänker utnyttja sin förköpsrätt. För att få en uppfattning om den kommunala förköpshanteringen har en undersökning gjorts baserad på intervjuer med företrädare för exploateringsavdelningarna på samtliga kommuner i Skåne.

Undersökningen visade att de skånska kommunerna mellan år 2000 och 2006 handlade ungefär 32 500 stycken förköpsärenden. Undersökningen visade vidare att den genomsnittliga aktiva arbetstiden per förköpsärende är ungefär 40 minuter. Det innebär att enbart handläggningen av de kommunala förköpsärendena har kostat de skånska kommunerna ungefär 14,8 milj. kronor mellan år 2000 och 2006. Under samma tidsperiod genomförde kommunerna totalt 14 förköp, vilket innebär en administrativ kostnad på ungefär 1 milj. kronor per förköp.

Både vid förköpslagens införande och i senare utredningar har det framförts kritik mot lagen på grund av det administrativa arbete den medför. Denna kritik har även framförts av ett flertal företrädare för de kommuner som undersökningen behandlat. Dock visade undersökningen att majoriteten av kommunföreträdarna ansåg att förköpslagen medförde sådana nyttor att den borde finnas kvar. Nyttan som framförallt framfördes vid sidan om förvärvsmöjligheten var den information kommunerna fick angående fastighetsmarknaden inom kommunen vid förköpsprövningen. Majoriteten av företrädarna ansåg vidare att en möjlighet för generella avståenden borde införas i lagen.

Vår slutsats är att kostnaden för det administrativa arbetet i dagsläget överstiger de nyttor förköpslagen medför. Detta mot bakgrund till hur ofta lagen verkligen tillämpas och företrädarnas önskan kring generella avståenden. Förändringen som bör införas är en möjlighet för kommunerna att själva bestämma i vilken omfattning de ska hantera

förköpsärendena, det vill säga införandet av generella avståenden. På så sätt kan kommunerna själv modifiera förköpshanteringens så att kostnaderna för denna bättre motsvarar den nytta kommunen har av lagen.

## Förkortningar

<b>ABL</b>	Aktiebolagslag (2005:551)
<b>ExprL</b>	Expropriationslag (1972:719)
<b>FL</b>	Förköpslag (1967:868)
<b>HyresfL</b>	Lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
<b>JB</b>	Jordabalk (1970:994)
<b>JFL</b>	Jordförvärvslag (1979:230)
<b>KL</b>	Kommunallag (1991:900)
<b>Markvärdekommittén</b>	1963 års markvärdekommitté
<b>NJA</b>	Nytt juridiskt arkiv
<b>Prop.</b>	Proposition
<b>RL</b>	Räntelag (1975:635)
<b>SOU</b>	Statens Offentliga Utredning
<b>ÄktB</b>	Äktenskapsbalk (1987:230)



## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning .....</b>	<b>17</b>
1.1 Bakgrund .....	17
1.2 Syfte och problemställning .....	17
1.3 Metod .....	18
1.4 Avgränsningar .....	18
1.5 Källkritik .....	18
1.6 Disposition .....	18
<b>2. Markpolitiken under första halvan av 1900-talet .....</b>	<b>19</b>
2.1 Lagstiftning som införts för att delvis dra in markvärdestegring till det allmänna .....	19
2.1.1 Tomträtt .....	19
2.1.2 Zonexpropriation .....	20
2.1.3 Båtnads- och bettermentsbidrag .....	20
2.1.4 Realisationsvinstskatt .....	20
2.2 Tidigare förköpsregleringar .....	21
2.2.1 Lagen om kronans förköpsrätt (1947:324) .....	21
2.2.2 Återköpsrätt för stat och kommun .....	21
2.2.3 Jordförvärvslagen .....	21
2.2.4 Arrendatorns förköpsrätt .....	22
2.2.5 Lag (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. .....	22
<b>3. Bakgrund och motiv till förköpslagen .....</b>	<b>24</b>
3.1 Markbehov och ökad efterfrågan .....	24
3.2 Prisutvecklingen, markutbudet och konkurrensen om marken .....	25
3.2.1 Fastighetens värde .....	25
3.2.2 Konkurrensen om marken .....	25
3.2.3 Kommunernas motiv till ägande av mark .....	26
3.2.4 Byggbolagens motiv till ägande av mark .....	26
3.2.5 Enskildas motiv till ägande av mark .....	27
3.2.6 Markspekulation .....	27
3.3 Varför behövdes en förköpslag? .....	27
3.3.1 Långsiktig aktiv kommunal markpolitik .....	28
3.3.2 Förköpslagen underlättar planläggning .....	28
3.3.3 Förhindra att monopolsituationer uppstår .....	28
3.3.4 Öka kommunernas kännedom om fastighetsöverlåtelser i kommunen .....	30
3.3.5 Förköpet minskar konkurrensen om marken .....	30
3.3.6 Statliga lån .....	30
3.4 Kritik mot förköpslagen vid dess införande .....	31
3.4.1 Förköp leder till högre priser .....	31
3.4.2 Förköpets utformning leder till brist i rättssäkerhet .....	31
3.4.3 Stora olägenheter för köparen .....	32
3.4.4 Förköpsinstitutet, en administrativt tung post .....	32
<b>4. Förköpslagens uppbyggnad och tillämpning .....</b>	<b>33</b>

4.1 Förköpsgrunder .....	33
4.2 Flera fastigheter .....	34
4.3 Förköp utanför den egna kommunen .....	35
4.4 Hinder mot förköp .....	35
4.5 Gången i ett förköpsärende .....	36
4.5.1 Förhandsbesked .....	37
4.5.2 Kommunens utnyttjande av förköpsrätten .....	37
4.5.3 Förköpets fullbord .....	38
4.5.4 Förvärvstillstånd eller lagfart beviljats .....	38
4.6 Förköpskungörelsen .....	38
4.7 Rätten att bestrida förköpsbeslutet .....	39
4.7.1 Kommunmedlemmarnas rätt att bestrida .....	39
4.7.2 Inblandade parters rätt att bestrida .....	39
4.8 Regeringens prövning .....	40
4.9 Rättsverkningar - Kommunens ställning när förköpet fullbordats .....	41
4.9.1 Kommunen i förhållande till säljaren .....	41
4.9.2 Kommunen i förhållande till köparen .....	43
4.10 Rättegång .....	45
4.11 Byte istället för överlåtelse genom köp .....	45
<b>5. Större förändringar i förköpslagen sedan dess införande .....</b>	<b>47</b>
5.1 Förköpslagen ska även gälla tomträttsöverlåtelser .....	47
5.2 Areal- och värderegeln .....	47
5.3 Hembud och släktskap .....	48
5.4 Nya förköpsgrunder .....	48
<b>6. Generella avståenden .....</b>	<b>51</b>
6.1 Synsätt på generella avståenden vid förköpslagens införande .....	51
6.2 Boverkets förslag på generella avståenden .....	52
<b>7. Andra möjligheter för kommunen att tvångsförvärva eller att kontrollera förvärv... 53</b>	<b>53</b>
7.1 Expropriation .....	53
7.2 Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. ....	54
<b>8. Undersökning i Skåne län .....</b>	<b>57</b>
8.1 Antal genomförda förköp sedan 1968 .....	57
8.2 Förköpsärenden mellan år 2000 och 2006 .....	58
8.3 Intervjuer .....	59
8.3.1 Kommunernas hantering av förköpsärendena .....	60
8.3.2 Tidsåtgången på förköpsärendena .....	61
8.3.4 Absolut administrationstid .....	61
8.3.3 Administrationskostnader .....	62
8.4 Åsikter från de kommunala företrädarna .....	62
8.5 Inskrivningsmyndighetens synsätt på generella avståenden .....	63
<b>9. Analys .....</b>	<b>65</b>
9.1 Förköpslagens tillämpning idag i förhållande till vid dess tillkomst .....	65
9.2 Förköpsutveckling .....	65
9.3 Inskrivningsmyndigheten .....	66

9.4 De kommunala företrädarnas åsikter.....	67
9.4.1 Andra nyttor av förköpslagen.....	68
9.4.2 Åsikterna kopplade till nyttjandet av lagen.....	68
9.5 Tidsåtgång och administrationskostnader .....	68
9.6 Avskaffande av förköpslagen.....	69
9.6.1 Tankeexperiment angående ett avskaffande.....	69
9.7 Generella avståenden.....	70
9.7.1 Införande av generella avståenden .....	70
9.7.2 Specificeringsmöjligheter.....	71
9.7.3 Generella avståenden vid pakETFörsäljning .....	73
9.7.4 Koppling till tidigare kritik mot generella avståenden.....	73
<b>10. Slutsats.....</b>	<b>75</b>
<b>11. Källförteckning.....</b>	<b>79</b>
<b>Bilaga:</b>	
Bilaga 1	Frågor ställda vid intervjuer med företrädarna för kommunerna





## 1. Inledning

### 1.1 Bakgrund

Förköpslagen infördes 1 januari 1968 som ett led i de dåvarande markpolitiska programmen vars syfte var att motverka prisstegringen på mark och att därmed förhindra oförtjänta markvärdestegringsvinster. Syftet var även att samhället skulle dra nytta av värdestegringen samt att kommunerna skulle få bättre möjlighet att tillförsäkra tillgången av mark med exploateringspotential utan att använda sig av det mer komplicerade expropriationsförfarandet. Således är förköpslagen ett mellanting mellan expropriation och ett frivilligt förvärv.

Förköpslagen ger kommunen möjlighet att vid vissa fastighetsförsäljningar träda in i köparens ställe enligt kontraktsvillkoren. Förköp är en lindrigare form för fastighetsägarna jämfört med expropriation eftersom förköp görs när fastighetsägarna är villiga att sälja medan expropriation genomförs med tvång. Säljaren får lika mycket betalt som om han hade sålt till den ursprunglige köparen medan den ursprunglige köparen får sina eventuella utlägg i samband med köpet ersatta av kommunen. De hålls därmed ekonomiskt skadeslösa.

Kommunen kan inte förköpa fastigheter som har en areal understigande 3000 kvadratmeter och som är bebyggda med småhus och huset är inrättat till permanentbostad eller bostad för fritidsändamål. Kommunen kan inte heller förköpa om nära släktskap föreligger mellan säljare och köpare eller om det allmänna är säljare.

Bestrids förköpet måste kommunen kunna visa att de behöver fastigheten till något av de i lagen uppställda förköpsändamålen. Exempel på förköpsändamål är om fastigheten med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller om saneringsbehov föreligger.

För att köparen av en fastighet som berörs av förköpsrätten skall få lagfart på fastigheten krävs att kommunen beslutar kring förköpsfrågan. Detta innebär att kommunen måste granska alla fastighetsförsäljningar och meddela om de tänker utnyttja sin förköpsrätt. Hantering av förköpsärendena innebär administrativt arbete för kommunerna, vilket enligt somliga inte står i proportion till nyttan med lagen.

### 1.2 Syfte och problemställning

I rapporten skall följande frågor diskuteras:

- Uppfyller lagen de syften som ursprungligen låg bakom dess införande, nämligen att hindra oförtjänta markvärdestegringar, underlätta planering och understödja en långsiktig markpolitik?
- I vilken utsträckning tillämpas förköpslagen idag?
- Hur stort administrativt arbete medför förköpslagen för kommunerna och motsvarar det den nytta lagen medför?
- Kan det administrativa arbetet kring förköpslagen underlättas?

### **1.3 Metod**

Först har den markpolitiska situationen under första delen av 1900-talet studerats med tyngdpunkt på 1960-talet. Därefter har utredningarna kring införandet av en kommunal förköpslag undersökts. Vidare har litteratur, lagrum och opublicerade utredningar kring lagen studerats.

En undersökning har gjorts för att få en bild av förköpslagens tillämpning och dess praktiska administrativa hantering. Undersökningen baseras främst på intervjuer med företrädare för exploateringsavdelningarna i Skånes samtliga kommuner. Intervjumetodiken har bestått av både telefonintervjuer och personliga möten. E-postväxlingar har även förts med personal som handhar den kommunala diarieföringen. Kontakt har hållits med Statistiska Centralbyrån för att få underlag kring antalet genomförda förköp. Samtal har även förts med inskrivningsmyndigheterna i Hässleholm och Norrtälje för att få en inblick i hur olika inskrivningsmyndigheterna arbetar kring förköpsärendena. För att undersöka om det administrativa arbetet kan underlättas har tidigare utredningar studerats och frågan diskuterats med företrädarna för kommunerna.

### **1.4 Avgränsningar**

Underlaget som inhämtats från Statistiska Centralbyrån visade att antalet förköpsärende i Skåne följer samma utveckling som de gör i övriga Sverige. Därför valdes att gå vidare med undersökningen i de skånska kommunerna eftersom de ligger geografiskt bäst till i förhållande till utbildningsort och författarnas boende.

Tyngdpunkten har legat på att studera kommunernas administrativa arbete kring förköpslagen under 2000-talet samt att ta del av företrädarnas åsikter kring förköpsrätten. Någon ingående granskning av det praktiska arbetet kring genomförda förköp och eventuella bestridande av dessa har inte genomförts då detta ligger utanför rapportens frågeställning.

### **1.5 Källkritik**

Det finns relativt lite nytutgiven litteratur som behandlar ämnesområdet kring den kommunala förköpsrätten. Det kan innebära att viss praxis kring lagens tillämpning uppkommit som inte uppmärksammats.

Beträffande undersökningen är det viktigt att beakta att personerna som intervjuats med stor sannolikhet har en personlig inställning och uppfattning kring lagen. Detta kan medföra att kommunernas officiella ställningstaganden inte alltid framkommit även det är dessa som efterfrågats vid intervjuerna.

### **1.6 Disposition**

Arbetet inleds med en genomgång av fastighetsmarknaden under första delen av 1900-talet med tyngdpunkt på problematiken kring de oförtjänta markvärdesstegringarna. Därefter beskrivs motiven och syften till förköpslagen och en beskrivning av lagens utformning och tillämpning. Vidare tas synpunkterna kring införandet av generella avståenden upp. Kommunens möjlighet att förvärva mark samt deras möjlighet att kontrollera andras fastighetsförvärv beskrivs sedan. Därefter följer en genomgång av undersökningen och en diskussion kring resultaten förs.

## 2. Markpolitiken under första halvan av 1900-talet

Mellan år 1900 och 1963 hade frågan om markvärdestegringar tilldragit sig stort politiskt intresse. Problemet med markvärdestegringarna hade varit att marken ofta stigit i värde på grund av samhällsutvecklingen och insatser från samhällets sida. Genom att markvärdena steg drabbades invånarna av ökande kostnader för boendet samt höjda skatter och avgifter till det allmänna. Dessutom hade värdeökningarna bidragit till att en mängd markägare fått en stor värdestegring på sin mark som de inte själva åstadkommit. Denna värdestegring ansågs oförtjänt och borde därför tillfalla det allmänna.<sup>1</sup>

### 2.1 Lagstiftning som införts för att delvis dra in markvärdestegring till det allmänna

Flera utredningar gjordes under första halvan av 1900-talet vilka resulterade i att det utformades olika förslag inom både skattelagstiftningen och civilrätten för att hindra markvärdestegringar eller dra in markvärdestegringarna till det allmänna. De flesta av dessa förslag genomfördes dock aldrig eftersom det ansågs för svårt att visa vad markvärdesökningarna berodde på. Några av utredningarna resulterade dock i att regleringar infördes. Regleringarna löste inte markvärdestegringsfrågan generellt utan syftade endast till att ge samhället del i värdestegringen.

#### 2.1.1 Tomträtt

Tomträttslagstiftningen infördes år 1907 som ett led i att förhindra markspekulationer. Det fanns två huvudsakliga syften till införandet av tomträtten. Det första var genom att stat och kommun tilläts upplåta mark för bostadsändamål med nyttjanderätt kunde äganderätten behållas av det allmänna. Därmed skulle värdestegringen tillfalla det allmänna. Det andra syftet var att allmänheten kunde skaffa sig tillgång till mark på ett enkelt och billigt sätt genom att kommunen tillhandahöll mark. Detta syfte grundade sig även på att förhindra markspekulation vilket redan påverkat folks boendekostnader genom högre markpriser som i sin tur medförde högre hyror eller dyrare finansiering.<sup>2</sup>

Tomträtterna skulle finansieras genom att innehavarna skulle betala en årlig tomträttsavgäld till kommunen. För bostäder skulle avgälden vara oförändrad i 20-års perioder och därefter omförhandlas om någon av parterna begärde det. Avgäldshöjningarna skulle förhandlas i varje enskilt fall och höjningarna var ett sätt att kompensera för det ökade markvärdet som kommunen inte kunde realisera så länge de upplät marken med tomträtt.<sup>3</sup>

Den ursprungliga tanken vid införandet av tomträttslagstiftningen var att mark i ytterområdena av städerna skulle upplåtas med tomträtt. När upplåtelsetiden gått ut kanske marken behövdes för ett mer intensivt utnyttjande. Marken skulle därmed ha ett högre värde som kommunen kunde tillgodogöra sig genom en försäljning. Inkomsterna som försäljningarna medförde skulle investeras i ny mark i ytterkanterna av städerna som i sin tur åter skulle upplåtas med tomträtt för småhusbebyggelse.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> SOU 1966:23 s. 11

<sup>2</sup> Ibid s. 167

<sup>3</sup> Ibid s. 171

<sup>4</sup> Ibid s. 168

Efter en tid började det upplåtas mark för hyreshus- och industriändamål med tomträtt. Detta ledde till att man frångick ursprungssyftet att kommunerna efter upplåtelsetiden sålde av tomträtterna till äganderätter, vilket medförde att kommunernas intäkter minskade. 1963 års markvärdekommitté föreslog att avgälden för tomträtt med bostadsändamål skulle omförhandlas vart 10:e år. Detta motiverades med att kommunerna lättare skulle kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen. Dessutom skulle förhandlingarna om avgäldernas storlek underlättas då tomträttsinnehavarna hade dålig förståelse för den kraftiga avgäldshöjningen som en omförhandling vart 20:e år medförde.<sup>5</sup> Markvärdekommitténs förslag ledde till ändrad lagstiftning den 1 januari 1968, samtidigt som förköpslagen trädde i kraft.

I dagsläget är främst kommuner med större städer som har kvar systemet med tomträtter, dock har många kommuner börjat låta nyttjanderättshavarna friköpa tomträtterna. Detta för att frigöra kapital som bland annat kan användas till nya markförvärv vilket ökar kommunernas markreserver. Tomträtter upplåts idag i mycket liten omfattning.<sup>6</sup>

### **2.1.2 Zonexpropriation**

1953 infördes regler om zonexpropriation i den nu upphävda byggnadslagen (1947:385) vilken var föregångare till dagens plan- och bygglag. Zonexpropriation innebar att kommunen kunde lösa ett tätbebyggt område som var i behov av genomgripande ombyggnad och denna rimligtvis borde ske i ett sammanhang. Kommunen kunde vidare lösa marken kring området som behövdes för ombyggnaden och annan närbelägen mark vars värde efter ombyggnaden väntades öka väsentligt. Genom detta kunde kommunen tillgodogöra sig värdestegringen som berodde på samhällets insatser och därmed få viss kompensation för sina kostnader.<sup>7</sup>

### **2.1.3 Båtnads- och bettermentsbidrag**

Båtnads- och bettermentsbidrag bygger på tanken att samhället ska få igen en del av de kostnader de haft för samhällsinvesteringar som direkt höjer värdet på närliggande fastigheter. Exempel på avgifter som fanns vid förköpslagens införande var vatten- och avloppsavgift, gatemarksersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag. Avgifter som kommunen kunde ta ut från fastighetsägarna skulle vara enligt en självkostnadsprincip eller skälig i förhållande till fastigheternas nytta av anläggningen som byggdes.<sup>8</sup> Möjligheter för kommunen att ta ut VA- och gatuavgifter finns kvar i dagens lagstiftning.

### **2.1.4 Realisationsvinstskatt**

Enligt den nu upphävda kommunalskattelagen (1928:370) skulle vinst som uppkommit genom ej yrkesmässig försäljning av fast egendom realisationsvinstbeskattas. Om fastighetsförsäljningen ansågs vara av yrkesmässig karaktär skulle den beskattas som inkomst av rörelse.<sup>9</sup> Realisationsvinsten vid fastighetsförsäljning var dock skattefri om säljaren ägt den försålda fastigheten i minst 10 år. Bestämmelserna om realisationsvinstskatten var vid införandet inte tänkt att dra in oförtjänt markvärdestegring men följderna av reglerna blev att samhället fick del av markvärdestegringen.<sup>10</sup> Dock hade regeln om skattefrihet snarast en

---

<sup>5</sup> SOU 1966:23 s. 198

<sup>6</sup> Folkar, Anders, Landskrona kommun

<sup>7</sup> Prop. 1953:218 s. 75

<sup>8</sup> SOU 1966:23 s. 205 ff

<sup>9</sup> Ibid s. 229

<sup>10</sup> Ibid s.61

negativ effekt på fastighetsmarknaden då den ledde till att folk väntade med att sälja fastigheterna för att undkomma skatten.<sup>11</sup>

## 2.2 Tidigare förköpsregleringar

Före den nuvarande förköpslagens tillkomst fanns det ett flertal olika lagar som medgav förköpsrätt, både för stat och kommun men även för enskilda. Vidare fanns lagar där det allmänna kunde förhindra att köp genomfördes. Nedan kommer en kort genomgång av dessa lagstiftningar.

### 2.2.1 Lagen om kronans förköpsrätt (1947:324)

Enligt lagen om kronans förköpsrätt (1947:324) hade staten rätt att förköpa jordbruksfastigheter till samma pris som avtalats med den ursprungliga köparen. Beslutet om förköp skulle tas av lantbruksnämnden dit även fastighetsägare kunde lämna hembud innan de sålde sina fastigheter. Det främsta motivet till att ge lantbruksnämnder möjlighet att förköpa fastigheter var att de skulle underlätta bildandet av bärkraftiga brukningsdelar.<sup>12</sup>

Lagen var dock kortvarig och utreddes redan år 1951 av jordbruksrationaliseringsutredningen. Utredningen konstaterade att lagen använts i liten utsträckning och att de förköp som gjorts hade mött stor kritik och en stor del överklagats till lantbruksstyrelsen. Vidare kunde lagen kringgåas genom återgångsvillkor i köpehandlingarna om förköp blev aktuellt. Utredningen ledde till att lagen avskaffades vid införandet av jordförvärvslagen 1955.<sup>13</sup>

### 2.2.2 Återköpsrätt för stat och kommun

Stat och kommun hade redan en viss förköpsrätt vid den nuvarande förköpslagens införande genom lagen den 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom. Enligt denna lag hade stat och kommun återköpsrätt till fastigheter som de sålt under förutsättning att de infört en återköpsklausul i avtalet. Återköpsrätten kunde göras gällande när fastighetsägaren sålde fastigheten eller om denne bröt villkor i avtalet mellan stat eller kommun.<sup>14</sup> Återköpsrätten fanns kvar även efter förköpslagens tillkomst då den gav kommunerna fördelaktigare ekonomiska villkor än förköpslagen.<sup>15</sup> Återköpsrätten tillämpades dock i begränsad utsträckning och lagen upphävdes.

### 2.2.3 Jordförvärvslagen

Regleringar kring köp av jordbruksfastigheter tillkom redan i början på 1900-talet då bolag förbjöds att förvärva jordbruksfastigheter. År 1945 tillkom jordförvärvslagen där privatpersoners möjligheter att förvärva jordbruk inskränktes. Denna reviderades till en ny jordförvärvslag år 1955. Jordförvärvslagen innebar att det krävdes tillstånd från lantbruksnämnden vid förvärv av fastigheter som var taxerade som jordbruksfastigheter om inte det allmänna var säljare.<sup>16</sup> Om tillstånd vägrades kunde säljaren yrka att staten skulle lösa fastigheten till det pris som avtalats med köparen.<sup>17</sup>

---

<sup>11</sup> Prop. 1967:90 s. 19

<sup>12</sup> Ibid s. 27

<sup>13</sup> SOU 1966:23 s. 92

<sup>14</sup> Prop. 1967:90 s. 29

<sup>15</sup> SOU 1966:23 s. 130

<sup>16</sup> Carlen, Ola m.fl. 1989, s. 7

<sup>17</sup> Prop. 1967:90 s. 27

Jordförvärvslagen gjordes om år 1965 och blev jordförvärvslagen (1965:290). Denna lag hade i stort sett samma motiv som 1955 års jordförvärvslag. Dock hade kravet på att staten vid nekat tillstånd skulle lösa fastigheten om säljaren så önskade tagits bort.<sup>18</sup> Ytterligare en revision gjordes år 1979 där lagen fick sin huvudsakliga nuvarande lydelse. I denna revision vidgades syftena med lagen till att värna om sysselsättningen i glesbygden och att förhindra för höga priser, dock tonades detta syfte ner i en senare ändring.<sup>19</sup> Regeln om att staten skulle lösa fastigheten vid nekat tillstånd infördes igen. Inlösningsskyldigheten gäller dock inte om den avtalade köpeskillingen är väsentligt högre än fastighetsvärdet med hänsyn till fastighetens avkastning enligt 12 § JFL.

Idag krävs tillstånd enligt 4 § JFL för förvärv av lantbruksegendom i glesbygd om man ej varit folkbokförd i kommunen under minst ett år. Det krävs även tillstånd om egendomen ligger i ett omarronderingsområde eller om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo. Exekutiva försäljningar är undantagna från tillstånd. Frågan om tillstånd prövas enligt 9 § JFL av länsstyrelsen om inte regeringen har föreskrivit att prövningen skall göras av jordbruksverket.

### **2.2.4 Arrendatorns förköpsrätt**

Vid införandet av förköpslagen fanns regler i lagen om arrendators förköpsrätt (1943:884) som gav en arrendator, med några undantag, rätt att förköpa mark som denne arrenderade. Arrendatorn fick köpa marken på samma villkor som den tilltänkta köparen.<sup>20</sup> Ursprungstankarna i lagen finns kvar i den nuvarande lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (1985:658). Dock något förändrade då förköpsrätten numera endast gäller bostads- och jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn.

Arrendatorn ska göra en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om denne är intresserad av att utöva sin förköpsrätt. Inskrivningsmyndigheten ska då underrätta fastighetsägaren om arrendatorns intresse. Fastighetsägaren får inte överlåta arrendestället utan att ha lämnat ett hembud till arrendatorn, dock med vissa undantag. Enligt 5 § 3 st.4 pkt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (1985:658) behöver inte hembud lämnas på sådana köp som görs av kommuner. Detta leder till att köp som kommunerna gör via förköpslagen går före arrendatorernas förköpsrätt. Fastighetsägaren bör först kontrollera ifall kommunen är intresserad av att utnyttja sin förköpsrätt innan han lämnar hembudet till arrendatorn.

### **2.2.5 Lag (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.**

Lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. innebar att köp gjorda av utländska medborgare eller utländska juridiska personer var tillståndspliktiga. Tillståndsplikt krävdes även om svenska juridiska personer förvärvade och utländska medborgare hade ett betydande inflytande. Frågan om tillstånd prövades av Kungl. Maj:t eller av länsstyrelserna. Efter förköpslagens införande gjordes dock tillståndsprövningen först efter att kommunen beslutat i förköpsfrågan.<sup>21</sup> Lagens huvudidé med tillståndsprövning för

---

<sup>18</sup> SOU 1966:23 s. 93

<sup>19</sup> Carlen, Ola m.fl. 1989, s. 7

<sup>20</sup> Prop. 1967:90 s.28

<sup>21</sup> Ibid s.158

utländska medborgares fastighetsförvärv fanns kvar, dock i reviderade lagstiftningar ända fram tills den 1 januari år 2000.<sup>22</sup>

---

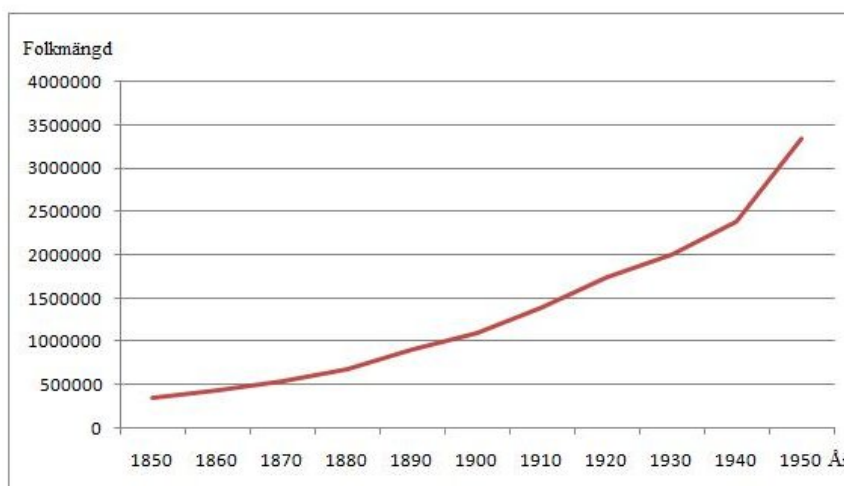
<sup>22</sup> Lag (1999:846) om upphävande av lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom

### 3. Bakgrund och motiv till förköpslagen

Då ingen tidigare reform lyckats få bukt med markvärdeproblematiken tillsattes år 1963 en markvärdekommitté av Kungl. Maj:t. Syftet med denna kommitté var att utreda vilka åtgärder förutom expropriation som kunde tillämpas för att bromsa prisstegringen samt hindra oförtjänta markvärdevinster.<sup>23</sup> Resultatet av denna utredning presenterades i SOU 1966:23, även kallad ”*Markfrågan*”, och dess resultat ledde så småningom fram till att den kommunala förköpslagen infördes. I detta kapitel kommer bakgrunden och motiven till förköpslagen att beskrivas.

#### 3.1 Markbehov och ökad efterfrågan

Sedan industrialismens intåg på 1800-talet har Sveriges befolkning ökat, framförallt i städerna. Folkmängden i städerna visas i figur 1. Från 1900 till 1950 hade de flesta av de tjugo största städerna tre- eller fyrdubblat sin befolkning och Sverige hade nu fler invånare i städerna än på landsbygden.<sup>24</sup> Mellan 1945-1960 ökade städernas folkmängd med cirka 1,5 miljon invånare och enligt prognoserna beräknades Sveriges befolkning öka med minst en miljon invånare under de följande 20 åren.<sup>25</sup>



**Figur 1:** Städernas folkmängd mellan år 1850 och 1950<sup>26</sup>

Den ökade inflyttningen till städerna ställde krav på nya bostäder, nya offentliga inrättningar och ökad infrastrukturbebyggelse. Dessutom förändrades kraven både på bostäder och för kommersiella lokaler. Folk ville bo större och bekvämare, antingen i större lägenheter med möjlighet till garage eller i småhus med trädgård. Den ökade urbaniseringen ledde till att folk gärna ville skaffa sig fritidshus och 1962 års fritidsutredning uppskattade att antalet fritidshus skulle öka med 300 000 inom en femårsperiod. På den kommersiella sidan ökades kraven på utrymme för kontors-, industri- och affärsfastigheter, både avseende byggnadsyta och parkeringsyta. Vidare ökades kraven på rekreationsområden såsom parker och öppna platser i städerna.<sup>27</sup>

<sup>23</sup> SOU 1966:23 s. 7

<sup>24</sup> Holmström, Barry, 1988, s. 4

<sup>25</sup> SOU 1966:23 s. 69

<sup>26</sup> Holmström, Barry, 1988, s. 4

<sup>27</sup> SOU 1966:23 s. 70



Detta ledde till att efterfrågan på mark ökade, både i städerna för att trygga utbyggnaden men även mark för fritidsändamål i glesbygden. Dessutom pekade de ekonomiska prognoserna på en fortsatt god tillväxt vilket talade för att efterfrågan på mark skulle öka de närmaste decennierna.<sup>28</sup> Vidare rådde det stor bostadsbrist i städerna och bostadsbristen var en mycket viktig politisk fråga och socialdemokraterna vann valet år 1964 med löften om att bygga en miljon bostäder på tio år. Det så kallade miljonprogrammet startade år 1965 och innebar att 100 000 bostäder skulle byggas per år under 10 år. Detta resulterade i att efterfråganstrycket på mark ytterligare spädades på.<sup>29</sup>

## 3.2 Prisutvecklingen, markutbudet och konkurrensen om marken

Markvärdekommittén konstaterade i sin rapport ”*Markfrågan*” att prisutvecklingen på jord- och skogsbruksbruksfastigheter samt bebyggda fastigheter i städerna varit måttlig under de senaste 10 åren. Kommittén konstaterade även att obebyggd och glesbebyggd mark i städernas närhet, mark i närheten av fritidshusområden samt fastigheter bebyggda med saneringsmogna hus i tätorterna haft en stark prisutveckling.<sup>30</sup>

### 3.2.1 Fastighetens värde

För att kunna förutsäga priset på en fastighet måste värdet på fastigheten uppskattas. Fastigheter har speciella egenskaper som skiljer dem från andra varor. Fastigheter är unika eftersom det inte finns två fastigheter med samma läge och läget går inte att förändra. Fastigheter är eviga eftersom de inte förslits och dessutom är de en kapitalintensiv investering där man oftast inte har fullständig information innan ett köp. Värdet på en fastighet kan sägas vara en funktion av alla de nyttor fastigheten väntas generera och dessa nyttor skiljer sig mellan olika innehavare. Värdet skiljer sig beroende på om fastighetsägaren är i en överlåtelsesituation eller en innehavarsituation. Vid en överlåtelsesituation är värdet det pris som marknaden med högst sannolikhet är villig att betala, det vill säga marknadsvärdet. Vid en innehavssituation bestäms värdet av nuvärdet på förväntade framtida nyttor och avkastningar. Då avkastningsvärdet är olika för olika intressenter skapar detta möjligheter för fastighetstransaktioner. Detta eftersom den som värderar nyttorna med en fastighet högst kan betala ett pris som är högre än innehavarens individuella värde och denna är då benägen att sälja för att maximera sin nytta.<sup>31</sup> När många intressenter ser höga avkastningsvärden på fastigheter leder detta därför till en stark prisutveckling på dessa.

### 3.2.2 Konkurrensen om marken

Den starka prisutvecklingen berodde på att det var stor konkurrens om marken samtidigt som utbudet var begränsat. Priset på en vara balanseras i en jämvikt mellan utbud och efterfrågan. När efterfrågan på en vara ökar, som den gjorde på mark under 1960-talet, leder detta till en utbudsbrist eftersom många efterfrågar varan till ett visst pris. Detta leder till att priset på varan ökar så att utbudet matchar efterfrågan eftersom alla inte är beredda att betala det högre priset och en ny prisjämvikt uppstår.<sup>32</sup> De som konkurrerade om marken var främst kommunerna, byggbolagen, enskilda och andra spekulanter.

---

<sup>28</sup> SOU 1966:23 s. 71

<sup>29</sup> Vedung, Evert, 1993, s. 70

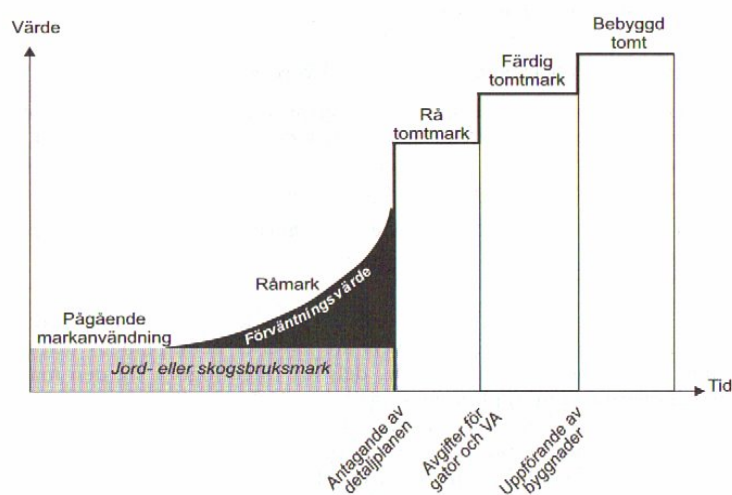
<sup>30</sup> SOU 1966:23 s. 66

<sup>31</sup> LMV-Rapport 2004:3, s.2 ff

<sup>32</sup> Eklund, Klas, 2004, s. 63 ff

### 3.2.3 Kommunernas motiv till ägande av mark

Kommunernas främsta mål med att köpa upp mark var att trygga den framtida utbyggnaden. Det ansågs politiskt viktigt att kommunerna förde en aktiv markpolitik och förvärvade mark långsiktigt för att därefter upplåta denna med tomträtt eller vidareförsälja marken till byggherrar.<sup>33</sup> Det mest fördelaktiga för kommunerna var att förvärva råmark, planlägga denna och därefter vidareförsälja den. Anledningarna till detta var att kommunen fick hela den markvärdestegrig som planläggningen medförde samt att på så sätt kunde kommunen genom avtal medverka till att byggnation kom till stånd.<sup>34</sup> I figur 2 illustreras värdeutvecklingen på mark och varför det därmed är mest fördelaktigt för kommunerna att äga den mark de planlägger.



**Figur 2:** Markvärdeutvecklingen på jord- och skogsbruksmark från dess ursprungliga användning till att detaljplan vunnit laga kraft och tomten bebyggs.<sup>35</sup>

Planläggning av mark som tillhörde byggherrar ansågs inte lika effektivt då dessa kanske inte genomförde byggnationen i den takt som kommunen önskade vilket ledde till att kommunen inte utvecklades såsom önskat. En annan bidragande orsak till prisutvecklingen på planlagd men obebyggd mark var att kommunerna inte hade tillräcklig planberedskap. Detta orsakade en utbudsbrist på planlagd bebyggbar mark.<sup>36</sup>

### 3.2.4 Byggbolagens motiv till ägande av mark

Byggbolagens främsta mål med ett omfattande markinnehav och ett aktivt inköp av mark var att trygga den framtida verksamheten då planering av nya byggprojekt tar tid. Om byggbolagen köpte marken i ett tidigt skede och därefter initierade planläggning blev vinsten större, särskilt då det rådde stor efterfrågan på bostäder. Vidare kunde stora vinster göras på att äga marken i spekulations syfte då konkurrensen om marken var stor och genom ett stort markinnehav inom en viss tätort kunde byggbolagen tränga undan andra bolag från den lokala marknaden.<sup>37</sup>

<sup>33</sup> Vedung, Evert, 1993, s. 46

<sup>34</sup> Ibid s. 68

<sup>35</sup> Kalbro, Thomas, 2002, s. 111

<sup>36</sup> Prop. 1967:90 s. 19

<sup>37</sup> SOU 1966:23 s. 71

### 3.2.5 Enskildas motiv till ägande av mark

De enskildas intresse med att äga mark är främst att tillgodose det egna behovet av boende eller att tillgodogöra sig den avkastning som marken kan ge i form av jord och skogsbruk. När sedan förväntningar om ändrad användning av marken blir aktuella kommer värdet på marken att stiga. Värdet på marken för den enskilde beror främst på den nytta denne anser sig ha av marken. För att sälja måste markägaren få ett pris som minst motsvarar den avkastning och den nytta han anser sig ha av marken.<sup>38</sup>

Som tidigare nämnts i avsnitt 2.1.4 fanns en realisationsvinstskatt som verkade utbudshämmande. Detta eftersom den innebar att markägare skulle erlägga skatt på vinst vid fastighetsförsäljningar om de ägt fastigheten i mindre än 10 år.<sup>39</sup> Vidare kunde fastighetsägare åläggas skatt om de ansågs bedriva tomtstyckningsverksamhet, en slags form av yrkesmässig tomtförsäljning, trots att fastighetsägaren hade sin huvudsakliga försörjning av annan verksamhet.<sup>40</sup> Tomtstyckningsverksamhet ansågs föreligga när någon sålde fastigheter regelbundet med avsikt att gå med vinst utan att ha nedlagt någon större arbetsinsats. Det rådde dock stor osäkerhet om när det skulle anses regelbundet, både avseende antalet försäljningar och tidsintervallet mellan dessa. Ofta var det ägare till lantbruksfastigheter i tätorternas närhet där det avstyckades fastigheter som ansågs göra det i vinstsyfte. Vidare gällde regeln även om fastighetsägaren sålde till kommunen. Hade en fastighetsägare avstyckat flera mindre tomter under en längre period och därefter sålt hela eller stora delar av fastigheten till kommunen kunde denna försäljning vara avgörande för att försäljningarna skulle räknas som tomtstyckningsverksamhet. Markägarna var medvetna om detta och antingen ledde det till att de vägrade sälja till kommunen eller att de krävde ett högre pris som skulle kompensera skattebortfallet.<sup>41</sup>

### 3.2.6 Markspekulation

En ytterligare konkurrenspådrivande och utbudshämmande faktor var att fast egendom använts som spekulationsobjekt, både för lång och kortsiktig kapitalplacering. De kortsiktiga placeringarna grundade sig främst på förvärv av attraktiv mark i hopp om att kort därpå sälja den till ett högre pris. Fast egendom lämpade sig särskilt väl för långsiktig kapitalplacering på grund av reavinstreglerna. Vidare ansågs markinnehav vara en inflationskyddad investering då värdestegringen på marken oftast var högre än inflationen och inflationen medförde att lånens realvärde minskade. Dessutom beräknades arv- och gåvoskatt på fastigheternas taxeringsvärde vilket gjorde det förmånligt att överföra kapital på detta sätt då marknadsvärdet ofta var högre än taxeringsvärdet.<sup>42</sup>

## 3.3 Varför behövdes en förköpslag?

Problemet med oförtjänta markvärdestegringar var som tidigare nämnts mycket uppmärksammat i politiken. Den ökade konkurrensen om marken spädde på problemet vilket talade för att reformer behövde införas. 1963 års markvärdekommitté kom fram till att det inte går att lösa problemet med en reform men det går dock att dämpa prisutvecklingen samtidigt som samhället ges del i markvärdestegringen.<sup>43</sup> Efter markvärdekommitténs förslag infördes

---

<sup>38</sup> Kalbro, Thomas, 2002, s. 110

<sup>39</sup> Holmström, Barry, 1988, s. 46

<sup>40</sup> SOU 1966:23 s. 241

<sup>41</sup> Ibid s. 75

<sup>42</sup> Ibid s. 72

<sup>43</sup> Prop. 1967:90 s. 15

en kommunal förköpslag och det gjordes förändringar inom tomträttslagstiftningen, realisationsvinstbeskattningen och den statliga utlåningen till kommunerna.

Tomträtsreglerna förändrades som tidigare nämnts i avsnitt 2.1.1, så att perioden för omförhandlingar av tomträttsavgälden förkortades till vart 10:e år.

Realisationsvinstbeskattningen ändrades så att skattefriheten vid innehav av fastigheter över 10 år togs bort vilket ledde till samma skatteregler oberoende av hur länge man ägt fastigheten.

### 3.3.1 Långsiktig aktiv kommunal markpolitik

Ett mycket viktigt motiv till förköpslagen var att ge kommunerna ett instrument med vilket de kunde föra en aktiv långsiktig markpolitik. 1963 års markpolitiska utredning konstaterade i sin rapport "*Kommunal markpolitik*" att framhållningen för kommunernas markförvärv borde vara cirka 10 år för att kunna styra den framtida utbyggnaden ordentligt. En annan anledning till att föra en sådan långsiktig markpolitik var att kommunerna i så fall aktivt kunde förhandla med fastighetsägare innan förväntningsvärden uppstod. De framhöll också att det var viktigt att kommunerna inte bara ägde mark som skulle nyexploateras i ytterkanten av tätorterna utan de ansåg även att kommunerna skulle föra en aktiv markpolitik inom tätorterna. Kommunerna skulle förvärva centrala fastigheter för att kunna anpassa infrastrukturen till nya funktioner och de skulle förvärva äldre bostadsbebyggelse för att kunna förnya denna.<sup>44</sup>

### 3.3.2 Förköpslagen underlättar planläggning

Genom det kommunala planmonopolet kan kommunerna bestämma hur och var utvecklingen av tätbebyggelse skulle ske. Dock hade kommunerna, som tidigare nämnts, en dålig planberedskap. Därför skulle ett ökat ägande av mark underlätta den framtida planläggningen och med en bättre planberedskap skulle konkurrensen och därmed priset på planlagd mark dämpas.<sup>45</sup> En ännu viktigare orsak för kommunerna att äga marken som skulle planläggas var att kommunerna då fick hela den värdestegring som planläggningen medförde. Eftersom kommunerna själva skapade denna värdestegring ansågs det oförtjänt om någon annan än kommunen skulle erhålla denna.<sup>46</sup> Ytterligare en fördel med att kommunerna ägde den mark som planlades var att de kunde fördela den mellan olika byggherrar så ett optimalt byggande kom till stånd. En förutsättning för detta var dock att fördelningen gjordes rättvist, kontinuerligt och i god tid eftersom byggbolagens behov av ett stort eget markinnehav då skulle minska.<sup>47</sup>

### 3.3.3 Förhindra att monopolsituationer uppstår

Marknaden för fast egendom kan inte jämföras med andra marknader eftersom mark är en ändlig resurs. Vidare är förändringar av markanvändningen oftast långsamma. De fastighetsägare som ägde mark som behövdes för samhällsutbyggnaden hade närmast en monopolställning eftersom det rådde brist på sådan mark.<sup>48</sup> Detta ledde till att utbudet hämmades och att de som ville förvärva sådan mark fick betala ett högre pris. Staten ogillade

---

<sup>44</sup> SOU 1964:42 s. 39 ff

<sup>45</sup> Prop. 1967:90 s. 19

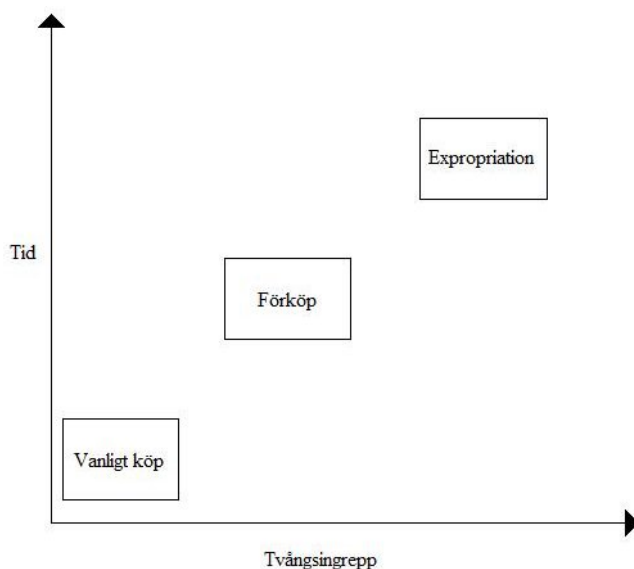
<sup>46</sup> Ibid s. 25

<sup>47</sup> SOU 1966:23 s. 84

<sup>48</sup> SOU 1964:42 s. 32

att monopolförhållande på mark uppstod vilket var ytterligare en anledning till att kommunerna skulle föra en mer långsiktig markpolitik.<sup>49</sup>

De fastighetsägare som ägde eftertraktad mark hade en mycket stark förhandlingsposition mot kommunen då kommunens enda alternativ vid sidan om en frivillig överlåtelse var att expropriera marken. En kommunal förköpsrätt påverkade inte fastighetsägarens position när väl en sådan monopolsituation uppstått utan syftade i första hand till att ge kommunerna möjlighet att förhindra att monopolsituationer uppstår. Den allmänna politiska uppfattningen var att kommunernas markförvärv i första hand skulle ske genom frivilliga överlåtelser eftersom säljaren då hade stora möjligheter att bestämma villkoren för försäljningen.<sup>50</sup> Dock var inte alla markägare intresserade av att sälja mark till kommunen eller så försökte de trissa upp priset eftersom kommunens enda möjlighet annars var att expropriera. Expropriation var (och är fortfarande) en dyr och tidskrävande process vilket innebar att den var olämplig om marken önskades bebyggas inom kort tid. Vidare är expropriation ett starkt ingrepp i den privata äganderätten då markägaren varken har en chans att påverka tidpunkten eller priset. Förköpsrätten skulle därför vara ett smidigt instrument i den kommunala markpolitiken eftersom den var ett mellanting till frivilliga förvärv och expropriation, både i tidsåtgång och som ingrepp i äganderätten, se figur 3. Markägaren bestämmer själv vid vilken tidpunkt, till vilket pris och till vilka övriga villkor han vill sälja marken. Det enda som förändras är att kommunen övertar köparrollen.<sup>51</sup>



**Figur 3:** Schematisk bild över hur förköpet förhåller sig till vanligt köp och expropriation avseende tidsfaktorn och storleken på tvångsingtippet i äganderätten.

Förköpet drabbar visserligen den tilltänkte köparen eftersom denne lagt ner tid och planering på förvärvet men nyttan för samhället ansågs överstiga köparens förlust. Dessutom fanns risken att om inte förköpsmöjligheten funnits kunde en köpare senare drabbas av expropriation och det ansågs då lindrigare mot denne om kommunen förköpt.<sup>52</sup> Fördelen för kommunen med förköp jämt mot expropriation är att så länge förköpsfrågan inte bestrids behövs inga tillstånd för utövandet, vilket alltid krävs vid expropriation.<sup>53</sup>

<sup>49</sup> SOU 1966:23 s. 76 och prop. 1967:90 s. 20

<sup>50</sup> SOU 1966:23 s. 106 och prop. 1967:90 s.33

<sup>51</sup> Prop. 1967:90 s. 42

<sup>52</sup> Ibid s. 34

<sup>53</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 51

### 3.3.4 Öka kommunernas kännedom om fastighetsöverlåtelse i kommunen

Ett annat viktigt syfte med förköpslagen var att kommunerna nu skulle få kännedom om en mängd fastighetsöverlåtelse som skulle ske i kommunen. Många fastighetsaffärer avslutades förr utan att kommunen fick möjlighet att ingå i förhandlingarna. Departementschefen anförde i propositionen till förköpslagen att ”*Kommunerna kan genom förköpsinstitutet få information på ett mycket tidigt stadium om försäljningar av sådan mark som kan komma i fråga för tätbebyggelse. I anslutning härtill kan kommunerna i god tid överväga det framtida markbehovet. Betydelsen av att kommunerna lägger ett långsiktigt perspektiv på markförvärvspolitiken har understrukits från många håll. Det kan ifrån denna utgångspunkt enligt min mening ifrågasättas om inte förköpsinstitutet kan få sin största betydelse genom att tjäna som informationskälla i kommunernas strävan att föra en framsynt markförvärvspolitik*”.<sup>54</sup> Genom förköpslagen infördes inte bara en möjlighet för kommunerna att förköpa utan de gavs även möjligheten att förhandla direkt med en säljbenägen markägare eftersom kommunen nu fick information om vem som var villig att sälja. Detta ansågs kunna leda till att fler frivilliga överlåtelse kom till stånd.

### 3.3.5 Förköpet minskar konkurrensen om marken

Genom att få bättre möjligheter att förvärva mark långsiktigt kunde kommunerna framställa planer snabbare vilket skulle dämpa efterfrågan och därmed priset på planlagd mark. Vidare skulle kommunens konkurrens med byggbolagen angående långsiktiga markförvärv minska om kommunen istället tillhandahöll byggklar mark. Detta skulle innebära att priset på mark blev lägre vilket även skulle gynna byggbolagen. Förköpet skulle även verka hämmande mot enskildas förvärv av för kommunen intressant mark, dessutom skulle lagen innebära att markspekulationen minskade.<sup>55</sup>

Både 1963 års markutredning och 1963 års markvärdekommitté ansåg att kommunerna i ökad grad skulle nyttja tomträttsinstitutet i sin aktivare markpolitik. Departementschefen delade denna uppfattning i propositionen till förköpslagen där han menade att tomträtts syfte att behålla markvärdestegringen hos samhället var mer aktuellt än någonsin.<sup>56</sup> Ytterligare en fördel med ett ökat nyttjande av tomträtten var att det förenklade framtida samhällsförändringar eftersom mycket mark då ägs av kommunen. Vidare kunde ett ökat nyttjande av tomträtten för bostadsändamål verka prisdämpande på sådan mark, eftersom folk i första hand skulle nyttja dessa istället för att förvärva mark för bostadsändamål.<sup>57</sup>

### 3.3.6 Statliga lån

En förutsättning för att kommunerna skulle kunna föra en aktivare markpolitik med fler förvärv och ökade upplåtelse av tomträtt var att de kunde finansiera förvärven. Statliga lån för kommunala markförvärv skulle prövas av Kungl. Maj:t och de hade en amorteringstid på maximalt 30 år. Återbetalningsvillkoren ledde till att kommunerna ofta fick använda skattemedel för att amortera på lånen vilket många kommuner ogillade. Detta eftersom avgälderna för tomträtterna inte täckte amorteringarna och de kostnader kommunen lagt ner för att iordningställa marken på 30 års sikt.<sup>58</sup> Dessa problem påpekades av markutredningen och ledde till starten på 1965 års låneprogram för kommunal tomträttsupplåtelse och 1968 års

---

<sup>54</sup> Prop. 1967:90 s. 42

<sup>55</sup> Prop. 1967:90 s. 35 och SOU 1966:23 s. 80

<sup>56</sup> Prop. 1967:90 s. 115

<sup>57</sup> SOU 1966:23 s. 193

<sup>58</sup> Prop. 1967:90 s. 21

lånefond för kommunala markförvärv. Kravet för att få låna pengar genom låneprogrammet var att marken skulle upplåtas med tomträtt för bostadsändamål eller upprustning av byggnad med samma ändamål. Kraven som ställdes för att få låna pengar ur lånefonden var likalydande med de ändamål som krävdes för att kommunen skulle få förköpa mark. Dessa reformer medgav bättre möjligheter för kommuner att låna pengar med fördelaktiga villkor till en aktivare markpolitik.<sup>59</sup>

### **3.4 Kritik mot förköpslagen vid dess införande**

Det framfördes dock en del kritik mot förköpslagen och dess verkningar. Dessa framfördes både av deltagare av 1963 års markvärdekommitté och av olika organisationer som lämnat remissyttrande i propositionen till förköpslagen. Dock ansåg departementschefen och huvuddelen av markvärdekommittén samt flertalet organisationer som lämnat remissyttrande kring förköpslagen att behovet och nyttorna med lagen övervägde de olägenheter den medförde.

#### **3.4.1 Förköp leder till högre priser**

Det fanns de som menade att förköpsrätten inte skulle leda till en dämpning av markpriserna utan snarare en höjning. De menade att förköpsrätten skulle begränsa utbudet så mycket att det skulle leda till att de fastigheter som väl såldes skulle ha ett så högt pris att kommunen inte skulle ha möjlighet att förköpa. Vidare skulle det leda till en stark prisuppgång för fastigheter som ligger i områden där det inte är intressant för kommunen att förköpa eller som ligger i en närliggande kommun som sällan nyttjar förköpsmöjligheten.<sup>60</sup> Den enda begränsning som förköpen skulle ha för utbudet och efterfrågan är för fastigheter som köps av enskilda eller mindre bolag. Kritikerna menade vidare att de stora byggföretagen även i fortsättningen skulle köpa upp stora områden råmark i konkurrens med kommunen trots att risken för förköp fanns. Då råmarkskostnaden är en relativt liten post i förhållande till övriga kostnader i byggprocessen hade företagen goda möjligheter att betala priser som kommunen inte skulle kunna betala och dessa ökade kostnader skulle i slutändan drabba bostadskonsumenter.<sup>61</sup>

#### **3.4.2 Förköpets utformning leder till brist i rättssäkerhet**

Det framhölls även kritik mot att förköpet innebar en brist i rättsäkerheten eftersom kommunerna blev beslutande myndighet i ärenden där kommunen själv var en initiativtagande part. Förköpets giltighet prövas endast av opartisk myndighet när de bestrids. De som framförde denna kritik menade att en opartisk myndighet borde godkänna alla förköp till exempel expropriationsdomstol eller länsstyrelse. Vidare kritiserades att kommunernas beslutsmöjlighet endast begränsades av 3 § KL där det stod att kommunerna skulle vårda sina egna angelägenheter. Vad som var egna angelägenheter ansågs vara ett för brett begrepp som gav möjligheter till alltför vida tolkningar som dessutom skulle godtas om ingen klagade. Vidare menades att grunderna för förköp skulle knytas till expropriationsgrunderna för att på så sätt få en mer precis grund och en ökad allmän förståelse.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> Bostadsstyrelsen, 1980, s. 36 ff

<sup>60</sup> Prop. 1967:90 s.35

<sup>61</sup> Ibid s.41

<sup>62</sup> SOU 1966:23 s. 323 ff

### 3.4.3 Stora olägenheter för köparen

Kritik riktades även mot att förköpsrätten skulle innebära ett för stort ingrepp mot köparen samt att den kunde bromsa fastighetsmarknaden. Detta eftersom kommuner kunde välja att ofta gå in och förköpa i sådana affärer där köparen lyckats förhandla fram ett fördelaktigt pris i förhållande till marknadsvärdet. Om kommunerna konsekvent gjorde detta togs köparens incitament att göra bra affärer bort då denne i stort sett utfört gratisarbete åt kommunerna. Endast genom att införa hårdare krav för att få förköpa skulle denna osäkerhet tas bort.<sup>63</sup> Vidare ansåg vissa kritiker att köparen skulle vara i sämre ställning vid förköp än om kommunen exproprierat. Vid ett förvärv har köparen oftast vägt olika förvärvsmöjligheter mot varandra och utnyttjar kommunen förköpsrätten mister köparen möjligheten att göra det bästa köpet utan att få någon ersättning för det. Vid en expropriation skulle markägaren i alla fall hållas i samma ekonomiska ställning som om ingen expropriation genomförts.<sup>64</sup>

### 3.4.4 Förköpsinstitutet, en administrativt tung post

Det framfördes även åsikter om att förköpsinstitutet skulle komma att medföra mycket administrativt arbete från kommunerna och även en del för inskrivningsmyndigheterna. För att minska detta arbete fanns förslag om att införa möjligheter för kommunerna att avstå från förköpsrätten, genom såkallade generella avståenden.<sup>65</sup> Generella avståenden och förslagen kring dessa kommer att behandlas mer ingående senare i rapporten.

Det fanns även de som menade att förköpsmöjligheten och den administrativa prövningen av varje överlåtelse som skulle göras av kommunen skulle påverka fastighetsmarknaden och medföra olägenheter för främst köparen. Köparen får en osäkerhet som gör att han svårare kan planera avveckling, flytt och uppstart av verksamhet. Vidare kan inte köparen pantsätta fastigheten förrän frågan om förköp avgjorts och lagfart erhållits.<sup>66</sup> Fastighetsmarknaden skulle kunna påverkas genom att köpen gick trögare att genomföra och det blev en ökad osäkerhet kring dessa. Det fanns dock de som menade att detta snarast var en positiv följd då detta kylde ner omsättningen och motverkade spekulaton.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> SOU 1966:23 s. 328

<sup>64</sup> Prop. 1967:90 s.39

<sup>65</sup> Ibid s.40

<sup>66</sup> Ibid 90 s.40

<sup>67</sup> SOU 1966:23 s.112



## 4. Förköpslagens uppbyggnad och tillämpning

Den kommunala förköpsrätten innebär enligt 5 § 1 st. FL att kommunen har möjlighet förköpa den fasta egendom som förvärvats av en köpare. Kommunen träder in i köparens ställe och övertar köparens förpliktelser i det upprättade avtalet mellan säljaren och den ursprungliga köparen. Det är inte enbart köp av fastigheter med äganderätt som berörs av förköpslagen utan även fastigheter upplåtna med tomträtt kan förköpas enligt 1 § 2 st. FL.

### 4.1 Förköpsgrunder

Den fasta egendom där kommunen kan utnyttja sin förköpsrätt finns angiven i 1 § FL i fem punkter.

1. *fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning*

Punkten är identisk med 2 kap. 1 st. 1 § ExprL. Den innebär att kommunen kan använda sig av förköpslagen för att köpa mark som i framtiden kan bli aktuell för exploatering. Så länge förköpsrätten inte bestrids behöver kommunen inte kunna visa att marken behövs för framtida utbyggnad. Bestrids beslutet måste kommunen göra sannolikt att marken uppfyller ändamålet genom att visa att området är planlagt för tätbebyggelse. Det räcker att kommunen kan hänvisa till en upprättad plan eller att arbete med att ta fram en detaljplan över området pågår.<sup>68</sup> Området behöver inte vara planlagt utan det kan räcka med att kommunen kan göra sannolikt att marken behövs för framtida utveckling genom befolkningsprognoser eller visa att de har intentioner att utveckla området.<sup>69</sup> Kommunen kan dock inte utnyttja förköpsrätten för att de vill utöva samma ändamål som fastigheten nyttjas på idag. För att förköpsrätten skall vara tillämplig måste det vara planerat en ändrad markanvändning. Kommunen kan alltså inte förköpa en industrifastighet för att fortsätta utnyttja den för industriändamål utan förköpet skall grundas på att det skall ske en ändrad markanvändning.<sup>70</sup>

2. *fast egendom som behöver rustas upp eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den*

För att förköp ska få ske enligt denna punkt krävs att någon form av saneringsverksamhet föreligger. Kommunen har möjlighet att förköpa alla slags fastigheter som är i behov av saneringsåtgärder. Det anses inte vara ett giltigt skäl att förköpa bara för att utöva normala underhållsåtgärderna utan byggnaden på fastigheten ska vara i behov av en betydande upprustning. När kommunen förköper med denna punkt som grund är de inte skyldiga att rusta upp byggnaderna till bättre eller ursprungligt skick utan kommunen kan besluta att riva byggnaden och ändra användningen på fastigheten. När det gäller ombyggnad för att tillgodose bostadsförsörjningen har förköp för att ändra lägenhetsindelningen i byggnaden inte alltid godkänts av regeringen. Med ombyggnad menade lagstiftaren mer att handikappanpassa och utöka tillgängligheten för äldre. Det innebär även att komplettera området med lekplatser, daghem eller andra anordningar som behövs för gemensamma ändamål.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> Grauers, Folke, 2001, s. 278

<sup>69</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 26 f

<sup>70</sup> Prop. 1967:90 s. 77

<sup>71</sup> Prop. 1983/84:141 s. 12 f

3. *fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv*

Kommunen kan förköpa fastigheter som behövs för det allmänna friluftslivet. Kommunen kan dock inte förköpa fastigheter bara för att de ligger inom områden som är av nationell betydelse, det vill säga nationalparker, naturreservat och naturminnen, utan för att förköp skall kunna ske måste området behövas för friluftslivet. Kommunen måste även visa att kommunen är den bästa markägaren för att friluftssändamålet skall uppnås. Denna punkt sammanfaller delvis med 1 § 1 pkt. FL men är mer inriktad på fritids- och rekreationsändamål som inte enbart kommer kommunens egna invånare tillgodo utan den är i huvudsak till för att säkra riksintressen.<sup>72</sup>

4. *fast egendom med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt*

Kommunerna kan enligt 2 kap. 8 § ExprL expropriera för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast fornlämning eller bereda erforderligt utrymme däromkring. Punkten avser likt några av de tidigare punkterna vara ett komplement till expropriationslagen. Anser kommunen att en byggnad är kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bör detta framgå av en kommunal handling, exempelvis i en kommunal översiktshandling eller i ett bevarandeprogram. Det har ingen betydelse om den ursprungliga köparen tänkt bevara byggnadens värden, kommunen har alltid förköpsrätt.<sup>73</sup>

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*

De kommuner som berörs av denna punkt är de där efterfrågan på fritidsbostäder är hög. Frågan om kommunen ska få utnyttja sin förköpsrätt beror på fastighetens användningssätt och typkod. Användningssättet bedöms i osäkra fall av inskrivningsmyndigheten.<sup>74</sup> I de fall kommunen misstänker att köparen har för avsikt nyttja en fastighet avsedd för åretruntboende som fritidsbostad kan kommunen kräva köparen att bevisa att han har för avsikt att nyttja fastigheten som permanentbostad.<sup>75</sup> Kommunerna som berörs finns angivna i en bilaga till förköpslagen. Närmare föreskrifter om områdena inom respektive kommun finns som bilaga till förköpskungörelsen.

## 4.2 Flera fastigheter

Säljs flera fastigheter i ett paket och kommunen är intresserad av att utnyttja sin förköpsrätt på någon eller några av de i paketet ingående fastigheterna är kommunen tvungen att förköpa samtliga. Det krävs att minst en av fastigheterna uppfyller förköpskraven för att förköp skall kunna ske. Oftast är kommunen inte intresserad av samtliga fastigheterna utan enbart delar av paketet. Kommunen kan då ta upp frågan till förhandling med köparen för att undersöka om det finns en möjlighet att undvara dessa från förvärvet. Kan ingen uppgörelse träffas får

---

<sup>72</sup> Prop. 1983/84:141 s. 14 f

<sup>73</sup> Ibid s. 16

<sup>74</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 51

<sup>75</sup> Prop. 1983/84:141 s. 21

kommunen om de har ekonomisk möjlighet förköpa samtliga fastigheter och sedan sälja fastigheterna som inte är av intresse.<sup>76</sup>

### 4.3 Förköp utanför den egna kommunen

Kommunerna är enligt 2 § FL inte begränsade av att utnyttja förköpsrätten till fastigheter belägna i den egna kommunen. I de fall den fasta egendomen som ingår i en överlåtelse som kommunen förköper helt eller delvis ligger inom annan kommun krävs dock att denna kommun ger sitt godkännande till förköpet. En fastighet som kommunen är intresserad av att förvärva genom förköp kan ingå i ett paket av flera fastigheter som kan vara belägna var som helst i Sverige. Fastigheterna kan ligga i olika kommuner och någon annan kommun kan även vara intresserad av att utnyttja sin förköpsrätt. Då uppstår en kommunal konflikt om vem som ska få utnyttja förköpsrätten. Problemet kan lösas genom att en av kommunerna utövar förköpsrätten och sedan säljer mark till den andra kommunen genom en vanlig försäljning. Skulle kommunerna inte komma överens och ingen av kommunerna ger sitt godkännande till förköp går båda kommunerna miste om förköpet.<sup>77</sup>

### 4.4 Hinder mot förköp

Kommunen kan utnyttja förköpslagen på fastighetsöverlåtelser som sker genom köp eller byte men de har ingen möjlighet att förköpa när fastigheter överlåts genom gåva. Kommunen kan inte heller utnyttja sin förköpsrätt om överlåtelsen sker som ett tillskott, utdelning eller fusioneras till ett bolag enligt 14 kap. 1 och 2 §§ ABL.<sup>78</sup>

Kommunen har trots detta inte möjlighet att förköpa alla fastigheter med hänsyn till vissa allmänna och enskilda intressen. De försäljningar där kommunen inte har möjlighet att utöva sin förköpsrätt anges i 3 § FL. Förköp som strider mot dessa bestämmelser är utan verkan. Den kommunala förköpsrätten kan inte utnyttjas när:

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*

Båda rekvisiten i punkten måste vara uppfyllda för att kommunen inte ska kunna utnyttja sin förköpsrätt. Förköp kan alltså ske på en obebyggd fastighet med en areal understigande 3000 kvm och en bebyggd fastighet med areal överstigande 3000 kvm. Under denna punkt faller de allra flesta småhusfastigheter in, vilka kommunerna oftast inte har något intresse av att förköpa. Kommuner har dock möjlighet att förvärva fastigheter med saneringsbehov utan hinder av denna bestämmelse. Tanken med bestämmelsen vid införandet av lagen var att minska antalet förköpsärenden hos kommunen. Avser försäljningen fler fastigheter måste samtliga fastigheter ha en areal understigande 3000 kvm och vara bebyggda för att kommunen inte ska kunna utöva sin förköpsrätt. När försäljningen avser ett område eller en andel av en fastighet är det inte arealen på området som har betydelse utan hela fastighetens areal. Detta eftersom att man annars skulle kunna kringgå förköpslagen genom att sälja en större fastighet i andelar.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 56

<sup>77</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 30 f

<sup>78</sup> Grauers, Folke, 2001, s. 279

<sup>79</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 32 f

2. *staten är säljare*

3. *staten eller landstingskommunen är köpare*

Kommunen har inte förköpsrätt på fast egendom där staten är säljare. De har möjlighet att förvärva på vanligt sätt och ges en viss förtur vid statens försäljningar vilket enligt departementschefen vid lagens tillkomst ansågs räcka. Kommunerna har inte heller möjlighet att förköpa fastigheter som staten eller landstingskommunen förvärvar. Kommunerna skall därmed inte kunna förhindra staten eller landstingskommunen att förvärva mark för visst ändamål som till exempel mark för flygplats eller fängelse.<sup>80</sup>

4. *köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling*

För att kommunen inte skall kunna förköpa gäller att säljarna verkligen har ingått äktenskap. Kommunen har förköpsrätt om försäljningen sker mellan två sambor och om försäljningen sker till en frånskild make. Undantaget från förköpsrätten gäller endast i nedåtstigande led vilket innebär att om barn säljer till sina föräldrar har kommunen rätt att utnyttja sin förköpsrätt. En del släktförsäljningar kan dock ändå undantas från förköpsrätten genom den så kallade oskälighetsregeln i 9 § FL, se avsnitt 4.8.<sup>81</sup>

5. *försäljningen sker på exekutiv auktion*

Kommunen har själva möjlighet att medverka i den exekutiva auktionen och bjuda på fastigheten så högt de önskar. Det anses oskäligt om kommunen hade haft möjlighet att tränga sig före inroparen efter avslutad budgivning. Dessutom skulle vetskapen om att förköp kan ske kunna verka prisdämpande budgivningen.<sup>82</sup>

6. *försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastighet och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva*

Punkten blir tillämplig när ägarförhållandet inom en fastighet ändras, exempelvis när ägarna i ett dödsbo köper loss varandra. Hade inte kravet på att förvärvet av tidigare andel skett på annat sätt än genom gåva hade man kunnat komma runt förköpslagstiftningen genom att ge bort en liten andel av en fastighet och sedan sälja resterande.

## 4.5 Gången i ett förköpsärende

För att köparen av en fastighet som faller inom ramen för den kommunala förköpsrätten skall få lagfart på sitt förvärv måste kommunen ta beslut i förköpsfrågan. Kommunen måste alltså underrättas om att en överlåtelse skett. Kommunen kan underrättas av säljaren, köparen, mäklare eller inskrivningsmyndigheten. Kommunerna har därefter tre månader på sig att ta ställning till om de vill utöva sin förköpsrätt.<sup>83</sup>

Köpare och säljare kan försöka komma runt förköpslagen och möjligheten att kommunen ska kunna utnyttja förköpsrätten på överlåtelsen. Parterna kan ha gjort detta genom att i

---

<sup>80</sup> Prop. 1967:90 s. 58, 82

<sup>81</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 55

<sup>82</sup> Prop. 1967:90 s. 125

<sup>83</sup> Grauers, Folke, 1983 s. 67

köpeavtalet fört in en återgångsklausul som medför att köpet skall återgå om kommunen utnyttjar förköpsrätten. Återgångsklausuler av detta slag är ogiltiga och saknar verkan gentemot kommunen.<sup>84</sup>

#### 4.5.1 Förhandsbesked

Ägaren till en fastighet har enligt 4 § FL möjlighet att vända sig till kommunen för att ta reda på om de är intresserade av att utöva förköpsrätten på en tilltänkt försäljning. Lämnar kommunen beskedet att de inte är intresserade av att utnyttja förköpsrätten är kommunen bunden av sitt beslut och har inte möjlighet att förköpa när väl försäljningen genomförs. Kommunen är dock inte tvungen att bestämma om de vill utnyttja förköpsrätten vid denna tidpunkt utan har möjlighet att vänta tills försäljningen genomförs. Säljaren behöver inte när den underrättar kommunen om den tilltänkta försäljningen ange köpeskilling eller vilka andra villkor som ingår i försäljningen. I dagens utformning av lagen framgår inte hur lång tid kommunen är bunden av sitt nekande till förköpserbjudandet. I den ursprungliga lagtexten var ett hembud giltigt i två år, något som togs bort år 1979, se avsnitt 5.3. Informerar säljaren om villkoren och försäljningen sker på bättre villkor än kommunen erbjöds har kommunen möjlighet att utnyttja sin förköpsrätt eftersom förhållandena är förändrade.<sup>85</sup>

#### 4.5.2 Kommunens utnyttjande av förköpsrätten

I de fall kommunen vill utnyttja förköpsrätten skall kommunen enligt 7 § FL underrätta säljare, köpare och inskrivningsmyndighet. Inskrivningsmyndigheten för då in en anteckning i fastighetsregistret om att kommunen meddelat att de vill utöva sin förköpsrätt. När kommunen underrättar inskrivningsmyndigheten skall de kunna visa att berörda parter underrättats om kommunens intentioner. För att kommunen skall anses ha fullgjort sina åtaganden beträffande underrättelse till berörda parter skall de enligt 15 § FL skickat underrättelsen i rekommenderat brev till mottagarens adress.<sup>86</sup>

Avser försäljningen flera fastigheter skall det antecknas på alla berörda fastigheter och alla berörda kommuner skall underrättas. Skulle fastigheterna ligga inom olika inskrivningsområden måste kommunen även underrätta alla berörda inskrivningsmyndigheter för att kommunen skall anses ha uppfyllt sin underrättelseskyldighet. Har kommunen inte levt upp till detta eller inte underrättat någon inblandad part kan det resultera i att förköp inte får utövas.<sup>87</sup>

För att förköp skall kunna genomföras måste kommunen enligt 7 § 2 st. FL anmäla detta senast tre månader efter de blivit informerade om att ett förvärv ägt rum. Kommunen kan bli informerade på olika sätt beroende på vad förvärvet avser. Har köparen direkt sökt lagfart på förvärvet får kommunen informationen från inskrivningsmyndigheten som i meddelandet till kommunen bifogar styrkta köpehandlingar. Tremånaderstiden räknas då från inskrivningsdagen och köparen får i väntan på kommunens beslut vilande lagfart enligt 20 kap. 7 § 12 pkt JB.<sup>88</sup>

Avser köpet ett förvärv som kräver förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen söks detta tillstånd hos länsstyrelsen. Tremånaderstiden räknas i dessa fall från den dag då köparen

---

<sup>84</sup> Grauers, Folke, 2001, s. 280

<sup>85</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 61

<sup>86</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 51

<sup>87</sup> Ibid s. 51

<sup>88</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 59 f

begärde förvärvstillstånd. Gäller förvärvet hyresfastigheter skall köpet anmälas till kommunen enligt 3 § 1 st. HyresfL. Tremånaderstiden räknas då från den dag då kommunen mottog anmälan om försäljningen. Det fjärde sättet för kommunen att få reda på att en försäljning som kräver prövning av kommunen ägt rum är att säljaren, köparen eller mäklaren anmäler förvärvet till kommunen. I detta fall räknas tremånaderstiden från den dag då kommunen mottog anmälan. För att tremånaderstiden skall börja löpa i detta fall krävs att en kopia av köpehandlingen var bifogad ansökan eller anmälan, skulle inte så vara fallet räknas tiden först från det att kommunen mottog en sådan handling. Har kommunen inte tagit beslut om att utöva förköpsrätten inom tre månader från att de underrättats är förköpsrätten förlorad.<sup>89</sup>

Ska kommunen utöva sin förköpsrätt är det ett beslut som skall fattas av kommunfullmäktige eftersom enligt 3 kap. 9 § KL skall kommunfullmäktige ”besluta i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen”. Kommunfullmäktige har möjlighet att genom delegation till kommunstyrelsen eller någon nämnd delegera rätten att utfärda negativa beslut. Dessa kan i sin tur delegera beslutsrätten till utskott, ledamot eller tjänsteman. Fattar kommunen ett beslut om att inte utnyttja förköpsrätten skall den som lämnat in anmälan till kommunen meddelas så snart beslutet är tagit.<sup>90</sup>

#### **4.5.3 Förköpets fullbordan**

Förköpet anses enligt 10 § FL fullbordat då kommunens beslut om att utnyttja förköpsrätten vunnit laga kraft. Beslutet har vunnit laga kraft när antingen tiden för bestridandet enligt 9 § FL gått ut utan att någon part har anmält att de bestrider kommunens beslut eller regeringen beslutat att kommunen får utöva förköpsrätten.<sup>91</sup>

#### **4.5.4 Förvärvstillstånd eller lagfart beviljats**

För att köpare av jordbruks- och hyresfastigheter ska få förvärva dessa kan det krävas förvärvstillstånd. Länsstyrelsen eller hyresnämnden skall inte pröva förvärvarnas lämplighet förrän kommunen har avgjort om de vill utöva sin förköpsrätt. Kommunen kan enligt 12 § 2 st. FL nämligen inte utnyttja förköpsrätten om länsstyrelsen i strid med 10 § 2 st. JFL meddelat förvärvstillstånd för en jordbruksfastighet eller om förvärvstillstånd meddelats i strid med 16 b § 4 st. lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder för en hyresfastighet. Kommunen går även miste om sin förköpsrätt om inskrivningsmyndigheten i strid med 20 kap. 7 § 12 JB beviljat lagfart på fastigheten. Skulle kommunen utan vetskap av inskrivningsmyndighetens ändå besluta att utnyttja sin förköpsrätt är förköpet trots detta utan verkan.

När kommunen beslutar att utöva sin förköpsrätt på jordbruksfastigheter meddelar kommunen detta till länsstyrelsen vilket medför att länsstyrelsen inte behöver pröva köparens förvärvstillstånd. Vidare prövar hyresnämnden endast förvärvstillstånd om kommunerna begär detta.

### **4.6 Förköpskungörelsen**

Förköpskungörelsen är ett tillägg till förköpslagen som bland annat innehåller föreskrifter och utvecklar hur kommunen eller andra berörda myndigheter ska hantera förköpsärendena.

---

<sup>89</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 59 f

<sup>90</sup> Ibid s. 60

<sup>91</sup> Ibid s. 64 f

Kungörelsen förtydligar i 2 och 7 §§ att efter kommunens beslut att avstå från förköpsrätten, antingen genom ett förhandsbesked eller normalt förköpsbeslut, skall den som inkom med frågan utan dröjsmål underrättas av beslutet. Förköpskungörelsen innehåller i 4 § även uppgifter om hur inskrivningsmyndigheten skall agera i de fall det finns oklarheter om fastigheten berörs av förköpsrätt eller inte.

Beslutar kommunen att utöva sin förköpsrätt skall de enligt 9 § kungörelsen underrätta säljare och köpare om detta och i handlingarna som styrker detta skall bestämmelserna i 9 § 1-2 st. FL och 15 § FL framgå. Dessa paragrafer innehåller bestämmelser om parternas rätt att bestrida kommunens beslut och inom vilken tid de kan utöva sitt bestridande. Brister kommunen i denna information kan det resultera i att kommunen inte får förköpa den tilltänkta fastigheten. Detta framgår av ett beslut från högsta domstolen från 2005. I fallet var det en kommun som beslutat att utöva sin förköpsrätt men i underrättelsen till köpare och säljare hade kommunen missat att lämna upplysningar enligt 9 § förköpskungörelsen. Denna brist var enligt högsta domstolen av sådan betydelse att den medförde att kommunen inte kunde anses ha fullgjort vad som krävs för att utöva förköp.<sup>92</sup>

I bilagan till förköpskungörelsen finns alla kommuner och trakter listade i vilka kommunen har förköpsrätt för att trygga förekomsten av permanentbostäder

## **4.7 Rätten att bestrida förköpsbeslutet**

### **4.7.1 Kommunmedlemmarnas rätt att bestrida**

Alla kommunmedlemmar har möjlighet att få ett kommunalt beslut prövat hos länsrätten. Enligt 1 kap. 4 § KL räknas personer som är folkbokförda, äger fast egendom, eller är taxerad till kommunalskatt som medlemmar i kommunen. Kommunala beslut skall enligt 10 kap. 8 § KL upphävas om beslutet inte tillkommit i laga ordning, beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen, det organ som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller beslutet strider mot lag eller annan författning. Ett kommunalt beslut om att utöva sin förköpsrätt kan alltså överklagas, men det är inte förköpsrätten som prövas utan prövningen sker som om kommunens förvärv skett genom en frivillig överlåtelse.

### **4.7.2 Inblandade parter rätt att bestrida**

Köpare och säljare har enligt 9 § 2 st. FL möjlighet att bestrida kommunens beslut om att utnyttja förköpsrätten. Bestrids förköpsbeslutet är kommunen tvungen att söka tillstånd hos regeringen för att kunna förköpa. Regeringen skickar ärendet vidare till berörd länsstyrelse eftersom den är regeringens förlängda arm ute i landet. Länsstyrelsen lämnar ett yttrande till regeringen. Regeringen beaktar länsstyrelsens yttrande och tar därefter beslut i frågan.<sup>93</sup> Bestridande av förköpsbeslutet görs genom att köpare eller säljare underrättar inskrivningsmyndigheten inom en månad från att beslutet om förköp togs. Inskrivningsmyndigheten skall då föra in en anteckning i fastighetsregistret om bestridandet och underrätta kommunen. Kommunen har från att bestridandet skrevs in i fastighetsregistret en månad på sig att söka tillstånd om förvärvet till regeringen. Görs inte detta blir förköpet utan verkan.

---

<sup>92</sup> NJA 2005-04-21 s. 231 Ö 4657-03

<sup>93</sup> Jensen, Ulf, Lunds Tekniska Högskola

## 4.8 Regeringens prövning

När kommunen söker förköpstillstånd hos regeringen skall de skicka in de dokument som rör förköpet. Enligt 12 § förköpskungörelsen är det köpehandlingarna, gravationsbevis och bestridandet av kommunens förköp som ska bifogas till regeringen. Kommunen skall även bifoga det material som ligger till grund för deras förköp. Materialet bör innehålla sådana uppgifter som styrker kommunens behov att förvärva marken och för det ändamål som de anförde när de utövade förköpsrätten.<sup>94</sup>

Regeringen prövar kommunernas förköp och skall enligt 9 § 1 st. FL vägra tillstånd om:

- 1. egendom som avses i 1 § ej ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område*

Kommunen kan inte förköpa om de inte kan eller tänker utnyttja marken enligt de begränsningar som anges i 1 § FL. Har kommunen planer att utnyttja marken enligt begränsningarna men fastigheten eller fastigheterna inte ligger inom den egna kommunen krävs markkommunens godkännande för att förköp skall kunna ske.<sup>95</sup>

- 2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 1-4 samt försäljningen endast avser egendom som anges i 3 § första stycket 1*

Kommunen får inte förköpa då ursprungsförsäljningen avser fastigheter som går in under 3 § 1 st. 1 punkt FL, det vill säga bebyggda fastigheter som är mindre än 3000 kvm. Skulle dock fastigheter som är mindre än 3000 kvm ingå i en större fastighetsförsäljning som avser flera bebyggda fastigheter där någon är större än 3000 kvm kan denna paragraf inte hindra kommunen att förköpa.<sup>96</sup>

- 3. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 5 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad*

Förvärvas en fastighet inom de kommuner och områden där det är attraktivt med fritidsbostäder kan kommunen kräva att köparen kan visa att han tänker nyttja fastigheten till åretruntboende. Kan köparen göra detta sannolikt har kommunen ingen möjlighet att hindra förvärvet genom att förköpa.<sup>97</sup>

- 4. det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen*

Trots att alla bestämmelser är uppfyllda för att kommunen skall få utöva sin förköpsrätt kan de enligt 9 § 4 punkt FL ändå bli hindrade. Förhållandet mellan säljare och köpare kan vara sådant att det är oskäligt att förköpa. Vidare kan fastighetsförsäljningen vara omgärdad av andra villkor och speciella omständigheter som gör det oskäligt att kommunen träder in som ny köpare. Anledningar som kan göra det är oskäligt med förköp kan vara att det finns andra starka band mellan säljare och köpare än de som hindrar kommunen att förköpa enligt 3 § 4 punkt FL. Enligt denna paragraf får kommunen inte förköpa om försäljningen sker mellan

---

<sup>94</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 62

<sup>95</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 31

<sup>96</sup> Ibid s. 33

<sup>97</sup> Prop. 1983/84:141 s. 21



äkta makar men det sägs inget om försäljningen skulle ske mellan två personer i ett samboförhållande som varit sammanboende under en längre tid. Enligt paragrafen får kommunen inte heller förköpa om överlåtelsen sker från förälder till avkomling men det omvända fallet att avkomling säljer till sina föräldrar regleras inte. Skulle kommunen utnyttja sin förköpsrätt i dessa fall kan man påkalla oskälighetsregeln. Det kan även vara oskäligt om kommunen går in och utnyttjar förköpsrätten om överlåtelsen sker mellan bolag i samma koncern eller om ett företag köper mark för att kunna bygga ut och expandera verksamheten. Ytterligare ett exempel när det kan vara oskäligt att förköpa är om fastighetsköpet inte skett på marknadsmässiga grunder. Kan man ur avtalen utläsa att säljaren velat gynna köparen genom att denne får förvärva en attraktiv fastighet till ett pris som är avsevärt lägre än marknadsvärdet kan även detta anses oskäligt.<sup>98</sup>

De fall där regeringen skall vägra kommunen att utöva sin förköpsrätt finns uppräddade i ovanstående punkter. Motsatsvis tolkning av paragrafen medför att regeringen skall lämna tillstånd till förköpet om inte någon av punkterna i 9 § 1 st. FL hindrar det. Det kan dock vara så att kommunen eller någon annan part brustit på annat sätt som hindrar kommunen från att utöva sin förköpsrätt. Regeringen ska inte pröva förköpet om kommunen har lämnat in sin ansökan försent eller om kommunen brustit i informationen till de berörda parterna. Regeringen kan inte heller pröva förköpet om köparen av fastigheten har fått förvärvstillstånd av länsstyrelsen eller om inskrivningsmyndigheten beviljat köparen lagfart. Beviljar regeringen kommunen förköp kan säljaren eller köparen överklaga beslutet till regeringsrätten. Anser regeringsrätten att regeringens beslut strider mot någon rättsregel, och de anser att detta haft betydelse för regeringens beslut skall beslutet upphävas och återförvisas till regeringen.<sup>99</sup>

## 4.9 Rättsverkningar - Kommunens ställning när förköpet fullbordats

### 4.9.1 Kommunen i förhållande till säljaren

När förköpet fullbordats är den ursprungliga köparen bortkopplad och kommunen har trätt in i dennes ställe. Kommunen övertar köpekontraktet och träder in i köparens ställe med i princip samma förutsättningar som den ursprungliga köparen. När förköpet är fullbordat anses kommunens förvärv ha skett som en frivillig överenskommelse vid samma tidpunkt som om överlåtelsen skett med den ursprungliga köparen. Vid förköpet följer alla inteckningar och andra rättigheter med fastigheten som de skulle gjort vid en vanlig försäljning. Detta innebär att kommunen måste se till att få alla pantbrev och andra avtal som är skrivna och berör fastigheten.<sup>100</sup> Det hade varit annorlunda om kommunen hade exproprierat. Vid en expropriation blir den exproprierade fastigheten helt avskild från tidigare inteckningar enligt 6 kap 14 § JB och 1 kap 3 § 4 st. ExprL och kommunen får en helt ”ren” fastighet.<sup>101</sup>

När kommunen får besked om att en försäljning som berörs av förköpslagen ägt rum finns möjligheten att kommunen endast får köpebrevet som bevis på överlåtelsen. I köpebrevet framgår inte vilka avtalsvillkor som är överenskomna mellan köpare och säljare. Kommunen kan vara intresserad av fastigheten, men för att kommunen skall kunna göra en ordentlig genomgång om de har möjlighet att överta köparens förpliktelser är de i behov av information som rör försäljningen. Enligt 5 § 2 st. FL är säljaren skyldig att på anmodan av kommunen

---

<sup>98</sup> Grauers, Folke, 1983, s. 62 f

<sup>99</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 63 f

<sup>100</sup> Ibid s. 65

<sup>101</sup> Jensen, Ulf, 2001, s. 212

upplysa om bestämmelser som inte framgår av köpehandlingarna. I paragrafen framgår också att bestämmelser och villkor som har betydelse för köpet och som kommunen inte haft kännedom om eller borde ha förstått när kommunen utövade förköpsrätten är endast gällande mot kommunen om särskilda skäl föreligger. Särskilda skäl kan vara om det beroende på omständigheterna är ursäktligt att säljaren underlåtit att lämna upplysningarna. Säljaren behöver inte självant meddela kommunen om avtalsvillkor eller liknande utan det är kommunen som ska begära upplysningarna. Skulle kommunen inte förhöra sig om ytterligare villkor i köpet kan kommunen inte åberopa säljarens tystnad som ett sätt att undanhålla avtalsvillkor.<sup>102</sup> Kommunen måste alltså aktivt förhöra sig efter köpekontrakt och övriga sidoavtal som gäller i förvärvet för att utifrån dessa ta ställning om kommunen har möjlighet att utnyttja sin förköpsrätt.

I 5 § 3 st. FL står vidare att om kommunen förköper har de rätt att jämka vissa villkor i köpekontraktet. Kommunen har dock aldrig möjlighet att jämka den mellan köparen och säljaren överenskomna köpeskillingen. Villkor som kan jämkas är förpliktelser som kommunen inte har möjlighet att utföra gentemot säljaren. Villkoren kan helt strykas från kontraktet eller ändras så kommunen har möjlighet att fullfölja dem. Blir kommunen tvungna att jämka uppställda villkor och det medför förlust för säljaren skall kommunen ersätta säljarens förlust. Villkor som kommunen kan behöva jämka kan vara av sådan art som innebär en personlig tjänst eller på annat sätt är speciella så att bara den ursprungliga köparen kan utföra prestationen.<sup>103</sup> Exempel på villkor som kan behöva jämkas är om köparen utför prestationer för hela eller delar av köpeskillingen. Kommunen kan dock inte utan vidare ersätta prestationerna med pengar för att kommunen anser att villkoret är besvärligt eller medför höga kostnader för kommunen. För att kommunen skall få jämka prestationerna skall villkoret i princip vara omöjligt eller väldigt ansträngande. Ytterligare exempel på villkor som kommunen inte kan ersätta med pengar är om säljaren som en del av köpeskillingen skall överta en viss lägenhet. Med kommunen som köpare försvinner denna möjlighet och kommunen kan bli tvungen att skaffa fram en annan lägenhet till säljaren.<sup>104</sup>

Från att förköpet fullbordas har kommunen tre månader på sig att meddela att de vill jämka villkor ur köpehandlingarna, 5 § 4 st. FL. Gör kommunen inte gällande att de vill jämka inom denna tidsperiod är de bundna till alla upprättade villkor. Efter dessa tre månader kan det framkomma ytterligare villkor eller bestämmelser som kommunen kan vara i behov att jämka. I dessa fall har kommunen tre månader på sig att meddela om jämkning från den dag då det blev bestämt att villkoret eller bestämmelsen får göras gällande mot kommunen. Villkoret blir gällande antingen genom att kommunen medger att villkoret får göras gällande mot dem eller genom att domstol prövar frågan och kommer fram till att det föreligger särskilda skäl som medför att villkoret skall göras gällande.<sup>105</sup>

Överlåtelse när förköp genomförts anses som tidigare nämnts som en frivillig överlåtelse på samma villkor som med den ursprungliga köparen med undantag för eventuella jämkningar. Det kan dock finnas andra omständigheter som bör tas i beaktande när förköpet vunnit laga kraft. Kommunen har till exempel inga skyldigheter eller rättigheter gentemot säljaren förrän förköpet slutförts.

---

<sup>102</sup> Grauers, Folke, 1983, s. 71

<sup>103</sup> Prop. 1967:90 s. 133

<sup>104</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 57

<sup>105</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 47

Enligt 11 § 2 st. FL får kommunen tillgodogöra sig åtagande som köparen har utfört fram till förköpet vunnit laga kraft. I avtalet mellan säljaren och köparen kan det vara uppställt villkor som måste följas för att det ursprungliga köpet skall vara giltigt. Exempelvis kan tiden för handpenningens erläggande ske under tiden kommunen prövar om de skall utöva förköpsrätten. För att köparen skall vara bunden vid kontraktet måste han fullfölja dessa förpliktelser. Kommunen har sedan rätt att tillgodogöra sig sådana förpliktelser men måste ersätta köparen dennes åtagande. I de fall kommunen meddelar att de tänker utnyttja sin förköpsrätt kan det hända att köparen slutar fullfölja sina delar av avtalet eftersom denne ändå inte kommer att kunna förvärva fastigheten. Skulle detta uppstå finns möjligheten för säljaren att häva köpet på grund av avtalsbrott eftersom uppställda villkor inte följts. Detta kan inte hänföras till en kommun som förköper eftersom säljaren enligt 11 § 3 st. FL inte kan häva köpet med avtalsbrott som grund från det att förköpsrätten utövades, skulle däremot säljaren hävt köpet innan kommunen beslutat att förköpa gäller det mot kommunen. När förköpet har slutförts är kommunen tvungna att fullfölja kontraktet utan dröjsmål eftersom säljaren annars har möjlighet att häva köpet.<sup>106</sup>

Kommunen kan liksom andra köpare av fast egendom häva köpet, kräva nedsättning av köpeskillingen eller kräva säljaren på skadestånd för fel i fastigheten. För att kommunen skall kunna åberopa fel i fastigheten kan enligt 11 § 4 st. FL den ursprungliga köparens goda tro och vad han har förutsatt få betydelse för kommunens rätt att påtala fel mot säljaren. Fel som kan vara beroende av vad köparen undersökt och förutsatt är fel som gäller säljarens ansvar angående fastighetens areal och fysiska beskaffenhet. Från det att förköpet slutförts är säljaren ansvarig för eventuella fel gentemot kommunen istället för gentemot den ursprungliga köparen.<sup>107</sup>

#### 4.9.2 Kommunen i förhållande till köparen

När kommunen utövar sin förköpsrätt går den ursprungliga köparen miste om sitt tänkta fastighetsförvärv. Köparen har inte rätt till någon ersättning av kommunen för att de träder in i dennes ställe som ny köpare. Köparen kan dessutom ha gjort en bra affär och ett köp av en ersättningsfastighet kan bli dyrare och ske på sämre villkor än den ursprungliga överlåtelsen. Ovissheten för köparen mellan det att kommunen meddelats om att ett förvärv skett tills kommunen beslutar om förköp eller ej eller tiden fram tills regeringen tar beslut om kommunen skall få tillstånd är inte heller något köparen kan få ersättning för.<sup>108</sup>

Kostnaderna köparen kan få ersättning för när kommunen beslutat att utöva förköp framgår ur 13 § 1 st. FL. Köparen har rätt till ersättning för sådana åtaganden som för köpets fullbordande finns uppställda i avtalet och som utförts innan förköpet ägt rum. Det är bara kostnader som enligt avtalet för dess fullbordande som ersätts, har köparen utfört mer än vad denne är skyldig till ersätts inte detta av kommunen. På dessa kostnader skall det utgå ränta. Räntan skall utgå enligt 5 § RL (avkastningsränta) för kostnader som nedlagts innan förköpet genomförts fram till första vardagen i andra månaden efter förköpets genomförande. Därefter skall kommunen betala ränta enligt 6 § RL (dröjsmålsränta) fram tills de betalar. Köparen har även rätt att få ersättning för andra nödvändiga kostnader som denne haft i samband med köpet exempelvis stämpelskatt, resekostnader eller teknisk och juridisk hjälp.<sup>109</sup>

---

<sup>106</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 66

<sup>107</sup> Prop. 1967:90 s. 148

<sup>108</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 80

<sup>109</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 67

Den ursprungliga köparen kan även bli ersättningsskyldig gentemot kommunen. Kommunen skall överta fastigheten i samma skick som den var när köparen förvärvade fastigheten. Enligt 13 § 2 st. FL kan köparen bli ersättningsskyldig om fastigheten från dennes förvärv tills kommunen övertar fastigheten minskat i värde. Ersättningen för värdeminskningen bedöms utifrån förhållandena och skall betalas ut om det anses skäligt. Värdeminskningen ska bero på köparens vårdslöshet eller om denne på annat sätt bidragit till värdeminskningen och berör alltså inte de fall då fastigheten försämrats genom olyckshändelse.<sup>110</sup>

Den ursprungliga köparen har rätt att behålla fastighetens normala avkastning fram tills kommunen övertar fastigheten. Tanken bakom detta är att fastighetens produktions- och driftskostnader ligger i ungefär samma storlek som fastighetens normala avkastning. Har köparen förbrukat mer än vad som räknas till normala avkastningen blir denne återbetalningsskyldig till kommunen. Exempel på detta är om köparen avverkat skog i större omfattning vilket medfört att fastighetsvärdet minskat.<sup>111</sup>

Som tidigare nämnts träder kommunen in i den ursprungliga köparens ställning med allt vad det innebär när de utövar sin förköpsrätt. Det medför att kommunen även blir ägare till lös egendomen som omfattas av försäljningen. Enligt 6 § 1 st. FL skall dock lös egendomen undantas från förköpet om köparen begär det. Köparen har alltid rätt att få köpa sådan lös egendom som han trots förlusten av fastigheten är intresserad av.<sup>112</sup>

Begär kommunen att den lösa egendomen skall undantas görs detta bara om den kan skiljas utan olägenhet från återstoden. Om den lösa egendomen kan skiljas från fastighetsförsäljningen utan olägenhet provas från förköp till förköp. Det är inte enbart den fysiska möjligheten att skilja den lösa egendomen från fastigheten som avgör utan det är mer den ekonomiska anknytningen som har betydelse. Köparen skall inte kunna bli påtvingad lös egendom som om den undantas från fastighetsförsäljningen sjunker betydligt i värde eller blir oanvändbar då den inte säljs tillsammans med fastigheten. Ingår det i fastighetsöverlåtelsen verksamhet som bedrivs på fastigheten kan denna oftast inte flyttas utan olägenhet, exempel på verksamhet kan vara om fastigheten utnyttjas som gruvtäkt. Ingår aktierna från ett aktiebolag som bedriver verksamhet på fastigheten är det även oskäligt att undanta dessa. Kan verksamheten utan större ansträngning flyttas till en annan fastighet som ägs av köparen kan det dock vara tillåtet att undanta verksamheten.<sup>113</sup>

Enligt 6 § 2 st. FL skall kommunen eller köparen väcka talan inom tre månader från att förköpet utövades om lös egendom skall undantas från förköpet. Undantas den lösa egendomen från försäljningen skall köparen betala den del av köpeskillingen som den lösa egendomen motsvarar och kommunen betala återstoden. Godtar inte köparen att den lösa egendomen undantas förköpet eller om kommunen och köparen inte komma överens om värdet är på den lösa egendomen har de enligt 6 § 3 st. FL möjlighet att vända sig till fastighetsdomstolen för att avgöra frågan.<sup>114</sup>

---

<sup>110</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 81

<sup>111</sup> Prop. 1967:90 s. 152

<sup>112</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 58

<sup>113</sup> Ibid s. 58

<sup>114</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 48 f

## 4.10 Rättegång

Enligt 14 § 1 st. FL skall tvistemål som berör 5 § 2 st. FL (avtalsbestämmelser som inte framgår av köpehandlingarna), 5 § 3 st. FL (jämkning av avtalsbestämmelser), 6 § FL (undantag av lös egendom) eller 13 § FL (ersättningar) avgöras av fastighetsdomstolen på den ort där fastigheten är belägen. Förekommer flera fastigheter i försäljningen och dessa ligger under olika domstolsområden skall den domstol där merparten av fastigheterna ligger avgöra frågan. Rättegångskostnaderna för dessa tvister skall fördelas på samma sätt som vid expropriationsmål.<sup>115</sup> Det innebär att det är kommunen som skall betala både sina egna och motpartens rättengångskostnader i första instans oavsett hur domstolen dömer. Överklagar kommunen fastighetsdomstolens beslut skall de även i de högre instanserna svara för båda parter rättegångskostnader. Överklagar motparten och vinner målet ska kommunen svara för motpartens rättegångskostnader medan om motparten förlorar får denne själv stå för sina rättegångskostnader och kommunen får stå för sina kostnader. Överklagar både kommunen och motparten skall motpartens kostnader som uppkommer på grund av kommunens överklagande urskiljas och ersättas av kommunen. Kommunen har dock enligt 18 kap 6 och 8 §§ rättegångsbalken ingen skyldighet att ersätta kostnader som motparten dragit på sig genom försummelse eller övriga kostnader som inte varit till någon hjälp i processen.<sup>116</sup>

## 4.11 Byte istället för överlåtelse genom köp

Kommunen har i likhet med när en fastighets som berörs av förköpslagen överläts genom försäljning även rätt att förköpa då en sådan fastighet överläts genom byte. Enligt 16 § FL är samtliga paragrafer i förköpslagen tillämpliga då fastighetsöverlåtelsen sker genom byte. Fastighetsägare som byter mark eller fastigheter mellan sig är dock ofta inte villiga att få kompensation i pengar utan det är marken som efterfrågas. Skulle kommunen kunna gå in och förköpa och ersätta den ursprungliga köparen med pengar kan det anses oskäligt enligt 9 § FL och kommunen vägras tillstånd till förköp av regeringen. Detta innebär att kommunen har mycket svårare att förköpa om överlåtelsen sker genom byte. Syftet med paragrafen är istället att komma åt de fall där parterna försöker komma runt den kommunala förköpsrätten genom att genomföra överlåtelsen som ett byte istället för genom en vanlig försäljning. Utöver kommunen förköp på ett byte räknas den som lämnar ifrån sig den fastighet som kommunen vill förköpa som säljare och reglerna för säljaren blir tillämpliga. Parten som skulle tagit emot fastigheten räknas i och med detta som köpare.<sup>117</sup>

När en kommun går in och förköper vid ett byte tar de likt tidigare över avtalet som finns mellan de ursprungliga parterna men de har inte möjlighet att fullfölja alla åtagande enligt avtalet. Kommunen får då begära jämkning enligt 5 § FL för att på annat sätt ersätta den som skulle ta emot fastigheten. Ersättningen skall motsvara värdet av den fastighet som i det ursprungliga bytesavtalet skulle bytts. Parten i bytesavtalet som inte berörs av förköpet får behålla sin fastighet om inte den andra parten redan tillträtt fastigheten när förköpet fullföljdes. Kommunen har möjlighet att förköpa båda fastigheterna som ingår i bytesavtalet om det inte finns någon bestämmelse i förköpslagen som hindrar det, till exempel arealbegränsningen. Väljer kommunen detta blir de i bytesavtalet ingående parterna att betrakta som både säljare och köpare.<sup>118</sup>

---

<sup>115</sup> Hornsved, Guldner, 1998, s. 69

<sup>116</sup> Ibid, s. 42

<sup>117</sup> Gullnäs, Larsson, 1970, s. 85 f

<sup>118</sup> Ibid s. 85 f



## 5. Större förändringar i förköpslagen sedan dess införande

Sedan förköpslagen infördes 1968 har det skett en del förändringar i lagen. De förändringar som skett är både av större och av mindre karaktär, allt från hänvisningsförändringar till tillägg eller borttagande av rekvisit. Nedan kommer de större förändringarna belysas.

### 5.1 Förköpslagen ska även gälla tomträttsöverlåtelse

Vid förköpslagens införande gällde att kommunen kunde utnyttja sin förköpsrätt på fastigheter med äganderätt som överläts genom köp eller byte. Syftet med förköpslagen var som nämnts tidigare att kommunerna skulle kunna utnyttja lagen som ett komplement vid sidan om frivilliga förvärv och expropriation för att bedriva en aktiv markpolitik. För att kommunen skulle få lättare att komma åt exploateringsbar mark infördes år 1973 att kommunen skulle kunna utnyttja förköpslagen även på fastigheter som var upplåtna med tomträtt. Innan detta tillägg infördes kunde kommunen endast komma åt mark som de upplåtit med tomträtt genom uppsägning vid utgången av vissa angivna tidsperioder enligt 13 kap. 14 § JB. Har inte avtalats om längre upplåtelsetider är det 60 år som gäller i den första perioden och 40 år i kommande period. Under upplåtelsetiden kan kommunen endast få förfogande över marken genom en frivillig uppgörelse med tomträttsinnehavaren eller genom att expropriera tomträtten. Skulle kommunen däremot vilja komma åt en fastighet som upplåtits med äganderätt har kommunen även förköp som ett alternativ.<sup>119</sup>

### 5.2 Areal- och värderregeln

Vid förköpslagens tillkomst fanns det i 3 § 1 pkt. FL en areal- och värderregel. Denna regel innebar att för att kommunen skulle kunna utnyttja förköpslagen skulle fastigheten ha en areal som översteg 3000 kvm och ha ett taxeringsvärde som översteg 200 000 kr. Tanken med arealregeln var att majoriteten av fastigheterna som såldes på marknaden skulle uteslutas från förköpsrätten eftersom de var tomter med liten areal och oftast var utan intresse för kommunerna. Till arealregeln fogades även en värderregel. Tanken med denna var att kommunen skulle ha möjlighet att förköpa fastigheter som var i behov av sanering inne i städerna. Dessa fastigheter hade vanligtvis ett i förhållande till arealen högt taxeringsvärde.<sup>120</sup>

En utredning som grundades på 1970 års fastighetstaxering visade att 60 % av affärs- och hyresfastigheter hade ett taxeringsvärde som understeg 200 000 kr, vilket innebar att saneringsmogna fastigheter som kommunerna kunde ha intresse av att förvärva föll utanför förköpsrätten. Detta ansågs inte förenligt med kommunens arbete och policy om att föra en aktiv markpolitik. Det framfördes förslag om att areal- och värderregeln skulle upphävas. Detta skulle medföra en viss extra belastning för fastighetsomsättningen och ett visst extra administrationsarbete. Upphävandet av regeln skulle inte gälla småhusfastigheter eftersom kommunens intresse för dessa ändå inte var så stort. Detta innebar att paragrafens utformning efter 1 januari år 1975 blev att undantagsregeln för fastigheter med lägre värde än 200 000 kr i 3 § 1 pkt. FL ersattes med att kommunen inte kan förköpa bebyggda småhusfastigheter under 3000 kvm.<sup>121</sup>

---

<sup>119</sup> Prop. 1973:22 s. 33 f

<sup>120</sup> Prop. 1974:152 s. 7

<sup>121</sup> Ibid s. 30 f

### 5.3 Hembud och släktskap

Den 1 juli år 1979 skedde några olika förändringar i förköpslagen. Den ena förändringen innebar att släktskapsundantaget, det vill säga att kommunen inte har möjlighet att förköpa om fastighetsöverlåtelsen sker mellan två personer i nära släkt med varandra gjordes snävare. Det innebar att överlåtelser som skedde mellan syskon, syskons avkomling och makes avkomling numera blev möjliga för kommunen att förköpa. Förslaget om att undantagsreglerna för dessa förvärv skulle tas bort grundades på att det föreslagits liknande undantag i jordförvärvslagen och lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. Detta innebar att släktskapsundantaget i 3 § FL ändrades till att bara avse make och avkomling.<sup>122</sup>

Fastighetsägare kunde fram till 1 juli år 1979 erbjuda kommunen att förvärva hans fastighet innan en tilltänkt försäljning. Detta erbjudande kallades hembud och innebar att fastighetsägaren skickade ett skriftligt erbjudande om överlåtelse till kommunen som innehöll pris och andra villkor som fastighetsägaren tänkt sig vid en eventuell överlåtelse. Avsikten med hembudsregeln var att när fastighetsägarna var villiga att sälja skulle de först kontakta kommunen och ge dem möjlighet att köpa fastigheten innan andra fick chansen. Hembudet i sig var inte bindande för varken säljare eller kommunen utan det krävdes att ett vanligt skriftligt köpeavtal upprättades. Hembudet fick olika rättsverkan beroende på kommunens agerande. Kommunen kunde besluta att anta hembudet och hade därmed tre månader på sig att underrätta fastighetsägaren om detta. Kommunen kunde även besluta att inte anta hembudet och meddela detta till fastighetsägaren. Det tredje alternativet var att kommunen inte besvarade hembudet inom tre månader. Skulle de två sista alternativen inträffa fick kommunen inte utnyttja sin förköpsrätt om fastigheten såldes inom två år. Denna regel hade dock ett undantag. Såldes fastigheten på bättre villkor eller till en betydligt lägre köpeskilling gällde dock inte hembudet utan kommunen kunde på nytt utnyttja förköpsrätten.<sup>123</sup>

Hembudsregeln innebar en del problem för kommunerna. Hade de meddelat att de inte ville utnyttja förköpsrätten när de erbjöds fastigheten var de bundna vid sitt beslut i två år. Kommuner ansåg att detta var för lång tid och att behovet av att förvärva ibland kunde skifta snabbt och nu var de låsta vid sitt beslut. Det fanns även fastighetsägare som använde sig av hembud för att få fastigheten värderad och återkom med olika hembud för att pröva vad kommunen var villig att betala för fastigheten.<sup>124</sup>

Olägenheterna som hembudet medförde för kommunerna ansågs vara så stora att de översteg nyttan med att behålla hembudsregeln. Hembudsregeln upphävdes från 4 § FL och kvar blev regeln om förhandsbesked. Förhandsbeskedet medför till skillnad från hembudsregeln inte någon nackdel för kommunen om kommunen inte besvarar förhandserbjudandet.<sup>125</sup>

### 5.4 Nya förköpsgrunder

Den 1 juli år 1984 infördes nya förköpsgrunder i 1 § FL. Förköpsgrunderna som infördes innebar att kommunen fick möjlighet att förköpa fast egendom som bör bevaras för att den är värdefull ur kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Tidigare kunde kommunerna bara

---

<sup>122</sup> Prop. 1978/79:214 s. 17

<sup>123</sup> Prop. 1967:90 s. 129 f

<sup>124</sup> Prop. 1978/79:214 s. 58

<sup>125</sup> Ibid s. 20



tillförsäkra sig fast egendom som behövde bevaras av kulturhistorisk synpunkt genom expropriation eller frivilliga försäljningar.<sup>126</sup>

Kommunerna fick även möjlighet att förköpa fast egendom för att säkerställa bostäder åt permanentboende inom områden där efterfrågan på fritidsbostäder är stor. De kommuner där denna punkt var tillämplig infördes i bilagan till förköpslagen. Anledningen till tillägget var att under 1970-talet hade vissa kommuner problem med att permanenthus omvandlades till fritidshus, framförallt på orter där det rådde en stark efterfrågan på fritidsbostäder. Detta medförde att fastighetspriserna steg till en nivå som inte var hållbar för de bofasta.<sup>127</sup>

Det infördes även i 1 § FL att kommunen skulle kunna förköpa fastigheter som behövdes för att tillgodose behovet av mark eller anläggning till idrotts- eller friluftsliv. Till skillnad mot tidigare ansågs nu att kommunerna skulle kunna förköpa mark som behövdes för det allmänna friluftslivet och inte som tidigare att det var tvunget att marken skulle ligga i anslutning till tätortsbebyggelse. Kommunerna behövde inte heller uppföra rastplatser eller liknande utan numera räckte det att området var av intresse för friluftslivet för att förköp skulle kunna ske. Vid införandet av denna punkt infördes även att kommunerna skulle få rätt att förköpa områden som behövdes för att tillgodose områden för idrotten.<sup>128</sup>

Det hade utvecklats en praxis inom förköpsområdet som innebar att kommunerna inte kunde förköpa mark för att genomföra en stadsplan. Detta ansågs inte vara någon förändring av markanvändningen utan endast genomförande av markanvändningen som angavs i plan. Detta ändrades så kommunerna numera skulle få möjlighet att förköpa mark för att få till en planenlig bebyggelse av tomtmark som inte överensstämde med planen.<sup>129</sup>

---

<sup>126</sup> Prop. 1983/84:141 s. 16

<sup>127</sup> Ibid s. 17 f

<sup>128</sup> Ibid s. 14

<sup>129</sup> Ibid s. 10



## 6. Generella avståenden

För att minska det administrativa arbetet för kommunerna har det, både vid lagens tillkomst och i nutid, diskuterats kring möjligheterna att göra generella avståenden. Generella avståenden betyder att kommunen avstår från sin förköpsrätt för ett visst område eller en viss typ av fastigheter. Det är viktigt att här poängtera att generella avståenden inte skall sammanblandas med förhandsbesked som kommunerna kan lämna, se avsnitt 4.5.1. Det är inte klarlagt huruvida generella avståenden är giltiga eller inte då saken ej har prövats. Antingen är de giltiga eftersom de inte förbjuds i lagen eller så är de ogiltiga eftersom lagen ej ger möjlighet till sådana. Jensen anser dock att av vad som framgår av förarbetena till förköpslagen så borde områdesvisa avståenden inte vara giltiga.<sup>130</sup> Nedan kommer tankarna kring generella avståenden vid lagens tillkomst att behandlas samt hur inskrivningsmyndigheterna ser på generella avståenden i dagsläget.

### 6.1 Synsätt på generella avståenden vid förköpslagens införande

I det ursprungliga förslaget till förköpslag som lades fram av 1963 års markvärdekommitté fanns en paragraf som medgav kommunerna rätt att undanta vissa områden från förköpsrätten. Bestämmelsen infördes dock aldrig i lagen men dess ursprungliga lydelse var som följer:

*”Kommun, som vill utöva förköpsrätt, skall till inskrivningsdomaren meddela och på lämpligt sätt bekantgöra, att förköpsrätt kan komma att utövas inom kommunens område eller viss del eller vissa delar av detta. Beslut härom skall gälla från visst kalenderårs början och tillsvidare samt meddelas och bekantgörs före utgången av oktober månad året före nämnda år.*

*Förköpsrätt må ej utövas i strid med vad som meddelats och bekantgjorts enligt första stycket. Ej heller må förköpsrätt göras gällande beträffande försäljning som skett före det i nämnda stycke avsedda kalenderårets början”<sup>131</sup>*

Enligt förslaget skulle alltså kommunerna själva avgöra i vilka områden förköpsrätten skulle tillämpas. Vidare hade kommunerna möjligheten att undanta hela kommunområdet från förköpsrätten om de så önskade. Om kommunen önskade att införa förköpsrätt inom vissa områden skulle detta meddelas till inskrivningsdomaren. Dessutom skulle allmänheten på lämpligt sätt få kännedom inom vilka områden förköpsrätten gällde.<sup>132</sup>

Motivet till att kommittén ansåg att kommunerna skulle få möjligheten att själva bestämma de områden i vilken förköpsrätten gällde var att det skulle bli ett stort administrativt arbete kring ärendena om samtliga skulle prövas. I de kommuner som hade goda markreserver eller i de som inte väntades expandera, främst landsortskommuner, misstänktes att kostnaderna för ärendehantering skulle överväga de nyttor en förköpsrätt förde med sig om alla ärenden skulle prövas. Möjligheten att begränsa förköpsrätten till vissa områden skulle medföra att kommunernas administrativa börda minskade avsevärt. Detta utan att nyttan med förköpsrätten minskade eftersom de områdena som förväntades undantas var sådana där markanvändningen inte förväntades förändras på lång sikt.<sup>133</sup> Vidare diskuterade kommittén

---

<sup>130</sup> Jensen, Ulf, 1991, s. 7 f

<sup>131</sup> SOU 1966:23 s. 24, 6 §

<sup>132</sup> Ibid s. 149

<sup>133</sup> Ibid s. 151 ff

om att begränsa förköpsrätten till vissa fastighetskategorier lagstiftningsmässigt. De kom dock fram till att någon sådan begränsning skulle vara svår att göra lagtekniskt eftersom den skulle vara svårutformad då förköpsrätten kan utnyttjas för olika ändamål. Genom att specificera fastighetskategorier kunde det innebära att kommunen gick miste om förköpsrätten på grund av att fastigheten taxerats i fel kategori.<sup>134</sup>

Anledningarna till att bestämmelsen inte infördes i lagen var flera. En anledning var att det befarades att bestämmelsen skulle leda till en ökad prissplittring på fastigheter. Fastigheter som låg inom ett förköpsberättigat område skulle vara mindre attraktiva än de som låg utanför ett sådant område. Det befarades då att de fastigheterna som låg utanför det förköpsberättigade området skulle betinga ett högre pris. Dessutom kunde det även leda till tidiga förväntningsvärden på de fastigheter som låg inom ett förköpsberättigat område eftersom de därmed låg i ett område för framtida planerad utbyggnad. Detta gick emot lagens syfte att motverka oförtjänta markvärdestegringar.<sup>135</sup> Vidare ansågs att det fanns en risk ur planeringssynpunkt på regional nivå att kommunerna helt kunde avstå från sin förköpsrätt. Risken låg i att om den ena av två angränsande kommuner avstod helt från förköpsrätten medan den andra nyttjade denna befarades det leda till att byggbolag och andra intressenter skulle vara mer benägna att köpa mark där det ej fanns någon risk för förköp. Något som kunde leda till ökad exploatering i den ena kommunen på bekostnad av den andra vilket kunde ge oönskade regionala lokaliseringseffekter.<sup>136</sup> Ytterligare en anledning till att inte införa regeln var att det befarades att problem skulle uppstå när kommunerna skulle avgränsa vilka områden som skulle vara aktuella för förköp eller inte. Dessutom skulle kommunens beslut om avgränsningar kunna bli överklagat via kommunalbesvär.<sup>137</sup>

## 6.2 Boverkets förslag på generella avståenden

Boverket gjorde på uppdrag av regeringen en utvärdering av förköpslagen vilken presenterades år 1992. Boverket menade i sina slutsatser att förköpslagen endast hade begränsad betydelse som markpolitiskt instrument och det enda förköpsändamålet som hade betydelse är möjligheten för vissa kommuner att förköpa för att bevara permanentbostäder. Boverkets syn på förköpslagen framstår i utvärderingen som ganska negativ även om de aldrig direkt förespråkar att lagen bör tas bort. En negativ faktor mot lagen som Boverket dock klart pekar ut är kommunernas administration kring förköpsärendena. Boverkets slutsats var vidare att om lagen helt eller delvis ska finnas kvar bör möjligheten till generella avståenden införas.<sup>138</sup> Boverket föreslog även en lagändring där utformningen av 4 § FL skulle ändras till *”Har kommunen förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning eller framtida försäljningar inom hela eller delar av dess område, får förköp inte ske med anledning av försäljningen eller försäljningarna.”*<sup>139</sup> Boverkets enda förslag till hur generella avståenden skulle kunna hanteras i praktiken var att kommunerna markerade på en karta var förköpsrätten skulle gälla respektive inte gälla.<sup>140</sup>

---

<sup>134</sup> SOU 1966:23 s. 112

<sup>135</sup> Prop 1967:90 s 79 ff

<sup>136</sup> Ibid s 49 ff

<sup>137</sup> SOU 1966:23 s. 326

<sup>138</sup> Boverket, 1992, s. 1

<sup>139</sup> Ibid s. 28

<sup>140</sup> Ibid s. 28

## 7. Andra möjligheter för kommunen att tvångsförvärva eller att kontrollera förvärv

Vid sidan om förköpslagen kan kommunen, som tidigare berörts, förvärva fastigheter på andra sätt än genom att utnyttja sin förköpsrätt. Det enklaste och smidigaste sättet är givetvis att kommunen förvärvar genom en frivillig överenskommelse men ibland kan kommunen behöva utnyttja tvångsmedel. I dessa situationer är förköpslagen ett bra instrument men lagen kan enbart utnyttjas när det skett en frivillig försäljning. Kommunen kan i så fall bli tvungen att tvångsförvärva marken genom expropriation. De har även kontrollmöjlighet över vem som förvärvar hyresfastigheter inom kommunen eftersom de kan begära att hyresnämnden tillståndsprövar förvärven. Kommunen har även möjlighet att förköpa aktier eller andelar i bolag vars tillgångar huvudsakligen består av fast egendom. Expropriationslagen och lagen om förvärv av hyresfastigheter kommer nedan att belysas.

### 7.1 Expropriation

Expropriation som innebär tvångsförvärv av mark infördes från början i lag om expropriation (1917:189) vilken gällde ända tills år 1972 då den nuvarande expropriationslagen infördes. Enligt 1 kap. 1 § ExprL får fastighet som ej ägs av staten tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitut. Rätten att expropriera tillhör alla men det är vanligast att det allmänna utför expropriationer.<sup>141</sup> För att expropriation ska få ske krävs att det uppfyller något av följande ändamål som finns beskrivna i lagens andra kapitel:

- Tätbebyggelse eller därmed annan sammanhängande anordning
- Kommunikationsändamål
- Elektrisk kraft, värme, vatten och avlopp
- Näringsverksamhet
- Skydds- och säkerhetsområden
- Försvarsändamål
- Ändringar av riksgränsen
- Grov vanvård av fastighet föreligger
- Allmän fiskevård
- Bevarande av historisk eller kulturhistorisk bebyggelse eller fast fornlämning
- Bevara område som nationalpark, naturreservat och naturminne
- Tillgodose mark för idrott eller friluftsliv
- Värdestegringsexpropriation

Förutom dessa ändamål finns en generalklausul i 2 kap. 10 § ExprL som ger möjlighet att expropriera i de fall där något av de övriga ändamålen inte passar in. En förutsättning för att en sådan expropriation ska ske är dock att den är av väsentlig betydelse för riket, orten eller för viss befolkningsgrupp. Expropriation för tätbebyggelse är det ändamål som främst åberopats (ca 90 % av fallen), då främst av kommuner. Det är oftast obebyggd mark som exproprieras för detta ändamål och kommunen måste visa att marken behövs för det avsedda ändamålet. Även om en markägare skulle kunna exploatera marken själv har kommunen fortfarande möjlighet att expropriera.<sup>142</sup>

---

<sup>141</sup> Kalbro, Thomas, 2002, s. 117

<sup>142</sup> Sjödin, Eije m.fl. 2002, s. 33

Det finns ett flertal likheter mellan ändamålen i expropriationslagen och ändamålen i förköpslagen, se avsnitt 4.1. Vid förköpslagens införande fanns förslag om att förköpsändamålen skulle vara likalydande med den dåvarande expropriationslagens ändamål. Så blev dock inte fallet eftersom expropriationsändamålen då var under utredning samt att de ansågs vara tydligare med självständiga ändamål för förköpet.<sup>143</sup>

Frågan om tillstånd till expropriation prövas av regeringen enligt 3 kap. 1 § 1 st. ExprL och för att tillstånd ska medges ska vissa krav uppfyllas. Expropriation får ej ske om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna från allmän och enskild synpunkt överväger de nyttor expropriationen medför enligt 2 kap. 12 § 1st. ExprL. Förvärv genom expropriation är ovanliga. Enligt SCB har det endast genomförts 10 expropriationer mellan år 2000 och 2006.<sup>144</sup> Till skillnad från expropriation ska förvärv enligt förköpslagen endast prövas av regeringen om någon part bestrider förköpet enligt 9 § FL. Vidare tas ingen hänsyn till om ändamålet med förköpet kan uppnås på annat sätt vid förköpsprövningen.

## 7.2 Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Lagen om förvärv av hyresfastighet infördes år 1976 som ett ytterligare led i de tidigare nämnda politiska målen att stärka det kommunala inflytandet över bebyggelsen och förhindra markvärdestegringar. Genom att göra förvärv av hyresfastigheter tillståndspliktiga skulle detta leda till att problemet med spekulation i hyresfastigheter minskade, något som drivit upp priserna tidigare. Vidare ansågs det ofördelaktigt ur hyresgästsynpunkt att fastigheten bytte ägare ofta då detta drabbade förvaltningen av fastigheten. Ett annat viktigt syfte med införandet av lagen var att ge kommunen en möjlighet att hindra oseriösa aktörer som inte ansågs kunna svara för förvaltningen på ett betryggande sätt från att förvärva hyresfastigheter. Vid lagens införande fanns bara möjligheter till ingripande mot hyresvärdar när skadan redan var skedd medan det nu gavs möjligheter att förhindra att problemen uppstod.<sup>145</sup>

Fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet får inte förvärvas utan tillstånd från hyresnämnd om kommunen påkallar detta enligt 1 § HyresfL. Förvärvstillstånd krävs dock inte om det allmänna eller bostadsrättsförening förvärvar eller om förvärvaren är i nära släktskap med säljare. Vidare är exekutiva auktioner undantagna från prövning. Undantagen finns beskrivna i 2 § HyresfL.

Förvärvstillstånd ska vägras om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten eller kan hålla den i sådant skick som kan förväntas enligt lag av de boende. Vidare ska enligt 4 § 1st HyresfL tillstånd vägras om det kan anses att förvärvaren inte kommer iaktta god sed i hyresförhållanden eller om denne med hänsyn brottslig gärning eller andra brister vid fullgöranden av åligganden enligt lag, är olämplig att inneha fastigheten.

För att inte tillståndsprövningen skulle kunna kringgås genom överlåtelse av bolag istället för vanlig fastighetsöverlåtelse infördes även regler om att kommunen kan begära tillståndsprövning vid sådana fall. Enligt 10 § 4 st. HyresfL kräver överlåtelser av aktier eller andel av bolag i fåmansbolag tillstånd av hyresnämnd om kommunen begär detta. Vid förvärv av hyresfastighet som avses i 1 § HyresfL eller av aktier eller andel i bolag som avses i 8 § HyresfL ska överlåtaren eller förvärvaren senast 3 månader efter förvärvet anmäla detta till kommunen. Anmälan görs ofta i samband med en begäran om förköpsprövning. Vill

---

<sup>143</sup> Prop. 1967:90 s. 45

<sup>144</sup> Statistiska centralbyråns hemsida

<sup>145</sup> Prop. 1975/76:33 s. 61

kommunen därefter begära prövning av förvärvet ska beslut om detta anmälas till hyresnämnden senast fyra månader efter att anmälan av förvärvet inkom till kommunen. Därefter ska hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd enligt 3 § eller 10a § HyresfL. Hyresnämnden får dock inte förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd förrän kommunen har beslutat att inte utnyttja sin förköpsrätt enligt 16 § 4 st. lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Det innebär att kommunen har av sagt sig sina möjligheter till tvångsförvärv innan en eventuell prövning av tillstånd till förvärvet sker.

Lagen om förvärv av hyresfastigheter ger även kommuner möjlighet att förköpa aktier i bolag. Dessa regler infördes eftersom tidigare kunde kommunernas vanliga förköpsrätt undvikas genom att man i fall där fastigheter ägdes av bolag överlät aktier eller andelar i det ägande bolaget istället för att överlåta fastigheten genom vanlig fastighetsöverlåtelse.<sup>146</sup> Enligt 12 § HyresfL har kommunen förköpsrätt till aktier för de aktieförsäljningar som är tillståndspliktiga enligt lagen. Aktieöverlåtelser som är beroende av tillstånd är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker enligt 12 § 3 st. HyresfL.

---

<sup>146</sup> Prop. 1975/76:33 s. 76





## 8. Undersökning i Skåne län

Vår undersökning är inriktad på de förköpsprövningar som kommunerna i Skåne behandlat. Antalet prövningar som verkligen ledde fram till att kommunerna förköpte den fasta egendomen och vilken grund som låg bakom att kommunen valde att utnyttja sin förköpsrätt har också undersökts för en del av ärendena.

Vi har avgränsat undersökningen till att beröra de förköpsprövningar som skett i Skånes 33 kommuner mellan år 2000 och 2006, dock har antalet genomförda förköp studerats sedan 1976. Kontakt har tagits med kommunerna och intervjuer har genomförts med företrädare för kommunernas exploateringsavdelningar via personliga möten och telefonsamtal. Personliga mötena har hållits med kommuner med olika geografisk spridning, storlek och politiskt styre. De kommuner som vi inte haft ett personligt möte med har vi diskuterat förköpsfrågan med via telefon. Statistiken kring antalet ärenden som kommunerna behandlar varje år har inhämtats antingen genom e-postdialoger med kommunerna eller under de personliga mötena.

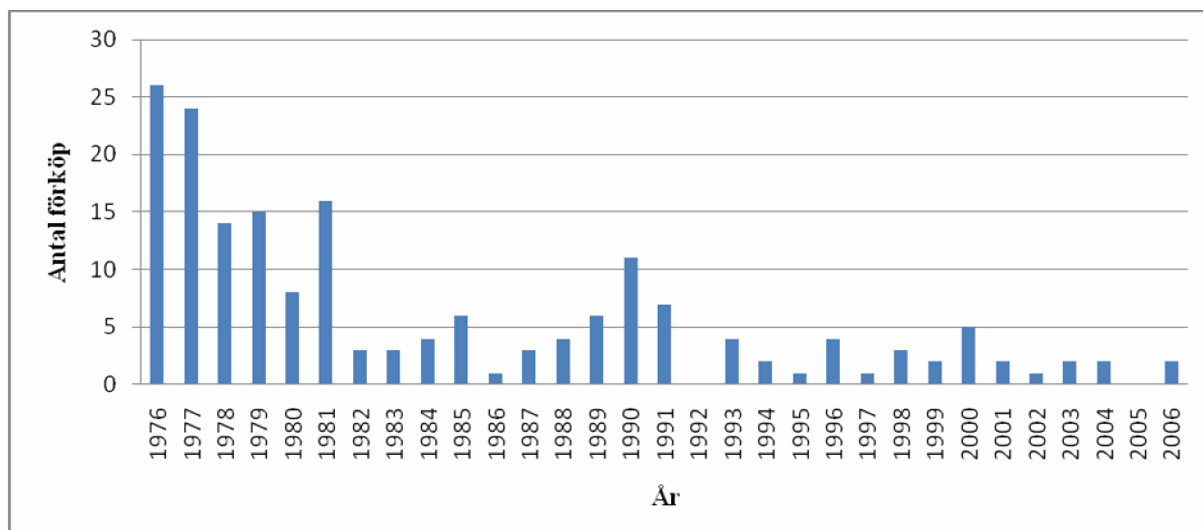
Möte har även hållits med inskrivningsmyndigheten i Hässleholm för att få en inblick i deras arbete. Vi fick information om inskrivningsmyndighetens syn på ärenden som berörs av den kommunala förköpsrätten och hur dessa ärenden behandlas. Telefonkontakt har även hållits med inskrivningsmyndigheten i Norrtälje eftersom det framkommit att inskrivningsmyndigheterna inte har en gemensam syn kring förköpsärendena.

Med hjälp av kundtjänst på Statistiska Centralbyrån har statistik inhämtats över antalet genomförda förköp. Denna statistik behandlar hela Sverige men även Skåne separat vilket medför att man kan se om utvecklingen över antalet förköp per år skiljer sig mellan Skåne och övriga Sverige.

Undersökningen visade att antalet förköpsärende i Skåne följer samma utveckling som de gör i övriga Sverige. Kommunerna i Skåne använder sig antagligen varken mer eller mindre av förköpslagen än vad kommunerna i övriga Sverige gör. Därför valdes att gå vidare med undersökningen i de skånska kommunerna eftersom de ligger geografiskt bäst till i förhållande till utbildningsort och boende.

### 8.1 Antal genomförda förköp sedan 1968

Undersökningen var tänkt att innehålla antalet förköp som genomförts i Sverige per år från förköpslagens införande år 1968 fram tills 2006. Material över hur många förköp som genomfördes mellan 1968 och 1975 har dock varit svårtillgängligt vilket resulterade i att undersökningen endast behandlar åren mellan 1976 och 2006. Utifrån dessa år kan man dock se att tendensen är ganska tydlig, antalet genomförda förköp i Sverige har i princip minskat varje år sedan 1976. År 1985 och runt 1990-talet var det dock annorlunda då det var en ökning av antalet genomförda förköp. Ur materialet kan konstateras att kommunerna i Skåne inte är mer eller mindre benägna att utnyttja förköpslagen utan tendensen är att Skåne följer samma mönster som kommunerna i övriga Sverige. Ur figur 4 nedan kan antalet genomförda förköp i Skåne mellan år 1976 och 2006 utläsas. Tidperioden som är mest intressant för fortsatt undersökning är den mellan år 2000 och 2006 och det antal förköp som genomförts i Skåne under denna tid. Under år 2000 genomfördes det 5 stycken förköp och några enstaka efterföljande åren, vilket innebär att det under 2000-talet genomförts totalt 14 förköp i Skåne.



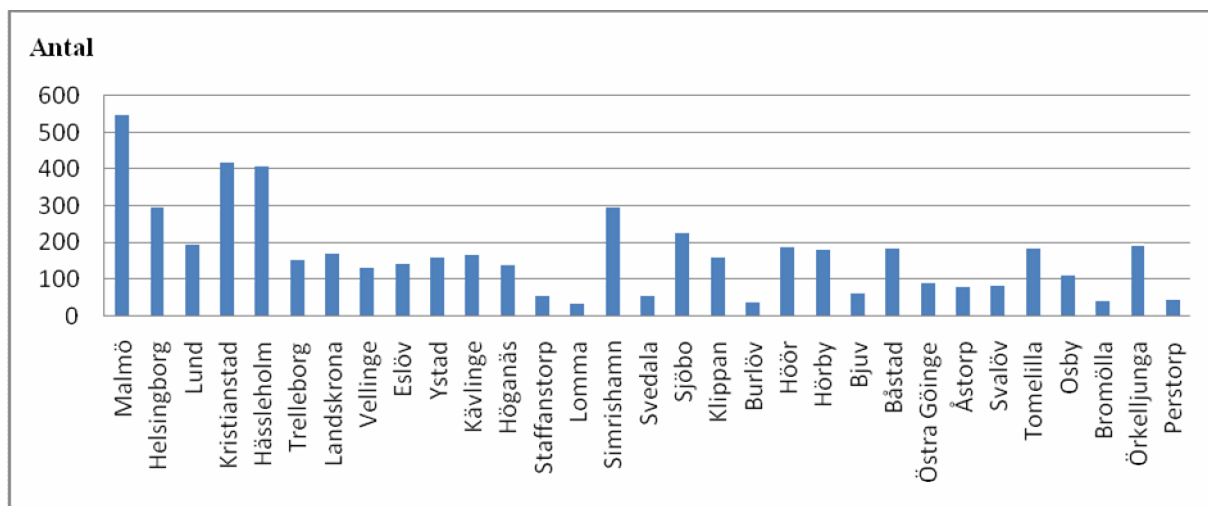
Figur 4: Antalet genomförda förköp i Skåne mellan år 1976 och 2006<sup>147</sup>

## 8.2 Förköpsärenden mellan år 2000 och 2006

Skånes kommuner har genomfört 14 förköp mellan år 2000 och år 2006 men antalet förköpsärenden som prövats har varit betydligt fler. Antalet förköpsärenden som prövas per år skiljer sig dock väsentligt åt mellan kommunerna. Ärendemängden ligger på allt ifrån ett 30-tal upp till ungefär 550 per kommun och år. Under 2006 prövade Malmö kommun flest antal förköpsärenden med Kristianstad kommun på andra plats. De prövade 548 respektive 419 förköpsärende medan Lomma kommun och Burlövs kommun var de två kommuner som prövade minst antal ärenden med 33 respektive 37 prövningar. Ungefär hälften av kommunerna handlägger nästan 200 ärenden om året vilket motsvarar ca 16 ärenden per månad. Ärendemängden för respektive kommun i Skåne under 2006 kan ses i figur 5 nedan. Kommunerna är uppräddade i befolkningsstorlek med störst till vänster. Malmö kommun som är den kommunen med störst befolkning behandlar som nämnts innan även flest antal ärenden. Helsingborgs och Lunds kommuner som är andra respektive tredje störst befolkningsmässigt behandlade under 2006 betydligt färre ärenden än Kristianstad och Hässleholms kommuner på fjärde respektive femte plats. Mest anmärkningsvärt var att Simrishamns kommun under 2006 handlade ungefär samma ärendemängd som Helsingborgs kommun.

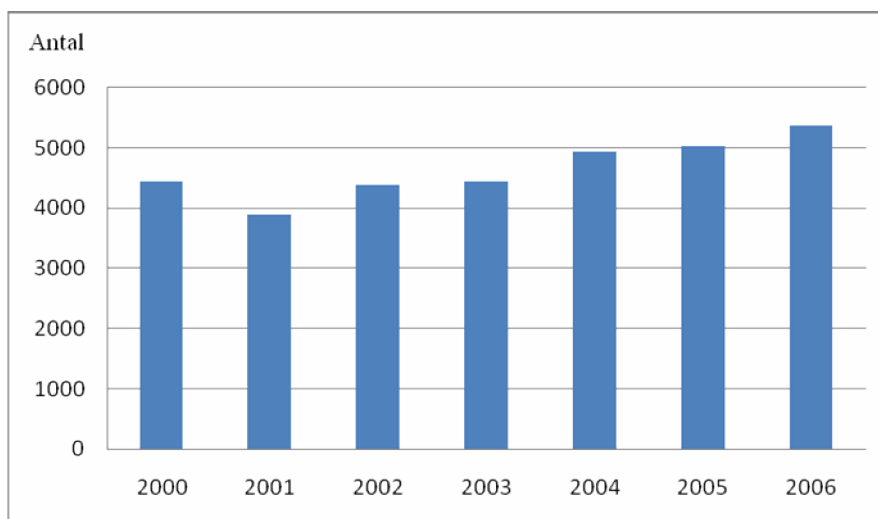
Svarsfrekvensen på vår undersökning avseende statistik kring ärendemängden har varit god, 31 av 33 kommuner har svarat och lämnat information om antalet förköpsärenden som de behandlar per år. De två kommunerna som inte lämnat information om antalet ärenden är Ängelholms och Skurups kommuner. De hade ingen möjlighet söka efter dessa ärenden i sina register då dessa inte fanns digitalt registrerade. Dessa kommuner utesluts ur figur 5.

<sup>147</sup> Verhage, Martin, SCB



Figur 5: Antalet förköpsärenden som kommunerna behandlat under år 2006.

Undersökningen som genomförts har berört förköpsärenden som inkommit till kommunerna mellan år 2000 och år 2006. Utav figur 6 framgår att antalet förköpsärende som kommunerna prövade minskade mellan år 2000 och år 2001 men att antalet från och med år 2001 stadigt ökat varje år. År 2001 prövade kommunerna 3887 stycken ärenden och år 2006 var antalet förköpsärenden uppe i 5372 stycken. Detta innebär en ökning med ungefär 21 % under de senaste 6 åren. Det totala antalet förköpsärenden som kommunerna i Skåne handlagt mellan år 2000 och 2006 uppgår till ungefär 32 500 ärenden. För Skurups och Ängelholms kommuner har vi försökt uppskatta antalet förköpsärenden genom att hitta kommuner med liknande befolkningmängd och storleksklass. Skurups kommun jämfördes med Svedala kommun och Ängelholms kommun jämfördes med Trelleborgs kommun. Ett ungefärligt snitt över antalet förköpsärende från jämförelsekommunerna tilldelades Skurups och Ängelholms kommun. Det kan dock vara lite missvisande då ingen hänsyn tagits till ärendeutvecklingen från 2000 till 2006 utan samma antal ärende tilldelades varje år.



Figur 6: Antalet förköpsärende som kommunerna i Skåne handlagt mellan år 2000 och 2006.

### 8.3 Intervjuer

Intervjuer med företrädare för alla de skånska kommunerna (inklusive Skurups och Ängelholms kommuner) har gjorts för att få en samlad bild över hur förköpslagen tillämpas och i vilken utsträckning kommunerna i Skåne utnyttjar sin förköpsrätt. Med några kommuner

har personliga möten hållits för att få en mer personlig och djupare diskussion runt förköpslagen och kommunernas hantering av denna. Personliga möten har hållits med de befolkningsmässigt stora kommunerna Malmö, Helsingborg, Lund, Hässleholm och Landskrona, några av de mellanstora Lomma och Ystad samt några mindre som Tomelilla och Perstorp. Personliga möten har hållits med personer på kommunerna som genom delegation av kommunstyrelsen fått rätt att besluta i de ärendena där kommunen inte avser att inte utnyttja den kommunala förköpsrätten. Telefonintervjuerna har vi likt de personliga intervjuerna försökt att hålla med personer inom kommunerna som har befogenheter att ta beslut om förköpsrätten. Detta har dock inte alltid gått utan intervjuer har ibland hållits med personer som handlägger ärendena innan högre chef tar beslut.

De viktigaste frågorna som tagits upp under samtalen var hur förköpsärendena behandlas och vilka i kommunens organisation som behandlar på varje ärende. Det har även varit intressant för undersökningen att få reda på hur mycket tid respektive kommun anser att de i snitt lägger på ett förköpsärende. Frågor ställdes även om vad de intervjuade personerna själva anser om förköpslagen, om kommunens generella hållning till denna samt om de anser att kommunerna har någon annan nytta med lagen. Frågan om intresset att kunna tillämpa generella avstående på områden eller fastighetstyper som kommunerna inte är intresserade av för att underlätta kommunernas arbete ställdes också. Frågorna som ställts under intervjuerna återfinns i bilaga 1.

### **8.3.1 Kommunernas hantering av förköpsärendena**

Vid intervjuer med företrädarna för de olika kommunerna har en god bild framkommit om hur förköpsärendena hanteras rent administrativt. Kommunerna har en relativt lik hantering av förköpsärendena, dock förekommer vissa avvikelser. Nedan kommer en generell beskrivning av hur ett förköpsärende hanteras av en kommun.

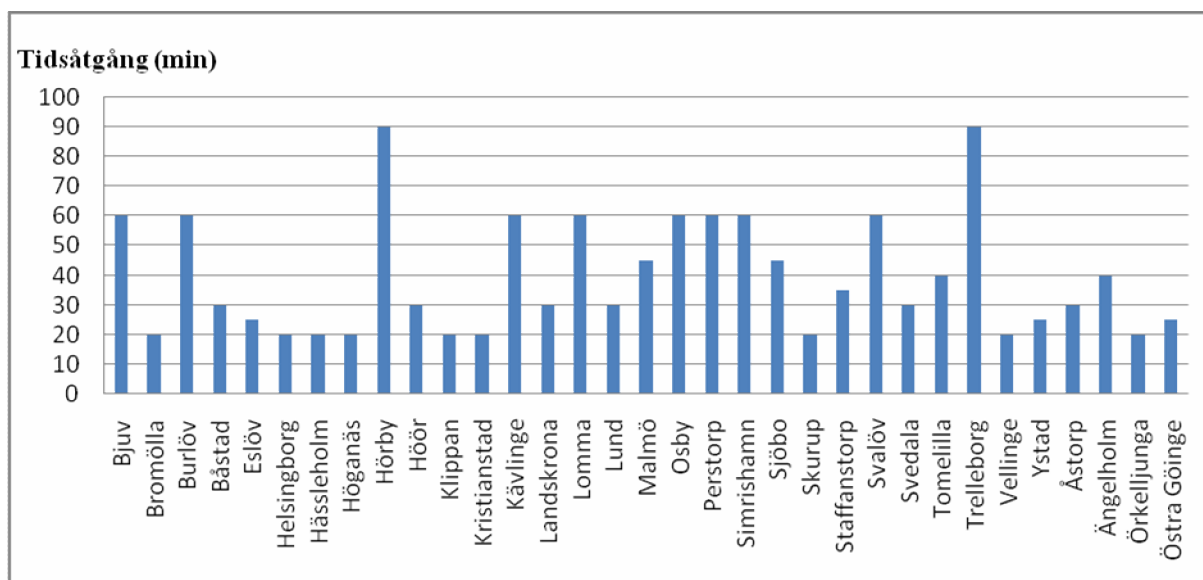
Ett förköpsärende inkommer till kommunen via post, brevet stämplas som mottaget och diarieförs. Därefter skickas det vidare till den avdelning som handhar ärendet där en sekreterare eller assistent tar emot det. Assistenten undersöker först ifall kopior av köpehandlingar finns bifogade och därefter om formkraven för ett köp är uppfyllda. Skulle inte så vara fallet återsänds ärendet till sökanden för komplettering av handlingarna. Assistenten tar därefter fram en karta över fastigheten samt skriver ut ett utdrag ur fastighetsregistret. Vidare ifylls en blankett som sammanfattar ärendet och ett yttrande skrivs. Därefter skickas ärendet vidare till någon med delegerad beslutanderätt, ofta en exploateringschef eller liknande men även ibland så långt upp i den kommunala hierkin som kommunstyrelsens ordförande.

Denne granskar därefter handlingarna och undersöker vad gällande översiktsplan medger. Ligger fastigheten inom detaljplanelagt område undersöks även vad denna plan medger. Generellt sätt granskas ärenden som ligger inom detaljplan noggrannare än de som inte omfattas av sådan. Därefter ska ett beslut om kommunens utnyttjade av förköpet tas. Oftast innebär den delegerade beslutsrätten till exploateringschefer och motsvarande endast en möjlighet att avstå från kommunens förköpsrätt. Om denne beslutar att kommunen ska avstå från förköpsrätten föredras ärendet i kommunfullmäktige som ett delegerat beslut och blir på så sätt offentligt. Anser exploateringschefen eller motsvarande att kommunen bör förköpa ges istället en rekommendation om detta. Därefter tas beslut om förköpsärendet i kommunfullmäktige eller i kommunstyrelsens arbetsutskott om de fått beslutanderätten delegerad till sig. När beslut fattats i ärendet återgår det till assistenten som via post underrättar sökanden.

Inom de större kommunerna kan dock arbetsgången vara något annorlunda. Det är oftast flera förvaltningar som skall titta på ärendet och komma med synpunkter om fastigheten verkar intressant att förköpa. Anledningen till detta är att de större kommunerna inte har så god överblick över vad de andra förvaltningarna har för framtida intentioner som de små kommunerna har.

### 8.3.2 Tidsåtgången på förköpsärendena

Undersökningen visar att kommunernas arbete med förköpsärendena skiljer sig lite åt, vilket även avspeglar den tid de lägger ned på ett standardärende där kommunen inte är intresserad av att utnyttja sin förköpsrätt. Kommunerna har fått uppskatta hur mycket tid de i snitt anser att de lägger på ett normalförköpsärende. Kommuner med en enklare hantering beräknar att de i snitt lägger ned ungefär 20 minuter per ärende medan kommuner med mer komplicerad ärendehantering räknar att de lägger ned upp till ungefär 1,5 timme per ärende. Med enklare hantering menas att enbart exploateringschef eller liknande och dennes assistent arbetar med förköpsärendet. I de kommunerna med en mer komplicerad hantering är det oftast flera olika avdelningar inom kommunen som ska yttra sig om förköpsärendet innan beslut kan tas. Respektive kommuns uppskattade nedlagda tid per ärende framgår av figur 7.



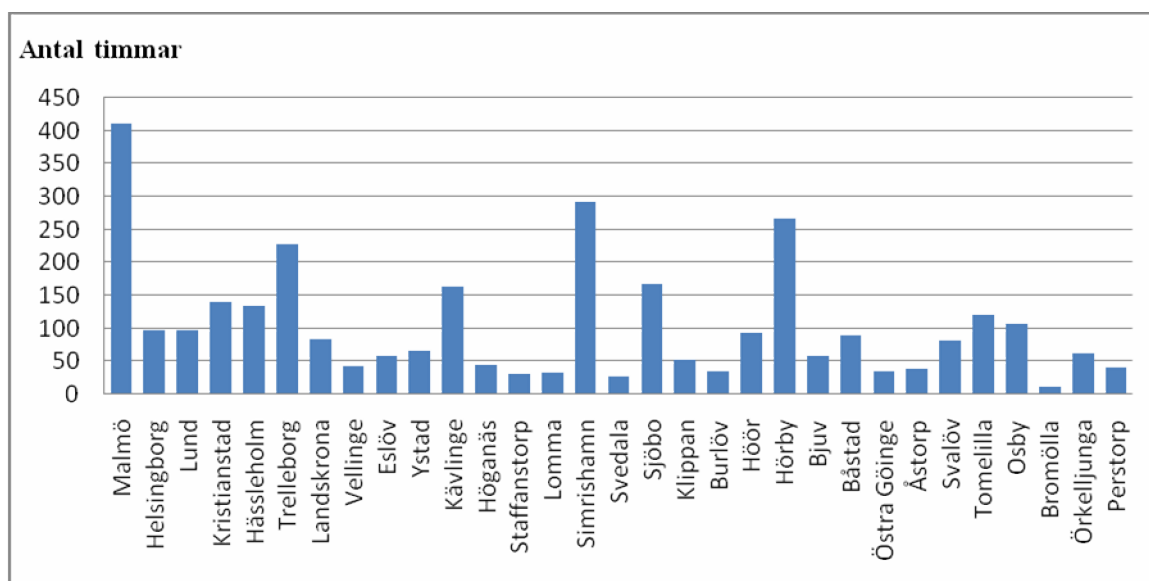
Figur 7: Kommunernas egna uppskattade nedlagda tid på ett förköpsärende där förköpsrätten inte utövas

Undersökningen visar att kommunerna i Skåne i genomsnitt lägger ned ungefär 40 minuter på ett standardförköpsärende. Denna uppskattade tid berör bara de förköpsärenden där kommunen väljer att inte utnyttja förköpsrätten. Skulle kommunen vara intresserad av att förköpa blir ärendet avsevärt mer tidskrävande eftersom fler parter inom kommunen berörs och beslut skall tas på högre nivå inom kommunen. Dessutom är det mer administrationsarbete då det är fler parter som ska informeras om kommunens intentioner.

### 8.3.4 Absolut administrationstid

Genom att multiplicera antalet förköpsärenden kommunerna behandlar med kommunernas uppskattade tidsåtgång per ärende får man den absoluta administrationstiden för respektive kommun. Ur figur 8 nedan framgår att Malmö lade ned ungefär 400 timmar på förköpsärenden under 2006. Detta beror till stor del på att de handlägger flest ärenden.

Simrishamn som handlade femte flest ärende lade ned nästan 300 timmar på behandlingen av dessa under 2006. Kommunerna i Skåne lade år 2006 i genomsnitt ned ungefär 104 timmar på hantering av förköpsärenden.



Figur 8: Absoluta tidsåtgången per kommun under år 2006

### 8.3.3 Administrationskostnader

Kommunerna i Skåne har mellan år 2000 och 2006 handlagt ungefär 32 500 stycken förköpsärenden. Räknat med att kommunerna i snitt lägger ned 40 min per ärende medför detta att mellan år 2000 och 2006 har kommunerna lagt ned 21 700 timmar enbart på handläggningen av förköpsärenden. Multiplicerar man antalet timmar med 635 kr<sup>148</sup> innebär detta att under dessa år har enbart handläggningen av de kommunala förköpsärendena kostat kommunerna 13,8 milj. kr. Det bör framhållas att detta endast är en uppskattad siffra. Till denna summa tillkommer den avgiften lantmäterimyndigheten tar ut för utdrag ur fastighetsregistret. Varje sökning i fastighetsregistret kostar 33 kr exklusive moms<sup>149</sup> vilket innebär att det tillkommer ytterligare ungefär 1 milj. kr till kommunernas kostnader.

## 8.4 Åsikter från de kommunala företrädarna

Åsikterna kring behovet av en förköpslag varierade mellan företrädarna för kommunerna. Det ska dock poängteras att detta till stor del är personliga åsikter och inte några officiella ställningstaganden från kommunerna. Även om det är personliga åsikter så har de stor relevans då de kommer från dem som praktiskt arbetar med ärendena och har ett ansvar för kommunernas markanskaffning. Av företrädarna för Skånes 33 kommuner ansåg 27 stycken att förköpslagen medförde sådana nyttor att den borde finnas kvar. 4 företrädare svarade att de ansåg att lagen borde tas bort och 2 svarade att de inte hade någon åsikt i frågan. Vidare ställdes frågan om de önskade ett införande av generella avståenden i lagen. På den frågan svarade 19 företrädare att de är positiva till ett införande av generella avståenden. 8

<sup>148</sup> Lön: 30 000 kr/månad

Sociala avgifter inräknade: 30 000\*1,5=45 000 kr

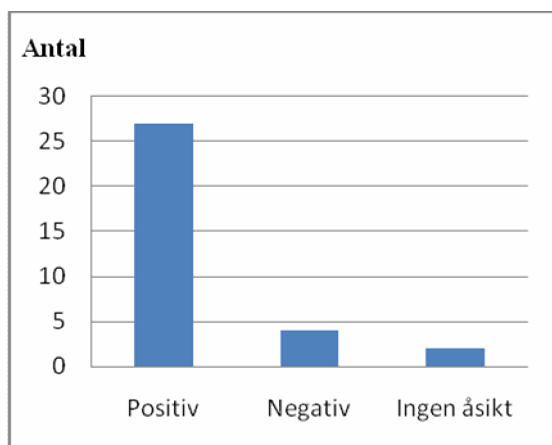
Kostnad under ett år: 45 000\*12=540 000 kr

Täckningsbidrag (kommunal organisation): 2\*540 000=1 080 000 kr

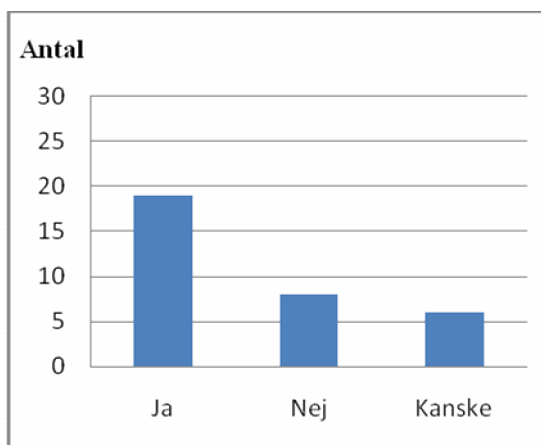
Timkostnad: 1 080 000/1700≈ 635 kr/timme

<sup>149</sup> Lantmäteriets prisuppgifter

företrädare svarade att de ej önskade att en sådan regel infördes eller ansåg de sig inte vilja nyttja en sådan regel. 6 företrädare svarade att de både såg positiva och negativa effekter av generella avståenden men de kunde inte ta ställning till frågan. Företrädarnas inställning till förköpslagen och inställning till införandet av generella avståenden illustreras i figur 9 och 10.



Figur 9: Inställning till förköpslagen



Figur 10: Inställning till införande av generella avståenden

De positiva åsikter som företrädarna främst framhöll var att de ansåg att förköpslagen var ett viktigt instrument i den kommunala markpolitiken. Vidare påpekade många företrädare att när de prövar förköpsärenden får de information om vilka aktörer som köper och säljer, attraktiviteten på marknaden och prisförändringarna. Vidare menade de att förköpslagen fungerar som en bra informationskälla kring försäljningsbenägna fastighetsägare och att den är ett bra påtryckningsmedel för att få till stånd frivilliga försäljningar till kommunen. De negativa åsikterna kring förköpslagen handlade främst om det administrationsarbete den medför samt att den innebär ett tvångsingrepp. För en närmare diskussion kring företrädarnas åsikter kring förköpslagen, se avsnitt 9.4.

De positiva åsikterna kring generella avståenden grundade sig främst på en önskan om att kunna minska det administrationsarbete granskningen av förköpsärendena innebär. Vidare menade någon företrädare att ett införande av generella avståenden skulle ge dem möjligheten att helt avstå förköpsrätten i kommunen. De negativa åsikterna kring generella avståenden handlade till största delen om hur de skulle avgränsas och hanteras rent praktiskt. För en närmare diskussion kring generella avståenden, se avsnitt 9.7.

## 8.5 Inskrivningsmyndighetens synsätt på generella avståenden

Då rättsläget kring generella avståenden är oklart tillåter vissa inskrivningsmyndigheter att sådana görs medan andra inte tillåter det. För att få en inblick i de olika inställningarna togs kontakt med inskrivningsmyndigheterna i Norrtälje respektive Hässleholm som tillåter respektive inte tillåter generella avståenden.

Inskrivningsmyndigheten i Hässleholm godkänner i dagsläget inte att kommunerna gör generella avståenden och de har inte gjort det de senaste åren. Detta eftersom att de vid en utbildningsdag blev informerade om det oklara rättsläget.<sup>150</sup> De har dock tillåtit generella avståenden tidigare. Ett exempel på detta är Kristianstad kommun som fram tills början på 1990-talet tillämpat generella avståenden genom att skicka in kartor till inskrivningsmyndigheten i Hässleholm. På kartorna hade de märkt ut de områden där de inte

<sup>150</sup> Larsén, Katarina, Inskrivningsmyndigheten Hässleholm

var intresserade av att nyttja sin förköpsrätt. Kommunen slutade dock med att skicka in kartor eftersom det inte fungerade som avsett. Inskrivningsmyndigheten återsände fortfarande en del ärenden till kommunen för beslut angående förköpsrätten trots att kommunen märkt ut på kartorna att de avstått från förköpsrätten.<sup>151</sup>

En inskrivningsmyndighet som i dagsläget tillåter att kommunerna gör generella avståenden är inskrivningsmyndigheten i Norrtälje. Exempel på generella avståenden är att kommuner märker ut områden på kartor i vilka de avstår sin förköpsrätt. Vidare har de lämnat in listor med fastighetsbeteckningar eller traktnamn där kommunen avstår från förköpsrätten. En annan möjlighet som tillämpats hos inskrivningsmyndigheten i Norrtälje är att de tillåter kommuner att avstå från förköpsrätt på alla fastigheter med vissa taxeringskoder, till exempel taxeringskoder mellan 200 – 299. Besluten om de generella avståendena från förköpsrätten har tagits av kommunfullmäktige i respektive kommun.<sup>152</sup>

---

<sup>151</sup> Karlsson, Håkan, Kristianstad kommun

<sup>152</sup> Hafelt, Max, Inskrivningsmyndigheten Norrtälje



## 9. Analys

### 9.1 Förköpslagens tillämpning idag i förhållande till vid dess tillkomst

Vid förköpslagens införande var aktiviteten på fastighetsmarknaden stor och priset på fast egendom var starkt växande vilket innebar att fastighetsägare kunde tillgodogöra sig oförtjänta markvärdesstegringar. Dessa markvärdesstegringar berodde på åtgärder som kommunen stått för vilket medförde att kommunerna ville ta del av dessa värdestegringar. Detta kunde genomföras genom att ge kommunerna en ökad möjlighet till ägande av mark för att underlätta den framtida planläggningen. I och med kommunernas bättre planberedskap så skulle konkurrensen och därmed även priset på planlagd mark dämpas, se avsnitt 3.3.2.

I dagens samhälle finns fortfarande risken med oförtjänta markvärdesstegringar, men detta upplevs inte som samma samhällsproblem som på 1960-talet. En del kommuner äger mycket mark runt tätorterna som de arrenderar ut och när de är i behov av ny mark är de tidigt ute och förhandlar. Kommunerna förköper inte så mycket utan de använder mer förköpslagen som ett argument vid markförhandlingar för att få till stånd en överenskommelse. Kommunerna har även idag helt andra förutsättningar för att driva en långsiktig markpolitik, ett exempel på detta är att kommunerna har en helt annan planberedskap och planorganisation.

Förr användes förköpslagen mest till att förvärva exploateringsbar mark i närheten av tätorterna. Sedan förköpslagen tillkom har dock lagen utökats med en del nya förköpsgrunder, se avsnitt 5.4. Undersökningen visar dock att kommunerna i Skåne till största del utnyttjar förköpslagen till samma ändamål som förr, det vill säga att förköpa jordbruksmark som kommunen har för avsikt att i framtiden exploatera. Det finns några genomförda förköp där marken behövdes till allmän plats, ett där området behövdes för att tillgodose en vattentäkt och något där kommunen förköpte eftersom fastigheten var vanvårdad. Boverket kom i en utvärdering av förköpslagen gjord i början på 1990-talet fram till liknande slutsatser kring lagens tillämpning.<sup>153</sup>

### 9.2 Förköpsutveckling

Från förköpslagens tillkomst fram till idag har kommunerna utnyttjat sin förköpsrätt mindre och mindre. Antalet genomförda förköp mellan år 1968 och 1975 har som tidigare nämnts varit svårtillgängligt men man skulle kunna anta att kommunerna behövt några år från förköpslagens införande innan utnyttjandet av förköpsrätten tog fart. Kommunerna förvärvade en hel del mark de efterföljande 10 åren. Kommunernas markreserver blev större och kommunerna såg inte samma behov av att förvärva eller förköpa mark vilket framgår av figur 4. Göran Dahlander, jurist på Malmö kommun tror dock att Malmö kommun kommer att börja utnyttja förköpslagen mer och mer eftersom kommuns markreserv börjar minska på grund av en stark utbyggnadstakt<sup>154</sup>. Liknande utveckling kan råda i andra skånska kommuner eftersom länet ligger i en expansiv region med hög exploateringstakt. Det är dock ingen självklarhet att kommunerna kommer utnyttja förköpsrätten mer eftersom synen på kommunalt ägande av mark på sina håll har förändrats. Förr skulle kommunerna äga mycket mark för att kunna använda till framtida utbyggnader och medverka till att planläggning och utbyggnad kom till stånd, se avsnitt 3.2.3. Idag har dock några av representanterna för

---

<sup>153</sup> Boverket, 1992, s. 16

<sup>154</sup> Dahlander, Göran, Malmö kommun

kommunerna framhållit att deras kommun har en annan syn på ägande av fast egendom. Dessa kommuner hade som policy att inte äga fast egendom eftersom de ansåg att kommunala resurser skulle läggas på viktigare saker än att binda kapitalet i fast egendom. Representanterna kunde i och för sig tänka sig att äga fast egendom om det rörde sig om attraktiv blivande tomtmark.

En annan anledning till att antalet genomförda förköp inte är så många kan vara att en del av representanterna för kommunerna påpekat att utnyttjandet av förköpsrätten kan vara politiskt känsligt. Några representanter menar att kommunen inte förköper på grund av risken för negativ publicitet för det rådande styret. Detta eftersom framförallt köparen kan bli irriterad och känna sig överkörd av kommunen eftersom han går miste om sitt tilltänkta förvärv och kan framföra sina negativa åsikter i media.

Det finns dock olika syn på att utnyttja förköpsrätten. Det finns representanter för kommunerna som anser att förköpslagen är ett viktigt instrument och utnyttjar sin förköpsrätt, men de allra flesta är något tveksamma för att utnyttja lagen till dess ursprungliga syfte. Kommunerna ser hellre att de kan komma överens med parterna så att alla blir nöjda efter affären. Vissa kommuner gör detta genom att erbjuda den ursprungliga köparen att i utbyte förvärva annan mark som kommunen äger. De flesta kommuner är dock av uppfattningen att det är bäst att ta kontakt med markägaren på ett tidigt stadium och informera om kommunens intentioner och låta överlåtelsen tidigt ske på frivillig väg.

### 9.3 Inskrivningsmyndigheten

Inskrivningsmyndigheterna ligger under tingsrätten med domstolsverket som huvudman. Inskrivningsmyndigheterna är individuella myndigheter och styrs alla på eget sätt. Detta har medfört att de utarbetat olika praxis för hantering av ärenden. Exempel på detta är att inskrivningsmyndigheterna har olika åsikter om de ska tillåta att kommunerna ska få upprätta generella avståenden eller inte på mark som berörs av den kommunala förköpsrätten, se avsnitt 8.5. Detta har framkommit efter intervjuer med inskrivningshandläggare på inskrivningsmyndigheten i Hässleholm respektive Norrtälje. Inskrivningsmyndigheten i Hässleholm tillåter inte att kommunerna lämnar in generella avståenden. Detta sedan de gått en kurs där det framkommit att det sannolikt inte var tillåtet att kommunerna avstod områden på detta sätt. Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje tillåter däremot olika sorters generella avståenden. De tillåter att kommunerna lämnar in både kartor med inritade områden och skickar in handlingar där det framgår vilka trakter kommunen inte är intresserade av att förköpa i. Det påtalades för inskrivningshandläggaren i Norrtälje att det finns olika synsätt inom inskrivningsmyndigheterna angående om man skulle tillåta generella avståenden eller inte. Hafelt hade ingen förståelse för att inte tillåta generella avståenden. Hafelt ansåg vidare att kommunerna genom att kunna avstå områden som inte är av intresse kan spara mycket administrativt arbete.<sup>155</sup>

Det kan tyckas lite märkligt att inskrivningsmyndigheterna, vilka lätt uppfattas som en gemensam myndighet har olika synsätt beträffande förköpslagen. De olika synsätten på generella avståenden kan medföra att kommunerna som ligger inom Norrtäljes inskrivningsmyndighets upptagningsområde har lägre administrativa kostnader som grundar sig på förköpsprövningar än vad kommunerna i Skåne har. Detta då de förmodligen inte behöver pröva alla inkomna ärenden. Det är lite underligt att vissa kommuner gör generella avståenden och att inskrivningsmyndigheter tillåter dessa när det enligt Jensen, se avsnitt 6,

---

<sup>155</sup> Hafelt, Max, Inskrivningsmyndigheten Norrtälje

inte är tillåtet. Av detta framgår att det finns en osäkerhet om vad som gäller angående generella avstående eftersom inskrivningsmyndigheterna, som bör ha kunskap kring vad som är tillåtet eller inte angående dessa frågor har olika uppfattningar.

Denna tvetydiga syn på generella avstående måste dock ändras så det finns ett gemensamt synsätt eftersom inskrivningsmyndigheterna ska omorganiseras och bli en myndighet som kommer ligga under lantmäterimyndighetens huvudmannaskap istället för som nu under tingsrätterna. Denna omorganisation är tänkt att ske den 1 juni år 2008.<sup>156</sup> Anledningarna till omorganisation är att inskrivningssystemet på så sätt skall samordnas och koordineras bättre. Vidare kommer det ge en samordning av de nu olika inskrivningsmyndigheternas styrning, ledning och verksamhet. En effekt av detta är att det skall skapas en enhetlig praxis av bedömningen av olika ärenden.<sup>157</sup>

## 9.4 De kommunala företrädarnas åsikter

Undersökningen visar att företrädare för 27 av de 33 skånska kommunerna är positiva till förköpslagen förekomst. Undersökningen visar vidare att 4 företrädare var negativa och att 2 företrädare inte hade någon direkt åsikt i frågan. De som är positivt inställda anser generellt att förköpslagen medför sådana nyttor att den bör finnas kvar medan de negativt inställda menar att den tappat sitt ursprungliga syfte.

Många av de positivt inställda företrädarna menar att förköpslagen är ett viktigt instrument för att kommunerna ska kunna föra en långsiktig och aktiv markpolitik. Ett flertal pekar på att genom förköpslagen får kommunen en möjlighet att göra strategiska markförvärv, både för att tillgodose framtida bebyggelse och för infrastrukturanläggningar. Vidare menar ett flertal företrädare att lagen rentav är ett viktigt instrument för att införskaffa tätortsnära mark. Av de positivt inställda företrädarna framhåller dock 9 stycken att lagen ska nyttjas med stor restriktion och endast när det inte går att nå frivilliga överlåtelser. Denna åsikts delas nog till stor del av övriga fast de inte anfört just detta. Vidare menar många av de positivt inställda att förköpslagen fyller en funktion endast genom att finnas, då kommunen kan använda den som påtryckningsmedel för att få till stånd frivilliga förhandlingar.

Tre av fyra företrädare som är negativt inställda till lagen menar främst att den tappat sin ursprungliga betydelse, vilket var att underlätta kommunernas markpolitik. De anser att marknaden ska få sköta sig själv utan kommunala tvångsmedel. De anser vidare att kommunerna ska sköta sina markförvärv som vilken aktör som helst på marknaden. Kommunerna för även denna politik och anser sig därför inte ha någon nytta av förköpslagen. En gemensam nämnare för dessa tre kommuner är att de alla är borgerligt styrda. Den fjärde kommunföreträdaren som är negativt inställd till lagen framhåller att han anser att lagen är ”hopplös och tandlös” och inte tjänar till någon nytta eftersom den är svåränvänd. Vi tror dock att företrädarens negativa åsikter grundar sig på att denne försökt nyttja lagen men fått avslag av regeringen.

De två företrädarna för kommunerna som svarade att de inte hade någon åsikt i frågan menade att de inte ville ställa sig för eller emot. Detta eftersom de ansåg att lagen både hade positiva och negativa aspekter och att de därför inte kunde ta ställning i frågan.

---

<sup>156</sup> Inskrivningsmyndighetens hemsida

<sup>157</sup> Prop 2005/06:5 s 24 ff

Det går inte att se några samband mellan politiskt styrning eller storlek bland de kommuner där företrädare varit positivt inställd till förköpslagen. Det finns dock ett samband mellan tre av fyra kommuner som var negativt inställda till lagen och ansåg att den ej behövdes. De är alla borgligt styrda kommuner. Det går däremot inte att dra någon generell slutsats att borgerliga kommuner är mer negativt inställda till lagen än andra kommuner då en majoritet av Skånes kommuner är borgerligt styrda.

#### **9.4.1 Andra nyttor av förköpslagen**

Ett flertal av de företrädare som var positivt inställda till förköpslagen ansåg att den medförde andra nyttor än de rent markpolitiska som nämndes i tidigare avsnitt. En nytta som många framhöll är den som departementschefen i propositionen, se avsnitt 3.3.4, förutspådde skulle vara den största betydelsen av förköpsinstitutet, nämligen att tjäna som informationskälla. Många företrädare menar att när de prövar förköpsärenden får de information om vilka aktörer som köper och säljer, attraktiviteten på marknaden och prisförändringarna. En kommun framhöll att de genom förköpsgranskningen kan kontrollera att reglerna om att inte vidareförsälja obebyggda tomter som köpts från kommunens tomtkö efterföljs. Ytterligare en synpunkt som majoriteten av kommunerna framhöll var att de genom förköpsgranskningen får information om vilka markägare som är intresserade av att sälja mark. Genom denna information kan kommunen därefter kontakta markägaren och förhandla och försöka få till stånd en frivillig överlåtelse.

Det är främst kommuner som har en mindre förköpsadministration och mindre förvaltningar som pekar på nyttan med förköpsgranskningen som informationskälla kring prisbilder. Anledningen till detta kan vara att i de mindre kommunerna görs allt arbete av en eller ett fåtal personer som dessutom har andra arbetsuppgifter där denna information kan komma till nytta.

#### **9.4.2 Åsikterna kopplade till nyttjandet av lagen**

Ett samband som kan påpekas kring att så många som 27 av 33 företrädare ställer sig positiva till förköpslagen och framhåller alla dess nyttor är att lagen nyttjas i mycket begränsad utsträckning. Av de ungefär 32 500 förköpsärenden som har behandlats i Skåne mellan år 2000 och 2006 har endast 14 resulterat i att förköp genomförts. När detta samband påpekas för några positivt inställda företrädare menar de att förköpslagen är bra att ha utifall att den skulle behövas.

När vi funderade kring sambandet så ställde vi oss frågan om företrädarnas positiva inställning beror på att de är konservativa och inte ser de direkta för- eller nackdelarna med lagen. Deras inställning kan möjligtvis bero på en okunskap om vad lagen egentligen innebär och genom att de vet att lagen gäller så är de också positiva till den då de inte kan argumentera emot. Vidare så är majoriteten av de företrädare som intervjuats beslutsfattare i förköpsärendena men det är inte dem som lägger ner den huvudsakliga arbetsinsatsen kring hanteringen. Det finns möjlighet att de bara ser till de fördelar lagen ger och inte väger dessa mot den arbetsinsats den medför.

### **9.5 Tidsåtgång och administrationskostnader**

Trelleborg, Simrishamn och Hörby är de kommuner efter Malmö som i absolut tidsåtgång lägger ned mest tid på förköpsprövningen. Malmö har under 2000-talet utnyttjat sin förköpsrätt men ingen av de tre övriga kommunerna har utnyttjat förköpsrätten under

tidsperioden. Det kan då ifrågasättas om dessa kommuner lägger ned för mycket tid på hanteringen av förköpsärendena. De har inte utnyttjat sin förköpsrätt men samtidigt har företrädarna för Trelleborgs och Simrishamns kommuner uppskattat att de lägger ned ungefär 1,5 timme per ärende, vilket är mest i Skåne. Hörby kommuns företrädare beräknar att de lägger ned ungefär 1 timme per ärende vilket även det är över medeltidsåtgången som är ungefär 40 minuter. I absolut tidsåtgång lade Trelleborgs och Hörbys kommuner ned 225 respektive 270 timmar under 2006 enbart på hantering av förköpsärenden. Detta kan jämföras med Ystads och Höörs kommuner som hanterat i princip samma antal ärenden men den absoluta tidsåtgången är bara 65 respektive 90 timmar.

Mellan år 2000 och 2006 genomfördes 14 förköp i Skåne. Den administrativa kostnaden orsakad av förköpsprövningar för kommunerna under samma tidsperiod var ungefär 14 800 000 kr. Det innebär att varje genomfört förköp i snitt kostade ungefär 1 000 000 kr extra. Det är ett dyrt sätt för faktisk markåtkomst och rent administrationsmässigt krävande och frågan är om det varit värt det. Företrädarna har framhållit informationsvärdet som förköpsärendena innebär som en viktig informationskälla kring fastighetsöverlåtelser inom kommunen, men denna information borde kunna fås billigare och bättre genom företag som tillhandahåller sådan statistik.

## 9.6 Avskaffande av förköpslagen

Det har från politiskt håll framförts en del kritik mot förköpslagen. Under 2000-talet har det inlämnats två motioner till riksdagen med förslag om att avskaffa den kommunala förköpsrätten. Anledningen till förslagen var att motionärerna ansåg att kommunerna genom det kommunala planmonopolet, expropriationslagen och överlägsna resurser hade möjligheter att genomföra sina intentioner utan att ta till förköpsrätt. Båda motionerna har inlämnats av moderata samlingspartiet och båda motionsförslagen avslogs av riksdagen. De avslogs eftersom bostadsutskottet ansåg att lagen behövdes som ett komplement till expropriationslagen. De ansåg vidare att förköpslagen behövdes som ett av flera instrument som tillsammans ger kommunerna möjlighet att planera bebyggelseutvecklingen och i övrigt ta ansvar för den fysiska samhällsutvecklingen.<sup>158</sup> Dock pågår det för närvarande en utredning där Boverket fått i uppdrag av regeringen att utreda om det föreligger något behov av en förköpslagstiftning.<sup>159</sup>

### 9.6.1 Tankeexperiment angående ett avskaffande

Mot denna bakgrund gjorde vi ett tankeexperiment där vi funderade kring hur kommunerna skulle sköta sin markpolitik om förköpslagen skulle tas bort och vilka ändrade förutsättningar detta skulle innebära. Kommunernas administrativa arbete skulle minska väsentligt då inga förköpsärenden skulle behöva granskas. Detta skulle dock leda till andra problem. Utan lagen skulle kommunerna förlora en mängd information kring överlåtelser i kommunen som de skulle behöva inhämta på annat sätt. Information kring priser samt köpare och säljare skulle kommunen kunna erhålla genom företag som specialiserat sig på dessa tjänster. Den information som skulle gå dem förbi skulle vara kring specifika avtalsvillkor och liknande. Ett borttagande av förköpslagen skulle inte påverka tillståndsprövningen kring förvärv av hyresfastigheter då kommunerna fortfarande skulle ha en möjlighet att kräva prövning i hyresnämnd kring de förvärven.

---

<sup>158</sup> Moderata samlingspartiets partimotion 2000/01: Bo414 yrkande 16 och motion 2000/01: Bo514 yrkande 9

<sup>159</sup> Regeringsbeslut 10, 2007-06-20, M2007/3011/H

Utan förköpslagen skulle det krävas att kommunerna generellt förde en aktivare markförvärvspolitik än vad många gör idag. I dagsläget menar en del kommuner att de gärna för frivilliga förhandlingar, dock först när de genom förköpsprövningen får information om att en för kommunen intressant fastighet ska överlåtas. Kommunerna skulle, som vissa företrädare påpekade att de redan gjorde, behöva föra en aktivare markpolitik och försöka göra långsiktiga förvärv genom att i ett tidigt skede ta direktkontakt med fastighetsägare och få till stånd frivilliga överlåtelser. Denna aktivare markpolitik skulle i sig inte behöva vara ett något negativt utan kan istället bidra till en större helhetssyn i den kommunala markförvärvspolitikerna. I dagsläget prövar kommunerna förköpsfrågan på de fastigheter som säljs, men att en fastighet som kommunen är intresserad av säljs, beror helt på slumpen. Att förköpsrätten skulle bidra till en långsiktigare markpolitik så mycket som företrädarna anser ställer vi oss något frågande till då det beror helt på tillfälligheten att intressant mark säljs.

Genom att kommunerna i dagsläget har möjligheten att träda in på samma villkor som den ursprungliga köparen har säljaren ingen monopolsituation mot kommunen. Säljaren godtar oftast att kommunen förvärvar genom ett normalt köp till samma eller ett marginellt högre pris än vad som var överenskommit med den ursprungliga köparen. Utan en förköpslag skulle fastighetsägaren istället ha en slags monopolsituation när kommunen visar sitt intresse för marken. Fastighetsägaren vet då att marken ingår i kommunens framtida utbyggnadsplaner och att planläggningen av marken sannolikt kommer att förändras till någon mer värdefullt. Ägaren kan då kräva ett betydligt högre pris än vad priset skulle ha blivit om förköpslagen funnits. Detta eftersom denne vill ta del av den framtida värdeutvecklingen samt att ägaren vet att kommunens enda möjlighet till förvärv om de inte går med på hans krav är genom expropriation. Expropriation är som nämnts i avsnitt 7.1 ett mycket tidskrävande och dyrt förfaringssätt och ska uppfylla särskilda ändamål.

## **9.7 Generella avståenden**

En synpunkt som många företrädare för kommunerna framhåller är att granskningen av förköpsärendena medför ett stort administrativt arbete. Denna åsikt finns både hos dem som är positivt och negativt inställd till lagen. Därefter går åsikterna isär huruvida allt detta arbete står i proportion till nyttan med förköpslagen. Genom dessa synpunkter ställde vi oss frågan om det skulle finnas någon möjlighet till att minska denna administrativa börda och om det i så fall skulle finnas något intresse för detta. Vid förköpslagens införande fanns idéer, se avsnitt 6.1, om att införa möjligheter för kommunerna att helt eller delvis avstå från förköpsrätten genom så kallade generella avståenden. Rättsläget kring generella avståenden är som tidigare nämnts oklart vilket har lett till att vissa inskrivningsmyndigheter tillåter dem medan andra inte gör det. Då inskrivningsmyndigheten i Hässleholm behandlar alla förköpsärenden i Skåne och inte tillåter generella avståenden ansåg vi det lämpligt att undersöka de skånska kommunernas intresse för frågan.

Undersökningen visade att 19 av 33 företrädare var positivt inställda till ett införande av generella avståenden. 8 företrädare svarade att de ej önskade att en sådan regel infördes eller ansåg sig inte vilja nyttja en sådan regel. 6 företrädare svarade att de både såg positiva och negativa effekter av generella avståenden men kunde inte säga om de var för eller emot.

### **9.7.1 Införande av generella avståenden**

Om vi antar att det skulle införas regler som medger generella avståenden så borde dessa utformas så att kommunerna själva kan ta ställning till om de vill införa generella avståenden eller inte. Anledningen till detta är att genom sådana bestämmelser tvingar inte lagstiftaren på

kommunerna förköpshantering. De kommuner som så önskar, skulle få möjlighet att helt avsäga sig förköpsrätten inom hela kommunområdet. Vidare skulle det ges möjlighet för de kommuner som inte vill avsäga sig förköpsrätten helt att på något sätt specificera vilka fastigheter eller områden de önskar undanta från förköpsrätten. Kommuner som anser att de vill ha kvar förköpsrätten inom hela kommunområdet skulle inte drabbas av någon förändring utan kan sköta hanteringen som de gör idag.

För de kommuner som skulle vilja behålla förköpsrätten och för de som helt vill avsäga sig denna ser vi inget större problem rent avgränsningsmässigt. Vill man avsäga sig förköpsrätten helt kan man upplysa inskrivningsmyndigheten om beslutet och även kungöra detta beslut i media samt föra in detta i den kommunala översiktsplanen. För de kommuner som önskar att undanta vissa fastigheter eller områden uppstår dock vissa avgränsningsproblem. Vi har funderat kring tre olika möjligheter att undanta fastigheter från förköpsrätten. Dessa är att antingen specificera vissa områden eller traktnamn, specificera vilka typer av fastigheter via taxeringskod eller att specificera vilka fastigheter via fastighetsbeteckning som kommunen avstår förköpsrätten från.

### **9.7.2 Specificeringsmöjligheter**

En möjlighet att specificera områden eller traktnamn ger kommunen förutsättningar att avstå områden som ligger långt ifrån tätorter eller andra områden som inte är av intresse för kommunen. Med områden menas att kommunerna markerat det berörda området på en karta eller beslutat om att avstå från förköpsrätten inom vissa namngivna delar av kommunen. Dock kan områden vara ganska stora och innehålla fastigheter där kommunen är intresserad att behålla sin förköpsrätt. Detta är dock inget stort problem eftersom kommunen i så fall får undvika att besluta om ett generellt avstående i området och helt enkelt ta den extra administrationen som prövningen av de ointressanta fastigheterna ger. Problemet med generella avståenden inom områden blir att tydligt avgränsa området, vilket skulle undvikas om traktnamn istället utnyttjas som avgränsning.

Möjligheten att specificera fastighetskategorier via deras taxeringskoder kan ge både för och nackdelar för kommunerna. I undersökningen nämnde många kommuner att de gärna hade avstått förköpsrätten för till exempel obebyggda småhusomter. Detta skulle i så fall vara fullt möjligt. Vidare nämnde flertalet av de intervjuade att kommunen endast var intresserad av fastigheter som låg tätortsnära och att de inte hade något intresse för jord- och skogsbruksfastigheter som ligger en bit utanför tätorterna. En sådan avgränsning är praktiskt omöjlig att göra med endast taxeringskoder då fastigheter för ett visst ändamål har samma taxeringskod oberoende om de är tätortsnära eller inte. För att lösa ett sådant problem skulle man kunna tänka sig en kombination av trakt eller områdesvisa avgränsningar tillsammans med avgränsningar via taxeringskoder. Till exempel skulle en kommun då kunna avstå från förköpsrätten för alla fastigheter utom de med taxeringskoder x-y i områdena a och b.

Att specificera generella avståenden via fastighetsbeteckningar tror vi är det svåraste rent praktiskt att göra. Att ange vilka fastigheter som kommunen avstår förköpsrätten för innebär mycket jobb för kommunerna eftersom det rör sig om en mängd fastigheter. Vidare ombildas fastigheter och nya skapas vilket kräver ständig ajourhållning. Däremot skulle en möjlighet att specificera olika fastigheter i en kombination med någon av de andra avgränsningsmöjligheterna vara möjlig. Till exempel skulle en kommun då kunna avstå förköpsrätten på alla fastigheter med taxeringskod x eller i område y förutom de med fastighetsbeteckning Åby 1:1–1:5. Ett problem med detta är dock att det skulle bli invecklat att hålla reda på om en kommun skulle göra många specificeringar av den här typen.

Ett problem som berör alla möjligheter att på något sätt avstå förköpsrätten är att allmänheten och inskrivningsmyndigheten enkelt måste kunna veta hur det förhåller sig. Om så inte är fallet kommer kommunen fortsättningsvis få lika mycket administrativ börda eftersom aktörerna då är osäkra på hur det förhåller sig med kommunens förköpsrätt. De kommer då att skicka köpehandlingar och begära förköpsbeslut för säkerhets skull. Dessutom måste kommunens avstående ajourhållas så att kommunen inte plötsligt upptäcker att de avstått sin förköpsrätt på fastigheter de skulle vara intresserade av.

Om generella avstående ska göras för delar av en kommun eller vissa fastighetskategorier måste allmänheten enkelt kunna ta del av denna information för att veta vad som gäller. Informationen huruvida kommunen avstått sin förköpsrätt eller inte anser vi olämplig att ha i samband med den kommunala planeringen. Detta eftersom översiktsplaner i praktiken förnyas ganska sällan utan ofta enbart uppdateras varje mandatperiod. Vidare är avgränsningen olämplig att föra in i detaljplaneringen eftersom stora delar av kommunerna inte är detaljplanelagt område. Särskilt inte de områdena som långsiktigt är intressanta för framtida kommunal utbyggnad. Dessutom är kommunernas planering ganska tungrodd och tar lång tid.

Information om vad som gäller avseende förköpsrätten borde därför kunna uppdateras på ett enkelt sätt från kommunernas synpunkt och vara lättillgänglig ur allmänhetens synpunkt. En möjlighet till detta är att införa denna information i fastighetsregistret. Denna information skulle kunna ajourhållas på liknande sätt som planer ajourhålls, alltså av lantmäterimyndigheten. Kommunerna kan meddela lantmäterimyndigheten om vilka trakter eller liknande där de avstår sin förköpsrätt. Lantmäterimyndigheten får på detta sätt söka ut de fastigheter där kommunen inte är intresserade av att förköpa och föra in en kommentar om detta i fastighetsregistret. På detta sätt skulle mäklare eller fastighetsägaren i ett tidigt skede kunna ta reda på om den berörda fastigheten kan vara intressant för kommunen eller inte. Finns en kommentar om att kommunen avstått förköpsrätten på den berörda fastigheten behöver mäklaren eller parterna inte skicka en förfrågan till kommunen utan kan söka lagfart direkt. Inskrivningsmyndigheten ser på samma sätt som kommunen att kommunen frånsagt sig förköpsrätten och kan bevilja lagfart direkt.

En annan möjlighet är att kommunerna skickar in alla avstående till inskrivningsmyndigheten och att inskrivningsmyndigheten därefter endast begär beslut där kommunen ej avstått. En förutsättning för att detta ska minska kommunernas administration är att mängden förköpsärenden som skickas in till kommunen från allmänheten minskar. Lagfartsansökan skickas i så fall in till inskrivningsmyndigheten som innan de beviljar lagfart får fråga kommunen om de är intresserade att förköpa om fastigheten ligger i ett område där kommunen inte valt att avstå från förköpsrätten. Detta medför dock att en del arbete läggs över på inskrivningsmyndigheten i och med att de måste hålla reda på kommunernas generella avstående.

Beslutar kommunen att utnyttja möjligheten till generella avstående och kommunerna endast har dessa uppgifter internt skulle kommunernas arbete ändå kunna minskas. Detta skulle kunna lösas om assistenterna som idag handlägger förköpsärendena undersökte om kommunen avstått från förköpsrätt i det berörda området. Assistenten skall i så fall ha befogenhet att besvara förfrågningar inom de områden där förköpsrätten har avstått. Har kommunen avstått förköpsrätten räcker det att assistenten stämplar förfrågan med en upplysning om att kommunen inte är intresserad att utnyttja sin förköpsrätt. Detta borde medföra att kommunens administrationskostnader minskar.



### 9.7.3 Generella avståenden vid paketförsäljning

Ett problem som uppkommer vid ett införande av generella avståenden är regeln i 2 § FL som ger en kommun rätt att förköpa egendom i annan kommun, se avsnitt 4.3. Den kommunen där fastigheten är belägen måste ge sitt godkännande till förköpet. Om då den kommunen där fastigheten är belägen generellt avstått från förköpsrätten för den försålda fastigheten skulle det kunna leda till att andra kommuner får svårigheter att förköpa. Detta är främst ett problem vid paketförsäljningar där flera fastigheter säljs samtidigt. Den förköpande kommunen måste i så fall förköpa alla fastigheterna som ingår i försäljningen eftersom de förvärvar på samma villkor som köparen enligt 5 § FL. Om då köparen fått lagfart beviljad på någon av fastigheterna som ingår i försäljningen går kommunens möjligheter att förköpa om intet enligt 20 kap. 7 § 12 JB. Genom generella avståenden skulle möjligheten till lagfart därmed snabbas upp vilket skulle kunna leda till att lagfart beviljats för fastigheter som ingår i ett generellt avstående innan andra kommuner prövat förköpsfrågan. En förändring av lagstiftningen skulle därför krävas så att inskrivningsmyndigheterna var tvungna att ge vilande lagfart tills förköpsfrågan har avgjorts i samtliga kommuner som berörs av en paketförsäljning.

### 9.7.4 Koppling till tidigare kritik mot generella avståenden

Den kritik, se avsnitt 3.4 som framfördes mot generella avståenden vilken ledde till att reglerna inte infördes i förköpslagen 1968 är inte helt aktuell idag. Bland annat befarades det att generella avståenden skulle leda till prissplittningar genom att fastigheter som låg inom ett förköpsberättigat område skulle betinga ett lägre pris än de som var befriade från förköpsrätt. Vi tror dock inte att ett införande av generella avståenden kommer leda till någon prissplittning eftersom kommunerna nyttjar förköpslagen i mycket liten utsträckning i dagsläget. Vidare anser vi att farhågorna om att fastigheter som låg inom förköpsberättigat område skulle få förväntningsvärden vara överdrivna, även om man ser till 1960-talets politik. Fastigheter som ligger i tätorternas närområde skulle i vilket fall drabbas av förväntningsvärden oberoende om de är förköpsberättigade eller ej. Det framfördes även kritik mot att låta hela kommuner avstå förköpsrätten eftersom detta skulle kunna ge oönskade regionala lokaliseringseffekter. Dessa farhågor tror vi är inaktuella idag eftersom de flesta kommuner nu för tiden är välvilliga inför exploatering. Den enda kritiken mot generella avståenden som framfördes i propositionen och den tidigare SOU-utredningen som är aktuell idag är avgränsningsproblemet vilket diskuterats tidigare.



## 10. Slutsats

- Uppfyller lagen de syften som ursprungligen låg bakom dess införande, nämligen att hindra oförtjänta markvärdestegringar, underlätta planering och understödja en långsiktig markpolitik?

De huvudsakliga syftena till införandet av förköpslagen var att förhindra oförtjänta markvärdestegringar, underlätta den kommunala planeringen och ge kommunerna ett instrument som underlättade en mer aktiv och långsiktig markpolitik. Genom att kontinuerligt utnyttja förköpsrätten skulle kommunerna kunna förvärva mark innan förväntningsvärden uppstod. Därefter skulle denna mark planläggas och fördelas mellan olika intressenter. På så sätt skulle konkurrensen om marken bli mindre i samhället och markspekulationen minska vilket skulle leda till att priserna på mark därmed skulle stabiliseras.

I dagens samhälle uppfattas inte oförtjänta markvärdestegringar som ett lika stort samhällsproblem som det gjordes på 1960-talet. Vidare ser inte kommunerna det som ett problem att detaljplanera mark som tillhör någon annan även om denne då får den värdehöjning som planeringen medför. Kommunerna kan till exempel genom exploateringsavtal istället få del av vinsten. Därför anser vi att syftet med att hindra oförtjänta värdestegringar inte är lika aktuellt i dagens samhälle förutom i monopolsituationsfallet. I monopolsituationsfallet spelar förköpsrätten en viss roll eftersom den är enklare att nyttja än expropriation.

Däremot anser vi att de andra två huvudsakliga syftena fortfarande uppfylls till viss del. Genom att kommunerna har en förköpsrätt så har de möjligheter att tillgodose långsiktig planering. De kan via förköpet förvärva när en frivillig överlåtelse väl sker och därmed kanske undvika ett framtida tvångsingripande enligt annan lagstiftning. Vidare ger förköpsrätten kommunerna information kring fastighetsöverlåtelser som ska genomföras vilket ger kommunerna möjlighet till att kontakta säljintresserade markägare för en frivillig förhandling. Därmed uppfylls syftet med att underlätta för kommunerna att föra en långsiktig och aktiv markpolitik. Dock skall det betonas att fastighetsöverlåtelser sker slumpvis och att det en ren tillfällighet att en för kommunen intressant fastighet säljs. Därför krävs det att kommunerna för en aktiv förvärvspolitik och inte endast tillförlitar sig på att det genom förköpshanteringen ska dyka upp intressanta fastighetsförsäljningar.

- I vilken utsträckning tillämpas förköpslagen idag?

Antalet genomförda förköp i både Sverige och Skåne har legat stabilt sedan mitten på 1990-talet. Undersökningen har framförallt koncentrerats på åren mellan 2000 och 2006 och under dessa år har kommunerna i Skåne förköpt i genomsnitt 2 gånger per år, vilket kan jämföras med under 1980-talet då kommunerna i genomsnitt förköpte 5 gånger per år.

Anledningarna till att kommunerna inte utnyttjar sin förköpsrätt i samma utsträckning som förr kan vara många men en anledning kan vara att kommunerna idag är aktivare på fastighetsmarknaden. I områden som i framtiden kan vara av intresse för kommunen tas tidigt kontakt med markägaren och kommunen underrättar denne om sina intentioner. En annan bidragande orsak till antalet minskade förköp kan vara att många av de tillfrågade representanterna för kommunerna påpekar att de inte alltid genomför ett förköp i lagens rätta bemärkelse utan lagen används mer som ett påtryckningsmedel. Kommunen går in i en redan

påbörjad eller avslutad förhandling och upplyser om sina planer och parterna kommer överens på "frivillig" väg. Politikerna idag är även mer försiktiga med att utnyttja tvångslagar mot kommuninvånarna då risken för negativ publicitet är överhängande.

- Hur stort administrativt arbete medför förköpslagen för kommunerna och motsvarar det den nytta lagen medför?

Den nuvarande administrativa hanteringen av förköpsärendena är relativt arbetskrävande för kommunerna. Ett normalt förköpsärende ska först diarieföras och sedan undersökas av assistent som lämnar ett yttrande. Därefter granskas ärendet av exploateringschef eller tjänsteman med liknande arbetsuppgifter som ofta har en från kommunfullmäktige delegerad beslutanderätt. Om denne beslutar att kommunen ska avstå från förköpsrätten föredrags ärendet i kommunfullmäktige som ett delegerat beslut och blir på så sätt offentligt. I större kommuner är det administrativa arbetet något större då synpunkter från olika förvaltningar även inhämtas.

Undersökningen visade att arbetsåtgången som kommunen generellt lägger ner på ett förköpsärende vid ett beslut där kommunen avstår sin förköpsrätt är cirka 40 minuter. Vid beslut om ett utnyttjande av förköpsrätten blir ärendena betydligt mer tidskrävande. Kommunerna i Skåne har mellan år 2000 och 2006 handlagt ungefär 32 500 stycken ärenden. Vid en tidsåtgång på i genomsnitt 40 minuter per ärende innebär detta att mellan år 2000 och 2006 har de skånska kommunerna lagt ned ungefär 21 700 timmar enbart på handläggningen av förköpsärenden. Administrationskostnaden för hanteringen av förköpsärenden beräknas uppgå till ungefär 14,8 milj. kr.

Både vid förköpslagens införande och i senare utredningar har det framförts kritik mot lagen på grund av det administrativa arbete den medför. Denna kritik har även framförts av ett flertal företrädare för de kommuner som undersökningen behandlat. Dock visade undersökningen att majoriteten av kommunföreträdarna ansåg att förköpslagen medförde sådana nyttor att den borde finnas kvar. Majoriteten av företrädarna ansåg vidare att en möjlighet för generella avståenden bör införas i lagen.

Vår slutsats kring frågan är att kostnaden för det administrativa arbetet i dagsläget överstiger de nyttor lagen medför. Detta mot bakgrund till hur ofta lagen verkligen tillämpas och företrädarnas önskan kring generella avståenden. Förändringen som bör införas är en möjlighet för kommunerna att själva bestämma i vilken omfattning de ska hantera förköpsärendena. På så sätt kan kommunerna själv modifiera förköpshanteringen så att kostnaderna för denna bättre motsvarar den nytta kommunen har av lagen.

- Kan det administrativa arbetet kring förköpslagen underlättas?

Förköpslagen medför ett stort administrativt arbete för kommunerna men det arbetet skulle kunna minskas. Det administrativa arbetet skulle kunna minskas på olika sätt, där det mest drastiska är att upphäva förköpslagen. Trots det administrativa arbetet som förköpslagen innebär för kommunerna är de flesta företrädarnas mening ändå att lagen måste finnas kvar eftersom lagen är ett viktigt instrument i den kommunala markpolitiken.

Det administrativa arbetet skulle kunna minskas både genom lagstiftning, förändrad kommunal hantering eller ett gemensamt synsätt hos inskrivningsmyndigheterna. I dagsläget är synsättet på vad som enligt lagstiftningen är tillåtet eller inte vad gäller generella

avstående olika på inskrivningsmyndigheterna. Norrtäljes inskrivningsmyndighet tillåter att kommunerna generellt avstår områden medan inskrivningsmyndigheten i Hässleholm inte tillåter detta. Detta medför med stor sannolikhet att kommunerna inom Hässleholms inskrivningsmyndighets upptagningsområde har högre administrativa kostnader på grund av förköpslagen. Direktiv hur inskrivningsmyndigheterna skall behandla generella avstående måste dock komma från ledningen då inskrivningsmyndigheten från och med 1 juni 2008 blir en myndighet med en central styrning.

Kommunernas administrativa arbete skulle kunna minskas genom att det lagstiftades om att kommunerna generellt fick möjlighet att avstå områden som inte är av intresse. Kommunerna skulle i så fall få möjlighet att själva bestämma om och i så fall över hur stora områden där förköpsrätten inte längre skall gälla. Det finns olika sätt för kommunerna att underrätta inskrivningsmyndigheten om att de avstår från sin förköpsrätt. De skulle kunna lämna in kartor eller dokument där det framgår vilka områden som inte är av intresse. Det kan dock medföra otydligheter och missförstånd. Ett säkrare sätt borde vara att kommunerna avstår områden traktvis och dessa överlämnas till lantmäteriet som skriver in det i fastighetsregistret. På så sätt är informationen öppen och alla berörda parter kan enkelt ta del av den.

En möjlighet som inte skulle medföra något merarbete för lantmäterimyndigheten, som ovan nämnda förslag, men som ändå skulle minska den kommunala administrationstiden är en förändring av kommunernas hantering av förköpsärendena. Kommunerna skulle genom kommunfullmäktige kunna besluta kring generella avstående, och därefter ge assistenter delegationsrätt att lämna beskedet att kommunen inte nyttjar sin förköpsrätt. På detta sätt skulle en förköpsansökan kunna besvaras av assistenten med vändande post om fastigheten ligger inom ett område där kommunen avstått sin förköpsrätt.



## 11. Källförteckning

### Tryckta källor

Bostadsstyrelsen, 1980, *Kommunal Markpolitik*, Stockholm

Boverket, 1992, *Utvärdering av förköpslagen (1967:868)*, Dnr 1501-3773/91

Carlen, Ola, Löfgren, Christer, Wibe, Sören, 1989, *Jordförvärvslagen*, Institutionen för skogsekonomi, Sveriges Lantbruksuniversitet, Umeå

Eklund, Klas, 2004, *Vår Ekonomi en introduktion till samhällsekonomin*, Bokförlaget Prisma Stockholm

Grauers, Folke, 1983, *Den sk förvärvslagstiftningen*, Studentlitteratur, Juridiska Föreningen, Lund

Grauers, Folke, 2001, *Fastighetsköp*, 15 upplagan, Juristförlaget, Lund

Gullnäs, Ingvar, Larsson, Sven, 1970, *Den kommunala förköpsrätten*, P A Norstedts & Söners förlag, Stockholm

Holmström, Barry, 1988, *Rätten till markvärdestegringen, förslag och åtgärder under 1900-talet*, Rapport R21:1988, Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Hornsved, Guldner, 1998, *Markförvärv genom expropriation, inlösen och förköp*, Svenska Kommunförbundet och Kommentus Förlag, Stockholm

Jensen, Ulf, 2001, *Panträtt i fast egendom*, Iustus förlag AB, 6 upplagan, Uppsala

Kalbro, Thomas, 2002, *Markexploatering*, 2 reviderade upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm

LMV-Rapport 2004:3, *Fastighetsvärdering, Grundläggande teori och praktiskt värdering*, Lantmäteriverket, Gävle och Mäklarsamfundet, Solna

Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas, Norell, Leif, 2002, *Markåtkomst och ersättning*, Norstedts Juridik, Stockholm

Vedung, Evert, 1993, *Statens markpolitik, kommunerna och historiens ironi*, SNS Förlag Stockholm

### Opublicerade källor

Jensen, Ulf, 1991, *Kommunens avstående från förköpsrätten*

Regeringsbeslut 10, 2007-06-20, M2007/3011/H, *Uppdrag att utvärdera förköpslagen*

## Offentligt tryck

### Propositioner:

- Prop. 1953:218 *Förslag till lag om ändrad lydelse av 44, 45 och 146 §§ byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)*
- Prop. 1967:90 *Förslag till förköpslag m.m.*
- Prop. 1971:122 *Förslag till lag om ändring i lagen (1927:189) om expropriation*
- Prop. 1973:22 *Förslag till bostadssaneringslag m.m.*
- Prop. 1974:152 *Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)*
- Prop. 1975/76:33 *Förslag till lag om förvärv av hyresfastighet m.m.*
- Prop. 1978/79:214 *Ändring i förköpslagen (1967:868) m.m.*
- Prop. 1983/84:141 *Förslag till ändring i förköpslagen (1967:868) m.m.*
- Prop. 2005/06:5 *Lantmäteriverksamheten*

### Motioner:

Moderata samlingspartiets partimotion 2000/01:Bo 414 yrkande 16

Moderata samlingspartiets partimotion 2000/01:Bo 514 yrkande 9

### Utredningar:

- SOU 1966:23 *Markfrågan*
- SOU 1964:42 *Kommunal markpolitik*

## Elektroniska källor

Inskrivningsmyndighetens hemsida  
[www.inskrivningsmyndigheten.se](http://www.inskrivningsmyndigheten.se), 2007-11-07

Lantmäteriets prisuppgifter  
[www.lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna\\_delen/Priser\\_FastighetSok\\_2007-09-28.pdf](http://www.lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Priser_FastighetSok_2007-09-28.pdf), 2007-11-07

Statistiska centralbyråns hemsida  
[www.scb.se](http://www.scb.se), 2007-11-26

Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

Tabell: Beviljade lagfarter för samtliga fastighetstyper i hela riket efter typ av överlåtelse. År 1999-2006

## Rättsfall

NJA 2005-04-21 s. 231 Ö 4657-03



### **Övriga källor**

Dahlander, Göran, jurist, fastighetskontoret Malmö kommun, intervju, 2007-10-16

Folkar, Anders, exploateringschef, Landskrona kommun, intervju 2007-09-25

Jensen, Ulf, professor, Lunds Tekniska Högskola, samtal, 2007-10-24

Hafelt, Max, handläggare, inskrivningsmyndigheten i Norrtälje, telefonintervju, 2007-11-07

Karlsson, Håkan, Mark och exploateringschef, Kristianstad kommun, telefonintervju, 2007-10-19

Larsén, Katarina, handläggare, inskrivningsmyndigheten i Hässleholm, intervju, 2007-10-08

Verhage, Martin, Statistiska Centralbyrån, e-postväxling, 2007-10-01

## Bilaga 1

### Frågor ställda vid intervjuer med företrädarna för kommunerna

1. Hur många förköpsärenden har ni per år?
2. Hur går ett förköpsärende till hos er?
  - a. Vem tittar på det?
  - b. Vilka beslutar i varje fall?
  - c. Hur mycket aktiv arbetstid läggs på ett normalt förköpsärende?
3. Finns det speciella områden som ni är intresserade av?
4. Gjort några speciella avståenden gentemot inskrivningsmyndigheten?
5. Har kommunens syn på förköpslagen förändrats genom åren?
6. Något exempel på förköp?
  - a. Något från 2000-talet
7. Om förköp tillämpats, överklagades det?
  - a. Vad beslutade regeringen i fallet?
8. Vad tycker du om förköpslagen?
9. Har förköpslagen något annat syfte än ”bara” förköp?
10. Hade ni önskat att en generell avståenderegeln infördes?







