



**KTH Arkitektur  
och samhällsbyggnad  
Avd. för Fastighetsvetenskap**

Försvarsdepartementet  
Rättssekretariatet

2019-11-12

Yttrande över

**Slutbetänkandet Förbättrat skydd för totalförsvaret (SOU 2019:34)**  
Regeringskansliets dnr. Fö2019/00661/RS

---

Avdelningen för fastighetsvetenskap vid KTH har inbjudits att yttra sig över rubricerade betänkande. Avdelningen vill i anledning härav anföra följande.

Avdelningen delar i huvudsak utredningens utgångspunkter och förslag. Vi tillstyrker därför att det införs ett kontrollsystem som ger staten möjlighet att granska, villkora och ytterst förbjuda överlåtelser av utpekad egendom som bedöms vara av väsentlig betydelse för totalförsvaret. Vidare tillstyrker vi att det införs en generell uttrycklig skyldighet i lag för kommuner och landsting att beakta totalförsvarets krav i sin verksamhet. Vi tillstyrker också att Staten genom länsstyrelsen ges en utökad möjlighet att tillvarata totalförsvarets intressen i den fysiska planeringen genom ändring i plan- och bygglagens 11 kap. Vi anser dock att följande förslag bör justeras.

I 3 kap. 2 § i förslaget till ny lag om överlåtelser och upplåtelser av egendom av väsentligt intresse för totalförsvaret framkommer att en enskild som avser att helt eller delvis överlåta fast egendom som är belägen i ett skyddsvärt område eller, en byggnad eller annan anläggning inom ett sådant område, ska innan en bindande överenskommelse om överlåtelser träffas, anmäla detta till granskningsmyndigheten. Detsamma gäller för en enskild som avser att inom ett sådant område för en sammanlagd tid om minst tre månader upplåta hus eller del av hus eller jord. Anmälningsskyldigheten gäller inte enligt 3 kap. 3 § i fråga om överlåtelser och upplåtelser inom den närmaste familjen (överlåtarens make, sambo eller partner i registrerat partnerskap samt barn) eller när överlåtelser sker genom exekutiv auktion. Argumentet för att undanta överlåtelser och upplåtelser inom familjen och nära släktingar från granskningen är att den föreslagna regleringen skulle vara en för stor inskränkning av enskildas rätt att bestämma över sin egendom. Argumentet för att undanta överlåtelser vid exekutiv auktion är att det skulle försvåra och försena KFM:s handläggning att behöva invänta ett godkännande av en försäljning innan den kan fullföljas. Vidare bygger det föreslagna kontrollsystemet på att "anmälan sker i förväg när överlåtaren redan är känd." (s. 227). Utredningen anför att den har svårt att se hur en anmälan av en överlåtelser på en exekutiv auktion ska kunna ske i förväg. Det är först när auktionen ägt rum som det står klart vem som kommer att förvärva fastigheten". (s. 227).

Avdelningen för fastighetsvetenskap ser en betydande risk för att det skapas en lucka i granskningsystemet, något som utredningen själv påpekar kan inträffa av de föreslagna reglerna. En sådan lucka anser vi vore olycklig, eftersom fastigheter som är belägna i skyddsvärda områden skulle kunna komma i någon förvärvares hand, vilket skulle kunna resultera i konsekvenser för totalförsvaret. Eftersom syftet med det framlagda förslaget är att åstadkomma ett ökat skydd för totalförsvaret vid överlåtelser och upplåtelse och därmed förhindra att egendom som är känslig ur försvar- eller säkerhetssynpunkt skingras eller förstörs ifrågasätter vi om det är motiverat med några undantag. Om ett undantag görs för överlåtelser och upplåtelse inom den närmaste familjen kan det leda till att lagens reella räckvidd blir begränsad. Avdelningen för fastighetsvetenskap efterlyser därför en mer transparent analys av de intresseavvägningar som gjorts beträffande släktundantaget och särskilt då mot bakgrund av den föreslagna lagens syfte.

Utredningen anför beträffande överlåtelser vid exekutiv auktion att med hänsyn till det förhållandevis få fastigheter som finns inom de föreslagna skyddsvärda geografiska områdena bedömer man att det blir högst ovanligt att den i lagen utpekade egendomen försäljs exekutivt (s. 227). Enligt avdelningens mening saknas en närmare beskrivning och analys varför inte de 31 000 fastigheter som finns inom det angivna området skulle kunna vara föremål för exekutiv auktion i lika stor utsträckning som i andra områden (s. 323).

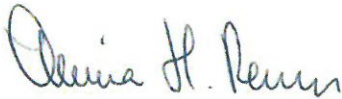
Vid en exekution auktion är dessutom överlåtare – gäldenären – känd innan auktionen. Det borde därför vara möjligt för överlåtare – eller uppdra åt Kronofogdemyndigheten att anmäla - den kommande exekutiva auktionen till granskningsmyndigheten. Vidare bör framhållas att den som köpt en fastighet på exekutiv auktion i regel får tillträda fastigheten den dag det s.k. fördelningssammanträdet hålls. Enligt 12 kap. 20 § UB bör ett sådant sammanträde hållas först sedan tiden för överklagande av auktionen - tre veckor - gått ut. En tidsrymd av ungefär fyra veckor mellan auktion och fördelningssammanträde är därför vanligt. Visserligen övergår äganderätten till fastigheten när budet godtas och handpenning lämnats, 12 kap. 35 § UB under förutsättning att köpet fullföljs genom att resterande köpeskilling betalas vid det nämnda fördelningssammanträdet. Men med tanke på att granskningsmyndigheten enligt 3 kap. 6 § i förslaget ska fatta sitt beslut senast 30 dagar efter mottagen anmälan borde det vara möjligt att lagstifta så att ingen lucka uppstår i granskningsystemet. Det finns anledning att överväga om inte försäljningar genom exekutiv auktion men också försäljning under hand enligt 12 kap. 57 §§ UB skulle regleras särskilt.

Vi ställer dock oss bakom utredningens förslag att en enskild person som avser att helt eller delvis överlåta en hamn eller en flygplats, eller en byggnad eller annan anläggning inom en hamn eller en flygplats, ska samråda med granskningsmyndigheten. Vidare stadgas att det samma gäller en enskild som avser att helt eller delvis upplåta den nämnda typen av egendom, om upplåtelsen med hänsyn till nyttjarens identitet eller till upplåtelsens karaktär, omfattning, varaktighet eller frekvens inte är typiskt förekommande inom verksamheten för hamnen eller flygplatsen. I 3 kap. 1 § görs inget undantag för överlåtelser avseende en hamn eller en flygplats för familjerättsliga fång men inte heller för exekutiv auktion. Avdelningen för fastighetsvetenskap tillstyrker som sagt det nämnda förslaget att inte undanta några fång från tillämpningsområdet och påpekar bl.a. att det inträffar att flygplatser är föremål för exekutiv auktion. Under oktober månad 2019, ärende F586-19, var Hagfors flygplats föremål för en exekutiv försäljning genom Kronofogdemyndighetens försorg. Av olika anledningar ställdes dock förrättningen in men ärendet visar dock att denna typ av egendom kan komma att säljas på exekutiv auktion.

Betänkandet innehåller inte heller en tillräcklig fördjupad ekonomisk analys av förslagens ekonomiska konsekvenser för enskilda. Det anføres (s. 327) att "kontrollsystemet inte bör göra den utpekade egendomen svårare att sälja eller hyra ut generellt sett, eller att marknadsvärdet på sådan egendom kommer att påverkas på grund av förslaget." Enligt avdelningens mening saknas en närmare beskrivning av vilka överväganden som har gjorts för att komma fram till den just nämnda ståndpunkten.

Utredningen har vidare haft i uppdrag att överväga en statlig förköpsrätt. Utredningen anför (s. 180) att det föreslagna kontrollsystemet innebär en möjlighet för staten att hindra en överlåtelse eller upplåtelse, något som bedöms bli mindre ingripande för den enskilde och mindre betungande och kostsamt för staten, än att staten själv skulle träda in som ägare till egendomen. Utredningen anför att särskilt med beaktande av att staten oftast inte har något intresse i för sig av att äga egendomen, framstår förköpsrätten inte som det mest lämpliga alternativet. Argumenten som utredningen anför är inte övertygande mot bakgrund av att kontrollsystemet innebär att vid en förbjuden försäljning har staten en skyldighet att på ägarens begäran lösa in fastigheten på de villkor som överenskommits mellan de tilltänkta eller tidigare parterna. I praktiken blir resultatet av de två alternativen inte så olika. Avdelningen för fastighetsvetenskap hade gärna sett en mer utförlig motivering till varför den statliga förköpsrätten inte ansågs vara ett alternativ.

För Avdelningen för fastighetsvetenskap,



Annina H Persson  
Professor i Fastighetsjuridik  
Föredragande



Peter Ekbäck  
Professor i Fastighetsteknik  
Avdelningschef