

Remiss svar SOU 2024:84 Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv

Sammanfattning

Lagförslaget med tillhörande förslagna ändringar i befintlig lagstiftning innebär att utländska förvärv av svenska fastigheter, som potentiellt skulle kunna skada riket, kommer kunna granskas av staten och i förekommande fall hindras att genomföras. Förslaget avser därmed att stärka Sveriges inre och yttre säkerhet.

Ett lagförslag som det förevarande, tillsammans med dess ändringar i befintlig lagstiftning, är välkommet, då Sverige på många sätt och vis är intressant för främmande makt. Det är av allmän kännedom att det idag förekommer utländsk underrättelseverksamhet inom Sveriges gränser. Ett sätt att stävja att utländsk underrättelseverksamhet kan ske i vårt land, är att kontrollera vem och vilka som äger fast egendom. Fast egendom är på flera sätt intressant för främmande makt, då man genom fastighetsköp kan kontrollera eller komma nära inpå fastigheter med tillhörande anläggningar som är strategiskt viktiga för Sverige.

Kommunala lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun ställer sig i allmänhet positiv till lagförslaget. Myndigheten har dock funderingar kring den praktiska tillämpningen av lagen och dess tillhörande ändringars innebörd för förrättningsverksamheten. Lantmäterimyndighetens kommentarer begränsar sig till de föreslagna ändringarna som avses för fastighetsbildningslagens del.

Lagförslaget inverkan på/betydelse för förrättningsverksamheten

Med lagförslaget kommer förslag till ändringar i befintlig lagstiftning, däribland fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Det är dels ett förslag att en ny bestämmelse intas i tredje kapitlet, som är det kapitel där villkor för fastighetsbildning stadgas. Den nya bestämmelsen, 3 kap. 4 a § FBL innebär att mark som vid fastighetsbildning kommer i ny ägares hand endast får ske om en tillståndspliktig förvärvare har ett giltigt förvärvstillstånd enligt den nya lagen (0000:000) om vissa utländska förvärv av fast egendom.

Vidare föreslås tillägg i FBL:s fjärde kapitel, där det i den befintliga 4 kap. 8 a § (vad ansökan ska innehålla gällande uppgifter om den sökande) intas att en ansökan som innebär att mark kommer i ny ägares hand, ska innehålla uppgift om förvärvarens medborgarskap eller säte. För juridiska personer görs hänvisningen till 6 § lagen (0000:000) om vissa utländska förvärv av fast egendom.

I praktiken innebär denna ändring att det ankommer på lantmäterimyndigheten att företa olika grad av utredning i de fall som träffas av 6 § lag (0000:000) om vissa utländska förvärv av fast egendom. Detta medför en viss ökad utredningskostnad för de ärendena det berör. Då lantmäterimyndighetens verksamhet till stor del är avgiftsfinansierad medför detta till viss del ökade kostnader för myndigheten i sig, och innebär att handläggningstider kan förlängas. Kostnaderna hamnar initalt på sakägarna. De fall där kostnaderna kan övervältras på lantmäterimyndigheten är de gånger ett ärende behöver avvisas, då myndigheten i dessa fall endast kan debitera för grundbeloppet, i enlighet med nuvarande taxa LMFS 2022:5. Vidare kan det krävas långtgående utredningar vad gäller juridiska personer och dess ägarstruktur. Utredningen hos lantmäterimyndigheten begränsas i viss mån då det genom föreslagen bestämmelse i 4 kap. 11 b § FBL ges möjlighet att inhämta yttrande från tillståndsmyndigheten i de fall som berör 6 § 2 p. samt 4 p. lag (0000:000) om vissa utländska förvärv. Denna bestämmelse anses vara ett bra komplement till fastighetsbildningslagen då lantmäterimyndigheten kan utgå från tillståndsmyndighetens ställningstagande för den fortsatta prövningen av ärendet.

Sammantaget kan sägas att lagförslaget med dess tillhörande ändringar ur ett fastighetsbildningsperspektiv inte kommer innebära några större förändringar i sig, emellertid att det ställs betydligt högre krav på behörighetskontroll i ett tidigt skede och särskilt vid en lantmäterimyndighet som Skellefteå med just nu långa kötider. I de fall ärendet ska läggas i kö, och det inte finns något förvärvstillstånd, bör lantmäterimyndigheterna arbeta proaktivt och begära in komplettering av tillståndet utan dröjsmål. I de fall där tillstånd ej kan meddelas bör förrättningen avvisas skyndsamt då fång kan behöva återgå och parterna återbära sina prestationer.

Det kommer vidare att krävas en kompetenshöjning hos den personal som arbetar i ärendemottagningen och hanterar ärendena i ett första steg, i

lantmäterimyndighetens fall förrättningsassistenter, som behöver fånga upp frågan om förvärvstillstånd behövs eller ej. Vidare kan de ärenden där förvärvstillstånd söks och beviljats före ansökan om fastighetsbildningsförrättning kan lantmäterimyndigheten behandla inkommen ansökan om fastighetsbildning som vilken ansökan som helst, dvs. enbart enligt reglerna i FBL.

De fall där förvärvstillstånd inte har sökts och lantmäterimyndigheten brister i sitt åtagande att granska utländska köpare och förelägga om förvärvstillstånd, där fastighetsbildning genomförs och leder till ett beslut som vinner laga kraft, som är de problematiska fallen eftersom det föreslås att det ska gälla en undantagsregel i dessa fall, som innebär att det lagakraftvunna beslutet kommer att stå fast. Detta med beaktande att en fastighetsbildningsförrättning kan ha skett i flertalet steg och då berör betydligt fler fastigheter än någon enskild och kan ha föranletts av flertalet transaktioner av höga ekonomiska värden.

Vidare, vad gäller farhågor, kan sägas att med tanke på de långa kötider som kan uppstå hos lantmäterimyndigheterna oavsett kommunal eller statlig är att ett förvärv som inte upptäcks i tid medför att en köpare som potentiellt skulle fått avslag på en ansökan om förvärvstillstånd tillåts disponera över en fastighet under en relativt lång tid. Detta skulle kunna leda till skada för rikets säkerhet. Vidare kan sägas att det blir svårare att återbära prestationer i ett köp där lång tid förflutit från köpet till fastighetsbildningsförrättningen påbörjas. Det är viktigt, och ankommer på lantmäterimyndigheterna, att ärenden där förvärvaren är skyldig att inneha förvärvstillstånd och där ett sådant inte finns, att LM agerar i ett tidigt skede. Detta genom att upptäcka detta redan när ansökan inkommer till myndigheten.

En säkerhetsventil finns dock i att Länsstyrelsen inom ramen för sin besvärsmätt i 15 kap. 8 § FBL, har rätt att överklaga ett förrättningsbeslut som saknar prövning kring förvärvstillståndsfrågan. Vilket förhoppningsvis inte ska behöva inträffa om lantmäterimyndigheterna har goda rutiner för hantering av inkomna ärenden.

En förrättning hos lantmäterimyndigheten får inte utan vidare avslutas förrän frågan om behövligheten av förvärvstillstånd har avgjorts och vunnit laga kraft. I de fall lantmäterimyndigheten upptäcker att en utländsk förvärvare saknar förvärvstillstånd ska utredning företas och det ges möjlighet att i den nya bestämmelsen i 4 kap. 11 b § FBL höra tillståndsmyndigheten om förvärvaren är underkastad kravet på förvärvstillstånd. Lantmäterimyndigheten meddelar sökanden detta. Köpet blir ogiltigt om förvärvstillstånd inte söks inom en månad efter förvärvet. Arbeta med förelägganden enligt 4 kap. 9 § FBL. Ifall föreläggandet inte följs, får ansökan avvisas enligt 4 kap. 10 § FBL. Förrättningen avslutas därmed. Under tiden ansökan om förvärvstillstånd handläggs hos tillståndsmyndigheten ska ärendet hos lantmäterimyndigheten vilandeförklaras, i enlighet med 4 kap. 39 § FBL.

Sammanfattningsvis ställer sig lantmäterimyndigheten vid Skellefteå Kommun sig positiv till förslagna lagändringar inom ramen för

SKELLEFTEÅ KOMMUN

utredningen. De ankommer dock på utredningen och regeringen att se till att Lantmäteriet justerar gällande taxa på ett sådant sätt att Lantmäterimyndigheterna tillåts ta betalt för den utredning som krävs av myndigheten för att fastställa behovet om förvärvstillstånd vid avvisning.

Felicia Norén

Chef Kommunala Lantmäterimyndigheten