



fo.remissvar@regeringskansliet.se
fo.rs.remissvar@regeringskansliet.se

Länsstyrelsens yttrande över remiss om Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv

Er beteckning: Fö2024/02010

Länsstyrelsens tillstyrker till del

Länsstyrelsen i Gotlands län ställer sig positiv till åtgärder vidtas för att förhindra förvärv av fastigheter som i slutändan skulle kunna innebära ett hot mot totalförsvaret.

Dock anser länsstyrelsen att Regeringen bör överväga att utse en annan myndighet att ansvara för handläggningen av tillståndsprocessen.

Länsstyrelsen har uppmärksammat att den nya lagstiftningen inte inriktar sig mot de fastighetsinnehav där oönskade förvärv borde ha förhindrats. Detta ligger inte inom ramen för detta remissförfarande, men länsstyrelsen vill ändå uppmärksamma att det problemet inte löses genom denna lagstiftning.

Vi vill också uppmärksamma på effekter hos säljare och köpare, som skulle kunna leda till oönskade beteenden och oönskade beroenden.

Synpunkter från länsstyrelsen

Tillståndsmyndighet

Länsstyrelsen anser att vår eller vår civilområdesansvariga länsstyrelse idag saknar den kunskap om Försvarmaktens och det militära försvarets förutsättningar, behov och omständigheter i vårt län som krävs för att kunna göra självständiga bedömningar av konsekvenserna för det militära försvaret av utländska fastighetsförvärv.

Även om länsstyrelserna på sikt skulle skaffa sig denna kunskap, så menar vi att uppdraget inte harmoniserar med de

civilområdesansvariga länsstyrelsernas syfte och uppdrag. Länsstyrelsen gör bedömningen att dialogen mellan civilområdesansvariga länsstyrelser och Försvarsmakten kring totalförsvarsplanering inte självklart stämmer överens med diskussioner kring huruvida en köpare ska tillåtas förvärva en fastighet – dessutom i andra län.

Länsstyrelsen saknar övervägning av alternativ tillståndsmyndighet och tydlig motivering till utredningens slutsats att civilansvariga länsstyrelserna ska hantera förvärvstillstånd. Exempelvis saknar Länsstyrelsen tydlig motivering kring varför utredningen landat i civilansvariga länsstyrelser och inte samtliga länsstyrelser.

Länsstyrelsen har observerat att Inspektionen för strategiska produkter (ISP) också är remissinstans. Vi vill därför rekommendera Regeringen att specifikt konsultera ISP kring frågan huruvida denna typ av tillståndsprocess hanteras bäst av en myndighet med den samlade nationella bilden – eller spridd geografiskt betonandes vikten av lokalkännedom.

Effekt hos säljare

I utredningen förutsätts att säljare, köpare, mäklare och banker kommer att anpassa transaktionsförfaranden, och att det blir naturligt med tiden. Det är dock inte klarlagt om förslaget skulle kunna förändra beteenden hos säljare och vilka effekter detta skulle kunna medföra för köpare.

Förslaget förutsätter att säljare av en bostad uppmärksammas på att en eller flera av köparna måste ha förvärvstillstånd. Detta skulle då kunna innebära en fördröjning i förvärvsprocessen på upp till tre månader och i värsta fall sex månader. Det skulle också kunna innebära att förvärvet ogiltigförklaras i efterhand. Oavsett hur lång tid processen skulle fördröjas eller röra sig i motsatt riktning, så är det alla inblandade parter förväntningar som skulle kunna få oanade effekter.

Transaktioner kring bostadsaffärer går förhållandevis fort vad gäller annonsering, visning, budgivning och försäljning. Alla intressenter är oftast måna om att det inte ska vara en utdragen process då både säljare och köpare kan vara beroende av parallella processer. Säljaren skulle kunna ha en pågående köpprocess av en ny bostad och köparen en säljprocess av den tidigare bostaden. I urbana eller attraktiva fastighetsområden kan tidspressen vara ännu högre då utbudet är begränsat i förhållande till efterfrågan.

I en sådan situation, skulle säljare (och eventuellt mäklare) kunna uppvisa oönskade beteenden genom att försöka undvika köpare där en eller flera parter faller inom kategorin där tillstånd från länsstyrelsen behövs för förvärvet. Det skulle också kunna uppstå situationer där köpare vunnit budgivning, men får avslag. Säljaren skulle då vara beroende av att övriga budgivare fortfarande är intresserade av att köpa fastigheten – annars måste hela processen börjas om.

Det är svårt att sia om omfattningen, då det i utredningen inte framgår någon statistik över hur många fastighetsförvärv som faktiskt genomförs av medborgare i land utanför EES.

Länsstyrelsen rekommenderar att utredningen tar stöd hos mäklar- och bankväsendet för att kunna avfärda eller motverka ovan effekt.

Effekter för relationer där ena parten endast är medborgare i land utanför EES

Då en svensk eller EES-medborgare avser förvärva en bostad i Sverige, så kan man tänka sig att det ibland görs vid tillfällen då sambos eller gifta köper bostad tillsammans – och där den ena inte är medborgare inom EES. Ett exempel skulle vara att en svensk kvinna gifter sig med en japansk man och de vill köpa en bostadsrätt i Sverige. Den japanska medborgaren kommer att behöva vänta för att få ett svenskt medborgarskap. Detta par skulle då behöva acceptera att maken behöver ansöka om tillstånd för att förvärva sin del av bostaden. Om oönskade effekter hos säljare och mäklare (se avsnittet innan) sprider sig i samhället, så skulle just denna typ av köparkonstellation kunna drabbas negativt och få svårt att köpa en fastighet. Effekterna skulle kunna bli att paret får svårt att finna en gemensam bostad eller att maken måste stå för hela bostadsköpet vilket kan skapa oönskade beroendeställningar. Man skulle också kunna tänka sig en utveckling där maken genomför förvärvet, medan maken ser till att maken får tillgång till pengar för makens del av köpet. Det är oklart om detta skulle upptäckas.

Det är svårt att sia om omfattningen, då det i utredningen inte framgår någon statistik över hur många fastighetsförvärv som faktiskt genomförs av medborgare i land utanför EES.

Länsstyrelsen rekommenderar att utredningen tar stöd hos mäklar- och bankväsendet för att kunna avfärda eller motverka ovan effekt.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Charlotte Petri Gornitzka med beredskapsstrateg Anders Jonsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.