

Regionstyrelsen

Yttrande över betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Försvarsdepartementet över betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Sammanfattning

Försvarsdepartementet har remitterat betänkandet *Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)*, till Region Stockholm för yttrande. Utredningen har haft i uppdrag att ta ställning till om statlig kontroll bör införas vid överlåtelse och upplåtelse av viss fast egendom som är av väsentlig betydelse för totalförsvaret, och hur en sådan kontroll i förekommande fall bör utformas. Utredningen föreslår en ny lag, Lag om vissa utländska förvärv av fast egendom som innefattar bestämmelser om krav på förvärvstillstånd för vissa utländska förvärv och nyttjanden av fast egendom.

Region Stockholm ser i allt väsentligt positivt på utredningens författningsförslag och tillstyrker förslagen. Det försämrade säkerhetspolitiska läget samt ökat antal fredstida krissituationer kräver en ändamålsenlig författning. Flertalet av de förslag samt bedömningar som utredningen redogör för bedöms bidra till ökad förmåga att upprätthålla den grundläggande verksamhetsförmågan i Region Stockholms samhällsviktiga verksamheter.

Bakgrund

Försvarsdepartementet har remitterat betänkandet *Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)*, till Region Stockholm för yttrande.

Ärendet har beretts i samråd med Locum AB.

Utredningen har haft i uppdrag att ta ställning till om statlig kontroll bör införas vid överlåtelse och upplåtelse av viss fast egendom som är av

väsentlig betydelse för totalförsvaret, och hur en sådan kontroll i förekommande fall bör utformas. Närliggande frågor har tidigare utretts av Kommittén för förbättrat skydd för totalförsvarsverksamhet. Kommittén redovisade i maj 2019 slutbetänkandet Förbättrat skydd för totalförsvaret (SOU 2019:34). I betänkandet föreslog kommittén bland annat att ett statligt kontrollsystem skulle införas vid överlåtelse och upplåtelse av viss fast och lös egendom som enligt kommitténs bedömning var av väsentligt intresse för totalförsvaret. I utredningens uppdrag har ingått att särskilt överväga om det av kommittén föreslagna kontrollsystemet bör genomföras.

Bakgrunden till utredningen är det försämrade säkerhetspolitiska läget i Sverige samt Europa efter Rysslands anfallskrig mot Ukraina som inleddes 24 februari 2022 samt att Sverige liksom omvärlden oftare drabbas av fredstida krissituationer såsom naturhändelser och pandemier.

Utredningen konstaterar att det finns brister i det rättsliga skyddet för totalförsvaret vid överlåtelser och upplåtelser av fast egendom. Detta gäller särskilt fastigheter som är av väsentlig betydelse för totalförsvaret. Kontrollen över fast egendom behöver därför stärkas. Detta bör ske genom att staten ges utökad möjlighet att granska och vid behov hindra överlåtelser och upplåtelser av fast egendom som kan skada totalförsvaret.

Utredningens slutsats är att det inte går att åstadkomma en ändamålsenlig statlig kontroll genom ändringar i befintlig eller nyligen föreslagen lagstiftning, inkluderat det av Kommittén för förbättrat skydd för totalförsvarsverksamhet föreslagna kontrollsystemet. Kommitténs förslag bör därför inte genomföras.

Utredningen föreslår därför en ny lag, Lag om vissa utländska förvärv av fast egendom som innefattar bestämmelser om krav på förvärvstillstånd för vissa utländska förvärv och nyttjanden av fast egendom. Därtill kommer förslag på förändringar i en rad andra lagar som påverkas av den nya lagen.

Lagen ska vara tillämplig på förvärv av fast egendom i Sverige. Den ska även omfatta förvärv av andel i fastighet, om förvärvaren inte tidigare är ägare av en andel i fastigheten. Lagen ska vara tillämplig på förvärv av tomträtt och olika typer av arrende men inte för uthyrning av lokaler. Den ska också vara tillämplig på förvärv av aktier i privata aktiebolag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom.

Förvärv som görs från det allmänna bör inte undantas från tillämpningsområdet eftersom det inte med utgångspunkt i befintlig lagstiftning går att dra slutsatsen att totalförsvarets intressen beaktas på ett tillfredsställande sätt i samtliga fall när en fastighetsförvaltande myndighet, kommun eller region upplåter eller avyttrar fast egendom.

Lagen kommer att innebära att förvärvare av fast egendom kommer att behöva ha förvärvstillstånd. Grundregeln är att det berör fysiska och juridiska personer samt stater utanför EES. Förvärvstillstånd kommer att handläggas av den myndighet som regeringen bestämmer ska vara tillståndsmyndighet. I utredningen förs ett resonemang om att det skulle kunna vara Länsstyrelserna som kan komma att få uppdraget.

För att inte krocka med annan lagstiftning ska den nya lagen inte tillämpas om säkerhetsskyddslagen eller lagen om granskning av utländska direktinvesteringar är tillämpliga på förvärvet.

Förslagen i betänkandet innebär ökade kostnader för tillståndsmyndigheten och de myndigheter som kommer att ingå i den föreslagna samverkan. Vidare innebär förslagen ökade kostnader för Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna. I betänkandets analys över kostnader för berörda parter framförs att förslagen endast ger upphov till marginella kostnader för regionerna och kommunerna bortsett från de kommunala lantmäterimyndigheterna. Kostnadsökningarna bedöms vara så begränsade att det inte blir aktuellt med någon ekonomisk kompensation i enlighet med finansieringsprincipen.

Förslaget är att den nya förvärvslagen och övriga lagändringar ska träda i kraft den 1 juli 2026 och att lagen inte ska tillämpas på förvärv som skett före ikraftträdandet.

Region Stockholms yttrande

Region Stockholm ser i allt väsentligt positivt på utredningens författningsförslag. Det försämrade säkerhetspolitiska läget samt ökat antal fredstida krissituationer kräver en ändamålsenlig författning. Flertalet av de förslag samt bedömningar som utredningen redogör för bedöms bidra till ökad förmåga att upprätthålla den grundläggande verksamhetsförmågan i Region Stockholms samhällsviktiga verksamheter.

Region Stockholm är en stor fastighetsägare inom Stockholms län där verksamheterna som bedrivs på fastigheterna i stort sett alla är

samhällsviktiga. Det betyder att säkerhet, kontroll och rådighet är av största vikt. Detta gäller också för fastigheter som verksamheterna hyr av externa leverantörer. Den föreslagna lagen och förändringar i övriga lagar kommer att stärka kontrollen över vem som får tillstånd att förvärva de fastigheter i vilka regionerna bedriver samhällsviktigt verksamhet vilket ses som en önskad utveckling.

Region Stockholm arbetar hela tiden med att utveckla sitt fastighetsbestånd. Det innebär att försäljningar och förvärv sker löpande. Utifrån betänkandets kapitel 6.2.4 Förvärv som görs från det allmänna ska förvärv som görs från regioner omfattas av lagen vilket Region Stockholm ser som positivt.

I kapitel 10.2 Förslagen stärker skyddet för Sverige resoneras om fast egendom som är viktig ut totalförsvarsperspektiv. För Region Stockholm kan fast egendom, även sådan som Region Stockholm inte äger själv, vara av väsentlig betydelse för Region Stockholm och dess uppdrag inom civilt försvar av flera anledningar. Den kan vara strategiskt viktig för Region Stockholms verksamhet till exempel på grund av sitt geografiska läge eller för att samhällsviktig verksamhet bedrivs på fastigheten. Egendomen kan också vara särskilt betydelsefull för att den är belägen i närheten av ett objekt eller en verksamhet som är viktig för Region Stockholms uppdrag. Därför ser Region Stockholm positivt på att alla fastighetsförsäljningar i anslutning till vår fasta egendom kommer att underkastas den nya lagens regelverk.

I författningskommentaren, kapitel Samverkan och informationsutbyte 12 §, klargörs att Tillståndsmyndigheten i samband med sin prövning får begära information från kommuner och regioner och statliga myndigheter. Det är svårt att bedöma vilken omfattning detta kommer att ske men om detta visar sig vara en omfattande arbetsuppgift vill Region Stockholm som har många fastigheter i ett viktigt område i riket framföra att staten bör överväga ekonomisk kompensation enligt finansieringsprincipen.

Region Stockholm tillstyrker utredningens förslag.

Ekonomiska konsekvenser

De författningsförslag som utredningen lämnar förväntas leda till små eller hanterbara ekonomiska effekter. De är framför allt kopplade till de tillfällen då Region Stockholm kommer att sälja fastigheter och när uppgiftsskyldighet ska fullgöras. Omfattningen av arbetet i samband med uppgiftsskyldighet är svårt att värdera innan lagen trätt i kraft.

Emma Lennartsson
Regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsunderlag

1. Sammanfattning av Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Beslutsexpediering

1. Försvarsdepartementet

Godkänd av Emma Lennartsson, 2025-02-17