

2025-03-28

Till:

fo.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fo.rs.remissvar@regeringskansliet.se

Sundsvalls kommuns yttrande över betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Sammanfattning

Sundsvalls kommuns bedömning är att utredningens förslag är i linje med de intentioner som finns att stärka det svenska totalförsvaret och på sikt Sveriges säkerhet. Sundsvalls kommun lämnar synpunkter gällande den kommunala självstyrelsen, risk för röjande av sekretess vid avslag på ansökan om fastighetsförvärv, frågor vid fastighetsbildning, som uppstår med anledning av utredningens förslag.

Kommunala självstyrelsen

I avsnitt 10.7 avhandlar utredningen den kommunala självstyrelsen och argumenterar för att den inskränkning som lagförslaget medför är godtagbar. Bedömningen är att inskränkningen inte går utöver vad som kan anses nödvändigt med hänsyn till syftet med regleringen – skydda väsentliga totalförsvarsintressen, vilket är ett angeläget nationellt intresse. Även tillämpningsområdet för lagen har begränsats så att det endast omfattar vissa slags förvärv som görs av en grupp utpekade aktörer.

Enligt 14 kap. 3 § regeringsformen (RF) bör en inskränkning i den kommunala självstyrelsen inte gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som har föranlett den. I förarbetena till lagen har regeringen anfört att 'en proportionalitetsprövning av detta slag bör innefatta en skyldighet att undersöka om det ändamål som regleringen avser att tillgodose kan uppnås på ett för det kommunala självbestämmandet mindre ingripande sätt än det som föreslås. Om olika möjligheter

finns för att nå samma mål bör riksdagen av hänsyn till principen om den kommunala självstyrelsen välja den reglering som lägger minst band på den kommunala självbestämmanderätten. Det bör framhållas att detta givetvis förutsätter att det i lagstiftningsprocessen har gjorts noggranna analyser av den påverkan olika förslag har på den kommunala självstyrelsen' (prop. 2009/10:80 s. 212).

Vidare nämner utredningen att syftet med lagstiftningen inte kan uppnås på ett för den kommunala självstyrelsen mindre ingripande sätt och att utredningen övervägt om förvärv som görs från kommuner och regioner skulle kunna undantas från lagens tillämpningsområde. Utredningen landade dock i att det inte vore lämpligt utan att ge någon vidare förklaring till denna slutsats. Det kommunala självstyret är en grundlagsskyddad rätt som i vissa fall kan inskränkas, men där proportionaliteten för inskränkningen ska vägas noggrant. Sundsvalls kommun anser att utredningen inte visat att den undersökt om de ändamål som regleringen avser att tillgodose kan uppnås på ett för det kommunala självbestämmandet mindre ingripande sätt än det lagförslag som föreslås.

Risk för röjande av sekretess

De avslagsbeslut som kan komma att fattas med stöd av lagen om vissa utländska förvärv av fast egendom kan ligga till grund för röjande av sekretess. Lagförslaget föreslår två grunder för att avslå en ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom. Enligt lagförslaget 15 § ska en ansökan om förvärv avslås om ägaren eller upplåtaren inte lämnat samtycke till ansökan. Enligt lagförslaget 14 § ska en ansökan om förvärvstillstånd avslås om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförsvarsintressen. Att avslå en ansökan om förvärvstillstånd i enlighet med den sistnämnda paragrafen kan anses vara att likställa med ett indirekt röjande av uppgift som kan omfattas av sekretess enligt offentlighet- och sekretesslagen (OSL) (se till exempel NJA 1991 s. 103 JO). Ett beslut om avslag enligt 14 § avslöjar att det i området där den fasta egendomen som är föremål för förvärvet finns totalförsvarsintressen som kan komma att påverkas av förvärvet. För främmande makt kan detta möjliggöra kartläggning av för totalförsvaret väsentliga områden.

Fastighetsbildningsfrågor

Sundsvalls kommuns bedömning gällande utredningens förslag och konsekvenserna för den kommunala lantmäterimyndigheten är att det finns oklarheter kring den praktiska tillämpningen för lantmäterimyndighetens del. Det är ovanligt att köpare med

utländskt medborgarskap är aktuella i fastighetsbildningsärenden, vilket gör att det kan vara svårt att förutse när dessa nya regler verkligen kommer att bli aktuella i praktiken. Ytterligare förtydliganden behövs och en vägledning behöver också tas fram av ansvarig instans. Frågan om ansvarsfördelningen för att kontrollera och säkerställa att fastighetsbildning inte sker om förvärvaren inte har erhållit förvärvstillstånd behöver bli klargjord. Det kan uppstå svårigheter i att avgöra om förvärvstillstånd faktiskt krävs, särskilt med tanke på de specifika regler som gäller för juridiska personer.

Det är av yttersta vikt att det tydligt framgår av ansökningshandlingarna vid fastighetsbildning att sökanden är skyldig att uppge om förvärvaren har utländskt medborgarskap. Om en sökande inte informerar om detta kan det leda till att fastighetsbildning genomförs för mark som egentligen skulle ha krävt förvärvstillstånd enligt den nya lagen. En striktare reglering borde övervägas, där beslut om fastighetsbildning kan göras ogiltigt om det i efterhand visar sig att förvärvaren behövt förvärvstillstånd, för att säkerställa att lagstiftningens intentioner upprätthålls.

Vid situationer där förvärvaren erhåller mark genom avstyckning, där äganderätten inte övergår omedelbart utan först när lagfart söks, kan fastighetsinskrivningen vara en kontrollpunkt för att se om förvärvaren behöver ha ett förvärvstillstånd. Det vore lämpligt att fastighetsinskrivande myndighet ansvarar för att säkerställa detta innan lagfart beviljas.

Avslutningsvis

Sundsvalls kommuns övergripande bedömning är att det är positivt att totalförsvarsperspektivet lyfts in i frågan om fastighetsförvärv i Sverige. Kommunen anser dock att utredningen inte på ett tillfredsställande sätt utvecklat skälet till begränsningen av den kommunala självstyrelsen som utredningen föreslår. Kommunen ser också att det finns ett behov av att säkerställa att kommande lagstiftning blir känd bland alla aktörer som är involverade i handläggningen av frågor som har sin grund i ett utländskt fastighetsförvärv, eftersom denna typ av förvärv är olika ofta förekommande bland landets kommuner.

Niklas Säwén

Kommunstyrelsens ordförande
Sundsvalls kommun

UNDERSKRIFTSSIDA

**Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska
underskrifter:**