

Stockholm den 30 april 2025

R-2025/0243

Till Försvarsdepartementet

Fö2024/02010

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 29 januari 2025 beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84).

Sammanfattning

De av utredningen framlagda författningsförslagen bärs upp av ett synnerligen angeläget samhällsintresse, vilket ytterligare accentuerats i ljuset av den försämrade säkerhetspolitiska situationen i Europa. Författningsförslagen framstår generellt som väl genomarbetade och väl motiverade och Advokatsamfundet har därför, utöver de synpunkter som lämnas nedan, ingen erinran mot de förslag som lämnas i betänkandet.

Synpunkter

Definitionen av förvärv

Lagen är tänkt att omfatta såväl förvärv av fast egendom som vissa typer av upplåtelse av nyttjanderätt. I den föreslagna lagtexten används "förvärv" genomgående som samlingsbeteckning, även vad avser ny upplåtelse av nyttjanderätt. Detta överensstämmer varken med allmänt språkbruk eller den terminologi som används i juridiska sammanhang. Det finns ett starkt allmänt intresse av att lagtexten i sig är så

tydlig som möjligt. Advokatsamfundet föreslår därför att lagtexten förtydligas i detta avseende, särskilt i 3 § där lagens tillämpningsområde anges.

Tillämpningsområde – parallella prövningar

Av 5 § i förslaget till lag om vissa utländska förvärv av fast egendom, framgår att lagen inte ska tillämpas på förvärv som medför skyldighet för överlåtaren eller upplåtaren att samråda med en tillsynsmyndighet enligt 4 kap. 7 eller 13 §§ säkerhetsskyddslagen (2018:585). Den föreslagna lagen ska inte heller tillämpas på förvärv som är anmälningsskyldigt enligt 7 § lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar. Utredningen har således bedömt att lagen inte ska gälla parallellt med de två sistnämnda lagarna.

Enligt Advokatsamfundet är dock de skäl som utredningen redovisar till stöd för sitt ställningstagande (se avsnitt 6.4 i betänkandet), inte tillräckliga för att den föreslagna nya lagen inte ska gälla parallellt med de två sistnämnda lagarna. De prövningar som ska göras enligt säkerhetsskyddslagen och lagen om granskning av utländska direktinvesteringar, är inte överensstämmande med den prövning som avses att göras enligt den föreslagna nya lagen och prövningarna fyller delvis olika syften. Att en enskild fysisk eller juridisk person kan behöva genomgå en prövning enligt olika lagar är inte heller i sig skäl att avstå från en prövning enligt den föreslagna nya lagen i olika situationer. Att parallella prövningar behöver göras är dessutom en realitet i andra situationer. Exempelvis kan en persons förvärv, som ska prövas enligt lagen om granskning av utländska direktinvesteringar, i vissa fall även behöva genomgå en parallell tillståndsprövning hos Finansinspektionen, om förvärvet omfattar vissa finansiella företag, samt en parallell prövning hos Konkurrensverket.

Advokatsamfundet förordar därför att den föreslagna 5 § utmönstras ur den föreslagna nya lagen. Vidare förordas att den föreslagna 11 § i den nya lagen kompletteras med en bestämmelse som klargör att tillståndsmyndigheten i ärenden om förvärvstillstånd inte bara ska samverka med Försvarsmakten och Säkerhetspolisen, om det inte är obehövligt, utan även med relevant myndighet enligt Säkerhetsskyddslagen samt Inspektionen för strategiska produkter, om det inte är obehövligt. Därigenom säkerställs att tillståndsmyndigheten erhåller ett fullgott underlag för sina ställningstaganden.

Att låta lagen om vissa utländska förvärv av fast egendom omfatta alla förvärv som faller in under kraven på förvärvstillstånd enligt 6 § i den föreslagna lagen, kommer dessutom enligt Advokatsamfundets uppfattning att underlätta Inskrivningsmyndighetens handläggning av aktuella ärenden.

Enligt den föreslagna nya bestämmelsen i 7 kap. 15 § jordabalken får Inskrivningsmyndigheten inhämta ett yttrande från tillståndsmyndigheten enligt lagen om vissa utländska förvärv av fast egendom, om det behövs för att myndigheten ska kunna ta ställning till om sökanden är en person som avses i 6 § 2. eller 4. samma lag.

Om den föreslagna lagen omfattar alla förvärv som faller in under förvärvstillstånd kommer Inskrivningsmyndigheten att kunna utgå från tillståndsmyndighetens svar under sin fortsatta handläggning och inte därutöver behöva ta ställning till om det är fråga om ett förvärv som faller utanför lagens tillämpningsområde om detta skulle göras gällande av sökanden.

Om lagen omfattar alla förvärv som faller in under kraven på förvärvstillstånd enligt 6 § i den föreslagna lagen, kommer dessutom antalet tolkningsfrågor om huruvida lagen är tillämplig eller inte att kraftigt begränsas och fastighetsmäklarnas och andra rådgivares vardagliga arbete att förenklas. Detta kommer även att komma såväl köpare som säljare av fastigheter tillgodo, genom att det på ett tidigt stadium kan klargöras om lagen är tillämplig eller inte.

Kretsen av anmälningsskyldiga

I lagförslagets 6 § anges vem som är skyldig att anmäla förvärv som omfattas av lagen. För juridiska personer inom EES-området föreslås i punkten 4 att anmälningsskyldighet inträder om en fysisk eller juridisk person utanför EES-området direkt eller indirekt innehar minst 25 procent av röstetalet eller utövar motsvarande faktiska inflytande i den juridiska personen.

Advokatsamfundet föreslår att det i stället hänvisas till motsvarande bestämmelser i lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän, särskilt 3–6 §§. Eftersom det redan föreligger en skyldighet att registrera verklig huvudman hos svenska myndigheter skulle det underlätta betydligt för aktörerna på fastighetsmarknaden att kunna kontrollera om anmälningsskyldighet enligt den nya förvärvslagen föreligger för juridiska personer med ägande utanför EES-området. Det kan noteras att de



bestämmelser som gäller för registrering av verklig huvudman bl.a. utgår från en ägarnivå på mer än 25 procent av det totala antalet röster i den juridiska personen, vilket skiljer sig från vad som föreslås i den nya förvärvslagen. Därtill kommer att regleringen av vem som ska anses vara verklig huvudman, och därmed utöva ett kontrollerande inflytande över verksamheten, är tydligare och mer komplett i lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander