

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Jan-Ove Östbrink
Johan Gert
Avdelningen för juridik
Per Henningsson

Försvarsdepartementet

Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

- tillstyrker förslagen i utredningen om krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelser och upplåtelser av fast egendom.

Allmänna synpunkter

Utredningens uppdrag har varit att ta ställning till om statlig kontroll bör införas vid överlåtelser och upplåtelser av viss fast egendom som är av väsentlig betydelse för totalförsvaret, och hur en sådan kontroll i så fall bör utformas. Bakgrunden till detta är det försämrade säkerhetsläget i Europa, Sverige och närområdet i grunden och för lång tid framåt.

SKR delar regeringens bedömning att det allvarligt försämrade säkerhetspolitiska läget motiverar en skärpt kontroll av överlåtelser och upplåtelser av fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret och ställer sig i allt väsentligt bakom slutsatser och förslag från förevarande utredning.

Förvärv som omfattas av lagen och tillståndspliktiga aktörer

Lagförslaget innebär att vissa utländska och svenska rättssubjekt behöver tillstånd för att förvärva ägande- och viss nyttjanderätt till svenska fastigheter och vissa svenska företag som äger fast egendom. Utredningens bedömning är att det inte låter sig göras att i lag ange vilken fast egendom som vid var tid är mest skyddsvärd från totalförvarssynpunkt. Lagen har därför utformats så att den omfattar samtliga fastigheter i Sverige.

Lagförslaget har utformats så att formen för förvärvet inte ska vara avgörande för om förvärvet är tillståndspliktigt. Den är också tillämplig på förvärv av aktier i privata aktiebolag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom. Utredningen har vidare bedömt att lagen bör vara tillämplig på förvärv av sådan nyttjanderätt till fast egendom som är att jämställa med, eller har stora likheter med, förvärv av äganderätt till fast egendom. Tillståndskravet gäller därför även vid upplåtelse av tomträtt, bostadsarrende, jordbruksarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Lagen är också tillämplig vid överlåtelse av en upplåten tomträtt eller arrenderätt.

Förvärv som görs av en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) eller en fysisk eller juridisk person med medborgarskap respektive säte i en sådan stat föreslås också omfattas. För att tillståndskravet inte ska kunna kringgå genom utnyttjande av juridiska personer som har sitt säte i en stat inom EES omfattar lagen även förvärv som görs av sådana juridiska personer, om en aktör som nämns ovan direkt eller indirekt har minst 25 procent av röstetalet eller utövar motsvarande faktiska inflytande i den juridiska personen.

SKR tillstyrker utredningens förslag till utformning av en ny förvärvstillståndslag för vissa överlåtelser och upplåtelser av fast egendom samt förslag till avgränsning vad avser omfattning och tillståndspliktiga aktörer.

Förfarande för förvärvstillstånd och myndighet för tillståndsprövning

Utredningen föreslår att de länsstyrelser som är civilområdesansvariga länsstyrelser ska vara myndighet för förvärvstillstånd enligt den nya lagen. Vid prövningen kommer fastighetens skyddsvärde utifrån dess egenskaper, läge och funktion samt omständigheterna kring förvärvaren att vara av central betydelse.

Kommuner och regioner och de statliga myndigheter som regeringen bestämmer ska lämna en uppgift till tillståndsmyndigheten som denna efterfrågat i ett ärende om förvärvstillstånd, om det behövs för att tillståndsmyndigheten ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

SKR tillstyrker utredningens förslag till förfarande för förvärvstillståndsprövning enligt den föreslagna nya lagen samt förslaget till tillståndsmyndighet.

Konsekvenser

Den föreslagna förvärvslagen innebär att staten får möjlighet att granska och vid behov hindra vissa utländska förvärv av svenska fastigheter som kan skada väsentliga totalförsvarsintressen. På så vis stärks enligt utredningens bedömning det rättsliga skyddet för totalförsvaret och Sveriges yttre säkerhet vid överlåtelser och vissa upplåtelser av fast egendom. SKR delar den bedömningen.

Tillståndsförfarandet som sådant innebär ett ytterligare moment i förvärvsprocessen som i viss utsträckning kan fördröja transaktionstiden och medföra ökad administration och ökade kostnader för parterna och andra aktörer som berörs av förvärvet. Detta kan påverka viljan att investera i svenska fastigheter. Utredningen har därför valt att utforma den föreslagna lagen så att endast de från totalförsvarssynpunkt mest relevanta förvärven underkastas tillståndsplikt. Lagförslaget har även konstruerats så att endast förvärv som riskerar att skada väsentliga totalförsvarsintressen kan förhindras med stöd av lagens bestämmelser. Utredningen bedömer att lagen utifrån detta kommer att påverka drygt 3 000–4 000 fastighetstransaktioner per år.

Förslaget om införande av en ny förvärvslag begränsar i viss mån kommuners möjlighet att förfoga över sin egendom och rätt att själva välja hur de vill utforma sitt markägarande, vilket utgör en inskränkning av den kommunala självstyrelsen. Utredningens bedömning är att inskränkningen inte går utöver vad som kan anses nödvändigt med hänsyn till syftet med regleringen enligt regeringsformen. Utredningen beaktar då att lagens syfte är att skydda väsentliga totalförsvarsintressen, vilket är ett angeläget nationellt intresse, samt att tillämpningsområdet för lagen har begränsats så att det endast omfattar vissa slags förvärv som görs av en grupp utpekade aktörer. Utredningen har övervägt om förvärv som görs från kommuner och regioner skulle kunna undantas från lagens tillämpningsområde, eftersom dessa aktörer redan i dag ska beakta totalförsvarets behov och intressen i sin respektive verksamhet. SKR bedömer i likhet med utredningen att inskränkningen i den kommunala självstyrelsen i detta fall och utifrån dess syfte är motiverad och att den därmed kan godtas.

SKR bedömer i likhet med utredningen att förslagets påverkan på fastighetsmarknaden med den utformning lagförslaget fått är begränsad och därmed bör kunna godtas. För att begränsa sådana negativa konsekvenser av ett infört prövningsförfarande som förlängda transaktionstider, ökad administration och ökade kostnader för parterna och andra aktörer utgör krävs ett fortlöpande informationsutbyte och nära dialog mellan tillståndsmyndigheten och de verksamhetsdelar inom kommuner och regioner som hanterar

överlåtelser och upplåtelser av fast egendom. SKR förutsätter att detta kommer att framgå av instruktionen till den utsedda myndigheten (enligt förslag de civilområdesansvariga länsstyrelserna).

Sveriges Kommuner och Regioner

Anders Henriksson
Ordförande