

Handläggare
Malin Runnako Axén
08-508 266 66

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv. SOU 2024:84. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Susanne Bengtsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har fått ”*Utredningen om kontroll vid överlåtelse och upplåtelse av egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret*” på remiss. Remissen är ett betänkande från den statliga utredningen om skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2025:84). Kommunstyrelsen har skickat remissen till exploateringsnämnden för svar senast den 28 mars 2025.

Utredningen föreslår en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid utländska förvärv av fast egendom i Sverige. Tillståndskravet avses gälla fysiska personer utan medlemskap i stat inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och juridiska personer med säte utanför EES.

Exploateringskontoret
Mark, värdering och juridik

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 66
Växel 08-508 276 00
malin.runnako.axen@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Tillståndskravet för dessa personer avses gälla vid förvärv av fastighet eller andel av fastighet, vid förvärv av tomträtt och arrende samt på vissa förvärv av aktier eller andelar i bolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom.

Utredningens förslag är att den nya förvärvslagen, och föreslagna ändringar i annan lagstiftning, ska träda i kraft den 1 juli 2026. Lagförslagen ska inte tillämpas på förvärv som sker före ikraftträdandet.

Kontoret ställer sig sammantaget positivt till lagförslaget.

Remissen

Utredningen

Regeringen tillsatte i juli 2022 en särskild utredare med uppdraget att ta ställning till om och i så fall hur statlig kontroll bör införas vid överlåtelse och upplåtelse av viss fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret. Utredaren presenterade i december 2024 slutbetänkandet som nu är föremål för remissbehandling.

Direktiv

Enligt direktiven var utredarens övergripande uppdrag att ta ställning till om statlig kontroll bör införas vid överlåtelse och upplåtelse av viss fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret. Om utredaren skulle bedöma att det finns behov av ny lagstiftning skulle utredaren ta ställning till om den statliga kontrollen kan åstadkommas genom ändringar i befintlig eller i närtid planerad lagstiftning samt ge förslag på sådan lagstiftning som av utredaren bedömdes motiverad. Därtill skulle utredaren ta ställning till bland annat huruvida det i så fall ska framgå av fastighetsregistret om en fastighet omfattas av det föreslagna kontrollsystemet.

Utredningen har genom direktiven inte fått någon närmare definition av vad som avses med uttrycket ”fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret”. Någon rättslig eller allmänt vedertagen definition av begreppet finns inte. Utredningen har därför utgått från att det rör sig om fastigheter där det utifrån ett totalförsvarsperspektiv finns ett tydligt behov av att utöva en kontroll över ägandet och användningen av egendomen. Det kan gälla såväl geografiska lägen som närheten

till anläggningar såsom t.ex. energiproduktion, vapendepå eller farleder av betydelse för totalförsvaret.

Utredningens förslag och kontorets synpunkter

Bakgrund

Utredningen har i kontakter med svenska myndigheter inom totalförsvaret fått uppgifter om att strategiska förvärv och nyttjanden av svenska fastigheter förekommer, bland annat utländska förvärv och nyttjanden av svenska hamnar och fastigheter belägna i närheten av totalförsvarsviktig verksamhet. I både Norge och Finland har man noterat utländska förvärv av fast egendom i närheten av försvarsviktiga anläggningar. I Finland har man noterat sådana förvärv också i den finska skärgården och i närheten av den finska Försvarsmaktens övnings- och garnisonsområden, vapendepåer och militärflygfält samt invid kommunikationsmaster, kärnkraftverk och eldistributionens stamnät och vid knutpunkter för tågtrafik och vägnätverket. Den finska riksdagen antog nyligen ett antal nya lagar och lagändringar för att förbättra den nationella säkerheten i markanvändning och i fastighetsinnehav. Bland annat infördes en lag om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv. I Norge utreds frågan om införandet av tillståndsplikt vid vissa fastighetsförvärv.

Regeringen har bedömt att Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina har försämrat säkerhetsläget i Europa. Till detta kommer att Sveriges medlemskap i Nato innebär att behovet av kontroll ökar. Sverige deltar numera i Natos gemensamma försvarsplanering. Samarbetet inom Nato medför att andra allierade länder kan komma att lagra militär utrustning, ha personal och bedriva verksamhet på svenskt territorium. I det perspektivet kan vissa fastigheter komma att få ökad betydelse för totalförsvaret.

Utredningen konstaterar att det i Sverige idag finns brister i det rättsliga skyddet för totalförsvaret. Såväl säkerhetsskyddslagen som lagen om granskning av utländska direktinvesteringar erbjuder ett visst skydd mot att totalförsvaret utsätts för risker i samband med att fast egendom som ingår i sådan verksamhet som omfattas av lagarna indirekt byter ägare i samband med att verksamheten överläts. Bestämmelserna i dessa lagar är dock endast tillämpliga på vissa utpekade verksamheter och omfattar inte direkta överlåtelser av fast egendom.

Förköp enligt den nyligen föreslagna statliga förköpslagen ska visserligen kunna tillämpas både för att hindra att fast egendom används på sätt som skadar totalförsvaret och för att tillgodose totalförsvarets behov av mark. Utredningen konstaterar dock att det inte är realistiskt att anta att staten skulle ha möjlighet att i någon större omfattning ta över äganderätten till skyddsvärda fastigheter i enbart preventivt syfte.

Mot denna bakgrund menar utredningen att det är angeläget att lagstiftningsåtgärder vidtas för att hindra att totalförsvaret exponeras för risker i samband med överlåtelser och upplåtelser av fast egendom.

Lagförslagets innebörd i korthet

Utredningen konstaterar att det rättsliga skyddet för totalförsvaret vid överlåtelser och upplåtelser av fast egendom behöver stärkas och att ett sådant ökat skydd bäst åstadkoms genom att en ny lag med krav på förvärvstillstånd införs. Utredningen föreslår därför en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid utländska förvärv av fast egendom i Sverige.

Lagförslaget syftar till att ge staten ökade möjligheter att ingripa mot sådana överlåtelser och upplåtelser av fast egendom som kan skada totalförsvaret. Tillståndsplikten har därför utformats för att möjliggöra granskning av förvärv som typiskt sett är de mest riskfyllda ur ett totalförsvarsperspektiv.

Förvärvstillstånd ska enligt förslaget krävas i följande fall. Om förvärvaren är:

- en fysisk person med medborgarskap endast i en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES),
- en fysisk person som saknar medborgarskap, vars medborgarskap är okänt eller vars medborgarskap inte har verifierats på ett tillfredsställande sätt,
- en stat utanför EES eller en juridisk person med säte i en sådan stat,
- en juridisk person med säte i en stat inom EES, om en aktör som avses ovan direkt eller indirekt har minst 25 procent av röstetalet eller utövar motsvarande faktiska inflytande i den juridiska personen.

Kravet på förvärvstillstånd enligt ovan ska enligt lagförslaget tillämpas på förvärv av fastighet eller andel av fastighet, om inte förvärvaren sedan tidigare är ägare av en andel i fastigheten. I detta ska också förvärv av område genom fastighetsbildning ingå liksom förvärv av tredimensionella fastigheter. Det ska även tillämpas på förvärv av tomträtt, arrende enligt 8-11 kap. jordabalken, samt på förvärv av aktier i privata aktiebolag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom, om förvärvaren genom förvärvet direkt eller indirekt får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen. Med förvärv avses här förvärv som sker vid såväl upplåtelse som överlåtelse av tomträtt eller arrende.

Tillståndsmyndighet enligt lagförslaget ska utses av regeringen. Utredningens förslag är att de civilområdesansvariga länsstyrelserna ska vara tillståndsmyndighet.

Ansökan om förvärvstillstånd ska enligt lagförslaget sökas senast en månad efter förvärvet. Vid ansökan om tillstånd till framtida förvärv ska meddelat tillstånd gälla i sex månader. Från det att ansökan är fullständig ska tillståndsmyndigheten ha tre månader på sig att besluta att antingen ge tillstånd till förvärvet eller att avslå ansökan. Om granskningsmyndigheten bedömer att det är uppenbart att den tilltänkta överlåtelsen, upplåtelsen eller avvecklingen kan ske utan att det strider mot väsentliga totalförsvarsintressen, ska myndigheten utan onödigt dröjsmål besluta att ärendet inte ger skäl för ytterligare åtgärd. I annat fall ska myndigheten besluta om en fördjupad granskning och då inhämta yttranden från Försvarsmakten, Säkerhetspolisen och vid behov från andra berörda myndigheter. Om förvärvet anses kunna inverka skadligt på väsentliga totalförsvarsintressen ska ansökan avslås. Ett avslag innebär att förvärvet, om redan genomfört, blir ogiltigt.

Utredningen föreslår vidare skärpta krav för lagfart, inskrivning av tomträtt och vissa fastighetsbildningsåtgärder. Förslagen ska säkerställa att nämnda åtgärder inte beslutas i fall där en tillståndspliktig förvärvare inte har beviljats förvärvstillstånd enligt den nya förvärvslagen. Sökanden i ärenden om lagfart, inskrivning av tomträtt och sådan fastighetsbildning som innebär att mark kommer i ny ägares hand, ska vara skyldig att lämna sådana uppgifter om förvärvaren som krävs för en bedömning av huruvida förvärvaren behöver tillstånd för förvärvet. En ansökan om lagfart eller om inskrivning av tomträtt som inte innehåller

nämnda uppgifter ska vilandeförklaras. Vidare ska fastighetsbildning som innebär att mark kommer i ny ägares hand endast få ske om en tillståndspliktig förvärvare har ett giltigt förvärvstillstånd enligt den nya förvärvslagen.

Kontorets synpunkter

Kontoret anser att betänkandet framstår som väl genomarbetat och att utredningen tagit hänsyn till annan lagstiftning av stor vikt, såsom EU-rätten och Europakonventionen samt lagstiftning till skydd för personuppgifter. Många av de synpunkter på brister som kontoret hade beträffande betänkandet om nya förköpslagar (SOU 2024:38) och som i och för sig hade kunnat framföras också beträffande det nu aktuella lagförslaget, har utredningen redan resonerat kring eller gett svar på i sitt betänkande.

I kontorets verksamhet skulle lagförslaget bli aktuellt vid överlåtelser och upplåtelser av mark. För det fall lagförslaget genomförs behöver kontorets medarbetare uppmärksammas på innebörden av det och få möjlighet att inhämta information om förvärvaren i fall där det kan misstänkas krävas förvärvstillstånd. Detta för att förhindra att en överlåtelse eller upplåtelse senare visar sig vara ogiltig. Det bör dock röra sig om mycket få fall, men bör likväl noggrant beaktas, särskilt vid upplåtelser av arrenden då kontrollen av motparten generellt är mindre i dessa fall än vid större projekt.

Sammantaget ställer sig kontoret positivt till lagförslaget.

Slut

Bilagor

1. Remissmissiv – Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv.
2. Remiss – Utredningen om kontroll vid överlåtelse och upplåtelse av egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret. SOU 2024:84.