

Yttrande

2025-04-14

Ärende nr SLK-2025-00166



Yttrande angående - Remiss från Försvarsdepartementet - Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Yttrande

Sverigedemokraterna ställer sig bakom utredningens förslag i sin helhet.

Under lång tid har Sverige haft regler som begränsat möjligheten för utländska aktörer – och i vissa fall även svenska – att förvärva fastigheter inom landets gränser. Syftet med dessa regler har bland annat varit att skydda Sveriges säkerhets- och försvarsintressen.

Ägandet och kontrollen över fast egendom är av central betydelse ur ett totalförsvarsperspektiv. Vissa fastigheter spelar en viktig roll för försvaret beroende på verksamheten som bedrivs där. Områden nära militära anläggningar, kritisk infrastruktur eller strategiska platser som gränsövergångar, farleder och hamnar kan i ett krigsläge få särskild militär och logistisk betydelse.

Genom att köpa eller på annat sätt skaffa sig rätt att använda sådana fastigheter kan utländska makter försöka påverka Sveriges geografiska kontroll. Detta kan i sin tur försvåra för svenska myndigheter att agera effektivt. Sådana strategiska markförvärv kan även användas som plattformar för spionage, sabotage eller andra hot mot samhällsviktig verksamhet.

Behovet av ökad kontroll över fastigheter med betydelse för totalförsvaret har blivit allt tydligare. Det har förekommit att fastigheter med strategiskt läge har förvärvats av aktörer med band till främmande makt. När sådana förvärv sker i syfte att gynna utländska intressen innebär det tydliga säkerhetsrisker.

Därför är det positivt att en ny lagstiftning införs som kräver särskilt tillstånd för vissa typer av fastighetsförvärv och nyttjanderättsavtal.

Den nya lagen innebär att utländska – och i vissa fall även svenska – köpare behöver ansöka om tillstånd för att få förvärva fastigheter eller företag som äger mark i Sverige. Reglerna är särskilt utformade för att möjliggöra granskning av de förvärv som kan innebära störst risk ur ett försvars- och säkerhetsperspektiv.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-03-31

Ärendenummer SLK-2025-00166

Handläggare

Tommy Eliasson, Lena Risfelt

Telefon: 031-368 01 35

E-post: tommy.eliasson@stadshuset.goteborg.selana.risfelt@stadshuset.goteborg.se

Remiss från Förvarsdepartementet - Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Yttrande över remissen Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84), i enlighet med bilaga 2 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, översänds till Förvarsdepartementet.

Sammanfattning

Göteborgs Stad har 2025-01-30 fått remissen om betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84) för yttrande. Yttrandet ska vara Förvarsdepartementet tillhanda senast 2025-04-30.

Det övergripande syftet med den nya lagen skulle vara att stärka kontrollen över fast egendom. I betänkandet föreslår utredningen att en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelser och upplåtelser av fast egendom ska införas. Utredningens förslag är att den nya förvärvslagen och de föreslagna ändringarna i annan lagstiftning ska träda i kraft den 1 juli 2026. Lagförslagen ska inte tillämpas på förvärv som sker före ikraftträdandet.

Stadsledningskontoret är huvudsakligen positivt till stora delar av betänkandets förslag, men ser skäl att lämna synpunkter kopplat till nya administrativa uppgifter, avstämning med kommuner i samband med utredningar om förvärvstillstånd samt relationen mellan ett överklagande och förvärvstillståndens giltighetstid.

Sammantaget är stadsledningskontorets bedömning att förslagen i utredningen begränsar kommunens möjlighet att förfoga över sin egendom, vilket innebär en inskränkning i det kommunala självstyret. Förslaget ska dock ses i relation till att kommuner även i idag ska beakta totalförsvarets intressen och behov. Förslaget får i sammanhanget därför anses vara proportionerlig utifrån frågans angelägenhetsgrad i ett nationellt perspektiv.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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 gäller såväl den privata som den kommersiella fastighetsmarknaden. En viss ekonomisk risk kan uppstå om tillsynsmyndigheten nekar fastighetsförvärv sent i en förvärvsprocess.

Förslagen innebär ökade kostnader för den kommunala lantmäterimyndigheten främst kopplade till anpassningar i ärendehanteringssystem. Kostnaden för det merarbete som uppstår finansieras av avgifter som tas ut i lantmåteriförrättningar utifrån nedlagd tid. Förslagen innebär även att tiden för utredningsmomenten inom fastighetsbildningsärenden ökar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Om affären omfattar hyresfastigheter kan den utökade tiden i förvärvsprocessen leda till att praktiska fastighetsrelaterade problemen inte åtgärdas, vilket kan innebära olägenheter för hyresgästerna. Otrygga bostadsområden påverkar speciellt barns och ungas uppväxtvillkor. Ökad kontroll över vem som äger fastigheten ger vissa möjligheter till att bidra till bland annat tryggare boendemiljöer och minskad negativ inverkan på lokalsamhället.

Bilagor

1. Sammanfattning SOU 2024:84
2. Exploateringsnämndens protokollsutdrag 2025-03-24 § 62
3. Förslag till yttrande

Ärendet

Försvarsdepartementet har översänt betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84) till Göteborgs Stad för yttrande. Remissen inkom 2025-01-30 och ska besvaras senast 2025-04-30.

Beskrivning av ärendet

Regeringen beslutade 2022-07-14 att ge en särskild utredare i uppdrag att analysera om och i så fall på vilket sätt som statlig kontroll bör genomföras vid upplåtelser och överlåtelse av viss fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret.

Det övergripande syftet med lagen skulle vara att kontrollen över fast egendom behöver stärkas. I betänkandet föreslår utredningen att en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelse och upplåtelser av fast egendom ska införas. Utredningens förslag är att den nya förvärvslagen och de föreslagna ändringarna i annan lagstiftning ska träda i kraft den 1 juli 2026. Lagförslagen ska inte tillämpas på förvärv som sker före ikraftträdandet.

Utredningens förslag

Mot bakgrund av det försämrade säkerhetsläget i Sverige och i Europa konstaterar utredningen att den statliga kontrollen över fast egendom behöver stärkas. Av utredningen framgår att vem som äger och därmed kan disponera över en fast egendom har betydelse från ett totalförsvarsperspektiv. Fastigheter kan vara viktiga för totalförsvaret med hänsyn till den verksamhet som bedrivs där. Rådigheten över områden som är belägna i anslutning till exempelvis militära eller civila försvarsanläggningar, kritisk infrastruktur och viktiga geografiska platser såsom gränsövergångsställen, farleder och hamninlopp kan också innebära strategiska fördelar i händelse av krig.

Genom att förvärva eller ingå avtal om nyttjande av fast egendom likt den beskrivna kan främmande makt försöka skaffa sig kontroll över geografien och på olika sätt försvara för svenska myndigheter att bedriva sin verksamhet. Strategiska förvärv av fast egendom kan också ske i syfte att skapa förutsättningar för exempelvis olovlig underrättelseverksamhet eller för att underlätta sabotage och andra skadegörande handlingar mot verksamheter och objekt som är viktiga för totalförsvaret.

I utredningen anges att i dag har staten endast begränsade möjligheter att ingripa mot sådana överlåtelse och upplåtelser av fast egendom som kan skada totalförsvaret. Det rättsliga skyddet för totalförsvaret i angivna situationer består huvudsakligen av lagstiftning som begränsar rätten att överlåta och förvärva svenska företag som bedriver säkerhetskänslig och annan skyddsvärd verksamhet där fast egendom ingår. Det är inte möjligt för staten att förhindra direkta försäljningar och andra överlåtelse av fastigheter som riskerar att skada svenska totalförvarsintressen.

Fastigheter som omfattas av lagen

Vad som i praktiken utgör fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret förändras med tiden och är ytterst en bedömningsfråga. 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. I den utsträckning det går att identifiera sådan egendom lär det beträffande flertalet fastigheter inte heller vara möjligt att i lag peka ut egendomen utan att samtidigt röja känsliga förhållanden som omfattas av sekretess. Lagen har därför utformats så att den omfattar samtliga fastigheter i Sverige.

Förvärv som omfattas av lagen

Lagförslaget har utformats så att den omfattar förvärv av äganderätt till såväl hela som delar av en fastighet. Bland annat omfattas förvärv av fast egendom som görs genom köp, byte eller gåva samt förvärv av mark som sker inom ramen för en fastighetsbildningsförrättning av lagens tillämpningsområde.

I kommersiella förhållanden är det vanligt att fastigheter säljs genom att de paketeras i ett bolag eller en förening som sedan överläts till köparen. För att lagen ska fånga upp sådana indirekta överlåtelser av fast egendom har den utformats så att den också är tillämplig på förvärv av aktier i privata aktieföretag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom, om förvärvaren genom förvärvet direkt eller in-direkt får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Lagen föreslås vara tillämplig på förvärv av sådan nyttjanderätt till fast egendom som är att jämföra 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.

Tillståndspliktiga aktörer

Utredningens bedömning är att behovet av statlig kontroll i dag främst gör sig gällande i fall där förvärvaren är en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) eller en fysisk eller juridisk person med medborgarskap respektive säte i en sådan stat. Lagen har därför utformats så att den omfattar förvärv som görs av sådana aktörer. För att tillståndskravet inte ska kunna kringgås 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 rösttalet eller utövar motsvarande faktiska inflytande i den juridiska personen.

Undantag från kravet på förvärvstillstånd

Från lagens tillämpningsområde undantas ett antal situationer där statlig kontroll bedömts mindre behövlig. Förvärv som sker genom bland annat bodelning, arv eller testamente är inte underkastat krav på förvärvstillstånd. Detsamma gäller förvärv som sker genom absorption av helägt dotterbolag eller dotterförening. Även förvärv som sker genom inrop på exekutiv auktion är undantaget från tillämpningsområdet.

Tillståndsmyndighet

Den myndighet som regeringen bestämmer ska pröva frågor om förvärvstillstånd. Utredningens förslag är att de länsstyrelser som är civilområdesansvariga länsstyrelser ska vara tillståndsmyndighet.

Förfarande och överklagande

Utländska och svenska rättssubjekt som omfattas av tillståndsplikten ska ansöka om förvärvstillstånd hos tillståndsmyndigheten. Ansökan ska göras senast en månad efter förvärvet. En ansökan kan också avse tillstånd till ett framtida förvärv. En ansökan om förvärvstillstånd ska avslås om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförsvarsintressen. Om ansökan avser tillstånd till ett framtida förvärv ska den också avslås, om den befintliga ägaren eller nyttjanderättshavaren av fastigheten inte har samtyckt till ansökan. I annat fall ska tillstånd till förvärvet meddelas.

Tillståndsmyndighetens prövning ska grundas på en sammanvägd bedömning av samtliga relevanta omständigheter i det enskilda fallet. Vid prövningen kommer fastighetens skyddsvärde utifrån dess egenskaper, läge och funktion samt omständigheterna kring förvärvaren att vara av central betydelse. För att säkerställa att tillståndsmyndigheten har ett fullgott underlag för sina ställningstaganden ska den som utgångspunkt samverka med Försvarsmakten och Säkerhetspolisen i ett ärende Utländska och svenska rättssubjekt som omfattas av tillståndsplikten ska ansöka om förvärvstillstånd hos tillståndsmyndigheten. Om en ansökan om förvärvstillstånd inte görs i rätt tid eller om tillståndsmyndigheten beslutar att avvisa eller avslå ansökan, är förvärvet som huvudregel ogiltigt.

Tillståndsmyndigheten får i samband med sin granskning även begära information från andra statliga myndigheter samt från kommuner och regioner. 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.

För att öka efterlevnaden av lagen och motverka att lagens bestämmelser kringgås, kan tillståndsmyndigheten besluta att ta ut en sanktionsavgift av en förvärvare som underlåtit att ansöka om förvärvstillstånd eller som lämnat oriktiga uppgifter under handläggningen av en ansökan.

Beslut om att avslå en ansökan om förvärvstillstånd eller en ansökan om förlängning av ett redan beviljat tillstånd till ett framtida förvärv kan överklagas till regeringen. Detsamma gäller beslut om att avvisa en ansökan, som innebär att förvärvet blir ogiltigt, samt beslut i ärenden om offentlig auktion. Beslut om sanktionsavgift kan överklagas till Förvaltningsrätten i Stockholm. Prövningstillstånd krävs vid ett överklagande till kammarrätten. Andra beslut enligt lagen kan inte överklagas.

Lagen är inte tillämplig på förvärv som medför en skyldighet för överlåtaren eller upplåtaren att samråda med tillsynsmyndighet enligt säkerhetsskyddslagen eller som är anmälningspliktig enligt lagen om granskning av utländska direktinvesteringar. Lagen gäller dock parallellt med jordförvärvslagen

Angränsande lagförslag och pågående utredningar

Göteborgs Stad har tidigare yttrat sig avseende ett antal andra betänkanden inom angränsande sakområde:

- Vem äger fastigheten (SOU 2023:55).
- Utredningen om en ny förköpslags betänkande Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)
- Lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar.
- I betänkandet Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (SOU 2024:7) stod den kommunala lantmäterimyndigheten för besvarande.
- Utredningen om en bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (LI 2024:03).

I dessa betänkanden görs i var och en bedömningen att påverkan på en kommunal nivå är liten. Sammanvägt är det dock nya uppgifter som åläggs kommunerna utifrån respektive förslag.

Handläggning av ärendet

Remissen har underremitterats till exploateringsnämnden, kretslopp och vattenförvaltningen, Förvaltnings AB Framtiden, Göteborgs Hamn AB, Älvstranden utveckling AB samt Göteborg Energi AB. Remissen skickades även till stadsbyggnadsförvaltningen för kännedom och eventuellt yttrande avseende frågor kopplade till Lantmäteriet. Remissinstansernas yttranden i sin helhet finns att tillgå hos stadsledningskontoret. Samtliga remissinstanser som inkommit med yttrande ser i huvudsak positivt på utredningens förslag. Nedan redovisas sammandrag av inkomna synpunkter.

Förvaltnings AB Framtiden: Sannolikheten att koncernen genomför transaktioner med aktörer som kommer omfattas av utredningens förslag bedöms vara låg. Bli det aktuellt med den typen av transaktioner kan det föreligga en ekonomisk risk kopplat till transaktioner som där tillsynsmyndigheten nekar fastighetsförvärv.

Älvstranden Utveckling AB tillstyrker, bolaget kommer till del påverkas och behöver justera och anpassa vissa processer och arbetssätt på lämpligt sätt. Påverkan bör dock vara marginell för bolagets del.

Göteborgs Hamn AB ställer sig i huvudsak positivt till förslaget. Bolaget äger flertalet fastigheter som helt eller delvis utgör skyddsobjekt och kommer därför påverkas direkt av den föreslagna lagen. Bolaget pekar särskilt på att även mycket små ägarandelar kan utgöra stor potentiell risk om direkt ägande medges. Bolaget ser att långtgående kontroller är nödvändiga då små (men ur säkerhetssynpunkt potentiellt viktiga) ägarandelar kan döljas genom komplicerade uppsättningar av bolag. Det är viktigt att kontroll och bedömning av resultat görs av personer med rätt kompetens och resurser.

Göteborg Energi AB ser förslaget som ett positivt steg mot att balansera Sveriges behov av öppenhet på fastighetsmarknaden med nödvändiga åtgärder för att skydda nationell säkerhet och strategiska tillgångar. Bolaget efterfrågar en tydlighet avseende vilken instans som har ansvaret för att bevaka försäljning kopplat till viktiga samhällsfunktioner.

Exploateringsnämnden beslutade 2025-03-24 § 62 att tillstyrka betänkandet med beaktande av följande synpunkter. Tillståndsplikten kan medföra svårigheter att förutse vilka överlåtelse och upplåtelse som kan komma att nekas vilket kan innebära osäkerhet vid till exempel etableringar. Förslaget innebär att både jordförvärvslagen och nya lagen om förvärvstillstånd kan komma att tillämpas om förvaltningen ska sälja jordbruksmark. Den förlängda handläggningstiden kommer leda till fördröjd transaktionstid, ökad administration med möjliga ökade kostnader för berörda parter som följd. Villkor i samband med överlåtelse och upplåtelseavtal kan behöva anpassas så att rättshandlingen blir gällande fullt ut först sedan förvärvsfrågan blivit slutligt avgjord. Förslaget begränsar kommunens möjlighet att förfoga över sin egendom vilket innebär en inskränkning i det kommunala självstyret. Förslaget ska dock beaktas utifrån att kommuner även i dag ska beakta totalförsvarets intressen och behov. Nämnden anser att förslaget i sammanhanget får anses vara godtagbar och proportionerlig utifrån frågans angelägenhetsgrad i ett nationellt perspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningen tillstyrker. Förvaltningen konstaterar att Lantmäterimyndighetens verksamhet påverkas i de fall äganderättsövergång sker i samband med lantmäteriförrättning.

Tillståndsprocessen är anpassad så att lantmäterimyndighetens kunder inte drabbas av onödiga kostnader kopplat till ansökan om lantmäteriförrättning. Kostnadsökningen för lantmäterimyndigheten hanteras dels inom ramen för normal verksamhets- och systemutveckling, dels genom avgifter i lantmäteriförrättningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen pekar på en potentiell konsekvens av att det i lagförslaget anges att förvärvstillståndet ska vara giltigt i 6 månader, med möjlighet till förlängning med ytterligare 6 månader. Den kommunala lantmäterimyndigheten kan kontrollera att det vid tidpunkten för beslut finns ett giltigt förvärvstillstånd, men kan däremot inte förutse vid vilken tidpunkt som förrättningen kommer att få laga kraft. Om fastighetsbildningsbeslutet överklagas tillkommer processen för domstolsprövning. Laga kraftdatum kan då i vissa fall inträffa flera månader eller till och med år efter det att fastighetsbildningsbeslut meddelats. Förvärvstillståndets giltighet kommer då ha löpt ut.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret är huvudsakligen positivt till stora delar av betänkandets förslag, men ser skäl att lämna följande övergripande synpunkter:

Stadsledningskontoret bedömer att utredningens förslag till tillståndsprövning kan medföra svårigheter att förutse vilka överlåtelse- och upplåtelse- som kan komma att nekas vilket kan innebära osäkerhet vid till exempel etableringar. Utredningen bedömer att kommunerna och regionerna berörs av förslagen men att kostnadsökningarna bedöms vara så begränsade att det inte blir aktuellt med någon ekonomisk kompensation i enlighet med finansieringsprincipen. Till skillnad från utredningen bedömer stadsledningskontoret att de utökade handläggnings- och transaktionstiden också medför en utökad administration med kostnader för berörda parter som följd. Tillkommande uppgifter och kostnader som åläggs kommunerna bör därför följas över tid och finansieringsprincipen bör beaktas.

Utifrån kommunernas lokalkännedom ser stadsledningskontoret att utredningen bör förtydliga att tillsynsmyndigheten i en utredning om förvärvstillstånd också ska samverka med kommuner. Av de verksamheter av betydelse för totalförsvaret som exemplifieras i kapitel tre i betänkandet kan flertalet, vattenförsörjning, energiförsörjning, hälso- och sjukvård, transporter, bedrivs i kommunal regi. Tillsynsmyndighetens lokalkännedom blir därför grundläggande för att lagförslaget ska fungera som tänkt.

Stadsledningskontoret ser att långtgående kontroller är nödvändiga då mindre (men ur säkerhetssynpunkt potentiellt viktiga) ägarandelar kan döljas genom komplicerade uppsättningar av bolag. Detta behöver tillsynsmyndigheten beakta i utredningar om förvärvstillstånd.

Stadsledningskontoret instämmer med den kommunala lantmäterimyndighetens bedömning avseende den föreslagna giltighetstiden på förvärvstillstånden. Om fastighetsbildningsbeslutet överklagas tillkommer processen för domstolsprövning. Laga kraftdatum kan då i vissa fall inträffa flera månader eller till och med år efter det att fastighetsbildningsbeslut meddelats, vilket medför att förvärvstillståndets giltighet kommer löpa ut. Denna potentiella konsekvens behöver beaktas i det vidare arbetet.

Stadsledningskontoret konstaterar att det för närvarande pågår flertalet statliga utrednings- och lagförslagsinitiativ som påverkar kommunens roll som fastighetsägare och som på olika sätt är av betydelse för Sveriges säkerhet.

Det är viktigt att dessa förslag sätts i sammanhang med varandra för att så långt som möjligt harmonisera begrepp och processer i lagstiftningen. Om samtliga förslag beslutas går det inte att utesluta ett behov av utökade administrativa resurser i syfte att säkerställa nödvändiga rutiner. Överlåtelse av fastighet kan tänga flera olika lagar som tar sikte på olika skyddsåtgärder där olika myndigheter är utsedda att vara granskning eller tillståndsmyndighet. I syfte att minska den offentliga administrativa belastningen vill stadsledningskontoret peka på behovet av att staten tydligt koordinerar de krav som ställs på landets kommuner.

Sammantaget är stadsledningskontorets bedömning att förslagen i utredningen begränsar kommunens möjlighet att förfoga över sin egendom, vilket innebär en inskränkning i det kommunala självstyret. Förslaget ska dock ses i relation till att kommuner även i idag ska beakta totalförsvarets intressen och behov. Förslaget får i sammanhanget därför anses vara proportionerlig utifrån frågans angelägenhetsgrad i ett nationellt perspektiv.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Sammanfattning

Inledning

Vem som äger och därmed kan disponera över en fast egendom har betydelse från ett totalförsvarsperspektiv. Fastigheter kan vara viktiga för totalförsvaret med hänsyn till den verksamhet som bedrivs där. Rådigheten över områden som är belägna i anslutning till exempelvis militära eller civila försvarsanläggningar, kritisk infrastruktur och viktiga geografiska platser såsom gränsövergångsställen, farleder och hamninlopp kan också innebära strategiska fördelar i händelse av krig.

Genom att förvärva eller ingå avtal om nyttjande av fast egendom likt den beskrivna kan främmande makt försöka skaffa sig kontroll över geografin och på olika sätt försvåra för svenska myndigheter att bedriva sin verksamhet. Strategiska förvärv av fast egendom kan också ske i syfte att skapa förutsättningar för exempelvis olovlig underrättelseverksamhet eller för att underlätta sabotage och andra skadegörande handlingar mot verksamheter och objekt som är viktiga för totalförsvaret.

I dag har staten endast begränsade möjligheter att ingripa mot sådana överlåtelser och upplåtelser av fast egendom som kan skada totalförsvaret. Det rättsliga skyddet för totalförsvaret i angivna situationer består huvudsakligen av lagstiftning som begränsar rätten att överlåta och förvärva svenska företag som bedriver säkerhetskänslig och annan skyddsvärd verksamhet där fast egendom ingår. Det är inte möjligt för staten att förhindra direkta försäljningar och andra överlåtelser av fastigheter som riskerar att skada svenska totalförsvarsintressen.

Utredningens uppdrag

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 förekommande fall bör utformas. Närliggande frågor har för ett par år sedan 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.

Kontrollen över fast egendom behöver stärkas

Det förekommer att totalförsvarsviktiga fastigheter förvärvas av aktörer med koppling till främmande makt. Som berörts inledningsvis kan sådana förvärv vara förenade med risker utifrån ett totalförsvarsperspektiv. Detta gäller framför allt när förvärvet sker i syfte att främja utländska intressen.

I betänkandet gör utredningen bedömningen mot bakgrund av bland annat det försämrade säkerhetsläget i Sverige och i Europa, att befintlig lagstiftning inte i tillräcklig utsträckning tillgodoser totalförsvarets intressen när fast egendom byter ägare eller nyttjare och att den statliga kontrollen över fast egendom behöver stärkas. Utredningens slutsats är att det inte går att åstadkomma en ändamålsenlig statlig kontroll genom ändringar i befintlig eller nyligen föreslagna lagstiftning, inkluderat det av Kommittén för förbättrat skydd för totalförsvarsverksamhet föreslagna kontrollsystemet. Kommitténs förslag bör därför inte genomföras. I stället bör ny lagstiftning som möjliggör statlig kontroll vid överlåtelser och upplåtelser av fast egendom till skydd för totalförsvaret införas. Utredningens bedömning är att den nya regleringen lämpligen bör utformas som ett tillståndsförfarande.

Tidigare förvärvslagstiftning och erfarenheter från Finland

I Sverige fanns det under lång tid lagstiftning som begränsade utländska och vissa svenska rättssubjekts rätt att förvärva fast egendom i landet. Regleringen syftade bland annat till att värna svenska försvars- och säkerhetsintressen.

Den senaste lagstiftningen på området var lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. Enligt lagen fick den som var kontrollsobjekt enligt lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. som huvudregel inte utan särskilt tillstånd förvärva fast egendom, tomträtt eller bostadsarrende här i landet. Kontrollsobjekt enligt den sistnämnda lagen var utländska medborgare och andra utländska rättssubjekt samt vissa svenska juridiska personer. Tillstånd kunde vägras om förvärvet mötte hinder med hänsyn till bland annat landets försvar eller säkerhet. I Finland fanns liknande lagstiftning.

Såväl den svenska som den finska regleringen på området upphävdes i början av 1990-talet i samband med att Sverige och Finland blev medlemmar i Europeiska unionen (EU). I Finland återinfördes för ett par år sedan lagstiftning som innebär att vissa utländska och finska rättssubjekt får förvärva fastigheter inom finska statens territorium endast om de fått tillstånd för förvärvet. Den finska lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (470/2019) syftar till att stärka den nationella säkerheten.

En ny lag med krav på förvärvstillstånd

I betänkandet föreslår utredningen att en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelse- och upplåtelse- av fast egendom ska införas. Lagen 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. Tillståndsplikten har utformats för att möjliggöra granskning av förvärv som typiskt sett är de mest riskfyllda ur ett totalförsvarsperspektiv.

Fastigheter som omfattas av lagen

Fast egendom kan vara av väsentlig betydelse för totalförsvaret av flera olika anledningar. En fastighet kan vara strategiskt viktig för försvaret av Sverige till exempel på grund av sitt geografiska läge eller för att totalförsvarsviktig verksamhet bedrivs på fastigheten. Fast egendom kan också vara särskilt betydelsefull ur ett totalförsvarsperspektiv för att den är belägen i närheten av objekt och verksamheter som är viktiga för det militära och/eller civila försvaret. Vad som i praktiken utgör fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret förändras med tiden och är ytterst en bedömningsfråga. Utredningens bedömning är att det inte låter sig göras att i lag ange vilken fast egendom som vid var tid är mest skyddsvärd från totalförsvarsynpunkt. I den utsträckning det går att identifiera sådan egendom lär det beträffande flertalet fastigheter inte heller vara möjligt att i lag peka ut egendomen utan att samtidigt röja känsliga förhållanden som omfattas av sekretess. Lagen har därför utformats så att den omfattar samtliga fastigheter i Sverige.

Förvärv som omfattas av lagen

Fast egendom kan överlåtas på olika sätt. Utgångspunkten har varit att formen för förvärvet inte ska vara avgörande för om förvärvet är tillståndspliktigt. Lagen har därför utformats så att den omfattar förvärv av äganderätt till såväl hela som delar av en fastighet. Bland annat omfattas förvärv av fast egendom som görs genom köp, byte eller gåva samt förvärv av mark som sker inom ramen för en fastighetsbildningsförrättning av lagens tillämpningsområde.

I kommersiella förhållanden är det vanligt att fastigheter säljs genom att de paketeras i ett bolag eller en förening som sedan överlåts till köparen. För att lagen ska fånga upp sådana indirekta överlåtelser av fast egendom har den utformats så att den också är tillämplig 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.

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 tomt-rätt, bostadsarrende, jordbruksarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Lagen är också tillämplig vid överlåtelse av en upplåten tomt rätt eller arrenderätt.

Tillståndspliktiga aktörer

Utredningens bedömning är att behovet av statlig kontroll i dag främst gör sig gällande i fall där förvärvaren är en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) eller en fysisk eller juridisk person med medborgarskap respektive säte i en sådan stat. Lagen har därför utformats så att den omfattar förvärv som görs av sådana aktörer. För att tillståndskravet inte ska kunna kringgås 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. Kretsen av tillståndspliktiga aktörer motsvarar i stort vad som gäller enligt den finska lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv.

Undantag från kravet på förvärvstillstånd

Från lagens tillämpningsområde undantas ett antal situationer där statlig kontroll bedömts mindre behövlig. Förvärv som sker genom bland annat bodelning, arv eller testamente är inte underkastat krav på förvärvstillstånd. Detsamma gäller förvärv som sker genom absorption av helägt dotterbolag eller dotterförening. Även förvärv som sker genom inrop på exekutiv auktion är undantaget från tillämpningsområdet. För sådana förvärv gäller dock särskilda bestämmelser.

Lagens förhållande till annan lagstiftning

Lagens tillämpningsområde motsvarar till viss del tillämpningsområdet för säkerhetsskyddslagen (2018:585), lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar och jordförvärvslagen (1979:230). Utredningen har bedömt att lagen inte ska gälla paral-

lellt med de två förstnämnda lagarna. Lagen är därför inte tillämplig på förvärv som medför en skyldighet för överlåtaren eller upplåtaren att samråda med tillsynsmyndighet enligt 4 kap. 7 eller 13 §§ säkerhetsskyddslagen eller som är anmälningsskyldigt enligt 7 § lagen om granskning av utländska direktinvesteringar. Lagen gäller dock parallellt med jordförvärvslagen.

Tillståndsmyndighet

Den myndighet som regeringen bestämmer ska pröva frågor om förvärvstillstånd. Utredningens förslag är att de länsstyrelser som är civilområdesansvariga länsstyrelser enligt 7 a § förordningen (2017:868) med länsstyrelseinstruktion ska vara tillståndsmyndighet.

Närmare om förfarandet

Utländska och svenska rättssubjekt som omfattas av tillståndsplikten ska ansöka om förvärvstillstånd hos tillståndsmyndigheten. I samband med att ansökan görs ska en ansökningsavgift betalas. Ansökan ska göras senast en månad efter förvärvet. En ansökan kan också avse tillstånd till ett framtida förvärv. Tillståndsmyndigheten ska inom tre månader från det att en ansökan är fullständig besluta att antingen ge tillstånd till förvärvet eller att avslå ansökan. Om det finns särskilda skäl, får tillståndsmyndigheten dock meddela beslutet inom sex månader.

En ansökan om förvärvstillstånd ska avslås om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförsvarsintressen. Om ansökan avser tillstånd till ett framtida förvärv ska den också avslås, om den befintliga ägaren eller nyttjanderättshavaren av fastigheten inte har samtyckt till ansökan. I annat fall ska tillstånd till förvärvet meddelas.

Tillståndsmyndighetens prövning ska grundas på en sammanvägd bedömning av samtliga relevanta omständigheter i det enskilda fallet. Vid prövningen kommer fastighetens skyddsvärde utifrån dess egenskaper, läge och funktion samt omständigheterna kring förvärvaren att vara av central betydelse.

För att säkerställa att tillståndsmyndigheten har ett fullgott underlag för sina ställningstaganden ska den som utgångspunkt samverka med Försvarmakten och Säkerhetspolisen i ett ärende

om förvärvstillstånd. Om ansökan avser en fastighet som är belägen inom flera civilområden, ska samverkan som utgångspunkt även ske med berörda civilområdesansvariga länsstyrelser. Samverkan med nämnda myndigheter kan underlåtas om det bedöms obehövt i det enskilda fallet. Tillståndsmyndigheten får i samband med sin granskning även begära information från andra statliga myndigheter samt från kommuner och regioner. 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.

Ett beslut om tillstånd till ett framtida förvärv gäller i sex månader. Om det finns särskilda skäl, kan tillståndsmyndigheten efter ansökan från förvärvaren besluta att förlänga beslutets giltighetstid med högst sex månader.

Om en ansökan om förvärvstillstånd inte görs i rätt tid eller om tillståndsmyndigheten beslutar att avvisa eller avslå ansökan, är förvärvet som huvudregel ogiltigt.

För att öka efterlevnaden av lagen och motverka att lagens bestämmelser kringgås, kan tillståndsmyndigheten besluta att ta ut en sanktionsavgift av en förvärvare som underlåtit att ansöka om förvärvstillstånd eller som lämnat oriktiga uppgifter under handläggningen av en ansökan.

Överklagande

Beslut om att avslå en ansökan om förvärvstillstånd eller en ansökan om förlängning av ett redan beviljat tillstånd till ett framtida förvärv kan överklagas till regeringen. Detsamma gäller beslut om att avvisa en ansökan, som innebär att förvärvet blir ogiltigt, samt beslut i ärenden om offentlig auktion. Beslut om sanktionsavgift kan överklagas till Förvaltningsrätten i Stockholm. Prövningstillstånd krävs vid ett överklagande till kammarrätten. Andra beslut enligt lagen kan inte överklagas.

Ändringar i annan lagstiftning

Utredningens förslag om införande av en ny förvävslag medför behov av ändringar i annan lagstiftning.

Utredningen föreslår att tillämpningsområdet för lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden ska utvidgas så att lagen även omfattar kringgåenden av tillståndskravet i den nya förvävslagen. Därmed blir det möjligt att bland annat lagföra personer som agerat som bulvan åt en aktör vars rätt att förvärva svenska fastigheter är underkastat krav på förvärvstillstånd enligt den nya förvävslagen.

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 förvävslagen.

Sökanden i ärenden om lagfart, inskrivning av tomträtt och sådan fastighetsbildning som innebär att mark kommer i ny ägares hand, ska vara skyldig att uppge förvärvarens medborgarskap, om denne är en fysisk person. Om förvärvaren är en juridisk person ska i stället förvärvarens säte uppges. Om sätet är i en stat inom EES ska sökanden dessutom uppge huruvida en aktör som är tillståndspliktig enligt den nya förvävslagen direkt eller indirekt har minst 25 procent av röstetalet eller utövar motsvarande faktiska inflytande i den juridiska personen. Genom att sökanden lämnar dessa uppgifter får inskrivnings- respektive lantmäterimyndigheten underlag för att bedöma om förvärvet som ligger till grund för eller innefattas av den sökta åtgärden är tillståndspliktigt enligt den nya förvävslagen. En ansökan om lagfart eller om inskrivning av tomträtt som inte innehåller nämnda uppgifter ska vidareförklaras. 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 förvävslagen.

Ett förvärv som är tillståndspliktigt enligt den nya förvävslagen kan vara underkastat krav på förvärvstillstånd även enligt jordförvävslagen. För att motverka att tillstånd enligt jordförvävslagen beviljas i fall där förvärvet riskerar att skada väsentliga totalförvarsintressen, föreslår utredningen att jordförvärvstillstånd ska vägras om det för sökandens rätt att förvärva fastigheten krävs tillstånd enligt den nya förvävslagen och i lag föreskriven tid för sökande av

sådant tillstånd har gått ut eller ansökan om tillstånd har avvisats eller avslagits.

Utredningen föreslår även ändringar i vissa andra författningar.

Ikraftträdande

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

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. Genom förslaget och de föreslagna ändringarna i befintlig lagstiftning stärks det rättsliga skyddet för totalförsvaret och Sveriges yttre säkerhet vid överlåtelser och vissa upplåtelser av fast egendom. Förslagets påverkan på fastighetsmarknaden och dess aktörer, liksom på den kommunala självstyrelsen, bedöms godtagbar och proportionerlig sett till förslagets syfte. Förslagen bedöms vidare vara förenliga med regeringsformen, EU-rätten och Europakonventionen. Införandet av den nya förvärvslagen och de föreslagna ändringarna i befintlig lagstiftning kommer att innebära såväl intäkter som utgifter för det allmänna. I den utsträckning utgifterna inte ryms inom befintliga anslag till statliga myndigheter föreslår utredningen att kostnaderna ska finansieras genom ökade anslag.



§ 62 Ärendenummer EXF-2025-00147

Yttrande till kommunstyrelsen över remiss från Försvarsdepartementet - Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Beslut

Enligt exploateringsnämndens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84) utifrån exploateringsförvaltningens yttrande och översänder tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Justering

Omedelbar justering

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-02-20

Information

Nina Skoger, projektledare mark och boende, föredrar ärendet.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-02-20

Ärendenummer EXF-2025-00147

EXN 2025-03-24

Handläggare

Nina Skoger

Telefon: 0722379940

E-post: nina.skoger@exploatering.goteborg.se

Yttrande till kommunstyrelsen över remiss från Försvarsdepartementet – Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84) utifrån exploateringsförvaltningens yttrande och översänder tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Nämnden ska yttra sig över underremiss från stadsledningskontoret avseende remiss av betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv, SOU 2024:84 från Försvarsdepartementet. Nämndens svar ska lämnas till stadsledningskontoret senast den 24 mars 2025. Stadsledningskontoret är vidtalat att exploateringsnämndens beslut expedieras den 25 mars.

Vem som äger och disponerar fast egendom har betydelse från ett totalförsvarsperspektiv. Med anledning av det försämrade säkerhetsläget föreslås en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelser och upplåtelser av fast egendom, att införas den 1 juli 2026. Lagen innebär att vissa utländska och svenska rättssubjekt behöver tillstånd för att förvärva ägande- och nyttjanderätt, såsom tomträtt och arrenden, till svenska fastigheter och vissa svenska företag som äger fast egendom.

Med den nya lagen kan förvärv som skulle påverka väsentliga totalförsvarsintressen förhindras. En fastighet kan vara strategiskt viktig för försvaret av olika skäl och det går inte att peka ut vissa fastigheter utan alla fastigheter bli berörda. Lagen gäller även om kommun eller region är säljare eller upplåtare. Civilområdesansvariga länsstyrelser föreslås bli tillståndsmyndigheter. Beslut överklagas till regeringen. Vid tillståndsprövningen kommer fastighetens skyddsvärde utifrån dess egenskaper, läge och funktion samt omständigheterna kring förvärvaren att vara av central betydelse.

Lagförslaget innebär påverkan på det kommunala självstyret genom begränsningen att fritt sälja och upplåta fastigheter. Förvaltningen delar utredningens ställningstagande att

begränsningen av självstyret är proportionerlig utifrån frågans angelägenhetsgrad i ett nationellt perspektiv. Förvaltningens handläggningstider kommer påverkas i viss mån om lagen antas och handläggningsrutiner behöver utvecklas. I avvaktan på att remitterad och annan pågående lagstiftning antas bedömer förvaltningen att det finns utrymme att i viss mån minska de risker och sårbarheter som lyfts fram, genom ställningstagande på kommunal beslutsnivå avseende inriktning för kommunala fastighetsöverlåtelse och upplåtelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen kommer att påverkas genom att den omfattas av den föreslagna uppgiftskyldigheten, vilket kan komma att leda till marginellt ökade kostnader. Ersättning föreslås inte utgå till kommuner.

Näringslivsperspektiv

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 gäller såväl den privata som den kommersiella fastighetsmarknaden. På grund av det sagda kan viljan att investera i svenska fastigheter förväntas i någon mån påverkas av ett tillståndsförfarande. Det kan antas att tillståndsförfarandet generellt kommer att påverka små tillståndspliktiga företag i högre utsträckning än stora företag som omfattas av kravet på förvärvstillstånd. Utredningen bedömer trots det att den föreslagna förvärvslagen har en mycket begränsad påverkan på konkurrensförhållandena mellan stora aktörer och små aktörer.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Lagstiftningen och tillståndsförfarandet syftar till att minska risker och sårbarheter för Sverige och ytterst civillbefolkningen samt att möjliggöra säkerställande av de viktigaste samhällsfunktionerna, förmågan att hävda landets territoriella integritet, värna invånarnas säkerhet, frihet, självständighet och handlingsfrihet.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)
2. Remissutskick från stadsledningskontoret

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Nämnden ska yttra sig över underremiss från stadsledningskontoret avseende remiss av betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv, SOU 2024:84 från Försvarsdepartementet. Nämndens svar ska lämnas till stadsledningskontoret senast den 24 mars 2025. Stadsledningskontoret är vidtalat att exploateringsnämndens beslut expedieras den 25 mars.

Beskrivning av ärendet

Mot bakgrund av det försämrade säkerhetsläget i Sverige och i Europa konstaterar utredningen att den statliga kontrollen över fast egendom behöver stärkas. En ny lag med krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelser och upplåtelser av fast egendom föreslås. Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2026. Lagförslagen ska inte tillämpas på förvärv som sker före ikraftträdandet. Lagen 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. Förslaget om en tillståndsplikt har utformats för att möjliggöra granskning av förvärv som typiskt sett är de mest riskfyllda ur ett totalförsvarsperspektiv. Förvärv som bedöms påverka väsentliga totalförsvarsintressen kan förhindras med stöd av lagens bestämmelser.

Vem som äger och därmed kan disponera över en fast egendom har betydelse från ett totalförsvarsperspektiv. Fastigheter kan vara viktiga för totalförsvaret med hänsyn till den verksamhet som bedrivs där. Rådigheten över områden som är belägna i anslutning till exempelvis militära eller civila försvarsanläggningar, kritisk infrastruktur och viktiga geografiska platser såsom gränsövergångsställen, farleder och hamninlopp kan också innebära strategiska fördelar i händelse av krig. Genom att förvärva eller ingå avtal om nyttjande av fast egendom kan främmande makt försöka skaffa sig kontroll över geografin och på olika sätt försvåra för svenska myndigheter att bedriva sin verksamhet.

Idag statistikförs inte uppgifter om nationalitet eller säte vid lagfartsansökan och det finns inga krav på att skriva in arrenden i fastighetsregistret. Det saknas även uppgifter om antalet bolagspaketerade fastighetsaffärer i Sverige. Utredningen har gjort en bedömning att antalet ansökningar om förvärvstillstånd kommer att uppgå till mellan 3 000 och 4 000 per år. Huvuddelen av ansökningarna förväntas komma från tillståndspliktiga aktörer som är bosatta eller verksamma i Sverige t ex makar där en är utländska medborgare.

Fastigheter som omfattas av lagen

Lagen har utformats så att den omfattar samtliga fastigheter i Sverige. Vad som i praktiken utgör fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret förändras med tiden och är ytterst en bedömningsfråga.

En fastighet kan vara av väsentlig betydelse för totalförsvaret om det geografiska läget är strategiskt viktig för försvaret av Sverige eller allierade Natoländer, om verksamhet som är viktig för totalförsvaret bedrivs på eller i närheten av fastigheten, om det finns skyddsobjekt eller kritisk infrastruktur på eller i närheten av fastigheten. Om fastigheten pekats ut som riksintresse för totalförsvaret är det också en indikation samt om säkerhetskänslig eller annan samhällsviktig verksamhet som är nödvändig för totalförsvaret bedrivs på fastigheten eller i fastighetens närområde. MSB har på uppdrag av regeringen tagit fram en vägledning för identifiering av samhällsviktig verksamhet som är nödvändig för totalförsvaret. Vägledningen bör kunna fungera som stöd vid bedömningen av en viss fastighets betydelse ur totalförsvarssynpunkt

Förvärv som omfattas av lagen

Lagen förslås gälla även när stat eller kommun säljer fastigheter samt vid upplåtelse eller överlåtelse av tomträtt, bostadsarrende, jordbruksarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Lagen föreslås omfatta bolagspaketerade fastigheter samt indirekta överlåtelser av fast egendom genom förvärv av aktier i privata aktiebolag, 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.

Undantag från tillståndspflicht föreslås för förvärv som sker genom bland annat bodelning, arv eller testamente eller inrop på exekutiv auktion samt förvärv som sker genom absorption av helägt dotterbolag eller dotterförening.

Tillståndspflichtiga aktörer – kontrollsubjekten

Förvärvstillstånd krävs om förvärvaren är:

1. en fysisk person med medborgarskap endast i en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES),
2. en fysisk person som saknar medborgarskap, vars medborgarskap är okänt eller vars medborgarskap inte har verifierats på ett tillförlitligt sätt,
3. en stat utanför EES eller en juridisk person med säte i en sådan stat eller
4. en juridisk person med säte i en stat inom EES, om en aktör som avses i 1–3 direkt eller indirekt har minst 25 procent av röstetalet eller utövar motsvarande faktiska inflytande i den juridiska personen.

När det gäller omständigheterna kring förvärvaren skall tillståndsmyndigheten vid prövningen särskilt beakta omständigheter av det slag som nämns i lagen om granskning av utländska direktinvesteringar, till exempel om förvärvaren tidigare har nekats att genomföra en utländsk direktinvestering eller att förvärvaren tidigare inte har följt villkor som ställts upp i samband med ett godkännande av en sådan investering. Vid prövningen skall beaktas om verksamheten till exempel gett upphov till eller riskerat att ge upphov till beroendeförhållanden och minskad tillgänglighet av varor och tjänster i Sverige. Det bör även beaktas om känslig eller viktig kunskap, information eller en produkt har överförts från Sverige till aktörer som kunnat använda den på ett skadligt sätt.

Lagens förhållande till annan lagstiftning

Lagen är inte tillämplig på förvärv som medför en skyldighet för överlåtaren eller upplåtaren att samråda med tillsynsmyndighet enligt säkerhetsskyddslagen eller som är anmälningspliktig enligt lagen om granskning av utländska direktinvesteringar. Lagen gäller dock parallellt med jordförvärvslagen.

Tillståndsmyndighet och prövningsförfarandet

Civilområdesansvariga länsstyrelser föreslås bli tillståndsmyndigheter. Utländska och svenska rättssubjekt som omfattas av tillståndsplikten ska ansöka om förvärvstillstånd hos tillståndsmyndigheten inom en månad från förvärvet. En ansökan kan också avse tillstånd till ett framtida förvärv. Tillståndsmyndigheten ska inom tre månader besluta att antingen ge tillstånd till förvärvet eller att avslå ansökan. En ansökan om förvärvstillstånd ska avslås om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförvarsintressen.

Tillståndsmyndighetens prövning ska grundas på en sammanvägd bedömning av samtliga relevanta omständigheter i det enskilda fallet. Vid prövningen kommer fastighetens skyddsvärde utifrån dess egenskaper, läge och funktion samt omständigheterna kring förvärvaren att vara av central betydelse. För att säkerställa att tillståndsmyndigheten har

ett fullgott underlag för sina ställningstaganden ska den som utgångspunkt samverka med Försvarsmakten och Säkerhetspolisen. Tillståndsmyndigheten kan under sin granskning även begära information från andra statliga myndigheter samt från kommuner och regioner.

Prövningen syftar till att bedöma om risk för skada på väsentliga totalförsvarsintressen föreligger. Inte varje form av risk avses alltså leda till avslag på en ansökan om förvärvstillstånd, utan det ifrågasatt totalförsvarsintresset bör vara av viss kvalifikationsgrad. Att utredningen valt att knyta prövningen till uttrycket *totalförsvarsintresse* beror på att ett förvärv kan vara riskfyllt från ett totalförsvarsperspektiv inte bara om förvärvet kan skada sådan verksamhet som specifikt omfattas av planering inom ramen för militärt och civilt försvar, utan även om det kan skada annan verksamhet som behövs för att totalförsvaret ska fungera.

Förvärv som görs av en allierad Natomedlem, eller av en juridisk person med säte i en sådan stat, med anledning av det militära samarbetet med Sverige, bör som utgångspunkt inte bedömas riskera att skada väsentliga totalförsvarsintressen.

Om en ansökan om förvärvstillstånd inte görs i rätt tid eller om tillståndsmyndigheten beslutar att avvisa eller avslå ansökan, är förvärvet som huvudregel ogiltigt.

Beslut om att avslå en ansökan om förvärvstillstånd eller en ansökan om förlängning av ett redan beviljat tillstånd till ett framtida förvärv kan överklagas till regeringen. Detsamma gäller beslut om att avvisa en ansökan, som innebär att förvärvet blir ogiltigt, samt beslut i ärenden om offentlig auktion. Beslut om sanktionsavgift kan överklagas till Förvaltningsrätten i Stockholm. Prövningstillstånd krävs vid ett överklagande till kammarrätten. Andra beslut enligt lagen kan inte överklagas.

Som utgångspunkt så skall tillståndsmyndighetens beslut innehålla en motivering. I den mån motiveringen innehåller känsliga uppgifter finns det stöd i offentlighets- och sekretesslagen för att utelämna hela eller delar av motiveringen om det är nödvändigt med hänsyn till Sveriges säkerhet, skyddet för enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden eller något annat jämförbart förhållande.

Förvaltningens bedömning

Med beaktande av nedan synpunkter tillstyrker förvaltningen betänkandet om att införa förvärvstillstånd för vissa utländska och svenska rättssubjekt för att förvärva ägande- och nyttjanderätt, tomträtt och arrenden, till svenska fastigheter.

Flera pågående och nyligen avslutade utredningar som påverkar kommunens roll som fastighetsägare har lämnat förslag som syftar till att reglera fastighetsförvärv som på olika sätt är av betydelse för Sveriges säkerhet. Det är viktigt att dessa förslag sätts i sammanhang med varandra för att så långt som möjligt harmonisera begrepp och processer i lagstiftningen. Det medför svårigheter att i dagsläget överblicka de förpliktelser som sammantaget kan komma att åligga kommunen om samtliga förslag antas samt eventuellt behov av utökade resurser för att säkerställa nödvändiga rutiner. Överlåtelse av fastighet kan tangera flera olika lagar som tar sikte på olika skyddsåtgärder där olika myndigheter är utsedda att vara granskning eller tillståndsmyndighet.

Överlåtelsen kan komma att fördröjas med anledning till handläggningen av tillståndsansökan. Ansvar att ansöka om tillstånd ligger hos förvärvaren eller

nyttjanderättshavaren. Tillståndsplikten kan medföra svårigheter att förutse vilka överlåtelse- och upplåtelse- som kan komma att nekas vilket kan innebära osäkerhet vid till exempel etableringar. Efterhand kommer praxis att utvecklas som kan ge vägledning i tillämpning, i den mån beslut och motivering inte omfattas av sekretess. Förslaget innebär att både jordförvärvslagen och nya lagen om förvärvstillstånd kan komma att tillämpas om förvaltningen skall sälja jordbruksmark.

Konsekvenser för förvaltningen och kommunen

Eftersom lagstiftningen kan träffa alla fastighetsöverlåtelse-, tomträtt- och arrendeupplåtelse- som väsentligt kan påverka totalförvarsintressen, när förvärvaren eller rättighetstagaren utgör ett kontrollsobjekt, så påverkas exploateringsförvaltningen. Ett vägrat förvärvstillstånd medför som huvudregel att förvärvet är ogiltigt, vilket innebär att kommunen i egenskap av förvärvarens motpart berörs av förslaget och dess effekter.

Stadens bolag som överlåter eller upplåter mark fastigheter berörs liksom stadsfastighetsförvaltningen som upplåtare av vissa arrenden. Såsom stadens näringslivsbolag bedömer förvaltningen att Business Region Göteborg berörs då etableringsprocessen för vissa företag påverkas. Förvaltningen ser angeläget att handläggningsrutiner för näringslivsbolaget och förvaltningen samordnas.

Förvaltningen för ingen statistik kring aktörers hemvist och har ingen indikativ uppgift om antalet ärenden där intressenten kan antas utgöra kontrollsobjekt enligt nya lagstiftningen. Utredningen för betänkande har indikerat att det på riksnivå totalt kan röra sig om 3000-4000 stycken ärenden per år. Handläggningstiden av berörda ärenden kommer att påverkas av den nya tillståndsprövningen när förvaltningen överlåter eller upplåter fastigheter till vissa förvärvare, med fördröjd transaktionstid, ökad administration och kanske ökade kostnader för parterna som följd. Förvaltningens handläggningsrutin behöver uppdateras för att tidigt identifiera om en tänkt förvärvare eller rättighetstagare utgör kontrollsobjekt och ärendet därmed kommer inbegripa en tillståndsprövning. Villkor i samband med överlåtelse och upplåtelseavtal kan behöva anpassas så att rättshandlingen blir gällande fullt ut först sedan förvärvsfrågan blivit slutligt avgjord.

Förslaget begränsar kommunens möjlighet att förfoga över sin egendom och rätt att själva välja hur kommunen vill utforma sitt markägande, vilket innebär en inskränkning i det kommunala självstyret. Kommuner ska dock redan idag beakta totalförsvarets intressen och behov varför förvaltningen ser att inskränkningen får anses godtagbar och proportionerlig utifrån frågans angelägenhetsgrad i ett nationellt perspektiv.

Risk och sårbarhet

Genom såväl nu remitterade utredning som tidigare t.ex. Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38), har risker och sårbarheter för nationen belysts och lagförslag lagts fram. För inrättande av gransknings- och tillståndsmyndigheter, införande av påföljder och ingripandemöjligheter och liknande formella förfaranden så krävs författningsstöd. I väntan på lagstiftningsprocessen finns det dock ett visst utrymme för riskminimerande åtgärder och försiktighetsprincip för en kommunal fastighetsägare. Utredningen anger att kommuner redan i nuläget skall beakta totalförvarsintressen. En kommun är inte skyldig att varken avyttra eller upplåta mark och har fri prövningsrätt till vem och för vilket ändamål det i så fall görs. Det innebär att det finns utrymme för ställningstagande på kommunal beslutsnivå kring inriktning för fastighetsöverlåtelse- och

upplåtelser, baserat på de risker och sårbarheter som nämnda utredningar adresserat.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende



Datum: 2025-04-01

Ärendenummer: SLK-2025-00166

Förvarsdepartementet

fo.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fo.rs.remissvar@regeringskansliet.se

Diarienummer: Fö2024/02010

Göteborgs Stads yttrande över remiss från Förvarsdepartementet - Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Göteborgs stad har givits tillfälle att yttra sig över remiss gällande betänkande från Förvarsdepartementet – Skärp kontroll av utländska fastighetsförvärv. Göteborgs Stad instämmer i huvudsak med betänkandets bedömningar och förslag men ser skäl att yttra sig i följande delar:

Till skillnad från utredningen bedömer Göteborgs Stad att de utökade handläggnings- och transaktionstiden också medför en utökad administration med kostnader för berörda parter som följd. Tillkommande uppgifter och kostnader som åläggs kommunerna bör därför följas över tid och finansieringsprincipen bör beaktas.

Utifrån kommunernas lokalkännedom ser Göteborgs Stad att utredningen bör förtydliga att tillsynsmyndigheten i en utredning om förvärvstillstånd också ska samverka med kommuner. Av de verksamheter av betydelse för totalförsvaret som exemplifieras i kapitel tre i betänkande kan flertalet, vattenförsörjning, energiförsörjning, hälso- och sjukvård, transporter, bedrivs i kommunal regi. Tillsynsmyndighetens lokalkännedom blir därför grundläggande för att lagförslaget ska fungera som tilltänkt.

Göteborgs Stad ser att långtgående kontroller är nödvändiga då mindre (men ur säkerhetssynpunkt potentiellt viktiga) ägarandelar kan döljas genom komplicerade uppsättningar av bolag. Detta behöver tillsynsmyndigheten beakta i utredningar om förvärvstillstånd.

Göteborgs Stad bedömer att om fastighetsbildningsbeslutet överklagas tillkommer processen för domstolsprövning, vilket innebär att den föreslagna giltighetstiden på förvärvstillstånden kan komma att löpa ut. Detta då överklagansprocessen i vissa fall kan omfatta flera månader eller till och med år efter det att fastighetsbildningsbeslut meddelats. Denna potentiella konsekvens behöver tydligare beaktas.

Göteborgs Stad konstaterar att det för närvarande pågår flertalet statliga utrednings- och lagförslagsinitiativ som påverkar kommunens roll som fastighetsägare och som på olika sätt är av betydelse för Sveriges säkerhet. Det är viktigt att dessa förslag sätts i sammanhang med varandra för att så långt som möjligt harmonisera begrepp och processer i lagstiftningen. Om samtliga förslag beslutas går det inte att utesluta ett behov av utökade administrativa resurser i syfte att säkerställa nödvändiga rutiner. Överlåtelse av fastighet kan tangeras flera olika lagar som tar sikte på olika skyddsåtgärder där olika myndigheter är utsedda att vara granskning eller tillståndsmyndighet.

I syfte att minska den offentliga administrativa belastningen vill Göteborgs Stad peka på behovet av att staten tydligt koordinerar de krav som ställs på landets kommuner.

Sammantaget är Göteborgs Stads bedömning att förslagen i utredningen begränsar kommunens möjlighet att förfoga över sin egendom, vilket innebär en inskränkning i det kommunala självstyret. Förslaget ska dock ses i relation till att kommuner även i dag ska beakta totalförsvarets intressen och behov. Förslaget får i sammanhanget därför anses vara proportionerlig utifrån frågans angelägenhetsgrad i ett nationellt perspektiv.

Göteborgs kommunstyrelse