

**Handläggare**  
Torkel Kjellman  
Telefon +46 08-508 27 224**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv. (SOU 2024:84). Svar på remiss från kommunstyrelsen**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.
2. Stadsbyggnadsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

### **Sammanfattning**

Finansroteln har remitterat utredningen *Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv* (SOU 2024:84) till stadsbyggnadsnämnden. I betänkandet gör utredningen bedömningen, bland annat mot bakgrund av det försämrade säkerhetsläget, att befintlig lagstiftning inte 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 föreslagen lagstiftning. I stället bör ny lagstiftning införas. Utredningens bedömer att den nya regleringen bör utformas som ett tillståndsförfarande, som kommer att omfatta

huvuddelen av samtliga ägarskiften samt nyttjanderätter som liknar äganderätt. Alla aktörer utanför EES-området ska ha ett tillstånd, och som en konsekvens behöver alla aktörer kontrolleras i samband med exempelvis ägarskiften rörande fast egendom och överlåtelser av nyttjanderätter. Länsstyrelser med civilområdesansvar föreslås bli tillståndsmyndigheter.

För stadsbyggnadsnämndens del bedöms att förslaget kommer att påverka rutiner i den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM), samt kommer att kräva anpassning av handläggningssystem. Det kommer också att påverka handläggningstider och avgifter i förekommande kommande fall. Sammantaget bedömer utredningen att det kommer att motsvara fyra årsarbeten i Lantmäteriet och motsvarande sammantaget två årsarbeten i de kommunala lantmäterierna, fördelat utifrån ärendemängd. Utredningen bedömer att belastningen på kommunerna inte blir så stor att det aktuellt med någon ekonomisk kompensation i enlighet med finansieringsprincipen. (På sedvanligt sätt bedöms dock kostnadsökningarna inom de statliga myndigheterna *kunna* aktualisera frågan om tillkommande anslag i förekommande fall, beroende på utvecklingen.)

## Utlåtande

### Ärendet

Finansroteln har remitterat utredningen *Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv* (SOU 2024:84) till stadsbyggnadsnämnden.

Övriga remissinstanser är stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Stockholms Stadshus AB. Remissen ska besvaras senast 2025-04-08.

### Sammanfattning av remissen

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.

Utgångspunkten för utredningen är att ägare och den som kan disponera över en fast egendom har betydelse från ett totalförsvarsperspektiv. Fastigheter bedöms kunna vara viktiga för totalförsvaret med hänsyn till den verksamhet som bedrivs där. Rådighet 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.

Idag har staten enligt utredningen begränsade möjligheter att ingripa mot sådana överlåtelser och upplåtelser av fast egendom som kan skada totalförsvaret. Det rättsliga skyddet består idag 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 dock inte möjligt för staten att förhindra direkta försäljningar och andra överlåtelser av fastigheter som riskerar att skada svenska totalförsvarsintressen.

I betänkandet gör utredningen bedömningen, bland annat mot bakgrund av det försämrade säkerhetsläget, att befintlig lagstiftning inte 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, enligt utredningen, inte genomföras. I stället bör ny lagstiftning införas. Utredningens bedömer att den nya regleringen bör utformas som ett tillståndsförfarande.

I betänkandet föreslår utredningen att en ny lag med krav på förvärvstillstånd vid vissa överlåtelser och upplåtelser 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

Vad som i praktiken utgör fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret förändras med tiden och är ytterst en bedömningsfråga. Utredningen menar att det inte låter sig göras att i lag ange vilken fast egendom som är mest skyddsvärd vid varje given tidpunkt. Det lär inte heller vara möjligt att i lag peka ut egendom utan att samtidigt röja känsliga förhållanden som omfattas

av sekretess. Lagen har därför utformats så att den omfattar samtliga fastigheter i Sverige.

Fast egendom kan överlåtas på olika sätt. Utgångspunkten har varit att formen för förvärvet inte ska vara avgörande för tillståndsplikten och 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 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 aktiebolag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar 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, 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.

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 kringgåas 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, enligt utredningen, i stort vad som gäller enligt den finska lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv. Vissa förvärv, som sådana som sker genom bodelning, arv eller testamente föreslås dock inte underkastas krav på förvärvstillstånd. Detsamma gäller förvärv som sker genom så kallad "absorption" av helägt dotterbolag eller dotterförening.

Utredningens förslag är att de länsstyrelser som är civilområdesansvariga länsstyrelser enligt 7 a § förordningen (2017:868) med länsstyrelseinstruktion ska vara tillståndsmyndighet.

Utländska och svenska rättssubjekt som omfattas av tillståndsplikten ska ansöka om förvärvstillstånd hos tillståndsmyndigheten, enligt föreslagen modell.

Tillståndsmyndigheten ska sedan inom reglerad tid ge tillstånd till förvärvet eller avslå ansökan. En ansökan om förvärvstillstånd ska avslås om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförsvarsintressen eller, om det rör framtida överlåtelse, den befintliga ägaren eller nyttjanderättshavaren av fastigheten inte har samtyckt. I annat fall ska tillstånd till förvärvet meddelas. För att säkerställa att tillståndsmyndigheten har ett fullgott underlag för sina ställningstaganden ska den som utgångspunkt samverka med Försvarsmakten och Säkerhetspolisen.

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.

Beslut om att avslå eller avvisa en ansökan om förvärvstillstånd eller en ansökan om förlängning av ett redan beviljat tillstånd till ett framtida förvärv föreslås kunna överklagas till regeringen.

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

För Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna innebär förslaget om en ny förvärvslag jämte de föreslagna lagändringarna i avsnitt 8.1 och avsnitt 8.2 att myndigheterna behöver utföra fler utredningsmoment i vissa inskrivnings- och fastighetsbildningsärenden. Vid ansökningar om lagfart och om inskrivning av tomträtt ska kontrolleras om ansökan innehåller uppgifter om förvärvarens medborgarskap eller säte och, i vissa fall, dennes ägarförhållanden. Vidare ska det kontrolleras om sökandens rätt att förvärva fastigheten är underkastat krav på förvärvstillstånd enligt den nya förvärvslagen och om ett tillstånd i förekommande fall har bifogats ansökan. I en del fall kommer det krävas att ett yttrande från tillståndsmyndigheten för att bedöma om förvärvet är tillståndspliktigt. Om en ansökan inte innehåller föreskrivna uppgifter, behöver lantmäterimyndigheten vidta åtgärder i form av förelägganden och beslut om vilandeförklaring och avvísning. Vid ansökningar om fastighetsbildning som innebär att mark kommer i ny ägares hand ska motsvarande kontroller göras. Även i dessa ärenden kommer prövningsmyndigheten i vissa fall att behöva inhämta ett yttrande från tillståndsmyndigheten enligt förvärvslagen

för att bedöma om förvärvens rätt att överta marken är underkastat krav på förvärvstillstånd.

Utredningen har haft svårt att dra någon långtgående slutsats av befintlig statistik när det gäller att bedöma hur utredningens förslag påverkar arbetsbelastningen för Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna. En rimlig utgångspunkt synes vara att sökanden i de flesta fallen självmant kommer att tillhandahålla föreskrivna uppgifter och i förekommande fall ge in utredning som visar att förvärvstillstånd har meddelats. I en del fall kommer dock avsaknaden av uppgifter att leda till ett merarbete för Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Det bedöms också i sådana fall leda till att en ansökan om lagfart eller om inskrivning av tomträtt eller fastighetsbildning tar längre tid att handlägga än den gör i dag. Sammantaget bedömer utredningen att förslagen kommer att ge upphov till merkostnader för framför allt Lantmäteriet men även för de kommunala lantmäterimyndigheterna, främst på grund av fler handläggningsåtgärder och beslut. För Lantmäteriets del bedömer utredningen det tillkommande resursbehovet att uppgå till tre eller fyra årsarbetskrafter. När det gäller de ca 40 kommunala lantmäterimyndigheterna kan omfattningen av det tillkommande arbetet väntas variera mellan myndigheterna efter bland annat kommunernas storlek och omsättningen av fastigheter i respektive kommun. Utredningens bedömning är att det sammantagna resursbehovet kommer att motsvara några årsarbetskrafter. Utredningen påtalar också att fastighetsbildningsverksamheten är avgiftsfinansierad, vilket givetvis har betydelse för var kostnader placeras. Utredningen påtalar också att förslagen kommer att innebära att Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna behöver göra anpassningar i sina ärendehanteringssystem. Det rör sig om anpassningar i handläggningsstöd och e-tjänster som kunder använder sig av. Dessa anpassningar medför vissa engångskostnader som utredningen bedömer som så pass marginella att de inte kräver någon ytterligare finansiering. Kommuner och regioner kommer också att påverkas av förslaget om en ny förvärvslag genom att de omfattas av den föreslagna uppgiftsskyldigheten. Utredningen bedömer dock att kommunerna och regionerna berörs av förslagen på ett sätt som innebär marginella kostnader för dem. Kostnadsökningarna bedöms sammanlagt vara så begränsade att det inte blir aktuellt med någon ekonomisk kompensation i enlighet med finansieringsprincipen. (På sedvanligt sätt bedöms dock kostnadsökningar inom de statliga myndigheterna kunna aktualisera frågan om tillkommande anslag, även om det också där är oklart om de uppkommer, och i sådana fall hur stora de är.)

### Kontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det kommunala lantmäteriet mest kommer att beröras vid fastighetsregleringar där mottagande part är ”utländsk” i någon mån, och marken byter ägare utan inskrivningens medverkan. Förslaget från utredningen är att nationalitet och ägarförhållanden m.m. (vid bolag) ska framgå av ansökan och att förvärvstillstånd redan då ska vara sökt (och beviljat). I ett perfekt scenario innebär lagförslaget därmed i normalfallet inga stora förändringar för nämnden, utöver en utökad ansökningsblankett samt tillkommande ytterligare handläggningsmoment.

Utredningen nämner dock en del avvikelser från den här ideala situationen, exempelvis när förvärvstillstånd inte finns och lantmäterimyndigheten då kan/bör begära in det på egen hand från tillståndsmyndigheten (länsstyrelsen). Sannolikt kommer dock de ganska omfattande sanktionsavgifter som föreslås (upp till 25 miljoner kronor), som föreslås åläggas den som inte ansöker om förvärvstillstånd, medföra att det kommer att förekomma mycket sällan när ansökan om fastighetsbildning kommer in till den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM).

Angående merkostnader för lantmäterimyndigheten skriver utredningen att det kommer krävas anpassning av ”handläggningsstöd och de e-tjänster som kunderna använder sig av”, vilket sägs utgöra engångskostnader som inte kräver ytterligare finansiering. Det är inte självklart i rådande stund, då frågan om nya handläggningsstöd hos Lantmäteriet och KLM-kollektivet är under process, var arbetet och kostnaderna uppkommer. Kontorets bedömning är dock, utifrån erfarenheten, att det på ett eller annat sätt kan komma att innebära kostnader. Huruvida huvuddelen av dessa är av engångskaraktär är inte självklart och har ingen betydelse för den faktiska kostnadens storlek. Vidare behöver blanketter, mallar och rutiner också förändras för att uppgift om medborgarskap m.m. kan hanteras. Rutiner för samverkan med tillståndsmyndigheten behöver tas fram. Någon form av tillämpningsanvisningar med exempel kan med fördel framställas, liksom utbildningsinsatser för personal som handlägger de här frågorna, eftersom det är en annan form av frågeställningar än myndigheten normalt har hanterat tidigare.

Sammantaget bedömer kontoret att det i normalfallet kommer att ha begränsad påverkan på verksamheten, innebära högre kostnader/avgifter samt kräva införandekostnader i form av både arbetstid och anpassningar. Hur stor andel av ärendena som blir ”undantagsärenden”, och där inte allt följer den ideala situationen, kommer sedan sannolikt avgöra de verkliga konsekvenserna.



Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande, överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen samt förklarar beslutet omedelbart justerat.

SLUT