

Försvarsdepartementet
Samuel Rudvall
Emil Lindmark

Diariennr: **Fö2024/02010**

Stockholm 8 januari 2026

Remissyttrande över betänkandet “Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)”

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har bjudits in att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria. Dessvärre har mejlet med remissinbjudan skickats till en e-postadress som inte tillhör eller bevakas av Fastighetsägarna Sverige. Vi beklagar förseningen med att inkomma med remissvar. Framgent ber vi att remissinbjudningar skickas till info@fastighetsagarna.se.

Utredningens förslag

Rubricerade utredning har föreslagit att statlig kontroll bör införas vid överlåtelser och upplåtelser av viss fast egendom som är av väsentlig betydelse för totalförsvaret. En ny lag om vissa utländska förvärv av fast egendom med krav på anmälningsplikt och förhandsgodkännande (förvärvstillstånd) för köpare utanför EES föreslås införas den 1 juli 2026.

Lagförslaget omfattar samtliga fastigheter i Sverige och innehåller ingen definition av vilka fastigheter som är viktiga för totalförsvaret utan det får bedömas från fall till fall. Det kan till exempel vara fråga om fastigheter som ingår i en totalförsvarsviktig aktörs verksamhet eller om fastigheten har ett skyddsvärt geografiskt läge. Som exempel nämns hamnar, flygplatser, farleder, energianläggningar och andra objekt som bidrar till samhällets funktionalitet och totalförsvaret.

Lagen föreslås vara tillämpligt på köp, byte eller gåva av fast egendom. Förvärv som sker genom bodelning, arv, testamente eller exekutiv auktion är undantagna från anmälningsplikten. Detsamma gäller förvärv genom absorption av helägt dotterbolag/förening. Lagen föreslås även vara tillämplig på vissa upplåtelser av fast egendom, nämligen förvärv av tomträtt, jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende samt på överlåtelse av tomträtt och arrende.

Vidare föreslås lagen omfatta indirekta fastighetsförvärv (paketerade fastigheter) – det vill säga köp av aktier i privata aktiebolag eller andelar i handelsbolag eller förening vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom, om köparen genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Köparen föreslås vara skyldig att ansöka om förvärvstillstånd om köparen till exempel är en fysisk person med medborgarskap i en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES), en juridisk person med säte i en sådan stat eller 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.

Ansökan ska göras hos tillståndsmyndigheten, som föreslås bli den civilområdesansvariga länsstyrelsen där fastigheten är belägen, senast en månad efter förvärvet.

Tillståndsmyndigheten ska inom tre till sex månader besluta att antingen ge tillstånd till förvärvet eller att avslå ansökan. Ansökan ska avslås, om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförvarsintressen. Ett avslag kan överklagas till regeringen.

Om köparen inte ansöker om förvärvstillstånd i rätt tid ska förvärvet vara ogiltigt. Detsamma ska gälla om ansökan om tillstånd avvisas för att den är ofullständig eller om förvärvstillstånd nekas. Tillståndsmyndigheten ska få rätt att ta ut en sanktionsavgift, på ett belopp på upp till 25 000 000 kr, av en tillståndspliktig köpare som inte ansökt om tillstånd.

Förslagets påverkan på fastighetsbranschen

Utredningens förslag innebär utökade risker, dröjsmål och kostnader vid fastighetstransaktioner och kommer att ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Säljaren skulle behöva skaffa sig information dels om fastighetens betydelse för totalförsvaret, dels om köparens medborgarskap, säte och ägarstruktur för att avgöra om tillståndsplikt gäller eller inte.

Om köparen inte ansöker om tillstånd i tid, eller om ansökan avslås, blir förvärvet som huvudregel ogiltigt. Detta innebär en stor risk för säljaren, som kan ha planerat sin ekonomi och verksamhet utifrån en genomförd affär. Även köparen kan ha inrättat sin verksamhet utifrån att tillstånd inte behövdes eller skulle beviljas.

Tillståndsprocessen innebär ett extra moment som kan fördröja transaktionstiden med flera månader. Ogiltighet av en fastighetsaffär är i sig en mycket långtgående rättsföljd som innebär stora juridiska och ekonomiska risker för transaktionsparterna. Det kan inte uteslutas att fastigheter i vissa geografiska områden kan förlora i värde om antalet köpare reduceras.

Fastighetsägarnas synpunkter på förslagen

Fastighetsägarna har givetvis förståelse för att totalförvarsstrategiskt viktiga fastigheter inte ska ägas av stater eller aktörer som har fientliga syften. På grund av lagförslagets brister anser Fastighetsägarna emellertid att förslaget behöver kompletteras och förtydligas för att minska

rättsosäkerheten och de negativa effekterna för näringslivet och enskilda. Fastighetsägarna avstyrker således förslaget i dess nuvarande form.

- 1) Fastighetsägarna anser att utredningens förslag skulle få negativ påverkan på fastighetsmarknaden och kreditmarknadens funktionssätt samt leda till betydande ingrepp i äganderätten och avtalsfriheten. Fastighetsägarna föreslår att lagförslaget kompletteras med en bestämmelse om att fastighetsägare har möjlighet att erhålla kompensation för ekonomisk skada eller annan rättsförlust eller att få fastigheten inlöst.
- 2) Lagförslaget omfattar samtliga fastigheter och tillståndsprövningen görs, såvitt Fastighetsägarna förstår, utifrån förvärvaren och fastighetens betydelse för totalförsvaret vid det enskilda tillfället. Det gör det svårt för säljaren att förutse om förvärvstillstånd kan komma att krävas eller inte, vilket innebär ökade juridiska och ekonomiska risker. Fastighetsägarna anser att otydligheten är en allvarlig brist och föreslår att lagförslaget kompletteras med definition eller exempel på vad som är totalförsvarsviktiga fastigheter.
- 3) Fastighetsägarna menar att de många olika nya lagstiftningarna som rör fastighetstransaktioner och har säkerhetspolitiska syften skapar ett alltför komplext rättsläge. Näringslivet och enskilda fastighetsägare kan svårtigen skaffa sig en överblick och det blir långtgående konsekvenser om ett fastighetsköp ogiltigförklaras. En mer sammanhållen lagstiftning hade varit att föredra. Fastighetsägarna motsätter sig en ordning där både en statlig förköpsrätt för försvarsändamål och utredningens förslag om förvärvstillstånd införs.

Äganderätten och rådighetsinskränkningar

Äganderätten till fast egendom är grundlagsskyddad.¹ Fastighetsägare har som regel rätt till ersättning vid rådighetsinskränkningar. Fastighetsägarna konstaterar att regeringen nyligen tillsatt en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppdrag att ytterligare stärka skyddet för rätten till ersättning vid rådighetsinskränkningar.² Mot den bakgrunden menar Fastighetsägarna att det framstår som motsägelsefullt och oskäligt att utredningen inte föreslår någon ersättningsbestämmelse i sitt lagförslag.

Fastighetsägarna anser att utredningens förslag, som hindrar ägaren att fritt sälja sin fastighet till den han eller hon önskar, utgör en rådighetsinskränkning i grundlagens mening och att säljaren därför har rätt till kompensation. Fastighetsägarna föreslår att utredningens förslag till lag om vissa utländska förvärv av fast egendom kompletteras med en bestämmelse om rätt till ersättning till fastighetsägare som drabbas på grund av uteblivet förvärvstillstånd. Det kan konstateras att jordförvärvslagen innehåller bestämmelser om att staten under vissa omständigheter kan bli skyldig att lösa in egendomen. Fastighetsägarna anser att ett minimum vore att införa en liknande skyddsbestämmelse för fastighetsägaren i det aktuella lagförslaget.

¹ Se 2 kap. 15 § RF.

² Se <https://regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2025/07/dir.-202570>

Upplåtelse av fast egendom

Fastighetsägarna ifrågasätter behovet av att inkludera arrende i tillståndsprövningen. Sådana upplåtelseformer innebär ingen äganderättsövergång eller fri förfoganderätt och kan sägas upp av fastighetsägaren om det finns befogad anledning. Att olika arrendeformer, och då särskilt lägenhetsarrende ska omfattas av skyldigheten att söka tillstånd kommer däremot innebära en omfattande begränsning i hur en fastighet kan användas som fastighetsägaren enligt grundlagsskyddet skulle behöva kompenseras för. Det innebär exempelvis att en parkeringsplats utomhus som är att betrakta som lägenhetsarrende inte kan upplåtas utan det sker en ansökan om förvärvstillstånd. I praktiken kommer det innebära att fysiska eller juridiska personer som inte har medborgarskap inom EES helt kommer uteslutas från möjligheten att exempelvis hyra parkeringsplats eftersom det inte kommer vara rimligt att genomföra en sådan ansökan, eller från upplåtarens sida följa upp att ansökan gjorts, för en upplåtelse av mindre ekonomisk betydelse.

Fastighetsägarna anser emellertid att det är positivt att förslagen inte omfattar hyresrätt och bostadsrätt. Även denna typ av reglering skulle i praktiken stänga ute personer med medborgarskap utanför EES från bostadsmarknaden eftersom det skulle vara förenat med för stor risk att upplåta en bostad till en sådan person.

Förhållandet till UDI-lagen och säkerhetsskyddslagen

Fastighetsägarna vill understryka vikten av att man vid framtagandet av en eventuell lag för att skärpa kontroller av utländska aktörers förvärv av fastigheter säkerställer att lagstiftningen harmonierar med annan lagstiftning med säkerhetspolitiska syften. I dagsläget pågår ett antal olika lagstiftningsprojekt med överlappande tillämpningsområde som initierats antingen av regeringen eller av EU och som får direkt påverkan på fastighetstransaktionsmarknaden. Olikheter i anmälningsprocesser, tillståndsprövningar och kontrollinstanser behöver undvikas för att inte skapa onödig administration och kostnader för näringslivet och enskilda men också för kommuner och myndigheter.

Fastighetsägarna konstaterar att det redan idag finns en förvärvsprövning i lagen om granskning av utländska direktinvesteringar (UDI-lagen) som infördes 2023 där bland annat fastighetsförvaltning kan bedömas som skyddsvärd verksamhet. UDI-lagen tillämpas på indirekta fastighetsförvärv, det vill säga förvärv som till exempel sker genom aktieöverlåtelser. Sådana indirekta förvärv är det sedvanliga sättet att överlåta kommersiella fastigheter. Sveriges tillämpning av UDI-lagen har fått kritik för att vara en överimplementering.³

För fastighetsbranschens del är det många transaktioner som anmälts bland annat på grund av att Myndigheten för civilt försvar (MCF) föreskrifter innehåller en skrivning om att byggnader som inrymmer allmän VA-anläggning faller in under begreppet skyddsvärd verksamhet. Det kan

³ Produktivitetskommissionen har pekat på behovet av en utvärdering av lagen i sitt slutbetänkande (SOU 2025:96 s. 275 f.)

tolkas som att alla hyresfastigheter som har servitut med anslutande VA-ledningar, vilket i praktiken är det vanliga, ska anmälas och granskas.⁴

Regeringen har nyligen i en lagrådsremiss föreslagit att överlåtelse av fast egendom ska omfattas av säkerhetsskyddslagens regler om överlåtelse.⁵ Enligt utredningen ska den föreslagna lagen om förvärvskontroll inte tillämpas på förvärv som medför skyldighet för överlåtaren eller upplåtaren att samråda med en tillsynsmyndighet enligt säkerhetsskyddslagen eller på förvärv som är anmälningspliktigt enligt UDI-lagen. Den föreslagna lagen ska dock tillämpas parallellt med jordförvärvslagen.

Fastighetsägarna är positiva till att en parallell tillämpning med annan säkerhetspolitisk transaktionslagstiftning undviks men anser likväl att det blir en betungande ordning vid försäljning av fastigheter med olika tillsynsmyndigheter, anmälnings- och prövningsförfaranden som i grunden har samma syfte. Det hade varit bättre med ett helhetsgrepp där man hade samlat bestämmelser om säkerhetsprövningar vid fastighetsöverlåtelse i en och samma lag.

Förhållandet till förslaget om statlig förköpsrätt

I tillägg till ovan har en annan utredning Digitala fastighetsköp och förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38) lämnat förslag till en lag om statlig förköpsrätt för försvarsändamål och en lag om kommunal förköpsrätt för att bekämpa organiserad brottslighet. Lagförslagen har fått kritik från olika remissinstanser och Fastighetsägarna har avstyrkt förslagen i sitt remissyttrande.⁶ Men såvitt Fastighetsägarna känner till bereds förslagen på Landsbygds- och infrastrukturdepartementet och kan således komma att leda till en statlig förköpsrätt med samma säkerhetspolitiska syfte och liknande förvärvskontroll som utredningens förslag till lag om vissa utländska förvärv av fast egendom. Fastighetsägarna noterar att utredningen föreslår att en ansökan om förvärvstillstånd ska prövas först efter att ett eventuellt ärende om förköp enligt någon av de föreslagna förköpslagarna slutligen avgjorts.

Fastighetsägarna anser dock, oaktat förslagen turordning, att en sådan dubbelreglering med en förköpslag och en lag om förvärvstillstånd kommer att väsentligen försvåra fastighetstransaktioner. En marknad med färre köpare och dyrare transaktioner kan innebära att investeringar uteblir och att fastigheter förlorar i värde, vilket också riskerar att påverka stabiliteten i kreditgivningen och säkerheter i fastigheter. Fastighetsägarna avstyrker en sådan dubbelreglering.

⁴ Se bestämmelsen i 12 kap. 1 § (j) i MCFs förslag till nya föreskrifter som finns här <https://www.mcf.se/sv/regler/remisser-om-foreskrifter-och-allmanna-rad/remiss-forslag-till-nya-foreskrifter-om-vilka-samhallsviktiga-verksamheter-som-omfattas-av-lagen-om-granskning-av-utlandska-direktinvesteringar/>

⁵ Se https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/lagradsremiss/2025/12/starkt-sakerhetsskydd-vid-overlatelse-av-fast-egendom/?mtm_campaign=Lagr%c3%a5dsremiss&mtm_source=Lagr%c3%a5dsremiss&mtm_medium=email

⁶ Se <https://www.regeringen.se/remisser/2024/06/remiss-av-utredningen-om-en-ny-forkopslag-fi-202207-och-uppdrag-till-lantmateriet-att-mojliggöra-fler-elektroniska-handlingar-pa-fastighetsrattens-omrade/>

Övrigt

Fastighetsägarna instämmer i Regelrådets kritik att konsekvensutredningen avseende påverkan på näringslivet och konkurrensförhållandena är bristfällig.

Fastighetsägarna instämmer också i Kungliga tekniska högskolans kritik att det saknas en analys av vad ett avslag på ansökan om tillstånd har för ekonomiska effekter för fastighetens marknadsvärde.

Dessutom instämmer Fastighetsägarna i Svenska Bankföreningens kritik att förslaget skulle ha negativ påverkan på kreditmarknaden och innebära en alltför komplex ordning tillsammans med en eventuell förköpslag. Förslaget riskerar också att drabba kreditmarknaden genom att orsaka instabilitet i de säkerheter som finns i fastigheter som riskerar att tappa i värde om förslaget genomförs. Försämrade kreditmarknad skulle drabba fastighetsbranschen hårt eftersom det är en mycket kapitalintensiv bransch.

Processerna för fastighetsköp riskerar som ovan beskrivits att bli mer regelstyrda, oförutsägbara och kostsamma. Fastighetsägarna noterar att förslagen i detta avseende går emot regeringens och EU:s ambition att minska administrationen och byråkratin för företag på den inre marknaden.⁷

Avslutning

Sammantaget är det angeläget att inte överreglera fastighetstransaktionsmarknaden även om det säkerhetspolitiska läget är allvarligt. En alltför komplex och kostsam ordning kan påverka intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden, vilket kan få negativa effekter för bygg- och utvecklingsprojekt avseende bostäder, kontor, handelsplatser och infrastruktur.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström

Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige

⁷ Se <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/forenkla-for-foretagen/>