



Försvarsdepartementet
fo.remissvar@regeringskansliet.se

Remiss om Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Er beteckning: Fö2024/02010

Sammanfattning

Länsstyrelsen i Skåne län (Länsstyrelsen) yttrar sig över remiss om skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84).

Länsstyrelsen instämmer i utredningens bedömning att den statliga kontrollen över fast egendom behöver stärkas för att i större utsträckning skydda totalförsvarets intressen men vill föra fram följande under nedan angivna avsnitt.

6 En ny lag med krav på förvärvstillstånd

6.1 Allmänna utgångspunkter

Begreppet "förvärvstillstånd" är redan ett etablerat begrepp i jordförvärvslagen (1979:230). Länsstyrelsen ser en risk för en sammanblandning av begreppet utifrån de två olika lagstiftningarna. För att undvika detta anser Länsstyrelsen att benämningen "tillstånd av utländska fastighetsförvärv" är lämpligare.

6.2 Lagens tillämpningsområde

6.2.1 Förvärv av fast egendom

6.2.2 Vissa upplåtelser av fast egendom

Länsstyrelsen vill i dessa delar lyfta fram att även uthyrning till utländska medborgare kan förekomma vilket kan skada och öka riskerna för totalförsvaret och även Sveriges säkerhet.

6.2.3 Vissa förvärv av aktier och andelar

Länsstyrelsen anser att det bör utredas vilka möjligheter som finns för att uppmärksamma tillståndspliktiga förvärv av aktier och andelar.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang föra fram att förvärv av aktier och andelar även aktualiseras avseende exempelvis kommuner och regioner som äger egendom genom bolag.

6.2.4 Förvärv som görs från det allmänna

Länsstyrelsen instämmer i att totalförsvarets intressen måste beaktas i samtliga fall när en fastighetsförvaltande myndighet, kommun eller region upplåter eller avyttrar fast egendom. Länsstyrelsen ser därför positivt på att förvärv som sker från det allmänna inte bör undantas från lagens tillämpningsområde.

Länsstyrelsen vill i denna del dock påtala att det förekommer att kommuner och regioner äger egendom genom kommunala bolag och att även dessa juridiska personer bör omfattas av lagens tillämpningsområde.

6.3 Krav på förvärvstillstånd

6.3.1 Förvärvare som omfattas av krav på förvärvstillstånd

Länsstyrelsen ser en risk att den statliga kontrollen av utländska fastighetsförvärv kringgås genom att fysiska personer med medborgarskap i både en stat inom och utanför EES-området agerar som bulvan för en tillståndspliktig aktör. Även om detta enligt utredningen ska motverkas genom förslaget till utvidgning av lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden anser Länsstyrelsen att det inte är tillräckligt. Detta då det finns en risk för att en fysisk person med dubbla medborgarskap som beskrivs ovan kan utnyttjas av främmande makt. Men även för personer som har koppling till stater utanför ESS. Som exempel på en sådan risk kan anges de skyldigheter som finns för vissa medborgare att, i enlighet med nationell lagstiftning, stötta och samarbeta med nationens underrättelsetjänst. vissa medborgare att, i enlighet med nationell lagstiftning, stötta och samarbeta med nationens underrättelsetjänst.

Vidare aktualiseras frågan om förvärv av aktier och andelar samt även uthyrning av egendom till personer som har såväl kopplingar till stater utanför ESS men även dubbla medborgarskap.

Länsstyrelsen föreslår därför att den nya lagen även ska omfatta förvärv som görs av fysiska personer med medborgarskap i både en stat inom EES och en stat utanför detta område.

Länsstyrelsen anser vidare att det finns behov av att förtydliga vad som menas med "utövar motsvarande faktiska inflytande i den juridiska personen". Det måste vara tydligt vilka förvärvare som omfattas av lagen och vilka som faller utanför.

6.5 Förfarandet i ärenden om förvärvstillstånd

6.5.1 Ansökan om förvärvstillstånd

Länsstyrelsen konstaterar att den föreslagna lagen grundar sig i att en tillståndspliktig förvärvare självmant ansöker om tillstånd. Enligt Länsstyrelsen finns här en risk för att tillståndspliktiga förvärvare, av olika anledningar, inte ansöker om tillstånd. Visserligen framgår det av utredningen att denna risk, av olika skäl, inte anses vara stor. Länsstyrelsen ser dock ett behov av att det utreds vilka möjligheter som finns för att uppmärksamma tillståndspliktiga förvärv avseende vissa upplåtelser av fast egendom.

6.5.2 Tidsfrist för ansökan och förhandstillstånd

Länsstyrelsen anser, liksom utredningen påtalar, att det finns risk för att omständigheterna kring såväl förvärvaren som fastigheten hinner ändras från tiden för beslut till det att förvärvet genomförs. För att fånga upp sådana situationer föreslår Länsstyrelsen att det införs en skyldighet för förvärvare som fått ett förhandstillstånd att meddela eventuella förändringar som sker under denna tid till tillståndsmyndigheten.

Som Länsstyrelsen framfört ovan under 6.1. finns det en risk för sammanblandning av begreppet "förvärvstillstånd" då det redan är ett etablerat begrepp i jordförvärvslagen. Med anledning av det ser Länsstyrelsen en risk för att förvärvaren av ett förhandstillstånd kan komma uppfatta det som att det även avser förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen.

6.5.3 Ansökans innehåll

Länsstyrelsen bedömer att handläggningen av förvärvstillstånd kan bli mycket komplicerad, framför allt vid förvärv av aktier och andelar. Det är därför viktigt att tillståndsmyndigheten ges möjlighet att begära in det underlag som krävs för handläggningen.

Länsstyrelsen instämmer i att närmare bestämmelser om vilka uppgifter en ansökan ska innehålla lämpligen regleras på annat sätt än i lag.

6.5.5 Samverkan och informationsutbyte

Länsstyrelsen anser att vad som utgör ett väsentligt totalförsvarsintresse och vilka perspektiv som tillståndsmyndigheten ska beakta i sin utredning behöver förtydligas. Förtydliganden behövs även för den utredning som tillståndsmyndigheten ska göra av förvärvaren för att komma fram till om förvärvaren kan innebära en risk för totalförsvaret.

För att regleringen ska ge det skydd som avses menar Länsstyrelsen att det krävs att utredningsförfarandet och bedömningsgrunderna normeras i större detalj. Detta är även viktigt för likvärdigheten över landet och för att undvika att reglerna tolkas och tillämpas olika.

Länsstyrelsen efterfrågar även ökad tydlighet kring vilka aktörer som har uppgifts- och samrådsskyldighet för olika delar av förfarandet framför allt vad gäller utredning och bedömning. Utredningen nämner till exempel att en fastighet som är föremål för uttag enligt förordningen (1992:391) om uttagning av egendom för totalförsvarets behov, bör ses som en indikation på att fastigheten är viktigt för totalförsvaret. Detta är uppgifter som respektive länsstyrelse har.

6.5.6 Tidsfrister för handläggningen

Länsstyrelsen ser en risk att en handläggningstid om tre månader i många fall kan vara för kort. Detta med tanke på att samverkan kan behöva ske med flera olika externa aktörer och ibland även med en sökande som befinner sig utomlands. Samverkan mellan tillståndsmyndigheten och Försvarsmakten respektive Säkerhetspolisen ställer även krav på att det finns utarbetade rutiner för hur säkerhetsskyddsklassificerad information ska hanteras och kan innebära att handläggningen av ärenden ska ske i ett informationssystem som är godkänt för säkerhetsskyddsklassificerade uppgifter. Något som kan försvåra och fördröja handläggningen.

6.6 Prövningen av en ansökan om förvärvstillstånd

6.6.3 Rättsverkan av nekat förvärvstillstånd

Länsstyrelsen vill här föra fram vikten av att inskrivningsmyndigheten har nödvändig information vid handläggningen av en lagfartsansökan för undvikande av att lagfart felaktigt beviljas. För att skydda totalförsvarets intressen bör det, enligt Länsstyrelsen, i vissa fall finnas en möjlighet att tvinga fram en avyttring i de fall en fastighet förvärvas utan giltigt förvärvstillstånd.

6.7 Administrativa sanktionsavgift

Länsstyrelsen anser, liksom utredningen, att sanktionsavgifter ska vara effektiva och fungera som avskräckande samt att hänsyn ska tas till de intressen som lagen ska skydda och den skada som kan uppstå om lagen kringgås. Liknande resonemang återfinns i kringliggande lagstiftning, exempelvis lag (2023:56) om granskning av utländska direktinvesteringar men där är maxbeloppet 100 000 000 kronor. Länsstyrelsen anser att maxbeloppet i den nu föreslagna lagen bör höjas för att vara effektiva och avskräckande.

Beslut om sanktionsavgift ska delges förvärvaren. Länsstyrelsen konstaterar, liksom utredningen, att det inte är lätt att verkställa ett beslut mot ett utländskt rättssubjekt. Arbetet med att delge och sedan verkställa beslut om administrativ sanktionsavgift mot utländska rättssubjekt kommer därför, enligt Länsstyrelsen, att kräva både tid och resurser hos den föreslagna tillståndsmyndigheten.

6.8 Särskilda bestämmelser om förvärv på exekutiv auktion

Utredningen föreslår att särskilda bestämmelser ska gälla för förvärv på exekutiv auktion och jämför dessa med bestämmelser som gäller enligt jordförvärvslagen. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang påpeka att dagens system enligt jordförvärvslagen, om hur Länsstyrelserna får kännedom om förvärven, fungerar mindre bra. Det finns, enligt Länsstyrelsen, en risk för att samma problem kommer att uppstå vid utländska förvärv på exekutiv auktion. Länsstyrelsen anser därför att bestämmelserna om hur tillståndsmyndigheten får kännedom om förvärven behöver ses över och förtydligas.

7 Tillståndsmyndighet

Länsstyrelsen motsätter sig inte att de civilområdesansvariga länsstyrelserna ska vara tillståndsmyndigheter. Länsstyrelsen saknar dock en tydlig motivering till förslaget. Exempelvis saknas det ett resonemang kring alternativa tillståndsmyndigheter.

8 Ändringar i närliggande lagstiftning

8.3 Jordförvärvslagen och jordförvärvsförordningen

Länsstyrelsen anser inte att det ska införas en ny avslagsgrund i jordförvärvslagen. Den föreslagna avslagsgrunden är inte förenlig med de huvudsakliga syften som ska prövas enligt jordförvärvslagen.

Länsstyrelsen föreslår istället att tillståndsmyndigheten ska kunna avvisa ansökan om sökanden inte kan uppvisa ett tillstånd enligt den nya förvärvslagen, eller om sökanden inte kan uppvisa medborgarskap eller säte och, i förekommande fall, ägarförhållanden.

9. Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Länsstyrelsen bedömer att det kommer att ta tid att bygga upp förmågan som tillståndsmyndighet enligt den föreslagna lagen. Länsstyrelsen anser därför att ikraftträdandet för lagen ska flyttas fram till den 1 januari 2027.

10 Konsekvenser av förslagen

10.4 Offentligfinansiella konsekvenser

10.4.3 Kostnader för staten, kommuner och regioner

Länsstyrelsen bedömer att handläggningen av förvärvstillstånd kommer att bli både komplicerad och tidskrävande. Länsstyrelsen ser även att det kommer krävas resurser för kompetensutveckling på området. Investering i informationssystem som är godkänt för säkerhetsskyddsklassificerade uppgifter är en delvis en kostnadsfråga men kräver även tid och resurser för att få på plats och godkända.

Enligt Länsstyrelsen redovisar utredningen inte några djupare resonemang om den uppskattning av antalet årsarbetskrafter som är gjord och som kommer att behövas för tillståndsmyndigheterna.

Utredningen gör inte heller någon uppskattning av omfattning i arbete eller tidsåtgång för hanteringen av ett tillståndsärende. Länsstyrelsen anser därför att omfattningen av arbetsuppgifter och resursåtgång på berörda tillståndsmyndigheter kräver en fördjupad analys.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Ola Melin med tillsynsjurist Birgitta Fredriksson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschef Kajsa Helmbring medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.