



Regeringskansliet
fo.remissvar@regeringskansliet.se

Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv

Er beteckning: Fö2024/02010

Länsstyrelsen Västra Götaland (Länsstyrelsen) yttrar sig över betänkande av *Utredningen om kontroll vid överlåtelse och upplåtelse av egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret* (SOU 2024:84).

Sammanfattning

Länsstyrelsen välkomnar ambitionen att skärpa kontrollen av utländska fastighetsförvärv. Vi tillstyrker utredningen i stort och ser även positivt på ett tillkommande uppdrag som tillståndsmyndighet. Länsstyrelsen ser dock att handläggningen av förvärvstillstånd kommer bli komplicerad och att det för flera delar av utredningens förslag finns behov av förtydliganden.

Länsstyrelsen lämnar synpunkter på utredningens förslag och bedömningar.

6 En ny lag med krav på förvärvstillstånd

Begreppet "förvärvstillstånd" är redan ett etablerat begrepp i jordförvärvslagen (1979:230). Länsstyrelsen vill belysa risken med en sammanblandning av begreppet utifrån de två olika lagstiftningarna. Länsstyrelsen anser att benämningen "tillstånd av utländska fastighetsförvärv" är lämpligare.

6.2.2 Vissa upplåtelser av fast egendom

Länsstyrelsen konstaterar att den föreslagna lagen grundar sig i att en tillståndspliktig förvärvare självmant ansöker om tillstånd. Det finns en risk för att tillståndspliktiga förvärvare, av flera olika anledningar, underlåter att ansöka om tillstånd. Länsstyrelsen anser därför att det bör utredas vilka möjligheter som finns för att uppmärksamma tillståndspliktiga förvärv avseende vissa upplåtelser av fast egendom. Detta kan jämföras med direkta fastighetsförvärv

där inskrivningsmyndigheten blir en form av kontrollinstans som ska göra en kontroll av att bestämmelserna i förvärvslagen följts.

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. Se Länsstyrelsens synpunkt under avsnitt 6.2.2.

6.3 Krav på förvärvstillstånd

Länsstyrelsen anser att Regeringen bör överväga om förvärvstillstånd ska krävas för en fysisk person med medborgarskap både i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och en stat utanför detta område.

Länsstyrelsen anser att det finns en risk för att en fysisk person med dubbla medborgarskap som beskrivs ovan kan utnyttjas av främmande makt. 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.

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.

6.5.2 Tidsfrist för ansökan och förhandstillstånd

Länsstyrelsen vill understryka de risker som utredningen lyfter gällande förhandstillstånd och förändrade förhållanden avseende såväl förvärvaren som fastigheten. Länsstyrelsen anser att det bör införas en skyldighet för förvärvare som fått ett förhandstillstånd att ange eventuella förändringar i ägarförhållandena som sker under perioden. Informationen ska lämnas till tillståndsmyndigheten.

Länsstyrelsen ser att det finns en risk med att ett förhandstillstånd kan ge en felaktig bild av att förvärvaren även har fått ett förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Se Länsstyrelsens synpunkt avseende begreppet förvärvstillstånd under avsnitt 6.

6.5.3 Ansökans innehåll

Länsstyrelsens bedömning är att handläggningen av förvärvstillstånd kan bli mycket komplicerad, framför allt vid förvärv av aktier och andelar. För att underlätta handläggningen bedömer Länsstyrelsen att det ska finnas krav på att förvärvaren ska lämna in en kopia av aktuell och uppdaterad aktiebok¹ vid en ansökan.

6.5.5 Samverkan och informationsutbyte

Länsstyrelsen anser att vad som utgör ett väsentligt totalförvarsintresse 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 viktig för totalförsvaret. Detta är uppgifter som respektive länsstyrelse har.

6.5.6 Tidsfrister för handläggningen

Länsstyrelsen anser att en handläggningstid om tre månader är kort tid. Även om handläggningstiden vid särskilda skäl kan utökas till sex månader anser Länsstyrelsen att den normala handläggningstiden bör vara fyra månader. Detta med anledning av att samverkan med externa parter kan vara tidskrävande.

6.6.3 Rättsverkan av nekat förvärvstillstånd

Länsstyrelsen anser att Regeringen bör överväga möjligheten att ge tillståndsmyndigheterna mandat att tvinga en förvärvare att avyttra en fastighet som har förvärvats utan giltigt förvärvstillstånd. Detta

¹ 5 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551)

för att skydda totalförsvarets intressen i så lång utsträckning som möjligt.

Länsstyrelsen ser risker med att utredningens förslag helt förlitar sig på att lagen kommer att tillämpas utan oavsiktliga fel. Länsstyrelsen bedömer att risken för att det någon gång kommer att ske ett misstag så att en tillståndspliktig fastighet utan tillstånd meddelas lagfart är reell och behöver hanteras. Inte minst med bakgrund av den omfattning av förvärvsärenden länsstyrelserna enligt olika lagförslag föreslås att hantera.²

6.7 Administrativa sanktionsavgifter

Länsstyrelsen anser att Regeringen bör överväga att höja maxbeloppet på sanktionsavgiften för att uppnå syftet med att fungera avskräckande. Ett högre belopp är motiverat utifrån de intressen som lagen ska skydda och den skada om kan uppstå om lagen kringgås. Det går även i linje med kringliggande lagstiftning som till exempel lagen om granskning av utländska direktinvesteringar.

Utredningen uppger att ett beslut om administrativ sanktionsavgift ska delges förvärvaren. I de fall då förvärvaren inte har någon representant eller kontor i Sverige behöver delgivningen ske utomlands. Länsstyrelsen vill påpeka att det är en procedur som kan vara komplicerad och därigenom tar tid. Utredningen konstaterar att det inte är lätt att verkställa ett beslut mot ett utländskt rättssubjekt, om de inte har några utmättningsbara tillgångar i Sverige. Länsstyrelsen delar den bilden. Arbetet med att delge och sedan verkställa beslut om administrativ sanktionsavgift mot utländska rättssubjekt kommer därför att kräva både tid och resurser hos den tänkta tillståndsmyndigheten.

6.8 Särskilda bestämmelser om förvärv på exekutiv auktion

Utredaren föreslår att särskilda bestämmelser ska gälla för förvärv på exekutiv auktion och jämför dessa med bestämmelser som gäller enligt jordförvärvslagen. Länsstyrelsen vill påpeka att dagens system enligt jordvärslagen om hur Länsstyrelserna får kännedom om förvärven fungerar mindre bra. Det finns en risk för att samma problem kommer att uppstå vid utländska förvärv på exekutiv

² Till exempel enligt utredningen Digitala fastighetsköp & Förförsvärrätt vid fastighetstransaktioner, SOU 2024:38

auktion. Länsstyrelsen anser därför att bestämmelserna om hur tillståndsmyndigheten får kännedom om förvärven behöver ses över och förtydligas.

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. Länsstyrelsen vill dock understryka att en utredning om sökanden är en aktör som omfattas av kravet på förvärvstillstånd enligt den nya lagen kan bli komplicerad och innebära förlängda handläggningstider.

9.1 Ikraftträdande

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.

10.4.3 Kostnader för staten, kommuner och regioner

Länsstyrelsen anser att det krävs en fördjupad analys av omfattningen av arbetsuppgifter och resursåtgång på berörda tillståndsmyndigheter. Utredningen redovisar inga djupare resonemang om den uppskattning på 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.

Länsstyrelsens uppfattning är att handläggningen av förvärvstillstånd kommer bli både komplicerad och tidskrävande. Länsstyrelsen ser även att det kommer krävas resurser för kompetensutveckling på området.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsöverdirektören Jörgen Peters med samordnare Therese Gustafsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschefen Andreas Arvidsson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia

fo.rs.remissvar@regeringskansliet.se