



Försvarsdepartementet

Yttrande över remiss av Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Er beteckning: Fö2024/02010

Sammanfattning

Länsstyrelsen är positiv till utredningens ansats att skydda svenska säkerhetsintressen från fientliga eller skadliga utländska uppköp av fastigheter. Det är viktigt att det tillkommer lagstiftning som möjliggör för staten att ingripa mot fastighetsägande som kan vara direkt skadligt för Sveriges totalförsvarsförmåga.

Länsstyrelsen menar samtidigt att delar av förslagen behöver utvecklas för att lagen och dess tillämpning ska bli effektiv och ändamålsenlig. Utvecklingsbehoven berör särskilt kopplingar till angränsande lagstiftning och närliggande utredningar, handlägningsprocessen, normering och vägledning, förslagets omfattning, samt behovet av samverkan mellan myndigheter (inklusive länsstyrelser).

Avsnitt 1 Författningsförslag

Lagens innehåll och tillämpningsområde

Länsstyrelsen ifrågasätter att uttömmande begränsa vad som räknas som närstående i 4 §. Det bör kunna vara lika relevant att ställa krav på förvärvstillstånd om förvärvaren, med exempelvis en affärspartner eller annan bekant, tillsammans når ett bestämmande inflytande. En uttömmande lista stänger möjligheterna att tillämpa lagen i andra fall, även om behov skulle visa sig finnas.

Länsstyrelsen delar utredningens förslag om att lagen ska vara tillämplig även på jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende.

Det sker idag ingen registrering hos någon myndighet av jordbruksarrenden, än mindre någon prövning. Det enda undantaget är när arrendator av gårdsarrende (till skillnad från sidoarrende) anmäler sig till Lantmäteriets inskrivning för att senare kunna utnyttja sin förköpsrätt.

En möjlig lösning vore att den markägare som upplåter nyttjanderätten till ett rättssubjekt med medborgarskap utanför länder i EU eller med ägarandelar som diskvalificerar en juridisk person måste anmäla detta till Lantmäteriets inskrivning. Till en sådan rutin behöver knytas verktyg för tillsyn, för att ogiltigförklara arrendeavtal och för vräkning.

Krav på förvärvstillstånd

Personer med dubbla medborgarskap bör omfattas av lagen, åtminstone i fall där det extra medborgarskapet härrör från länder utanför EU.

Samverkan och informationsutbyte

Länsstyrelsen vill understryka vikten av samverkan och informationsutbyte mellan tillståndsmyndigheten och samtliga myndigheter, inklusive länsstyrelser, som kan besitta avgörande information och kompetens för prövningen. Särskilt viktigt är att samverkan med Försvarsmakten medger tillräckligt informationsutbyte utan att i onödan utbyta säkerhetsskyddsklassificerade uppgifter om Försvarsmaktens behov (såtillvida uppgifterna inte är nödvändiga för totalförsvarsplaneringen i övrigt).

Den civilområdesansvariga länsstyrelsen har (eller kan förväntas genom samverkan) förvärva kunskap om fastigheter med betydelse för det civila försvaret. Detta förutsätter i synnerhet beredskapsmyndigheters bistånd med sakkunskap.

Civilområdesansvariga länsstyrelser kan vara tillståndsmyndighet för förvärvstillstånd avseende fastigheter för militärt försvar om Försvarsmakten tillhandahåller information och underlag gällande fastigheter av betydelse för det militära försvaret. Det kan samtidigt finnas sekretesshinder med ett sådant förfarande. Länsstyrelsen föreslår därför att Försvarsmakten remitteras hela ansökan om förvärvstillståndet för att säkerställa att det militära försvarets behov uppfylls.

Tidsfrister för handläggningen

Länsstyrelsen anser att tidsfristerna för handläggningen bör delas in i två steg, i likhet med förslagen i SOU 2024:38 om en ny förköpslag.

Länsstyrelsen menar att tidsfristen för tillståndsmyndigheten att avgöra om en granskning behöver inledas bör vara den samma som i förslagen i SOU 2024:38. Om tillståndsmyndigheten bedömer närmare granskning nödvändig bör tiden för handläggning vara upp till sex månader (jämfört med utredningens förslag om tre månader) eftersom det redan idag förekommer komplicerade ärenden där handläggningstiden för jordförvärvsprövningar är upp till sex månader.

Ett förslag enligt ovan menar Länsstyrelsen effektiviserar processen för såväl tillståndssökande som tillståndsprövande myndighet, samt medger tillräcklig tid för prövning i fall där så krävs.

Prövning av en ansökan om förvärvstillstånd

Remissen nämner att endast förvärvstillstånd av fastigheter som berör *väsentliga totalförsvarsintressen* och som är av en viss *kvalifikationsgrad* ska kunna avslås. Länsstyrelsen förordar att vad som är av väsentligt intresse och/eller av rätt kvalifikationsgrad förtydligas i förordning eller föreskrift. Remissen poängterar till exempel att mark och vattenområden som pekas ut som *"riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken eller 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"* vilket Länsstyrelsen anser är en bra inledande vägledning, men som kan behöva kompletteras.

Ett exempel är att nyttja graderingsmetoden om konsekvensnivåerna för förlust av ett skyddsvärde enligt 2 kap. 5 § Säkerhetspolisens föreskrifter (PMFS 2022:1). Detta för att ge ett tydligare och gemensamt ramverk för tillståndsmyndigheten.

Allmänt om prövningsprocessen

Tillstånds- och handläggningsprocessen behöver tydliggöras ur ett rättssäkerhets- och likabehandlingsperspektiv eftersom det är av vikt att processen hanteras likvärdigt mellan tillståndsmyndigheterna. Utifrån utredningens förslag behövs omfattande vägledning, bland annat för att skapa ändamålsenliga handläggningsrutiner tillsammans med berörda samverkansaktörer.

En bredare kompetensanalys behöver finnas i botten för de krav som ska ställas på personal som prövar tillstånden.

Det är viktigt att det tillkommer verkställighetsföreskrifter för lagens tillämpning.

Kopplingar till regelverket om utländska direktinvesteringar och förslaget om förköpslag

För att öka effektivitet och ändamålsenlighet är det viktigt att tillämpningen av aktuellt regelverk ska fungera ihop med anknytande regelverk om utländska direktinvesteringar och eventuell ny lagstiftning om statlig och kommunal förköpsrätt. Om prövning enligt sistnämnda eventuella lagstiftning har godkänts bör exempelvis även förvärvstillstånd per definition godkännas. Eftersom regelverkens syften och målsättningar i stort är gemensamt bör det övervägas om det går att i delar integrera dessa prövningar så att intressenterna inte behöver söka flera gånger.

Det är viktigt att den föreslagna lagen harmoniserar med befintlig jordförvärvslag, men också att den benämns på ett sätt som gör den att de båda lagarna inte förväxlas.

Avsnitt 7 tillståndsmyndighet

Motivet till valet av civilområdesansvariga länsstyrelser som tillståndsmyndighet är inte tydligt, och de personella resurser som krävs för handläggningen bedömer Länsstyrelsen inte har koppling till de uppdrag som särskiljer civilområdesansvariga länsstyrelser.

De personella resurserna som behövs för handläggningen bedöms snarare vara knutna till andra kompetensområden på Länsstyrelsen kopplade till fastigheter och samhällsplanering.

Länsstyrelsen bedömer utredningens förslag om resurstillskott för tillståndsmyndigheten som rimligt givet antalet ärenden som förväntas inkomma. Samtidigt understryker Länsstyrelsen att behovet av resurser för tillståndsmyndigheten bör bedömas utifrån en helhetsbild som även beaktar förslagen i SOU 2024:38 om en ny förköpslag.

Remissen föreslår att civilområdesansvariga länsstyrelser utses till tillståndsmyndigheter. Detta med motivering att den civilområdesansvariga Länsstyrelsen dels har geografiskt områdesansvar och ska verka för att civilt och militärt försvar

samordnas, dels att länsstyrelserna har en funktion inom fysisk planering. Dock finns en otydlighet i hur remissen beskriver skillnader mellan en länsstyrelses och en civilområdesansvarig länsstyrelses uppdrag. Länsstyrelsen noterar att förordning 2022:525 (i synnerhet 8 §) om civilområdesansvariga länsstyrelser inte används för att motivera valet av just civilområdesansvarig länsstyrelse som tillståndsmyndighet. Det stämmer exempelvis att civilområdesansvarig länsstyrelse samverkar med Försvarmakten, men detta gör även länsstyrelser utan civilområdesansvar. En tydlig förklaring (förutom att expertkompetens inte behövs på samtliga 21 myndigheter) till varför civilområdesansvarig länsstyrelse föreslås vara tillståndsmyndighet framgår inte. Om motivet till att föreslå enbart vissa länsstyrelser som tillståndsmyndighet snarare hänför sig till behovet av att koncentera handläggningen av kompetens och resursskäl än förordning 2022:525 bör det framgå.

Samtidigt ser Länsstyrelsen positivt på att civilområdesansvarig länsstyrelse utses till tillståndsmyndighet då det kan bidra till att den nya beredskapsstrukturen stärks. Det betyder att den högre regionala nivån får större betydelse inför höjd beredskap då en ny tillståndsprocess indirekt är kopplat till strukturen. Effekten på lång sikt blir att den nya strukturen synliggörs i den dagliga förvaltningen.

Avsnitt 10 konsekvenser av förslagen

Information och utbildning till aktörer på fastighetsmarknaden

Länsstyrelsen menar att konsekvenserna för näringsidkare som bedriver verksamhet med anknytning till fastighetsöverlåtelser kan beskrivas utförligare. För att främja en ändamålsenlig tillstånds- och handlägningsprocess menar Länsstyrelsen exempelvis att det krävs utbildning av de aktörer som kommer i direkt kontakt med fastighetsbranschen för att främja att rätt underlag kommer in i rätt tid. Vem som ska ansvara för sådan information och utbildning, och vilka ekonomiska konsekvenser det får, behöver klargöras.

Konsekvenser för andra myndigheter

Med utgångspunkt i Länsstyrelsens synpunkter avseende samverkan och informationsutbyte mellan myndigheter, är konsekvenserna för de myndigheter tillståndsmyndigheten behöver samverka med inte tillräckligt beskrivna i utredningen. Länsstyrelsen bedömer att det oberoende av vilken myndighet som blir tillståndsmyndighet i

många fall kommer krävas samverkan och en arbetsinsats som inte är försumbar för andra sakkunniga myndigheter för att bistå i prövningen.

Allmänna synpunkter

Det är angeläget att staten tillförsäkrar sig verktyg att relativt snabbt upphäva nyttjanderätten för fastigheter som tillkommit genom ett otillåtet förfarande eller genom att Lantmäteriet av misstag utfärdat lagfart. Enbart en sanktionsavgift kan antas ha ringa betydelse om främmande makt står bakom förvärvet. Det är viktigt att Lantmäteriets rutiner fungerar felfritt när det gäller utfärdande av lagfarter i förhållande till nya bestämmelser av det föreslagna slaget.

Risken att förvärvare underlåter att söka tillstånd och fortsätter äga egendom med enbart överlåtelsehandling behöver också beaktas. Sådana förhållanden kan annars fortgå länge – med eller utan så kallad vilande lagfart. Det behövs verktyg för att kunna upptäcka sådana situationer. Även risken för att tvingade avyttringar sker till annat rättssubjekt som inte heller uppfyller säkerhetskraven behöver beaktas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsråd Ann Holmlid med beredskapshandläggare Erik Stjernlöf som föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschef och försvarsdirektör Jenny Knuthammar, länsjurist Martina Willgert, civilområdeshandläggare Fredrik Aiff, lantbrukskonsulent Anders Eliasson och länsarkitekt Jan Persson medverkat.