



Remissvar gällande SOU 2024:84 Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv

Ärende KLF 2025/233 – 1.3.1.5

Kommunens ställningstagande

Luleå kommun välkomnar betänkandet *SOU 2024:84 Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv* och ställer sig positiv till utredningens förslag, kommunen delar uppfattningen att en stärkt kontroll över fastighetsförvärv är nödvändig för att skydda samhällsviktig och kritisk infrastruktur av betydelse för totalförsvaret. Bedömningen är att denna lagstiftning stärker Sveriges säkerhet och förmåga att skydda uppbyggnaden av totalförsvaret, särskilt med beaktande av det kraftigt försämrade omvärldsläget och främmande makts kända tillvägagångssätt kring strategiska fastighetsförvärv.

Kommunen ser positivt på att en lag om förvärvstillstånd föreslås med tanke på att den bedöms stärka skyddet av fast egendom av betydelse för totalförsvaret. Lagen kompletterar säkerhetsskyddslagen där det tidigare funnits ett glapp genom att reglera fastighetsförvärv och upplåtelser som kan utgöra säkerhetsrisker, men som idag faller utanför säkerhetsskyddslagens tillämpningsområde. Genom att inkludera strategiska fastigheter som inte omfattas av säkerhetsskyddslagens krav bidrar den föreslagna lagstiftningen till ett mer heltäckande skydd av totalförsvaret.

Samtidigt vill kommunen lyfta några punkter där det krävs förtydliganden eller kompletteringar, detta för att säkerställa att den nya lagstiftningen blir ändamålsenlig och praktiskt genomförbar. Nedan följer kommunens allmänna och sedan specifika synpunkter, där kommunen också hänvisar till relevanta avsnitt i betänkandet.

Allmänna synpunkter

Säkerhetsläge och strategiska fastighetsförvärv, utredningen lyfter fram att säkerhetsläget i Europa har förändrats radikalt till följd av



Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina. Sveriges säkerhetspolitiska situation har blivit mer osäker, och enligt propositionen *Totalförsvaret 2025–2030 (prop. 2024/25:34)* kan ett väpnat angrepp mot Sverige eller våra allierade inte uteslutas (s. 87).

Utöver Ryssland bedöms även Kina och Iran utgöra kvalificerade aktörer med motivation och förmåga att hota Sveriges säkerhet. Säkerhetshoten är mångfacetterade och komplexa vilket medför att nuvarande lagstiftningar och skydd inte är ändamålsenligt. Med detta som bakgrund bedömer Luleå kommun att det är avgörande att kontrollen över strategiska fastighetsförvärv skärps i syfte att minska möjligheten för utländska aktörer att på olika sätt få tillgång till mark och fastigheter i närheten av totalförsvarsviktiga objekt och samhällsviktig infrastruktur.

Luleå kommun noterar också att flera andra EU-länder redan har implementerat liknande lagstiftning, vilket talar för att Sverige bör följa efter och harmonisera sin lagstiftning med andra europeiska länder (s. 89).

En ny lag med krav på förvärvstillstånd (s.103)

Luleå kommun delar utredningens bedömning att ett tillståndsförfarande är en nödvändig och proportionerlig åtgärd för att stärka kontrollen över fastighetsförvärv med hänsyn avseende säkerhetsmässiga aspekter. Kommunen anser dock att vissa frågor behöver förtydligas för att säkerställa att förfarandet blir rättssäkert och inte administrativt betungande.

- **Risk för administrativ börda:** I utredningen framgår att lagen är avsedd att vara omfattande och inkludera all fast egendom i Sverige. En farhåga är att det kan leda till en hög administrativ belastning för kommuner och andra berörda aktörer (s. 106). Att omfattningen är så bred innebär att kommunerna potentiellt kan behöva hantera ett stort antal ärenden utan att ha den nödvändiga expertisen eller resurser, exempelvis saknas idag kunskap och



resurser att genomföra fördjupade due diligence analyser av externa aktörer.

- **Lagens omfattning:** Lagen omfattar både direkta och indirekta fastighetsförvärv genom bolagsandelar, vilket kan kräva komplexa analyser av ägarstrukturer. Kommuner saknar i dagsläget resurser för att genomföra detta. (s. 114).
- **Även upplåtelser omfattas:** Exempelvis arrenden och tomträtter omfattas av tillståndsplikt (s. 112), vilket kan innebära en administrativ påfrestning för kommuner som hanterar dessa avtal.
- **Tillämpningen av lagen:** I utredningen fastställs att tillämpningen av lagen ska vara förutsebar och rättssäker, men kommunernas roll i detta är ännu inte tydliggjord (s. 104).
- **Lös egendom behöver beaktas:** Luleå kommun vill lyfta frågan om att även lös egendom kan ha strategisk betydelse för totalförsvaret (*jfr. SOU 2019:34*) och borde beaktas. Exempelvis kan mobila reservkraftverk och vattenreningsanläggningar vara av stor vikt för försörjningssäkerheten och därmed utgöra en sårbarhet och säkerhetsbrist vid utländska förvärv.
- **Giltighetstid för tillstånd på sex månader kan vara problematiskt:** Förvärvsprocesser kan sammanfalla med politiskt styrda beslut som tar längre tid än sex månader. Vissa verksamheter, exempelvis inom miljöprovning, kan ha längre processer där ett sexmånadersbeslut blir opraktiskt. Det behöver klargöras hur "särskilda skäl" för förlängning ska definieras.

Specifika synpunkter

Konsekvenser för kommuner och regioner (s. 216–226)

Luleå kommun gör bedömningen att betänkandet underskattar de administrativa och ekonomiska konsekvenserna som förfarandet innebär för kommuner. Betänkandet anger att kostnaderna för kommuner och regioner kan öka, men det framgår inte hur dessa kostnader ska täckas (s. 216).

Viktiga frågor som Luleå kommun anser behöver besvaras:



- Vem står för kostnaderna för utredningar av fastighetsförvärv?
Ska kommunerna finansiera detta ur egen budget eller kommer staten att tillföra medel?
- Vilket stöd får kommunerna? Kommunerna behöver tillgång till juridisk expertis för att kunna bedöma komplexa fastighetsaffärer.
- Kommer kommunerna att behöva upprätta en ny organisatorisk förmåga för analys av fastighetsförvärv?

Förhållandet till säkerhetsskyddslagen och annan lagstiftning (s. 134–137)

Luleå kommun noterar att den i betänkandet föreslagna lagstiftningen delvis överlappar med säkerhetsskyddslagen (2018:585) och lagen om granskning av utländska direktinvesteringar (s. 137). Kommunens bedömning är att detta kan leda till rättsliga oklarheter om inte skiljelinjer definieras tydligt.

- **Risk för dubbelreglering:** Risk för att kommuner och fastighetsägare behöver förhålla sig till flera parallella regelverk och att kunskap och expertis inom dessa saknas. Detta kan i sin tur leda till dubbelreglering.
- **Oklarheter vid samverkan mellan olika aktörer:** Hur ska säkerhetsskyddslagen och den nya lagen om krav på förvärvstillstånd hanteras tillsammans? Behövs samordningsmekanismer som mer tydligt pekar ut detta, mer än att lagarna kompletterar varandra?

Sammanfattning

Luleå kommun ställer sig i stort positiv till *SOU 2024:84* och ser behovet av en skärpt kontroll över utländska fastighetsförvärv med beaktande på omvärldsläget och en ökad hotbild mot Sverige där utländska fastighetsförvärv bedöms utgöra ett akut säkerhetshot. Dock bedömer kommunen att det finns flera områden där förslaget behöver förtydligas och utvecklas:

Kommunernas roll i processen: Detta behöver klargöras, vilket ansvar har kommunerna och hur ska de hantera fastighetsförvärv utifrån den nya lagstiftningen?



Ekonomiska och administrativa konsekvenser: Detta behöver beaktas, i vilken omfattning kommer kommuner påverkas av den nya lagen? Staten bör säkerställa att kommunerna får nödvändiga resurser för att hantera de nya kraven.

Lagförslagets samverkan med befintlig lagstiftning: Detta bör förtydligas, säkerhetsskyddslagen och lagen om utländska direktinvesteringar bör harmoniseras med den nya lagen.

Undantagen från tillståndskrav: Detta behöver preciseras, särskilt inom hamnverksamhet och andra infrastruktursektorer.

För Luleå Kommun

Markus Wede
Säkerhetsskyddschef