

PM Rotel I (Dnr KS 2025/183)

Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Remiss från Försvarsdepartementet
Remisstid den 30 april 2025

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Anders Österberg

Sammanfattning av ärendet

Försvarsdepartementet har remitterat den statliga utredningen *Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)* till bland annat Stockholms stad för yttrande.

Utredningen föreslår att en ny lag som innebär att vissa utländska och svenska rättssubjekt behöver tillstånd för att förvärva ägande- och viss nyttjanderätt till svenska fastigheter och vissa svenska företag som äger fast egendom. Länsstyrelsen föreslås vara tillståndsmyndighet.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att den inskränkning av det kommunala självstyret det innebär att länsstyrelsen föreslås vara tillståndsmyndighet är väl avvägd då det är svårt för en enskild kommun att väga in totalförsvarets behov i den här typen av ärenden. Stadsledningskontoret förutsätter att regeringen beaktar resursfrågan för kommunala lantmäterimyndigheter när lagen införs.

Exploateringsnämnden anser att betänkandet framstår som väl genomarbetat och ställer sig bakom förslaget.

Fastighetsnämnden ställer sig positiv till utredningen i sin helhet och till införandet av en ny förvärvslag samt de ändringar i annan lagstiftning som föreslås.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i normalfallet kommer att ha begränsad påverkan på verksamheten, innebära högre kostnader/avgifter samt kräva införandekostnader i form av både arbetstid och anpassningar.

Stockholms Stadshus AB är positiv till utredarens förslag och anser att det är viktigt med ett tydligt regelverk som harmoniseras med övriga regelverk på området samt att den myndighet som får i uppdrag att pröva fastighetsköpen har resurser så att tillståndsprocessen inte förlänger transaktionstiden för fastighetsförvärv.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Det är angeläget att staten får möjlighet att granska, och vid behov hindra, vissa utländska förvärv av svenska fastigheter som kan skada väsentliga totalförvarsintressen. Eftersom det är svårt för en enskild kommun att väga in totalförsvarets behov i den här typen av ärenden så är det rimligt att frånga det kommunala självstyret och låta en annan instans göra bedömningen.

Vad gäller ekonomisk kompensation så behöver regeringen bevaka påverkan på kommunala lantmäterimyndigheter vid införandet av lagen. Vidare så är det viktigt att den myndighet som får i uppdrag att pröva fastighetsköpen har resurser så att tillståndsprocessen inte förlänger transaktionstiden för fastighetsförvärv.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholm den 23 april 2025

Anders Österberg

Bilaga

Remiss - Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84), dnr KS 2025/183-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Ärendet

Den 14 juli 2022 tillsatte regeringen en statlig utredning med uppdrag att analysera om och i så fall på vilket sätt som statlig kontroll bör genomföras vid upplåtelser och överlåtelser av viss fast egendom av väsentlig betydelse för totalförsvaret. Syftet är att staten ska ges möjligheter att avvärja fastighetsförvärv som kan skada totalförsvaret. Det kan handla om att främmande makt förvärvar fastigheter och på så vis skaffar sig kontroll över en viss plats och därmed kan försvåra för svenska myndigheter att bedriva sin verksamhet. Strategiska förvärv av fast egendom kan också ske i syfte att skapa förutsättningar för exempelvis olovlig underrättelseverksamhet eller för att underlätta sabotage och andra skadehotande handlingar mot verksamheter och objekt som är viktiga för totalförsvaret.

I dagsläget har staten begränsade möjligheter att beivra den här typen av transaktioner. Det rättsliga skyddet för totalförsvaret i angivna situationer består huvudsakligen av lagstiftning som begränsar rätten att överlåta och förvärva svenska företag som bedriver säkerhetskänslig och annan skyddsvärd verksamhet där fast egendom ingår. Det är inte möjligt för staten att förhindra direkta försäljningar och andra överlåtelser av fastigheter som riskerar att skada svenska totalförvarsintressen.

Utredningen föreslår en ny lag som innebär att vissa utländska och svenska rättssubjekt behöver tillstånd för att förvärva ägande- och viss nyttjanderätt till svenska fastigheter och vissa svenska företag som äger fast egendom. Vilka fastigheter som är av betydelse för totalförsvaret definieras inte i lagen. Tillståndskravet kommer även att gälla upplåtelse av tomträtt, bostadsarrende, jordbruksarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende.

Tillståndskravet kommer att gälla för medborgare och stater utanför EU, personer utan medborgarskap, samt juridiska personer med säte inom EU där en person med medborgarskap utanför unionen har ett inflytande motsvarande minst 25 procent av röstetalet eller utövar faktiskt inflytande över den juridiska personen.

Den som förvärvar en fastighet och omfattas av tillståndskravet måste ansöka om tillstånd inom en månad efter förvärvet. Länsstyrelsen föreslås vara tillståndsmyndighet. Tillståndsmyndigheten ska avslå en ansökan om förvärvstillstånd om förvärvet kan inverka skadligt på väsentliga totalförvarsintressen. Tillståndsmyndigheten ska i sin bedömning samverka med Försvarmakten och Säkerhetspolisen. Även andra myndigheter, kommuner och regioner kan vara relevanta parter att lämna information till den samlade bedömningen.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positiv till utredningens förslag och anser att det är angeläget att staten får möjlighet att granska och vid behov hindra vissa utländska förvärv av svenska fastigheter som kan skada väsentliga totalförsvarsintressen.

Stadsledningskontoret konstaterar att lagen omfattar kommuner vid avyttring eller upplåtelse av fast egendom. Lagen innebär därmed en inskränkning av den kommunala självstyrelsen. Utredningen menar att inskränkningen bedöms som godtagbar och proportionerlig. Stadsledningskontoret menar att det är svårt för en enskild kommun att väga in totalförsvarets behov i den här typen av ärenden och att det därför är rimligt att en annan instans gör den bedömningen. Stadsledningskontoret menar därför att inskränkningen i den kommunala självstyrelsen är väl avvägd.

Stadsledningskontoret noterar att utredningen bedömer att förslagen endast ger ”upphov till marginella kostnader för kommunerna [...]”. Undantaget är kommunala lantmäterimyndigheter, vilket är aktuellt i Stockholms stads fall där stadsbyggnadsnämnden utgör lantmäterimyndighet. Stadsledningskontoret förutsätter att regeringen bevakar införandet och påverkan på kommunala lantmäterimyndigheter när lagen införs och eventuella behov av ekonomisk kompensation.

Stadsledningskontoret vill därutöver framföra att det är viktigt att den myndighet som får i uppdrag att pröva fastighetsköpen har resurser så att tillståndprocessen inte förlänger transaktionstiden för fastighetsförvärv.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser remissen besvarad i enlighet med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 april 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret anser att betänkandet framstår som väl genomarbetat och att utredningen tagit hänsyn till annan lagstiftning av stor vikt, såsom EU-rätten och Europakonventionen samt lagstiftning till skydd för personuppgifter. Många av de synpunkter på brister som kontoret hade beträffande betänkandet om nya förköpslagar (SOU 2024:38) och som i och för sig hade kunnat framföras också beträffande det nu aktuella lagförslaget, har utredningen redan resonerat kring eller gett svar på i sitt betänkande.

I kontorets verksamhet skulle lagförslaget bli aktuellt vid överlåtelser och upplåtelser av mark. För det fall lagförslaget genomförs behöver kontorets medarbetare uppmärksammas på innebörden av det och få möjlighet att inhämta information om förvärvaren i fall där det kan misstänkas krävas förvärvstillstånd. Detta för att förhindra att en överlåtelse eller upplåtelse senare visar sig vara ogiltig. Det bör dock röra sig om mycket få fall, men bör likväl noggrant beaktas, särskilt vid upplåtelser av arrenden då kontrollen av motparten generellt är mindre i dessa fall än vid större projekt.

Sammantaget ställer sig kontoret positivt till lagförslaget.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 mars 2025 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande av Henrik Virro m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

Ersättaryttrande av Lovisa Hedin (KD), se Reservationer m.m.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 februari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Kontorets verksamhet och dess fastighetsbestånd kan komma att beröras av det nya lagförslaget, då den föreslagna lagen har utformats så att den omfattar samtliga fastigheter i Sverige.

Totalförsvarsviktig verksamhet bedrivs i flera av kontorets fastigheter, men då kontoret inte har fullständig kännedom om vilka fastigheter eller annan fast egendom som kan vara av väsentlig betydelse för totalförsvaret eller strategiskt viktig för försvaret på grund av sitt geografiska läge, kan kontoret inte bedöma eventuella konsekvenser av det nya lagförslaget.

Kontoret anser dock att det är positivt att den föreslagna förvärvslagen innebär att staten får möjlighet att granska och vid behov hindra vissa utländska förvärv av svenska fastigheter som kan skada väsentliga totalförsvarsintressen. Kontoret delar detta intresse, och anser att denna kontrollmekanism är både nödvändig och viktig ur ett totalförsvarsperspektiv.

Kontoret påverkas av förslaget om en ny förvärvslag genom att kontoret omfattas av den föreslagna uppgiftsskyldigheten, men på ett sätt som innebär marginella kostnader, vilket är positivt. Kontoret delar utredningens bedömning att den påverkan på fastighetsmarknaden och dess aktörer, liksom på den kommunala självstyrelsen, som utredningen redovisat, anses vara godtagbar och proportionerlig sett till förslagets syfte.

Kontoret ställer sig positiv till förslaget att de länsstyrelser som är civilområdesansvariga ska vara tillståndsmyndighet

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 mars 2025 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det kommunala lantmäteriet mest kommer att beröras vid fastighetsregleringar där mottagande part är ”utländsk” i någon mån, och marken byter ägare utan inskrivningens medverkan. Förslaget från utredningen är att nationalitet och ägarförhållanden m.m. (vid bolag) ska framgå av ansökan och att förvärvstillstånd redan då ska vara sökt (och beviljat). I ett perfekt scenario innebär lagförslaget därmed i normalfallet inga stora förändringar för nämnden, utöver en utökad ansökningsblankett samt tillkommande ytterligare handläggningsmoment.

Utredningen nämner dock en del avvikelser från den här ideala situationen, exempelvis när förvärvstillstånd inte finns och lantmäterimyndigheten då kan/bör begära in det på egen hand från tillståndsmyndigheten (länsstyrelsen). Sannolikt kommer dock de ganska omfattande sanktionsavgifter som föreslås (upp till 25 miljoner kronor), som föreslås åläggas den som inte ansöker om förvärvstillstånd, medföra att det kommer att förekomma mycket sällan när ansökan om fastighetsbildning kommer in till den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM).

Angående merkostnader för lantmäterimyndigheten skriver utredningen att det kommer krävas anpassning av ”handläggningsstöd och de e-tjänster som kunderna använder sig av”, vilket sägs utgöra engångskostnader som inte kräver ytterligare finansiering. Det är inte självklart i rådande stund, då frågan om nya handläggningsstöd hos Lantmäteriet och KLM-kollektivet är under process, var arbetet och kostnaderna uppkommer. Kontorets bedömning är dock, utifrån erfarenheten, att det på ett eller annat sätt kan komma att innebära kostnader. Huruvida huvuddelen av dessa är av engångskaraktär är inte självklart och har ingen betydelse för den faktiska kostnadens storlek. Vidare behöver blanketter, mallar och rutiner också förändras för att uppgift om medborgarskap m.m. kan hanteras. Rutiner för samverkan med tillståndsmyndigheten behöver tas fram. Någon form av tillämpningsanvisningar med exempel kan med fördel framställas, liksom utbildningsinsatser för personal som handlägger de här frågorna, eftersom det är en annan form av frågeställningar än myndigheten normalt har hanterat tidigare.

Sammantaget bedömer kontoret att det i normalfallet kommer att ha begränsad påverkan på verksamheten, innebära högre kostnader/avgifter samt kräva införandekostnader i form av både arbetstid och anpassningar. Hur stor andel av

ärendena som blir ”undantagsärenden”, och där inte allt följer den ideala situationen, kommer sedan sannolikt avgöra de verkliga konsekvenserna.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande, överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen samt förklarar beslutet omedelbart justerat.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 3 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen är positiv till utredarens förslag, men menar att det är viktigt med ett tydligt regelverk som harmoniseras med övriga regelverk på området, exempelvis Lagen om granskning av utländska direktinvesteringar (2023:560) som hindrar utländska investerare att investera i svensk, skyddsvärd verksamhet och jordförvärvslagen (1979:230). Koncernledningen bedömer, liksom utredningen, att länsstyrelsen är lämplig myndighet för tillståndsprocessen. Det är viktigt att den myndighet som får i uppdrag att pröva fastighetsköpen har resurser så att tillståndsprocessen inte förlänger transaktionstiden för fastighetsförvärv.

Underremiss

S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar daterat den 17 februari 2025 har i huvudsak följande lydelse:

Bolagets uppdrag är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling till bostäder och arbetsplatser. Enligt Bolagets ägardirektiv ska bolaget i samarbete med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov.

Betänkandet omfattar utöver direktägda fastigheter även aktier i fastighetsbolag, tomträtter och andra nyttjanderätter som alla ingår i S:t Erik Markutvecklings fastighetsbestånd. De aktörer som omfattas av tillståndsplikten är stater, fysiska och juridiska personer utanför EES.

Bolaget bedömer att förslaget kan komma att påverka bolaget i begränsad omfattning vid en eventuell försäljning av fastigheter till en aktör som faller inom tillståndsplikten. Främst i form av att transaktionstiden kan öka. Någon större påverkan på marknadsvärde eller bolagets verksamhet i övrigt bedöms inte som troligt.

Bolaget ser positivt på att staten får utökade möjligheter att ingripa mot överlåtelser av fast egendom som kan skada totalförsvaret och har inget ytterligare att erinra.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande av Henrik Virro m.fl. (alla M)

Moderaterna ser positivt på att Sverige ges bättre möjligheter att stärka sitt totalförsvar genom förändringarna som föreslås i utredningen. Givet omvärldsläget är detta en helt nödvändig åtgärd. Samtidigt vill vi understryka att det parallellt med en skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv också behöver tas fram en lagstiftning som förhindrar utländsk finansiering av extrema trossamfund. Terrorhotet i Sverige är fortsatt högt, vilket kräver en höjd beredskap och starka förebyggande insatser. Att utländska aktörer med extrema ideologier i dag kan finansiera trossamfund i Sverige är inte rimligt.

Ersättaryttrande av Lovisa Hedin (KD)

1. Att avslå förslag till utlåtande från Fastighetskontoret
2. Att därutöver anföra följande

Den senaste tiden har fler och fler rapporter visat att ryska medborgare med direkta kopplingar till underrättelsetjänsten köper mark eller fastigheter på strategiskt viktiga platser. Det rör sig om mark eller fastigheter i militärt känsliga områden. Exempelvis i Stockholms skärgård har antalet fastighets- och markförvärv av utländska medborgare med koppling till Ryssland ökat.

Behovet att säkra Stockholms och Sveriges medborgare från den typen av indirekta hot är mer angeläget än någonsin. Därför tycker vi Kristdemokrater att det är positivt med den skärpning av lagstiftningen som regeringen nu utreder men vi anser att säkerhetsläget är så pass allvarligt just nu att ett totalt förbud mot att utländska medborgare från fientliga stater får göra fastighetsförvärv behövs. Fram till 1992 var det så lagstiftningen såg ut men i tron att vi gick in i en tid av evig fred avvecklades förbudet mot utländska fastighetsförvärv i Sverige. I övriga Norden har de kvar lagstiftning för att trygga sitt territorium från fientliga intressen.

Förändringen som regeringen föreslår är positiv men ett skarpare förbud behövs så som säkerhetsläget i vår omvärld ser ut just nu.