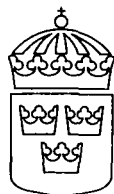


Regeringens proposition

1992/93:71

om utländska förvärv av fast egendom



Prop.
1992/93:71

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 15 oktober 1992.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Reidunn Laurén

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att de nuvarande begränsningarna i rätten för utlänningar, utländska juridiska personer och andra s.k. kontrollsobjekt att här i landet förvärva fast egendom i huvudsak avskaffas. Dessutom föreslås en särskild lag som innebär att en viss förvärvskontroll behålls i fråga om sådana fastigheter som är avsedda för fritidsändamål. Reformen är ett led i den pågående anpassningen av den svenska lagstiftningen till det regelverk som gäller inom EG.

I propositionen föreslås vidare en från de nu nämnda förslagen fristående ändring i jordförvärvslagen.

De nya reglerna avses träda i kraft den 31 december 1992.

1 Förslag till Lag (1992:000) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom

Härigenom föreskrivs följande.

Skyldighet att söka tillstånd

1 §

För förvärv av fast egendom som är taxerad som småhusenhet eller lantbruksenhet skall tillstånd sökas enligt vad som föreskrivs i denna lag (förvärvstillstånd).

Förvärvstillstånd behöver inte sökas om förvärvaren

1. vid förvärvet har hemvist här i landet,
2. tidigare har haft hemvist här i landet under sammanlagt minst fem år,
3. är gift med en person som inte behöver tillstånd enligt 1 eller 2,
4. är gift med överlåtaren,
5. själv eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, eller
6. är en svensk juridisk person.

Förvärvstillstånd behöver inte sökas vid förvärv genom bodelning, arv eller testamente eller genom inrop på exekutiv auktion.

2 §

Vad som enligt denna lag gäller om förvärv av fast egendom skall gälla även

1. förvärv av sådana tomträtter som är taxerade som småhusenhet, samt
2. upplåtelse och förvärv av bostadsarrende, utom i fall då jordägaren är staten eller en kommun.

Förutsättningar för förvärvstillstånd

3 §

Förvärvstillstånd skall meddelas, om egendomen förvärvas för annat än fritidsändamål.

Förvärvas egendomen för fritidsändamål skall förvärvstillstånd meddelas, om förvärvet inte strider mot något väsentligt allmänt intresse.

Även om det inte finns något hinder enligt andra stycket skall förvärvstillstånd vägras, om egendomen förvärvas för fritidsändamål och är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att det på grund därav finns risk för en stegring av fastighetsvärdena.

Tredje stycket gäller inte om förvärvaren har särskild anknytning till Sverige.

Förfarandet vid tillståndsprövning

4 §

Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos kammarrätten.

Förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde.

6 §

Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte får inte prövas och inte heller avskrivas på grund av återkallelse innan det blivit slutligt avgjort om förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum. Vad som har sagts nu gäller inte om det är uppenbart att förköpsrätten inte kommer att utövas.

Ogiltighet

7 §

Om förvärvstillstånd inte söks inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om tillstånd vägras, är förvärvet ogiltigt.

Första stycket gäller inte, om lagfart har meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 13 jordabalken eller inskrivning av tomträtt har meddelats i strid mot 21 kap. 3 § 3 eller 7 § jordabalken.

Särskilda bestämmelser om jordbruksfastigheter

8 §

Avser förvärvet en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet, får förvärvstillstånd inte meddelas, om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt jordförvärvslagen (1979:230). I fråga om förvärv av sådan egendom gäller 10, 10 a, 11 och 15 §§ jordförvärvslagen.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992, då lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. samt lagen (1982:619) om införande av lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. och lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. upphör att gälla.

Den nya lagen tillämpas även när förvärvet har skett före ikraftträdandet, utom i fall då förvärvet inte fordrade tillstånd enligt den lag som gällde vid förvärvet.

2 Förslag till Lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Prop. 1992/93:71

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967:868)¹

dels att i 7 §² uttrycket "lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m." skall bytas ut mot "lagen (1992:000) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom",

dels att i 12 §³ uttrycket "1 kap. 6 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m." skall bytas ut mot "6 § lagen (1992:000) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom".

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

¹ Lagen omtryckt 1974:815.

² Senaste lydelse av 7 § 1982:626.

³ Senaste lydelse av 12 § 1991:733.

3 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Prop. 1992/93:71

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §²

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendom förvärfvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärfvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärfvas för kyrkligt ändamål eller fångat prövats enligt lagen (1988:183) om förvaltningen av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärfvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärfvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärfvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 §,

6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

3 §

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen.

I fall som avses i 1 § första stycket 2-4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall inges till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Tillstånd att förvärva egendom på

Tillstånd att förvärva egendom på

¹Lagen omtryckt 1983:438.

²Senaste lydelse 1991:623.

offentlig auktion enligt 7 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. lämnas före auktionen.

offentlig auktion enligt 7 § lämnas före auktionen.

Prop. 1992/93:71

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

4 Förslag till Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Prop. 1992/93:71

Härigenom föreskrivs att 3, 3 b, 10 och 12 §§ jordförvärvslagen (1979:230)¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller Statens jordbruksverk,

2. om egendomen förvärvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

3. om kommun förvärvar egendomen från staten eller utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868),

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

7. om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

8. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och som inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 16 §.

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 §,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen (1992:000) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom,

3b §

Utan tillstånd enligt denna lag får egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde förvärvas av

1. den som i minst ett halvår har varit bosatt i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen,

2. den som i ett särskilt åtagande förbinder sig att vara bosatt på fastigheten.

Anmälan om förvärvet skall göras till länsstyrelsen.

Åtagande om bosättning skall göras i anmälan. Åtagandet skall innebära att förvärvaren inom sex måna-

Åtagande om bosättning skall göras i anmälan. Åtagandet skall innebära att förvärvaren inom tolv må-

¹ Lagen omtryckt 1991:670.

der från förvärvet skall bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år.

nader från förvärvet skall bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år.

10 §

I beslut om tillstånd att förvärva egendom i glesbygd inom omarronderingsområde får tillståndsmyndigheten efter åtagande av förvärvaren förelägga denne att inom *sex* månader från tillståndet bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år.

I beslut om tillstånd att förvärva egendom i glesbygd inom omarronderingsområde får tillståndsmyndigheten efter åtagande av förvärvaren förelägga denne att inom *tolv* månader från tillståndet bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år.

12 §

Anmälan enligt 3 b § skall göras inom tre månader från det förvärvet skedde.

Förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) skall underställas tillståndsmyndigheten av fastighetsbildningsmyndigheten.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2-4. Ansökan beträffande förvärv som skett genom köp eller byte får inte heller prövas eller på grund av återkallelse avskrivast innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § *eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.* lämnas före auktionen.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2-4. Ansökan beträffande förvärv som skett genom köp eller byte får inte heller prövas eller på grund av återkallelse avskrivast innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § lämnas före auktionen.

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning m.m.

Prop. 1992/93:71

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning m.m. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

Förvärvstillstånd fordras ej

1. i fall som avses i 1 §, om förvärvaren innehar koncession avseende det område där anläggningen finnes, när eldistributionsanläggningen förvärvas,

2. i fall som avses i 2 §, om förvärvaren innehar koncession avseende det område där föreningen eller bolaget bedriver sin verksamhet,

3. om eldistributionsanläggning eller sådan andel eller aktie som avses i 2 § förvärvas eller överlåtes efter medgivande av riksdagen eller regeringen,

4. om förvärvet skall prövas enligt
lagen (1982:618) om utländska för-
värv av fast egendom m.m.,

5. om förvärvaren är gift med
överlåtaren och inte heller om för-
värvaren eller, när makar förvärvar
gemensamt, någon av dem är över-
låtarens avkomling,

6. om aktie förvärvas på grund av
nyemission där aktieägarna tecknar
de nya aktierna i förhållande till det
antal aktier de förut äger.

4. om förvärvaren är gift med
överlåtaren och inte heller om för-
värvaren eller, när makar förvärvar
gemensamt, någon av dem är över-
låtarens avkomling,

5. om aktie förvärvas på grund av
nyemission där aktieägarna tecknar
de nya aktierna i förhållande till det
antal aktier de förut äger.

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

¹ Senaste lydelse 1991:1894.

6 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa
bulvanförhållanden

Prop. 1992/93:71

Härigenom föreskrivs att i 1 §¹ lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden uttrycket "lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m." skall bytas ut mot "lagen (1992:000) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom".

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

¹Senaste lydelse 1991:1893.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 oktober 1992

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden Johansson, Laurén, Hörnlund, Olsson, Thurdin, Hellsvik, Wibble, Björck, Davidson, Könberg, Odell, Unckel, Ask

Föredragande: statsrådet Laurén

Proposition om utländska förvärv av fast egendom

1 Inledning

Regler om kontroll av utländskt inflytande över mark och naturtillgångar har funnits i Sverige sedan lång tid. Nu gällande bestämmelser i ämnet finns i lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. Enligt reglerna i den lagen får utländska medborgare förvärva fast egendom efter särskilt tillstånd (förvärvstillstånd).

Inom Justitiedepartementet upprättades i november 1991 promemorian (Ds 1991:76) Utländska förvärv av fast egendom. I promemorian föreslogs att då gällande begränsningar i fråga om utländska förvärv av fast egendom i huvudsak skulle upphöra att gälla fr.o.m. den 1 juli 1992. Reformen angavs vara ett led i den pågående anpassningen av den svenska lagstiftningen till det regelverk som gäller inom EG.

När det gäller förvärv av fastigheter som är avsedda för fritidsändamål kunde det enligt promemorian finnas skäl att även i framtiden ha kvar någon form av förvärvskontroll för personer som inte är bosatta här i landet liksom också för utländska juridiska personer. I promemorian konstaterades att sådana restriktioner inte är oförenliga med EG:s rättsregler. Mot bakgrund härav lades i promemorian fram ett lagförslag som visade hur nya regler på detta område skulle kunna utformas.

Promemorian har remissbehandlats. En klar majoritet av remissinstanserna har tillstyrkt lagförslagen i promemorian. Som kommer att framgå av det följande anser jag att förslagen bör genomföras. Till protokollet i detta ärende bör fogas en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 1*.

En sammanställning av remissyttrandena över promemorian har upprättats i Justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 91-3460).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 27 augusti 1992 att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om förvärv av fast egendom m.m. Förslagen hade upprättats inom Justitiedepartementet.

Lagförslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Lagrådet, vars yttrande bör fogas till protokollet som *bilaga 3*, har godtagit förslagen i sak men har föreslagit några formella ändringar i den föreslagna nya lagens rubrik och i vissa av lagens paragrafer. Jag kan redan här förutskicka att jag godtar Lagrådets ändringsförslag utom såtillvida att jag anser att en av lagens paragrafer bör utformas på ett något annorlunda sätt än som har föreslagits av Lagrådet. Härutöver har jag gjort några formella jämkningar i de remitterade förslagen.

I övrigt har Lagrådet lämnat de remitterade förslagen utan erinran.

De i avsnitt 5.14 behandlade förslagen till ändringar i jordförvärvslagen har tillkommit efter lagrådsgranskningen. Dessa förslag är av sådan beskaffenhet att det enligt min mening skulle sakna betydelse att höra Lagrådet.

2 Gällande lagstiftning

Lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. innebär som redan nämnts att utländska medborgare får förvärva fast egendom här i landet endast efter särskilt tillstånd (förvärvstillstånd). Undantag görs bl.a. för vissa familjerättsliga förvärv och för förvärv genom inrop på exekutiv auktion. Efter lagändring den 1 januari 1992 görs undantag också för förvärv av egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller industrienhet (se prop. 1991/92:71, bet. 1991/92:NU15). Kravet på tillstånd gäller inte bara för utländska medborgare utan också för andra särskilt angivna rättssubjekt, i lagen benämnda kontrollsobjekt. Vilka förvärvare som är kontrollsobjekt bestäms genom en hänvisning till den numera upphävda lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. Med kontrollsobjekt avses enligt sistnämnda lag (se 3 §) utländska medborgare och andra utländska rättssubjekt, svenska aktiebolag som inte har utlänningsförbehåll i bolagsordningen, svenska handelsbolag i fall då någon av bolagsmännen är kontrollsobjekt, och – med vissa undantag – svenska ekonomiska föreningar vilkas verksamhet regleras av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen (1991:614) eller lagen (1975:417) om sambruksföreningar. Kontrollsobjekt är vidare svenska stiftelser, om stiftelsen inte är ett allmännyttigt bostadsföretag eller har bildats vid ombildning enligt 8 kap. sparbankslagen (1987:615).

Förvärvstillstånd behövs inte bara för förvärv av fast egendom utan också för förvärv av tomträtt och bostadsarrende.

De sakliga förutsättningarna för att få förvärvstillstånd anges i 1 kap. 8-11 §§ lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. Bestämmelserna innehåller en allmän regel om att förvärvstillstånd i princip skall meddelas, om det inte finns något hinder mot det med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden. Förvärvstillstånd får inte meddelas om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt jordförvärvslagen (1979:230).

För fastigheter som är avsedda för fritidsändamål finns vidare en särskild bestämmelse (se 10 §). Enligt denna skall förvärvstillstånd vägras om förvärvet sker för fritidsändamål och egendomen är belägen inom ett område där

efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att det på grund därav finns risk för en stegring av fastighetsvärdena. Om förvärvaren tidigare har varit svensk medborgare eller på annat sätt har särskild anknytning till Sverige, gäller dock inte denna särskilda bestämmelse. Bestämmelsen har i sak varit gällande sedan år 1975. Den tillkom mot bakgrund av att utländska medborgare i ökad omfattning hade förvärvat fritidsfastigheter i Sverige. Detta ansågs kunna medföra risk för prisstegringar i särskilt attraktiva fritidsområden, vilket i sin tur innebar försämrade möjligheter för dem som var bosatta i Sverige att skaffa sig fritidshus (se prop. 1975:65 och bet. 1975:LU27).

Om förvärvstillstånd inte söks inom tre månader från det förvärvet skedde eller om tillstånd vägras är förvärvet ogiltigt.

I lagens 3 kap. finns bestämmelser om förvärv av fast egendom genom inrop på exekutiv auktion i fall då förvärvstillstånd skulle ha krävts vid ett vanligt köp. Bestämmelserna innebär bl.a. skyldighet att i vissa fall avyttra egendomen inom två år efter förvärvet.

Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen och i vissa fall av regeringen (se 1 kap. 3 §; jfr 1 och 8 §§ förordningen 1982:879 om utländska förvärv av fast egendom m.m.). Länsstyrelsens beslut i tillståndsärenden kan överklagas hos regeringen genom besvär (se 4 kap. 1 § i lagen).

Lagen kompletteras av bestämmelser om tvångsförsäljning m.m. i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden. Dessa bestämmelser syftar till att hindra att reglerna om förvärvstillstånd kringgås genom att någon som är tillståndspliktig förvärvar t.ex. en fastighet genom att anlita en icke tillståndspliktig bulvan och låta denne utåt framstå som ägare av fastigheten.

3 EG:s krav på fria kapitalrörelser

Den 24 juni 1988 antog EG det s.k. kapitalliberaliseringsdirektivet (88/361/EEG), vilket numera föreligger i slutlig svensk version, se *bilaga 4*. I förhållande till vad som gällde tidigare inom EG innebär direktivet en långtgående utvidgning av rätten för personer i en EG-stat att placera kapital och förvärva egendom i en annan EG-stat. Enligt direktivet skall varje medlemsstat senast den 1 juli 1990 i princip ha avskaffat restriktioner för kapitalrörelser mellan personer bosatta i medlemsstaterna (artiklarna 1.1 och 6.1). Några medlemsstater har dock fått anstånd t.o.m. år 1992. Med kapitalrörelser avses bl.a. aktiviteter som utförs av envar fysisk eller juridisk person när det gäller investeringar i fast egendom (bilaga 1 till direktivet). Direktivet innehåller även en avsiktsförklaring om att medlemsstaterna, i fråga om överföringar som sker till eller från tredje land och som hänför sig till kapitalrörelser, skall sträva efter att uppnå samma grad av liberalisering som gäller inom gemenskapen (artikel 7.1).

I ett särskilt avseende, nämligen när det gäller förvärv av fritidsbostäder, medger direktivet att medlemsstaterna under en inte närmare fastställd övergångstid får underlåta att liberalisera sin lagstiftning. I artikel 6.4 föreskrivs sålunda att *gällande inhemsk lagstiftning avseende förvärv av fritidsbostäder får upprätthållas intill dess ministerrådet antar ytterligare bestämmelser för detta område*. I artikeln anges vidare att den bestämmelsen *inte skall på-*

verka tillämpligheten av andra bestämmelser i gemenskapslagstiftningen. Med uttrycket "andra bestämmelser" åsyftas sannolikt reglerna i Romfördraget om fri etableringsrätt och fri rörlighet för arbetskraft och tjänster.

Prop. 1992/93:71

Av EG:s medlemsstater är det endast Danmark som i sin nationella lagstiftning har särskilda restriktioner för andra än landets egna invånare vid förvärv av fritidsbostäder. Den danska lagstiftningen behandlas närmare i nästa avsnitt. Så som direktivet är utformat kan nya sådana restriktioner inte införas i något annat land som nu är medlem i EG.

4 Danmarks förvärvslagstiftning

I Danmark finns sedan år 1959 en lag (lov om erhvervelse af fast ejendom) som begränsar rätten att förvärva fast egendom i Danmark. Den gällande lydelsen av lagen är fastställd genom justitieministeriets lovekandtgørelse 1986-08-28 nr 566. Lagen utgår generellt från att personer som inte har hemvist (bopæl) i Danmark och som inte heller tidigare under sammanlagt fem år har haft hemvist i landet måste ha justitieministerns tillstånd för att få förvärva fast egendom. Tillståndspliktiga är också juridiska personer som inte har säte (hjemsted) i Danmark. Från tillståndsplikten undantas vissa familjerättsliga förvärv. Vilka kriterier som skall vara uppfyllda för att man skall få tillstånd anges inte i lagstiftningen. För att tillståndsplikten skall efterlevas finns bestämmelser om straff, vitesföreläggande och tvångsförsäljning. Förvärv i strid mot tillståndsplikten är däremot i och för sig inte ogiltiga. Det finns också regler som syftar till att hindra kringgåenden av tillståndstvånget. Sålunda är ett avtal om långvarig nyttjanderätt av fast egendom ogiltigt, om det kan antas ha ingåtts i avsikt att kringgå förvärvsreglerna. Vidare gäller att bestämmelserna om tillståndsplikt skall ha motsvarande tillämpning på andra rättshandlingar som syftar till att kringgå tillståndsplikten.

I en särskild lag som tillkom i samband med Danmarks inträde i EG (lov om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber) och som fått sin gällande lydelse fastställd genom justitieministeriets bekendtgørelse 1987-12-23 nr 895 föreskrivs lättnader för vissa EG-medborgare och EG-bolag i förhållande till den nyss beskrivna allmänna förvärvslagstiftningen. Enligt denna särskilda lag behövs det inte något förvärvstillstånd för EG-medborgare som har anställning i Danmark eller har så kallat EG-uppehållsbevis eller som har etablerat sig eller avser att etablera sig i Danmark för att bedriva en självständig verksamhet i landet. Tillstånd behövs heller inte för bolag som har bildats enligt lagstiftningen i någon annan EG-stat men som bedriver eller avser att bedriva verksamhet i Danmark. Lagen ger således medborgare och bolag från andra EG-stater vidsträckt möjligheter att fritt förvärva fast egendom i Danmark, något som ligger i linje med landets förpliktelser enligt kapitalliberaliseringsdirektivet. Liberaliseringen i förhållande till den generella förvärvslagstiftningen gäller emellertid bara sådan egendom som antingen skall användas som nödvändig helårsbostad åt förvärvaren eller vars åtkomst är en förutsättning för att bedriva verksamhet i landet. För *fritidsfastigheter* görs alltså *inte* något undantag från det allmänna kravet på förvärvstillstånd. Om ett förvärv av en fri-

tidsfastighet ingår som led i en kommersiell verksamhet som bedrivs av ett företag inom EG, torde tillstånd enligt den nu nämnda förvärvslagstiftningen inte behövas. Betydelsen härav reduceras dock av annan, icke-diskriminerande lagstiftning. Sålunda krävs det generellt enligt dansk plan- och miljölagstiftning tillstånd för att förvärvsmässigt eller under längre tid än ett år hyra ut fritidshus eller för att upplåta mark för fritidsbebyggelse. Juridiska personer får över huvud taget inte förvärva fritidsfastigheter utan miljöministeriets tillstånd med mindre egendomen skall användas i förvärvssyfte (se lovbekandtgørelse 1989-12-22 nr 920 om sommarhuse og camping mv). – Ett villkor för att EG-medborgare och EG-bolag skall kunna få inskrivning av ett förvärv som i och för sig får göras utan förvärvstillstånd är att förvärvaren på åtkomsthandlingen tecknar en förklaring om att egendomen skall användas som nödvändig helårsbostad åt honom eller att förvärvet är en förutsättning för att bedriva verksamhet i landet. Om ändamålet är att bereda helårsbostad åt förvärvaren, skall det av förklaringen vidare framgå att egendomen inte är "udlagt til eller benyttes som fritidshus eller fritidsgrund".

Som tidigare anförts är Danmark det enda land inom EG som har begagnat sig av den möjlighet som artikel 6.4 i kapitalliberaliseringsdirektivet ger de enskilda medlemsstaterna att i sin nationella lagstiftning behålla befintlig lagstiftning om förvärv av fritidsbostäder. Som också nämnts är det i direktivet klart utsagt att artikeln skall gälla bara till dess att ministerrådet antar andra bestämmelser på området. Inom EG har kritik tidigare riktats mot det förhållandet att Danmark har en lagstiftning som i stor utsträckning utesluter köpare från andra EG-länder från fritidshusmarknaden. Förhållandena har emellertid numera ändrats såtillvida att EG:s medlemsstater i samband med överenskommelsen i december 1991 om bildandet av en Europeisk union har enats om att anta ett tilläggsprotokoll till Romfördraget av följande lydelse: "The High Contracting Parties, *Desiring to settle certain particular problems relating to Denmark, Have agreed upon the following provision, which shall be annexed to this Treaty: Notwithstanding the provisions of the Treaty establishing the European Community, Denmark may maintain the existing legislation on the acquisition of properties which are not permanent residences*". Avsikten är att tilläggsprotokollet skall få status av fördragstext, vilket innebär att det kan ändras eller upphävas endast om medlemsstaterna är eniga härom.

Utgången av folkomröstningen i Danmark den 2 juni 1992 om unionsfördraget torde innebära att utsikterna har minskat för att det nyss nämnda tilläggsprotokollet kommer att träda i kraft. För Sveriges vidkommande har emellertid protokollet likväl intresse därigenom att det visar att EG under vissa omständigheter kan acceptera även permanenta undantag från principen om kapitalets fria rörlighet när det gäller förvärv av fritidsbostäder.

5.1 Det generella kravet på förvärvstillstånd

Mitt förslag: Det generella kravet på förvärvstillstånd för utländska förvärv av fastigheter avskaffas.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 12 – 16).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser utom Fortifikationsförvaltningen tillstyrker promemorians förslag eller lämnar det utan erinran. Överbefälhavaren anser dock att de säkerhetsmässiga aspekterna av ett upphävande av förvärvsrestriktionerna bör övervägas ytterligare.

Bakgrund: Sommaren 1990 inleddes förhandlingar mellan EFTA-länderna och EG om ett närmare samarbete byggt på ett gemensamt beslutsfattande och gemensamma institutioner inom ett europeiskt ekonomiskt samarbetsområde, EES. Förhandlingarna ledde fram till att ett avtal om ett sådant samarbete kunde undertecknas den 2 maj 1992, det s.k. EES-avtalet. Enligt detta skall samarbetet träda i kraft vid årsskiftet 1992/93, samtidigt som EG:s inre marknad fullbordas. Ett av målen med EES-avtalet är att skapa ett europeiskt ekonomiskt samarbetsområde med fri rörlighet för varor, tjänster, personer och kapital inom hela EG-EFTA-området. Enligt EES-avtalet åtar sig bl.a. Sverige att i princip införa EG:s regelverk inom vissa områden i den nationella lagstiftningen. Bland de delar av regelverket inom EG som Sverige alltså har åtagit sig att göra till svensk rätt ingår det tidigare nämnda kapitalliberaliseringsdirektivet. EES-avtalet medger inte att Sverige gör några permanenta undantag från bestämmelserna i det direktivet. Sverige måste således integrera kapitalliberaliseringsdirektivet fullständigt i sin lagstiftning. När det gäller förvärv av fast egendom måste denna integrering vara genomförd senast när EES-avtalet träder i kraft. Sverige har nämligen på detta område inte fått – och inte heller under EES-förhandlingarna begärt – någon övergångstid.

Den 1 juli 1991 ingav Sverige till ministerrådet en ansökan om medlemskap i EG. Ett svenskt medlemskap kan sannolikt komma i fråga tidigast den 1 januari 1995.

Skälen för mitt förslag: Mot den nu angivna bakgrunden står det klart att den lagstiftning som begränsar möjligheterna för medborgare i EG- och EFTA-staterna att här i landet förvärva fast egendom inte är förenlig med Sveriges åtaganden enligt EES-avtalet. Det skulle för övrigt knappast ligga i Sveriges intresse att hålla fast vid denna lagstiftning även om det vore möjligt. De generella förvärvsrestriktioner i Sverige som gör det svårare för medborgare i EG- och EFTA-staterna än för svenskar att förvärva fast egendom bör alltså upphävas.

Det finns anledning att i detta sammanhang beröra frågan om förvärvslagstiftningens betydelse för landets försvar och säkerhet. Enligt den nu gällande förvärvslagstiftningen kan hänsynen till landets försvar eller säkerhet utgöra ett skäl för att vägra ett kontrollsobjekt förvärvstillstånd. Utrymmet

enligt EES-avtalet för att på denna grund diskriminera utländska förvärvare är mycket begränsat. Det stöd som närmast skulle kunna åberopas är artikel 123 i avtalet (motsvarar artikel 223 i Romfördraget) om skydd för egna väsentliga säkerhetsintressen i fråga om tillverkning av eller handel med vapen, ammunition och krigsmateriel. Att söka uppnå ett skydd för den svenska vapenindustrin genom restriktioner i fråga om förvärv av fast egendom är emellertid inte realistiskt. Kontrollen över verksamheten i fråga sker för övrigt redan i dag huvudsakligen genom lagen (1983:1034) om kontroll över tillverkningen av krigsmateriel, m.m. Regeringen har i en nyligen avlämnad proposition (1991/92:174) föreslagit att den lagen fr.o.m. den 1 januari 1993 ersätts av en ny lag om krigsmateriel.

Sveriges närmande till EG har också inneburit att de förvärvsrestriktioner som tidigare fanns i lagen om utländska förvärv av svenska företag m.m. har avskaffats från och med den 1 januari 1992 (se prop. 1991/92:71, bet. 1991/92:NU15), vilket bl.a. innebär att utländska rättssubjekt numera utan särskilt tillstånd kan förvärva även sådana företag som äger svenska fastigheter. I samma lagstiftningsärendet ändrades lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. så att tillstånd enligt den lagen inte längre behövs för förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller industrienhet. De genomförda ändringarna bygger på uppfattningen att hänsynen till rikets säkerhet och försvar inte längre utgör något hinder för en avreglering av fastighetsmarknaden. I sammanhanget bör också noteras att upplåtelseformerna hyra och jordbruksarrende över huvud taget inte är föremål för någon särskild kontroll med avseende på utländska brukare.

Det kan naturligtvis även i fortsättningen finnas försvars- och säkerhetsmässiga motiv för att på olika sätt begränsa utländska och för övrigt också svenska medborgares möjligheter att uppehålla sig inom militärt känsliga områden m.m. Sådana begränsningar strider inte mot artikel 28 i EES-avtalet (motsvarar artikel 48 i Romfördraget) som behandlar fri rörlighet för arbetskraft. Om förvärvslagstiftningen upphävs, kan det inträffa att en utlänning förvärvar en fastighet inom ett område som han inte har rätt att vistas i. Förvärvet som sådant innebär i ett sådant fall inte någon säkerhetsrisk. Förvärvaren kan för övrigt ha fullt godtagbara skäl för förvärvet. Han kan t.ex. vilja uppdra förvaltningen av fastigheten åt någon annan och räkna med hyresinkomster från den, han kan planera att vidareförsälja fastigheten med vinst eller han kan finna den lämplig som objekt för en ren kapitalplacering. Situationen skiljer sig principiellt sett inte från det redan i dag tänkbara fallet att en person som över huvud taget inte har rätt att vistas i landet äger en fastighet här.

Av det anförda kan man enligt min mening dra den slutsatsen att ett avskaffande av den nuvarande förvärvskontrollen inte skulle få någon nämnvärd betydelse för landets försvar och säkerhet.

Förvärvsrestriktionerna bör enligt min mening avskaffas så snart som möjligt. Till frågan om den närmare tidpunkten för reformen återkommer jag i avsnitt 5.12.

Mitt förslag: Förvärvsrestriktionerna bör upphävas i förhållande till inte bara rättssubjekt i EFTA- och EG-länder utan också rättssubjekt i övriga länder.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 16 – 17).

Remissinstanserna har inte kommenterat frågan.

Skälen för mitt förslag: EES-avtalet nödvändiggör i och för sig inte att Sverige avskaffar sina förvärvsrestriktioner också i förhållande till rättssubjekt i länder som står utanför EES-avtalet. Det skulle emellertid inte vara möjligt att behålla restriktionerna oförändrade gentemot dessa länder. Sverige har nämligen på grund av sitt medlemskap i OECD en allmän förpliktelse att vidta liberaliserande åtgärder i princip likformigt gentemot alla OECD-länder, något som följer av regeln om ”progressive liberalisation” i OECD:s kapitalliberaliseringsstadga. Vidare skulle en diskriminering av utanförstående länder stå i strid med de strävanden inom EG som kommer till uttryck i kapitalliberaliseringsdirektivets tidigare nämnda avsiktsförklaring om likabehandling av utanförstående länder. Härtill kommer att frågan utifrån de intressen som främst bär upp den nuvarande lagstiftningen – skyddet för Sveriges naturtillgångar och ekonomiska självbestämmanderätt – inte torde ha någon nämnvärd praktisk betydelse. Förvärvsrestriktionerna bör således avskaffas i förhållande till inte bara rättssubjekt i EFTA- och EG-länder utan också rättssubjekt i övriga länder. Förslaget överensstämmer i detta avseende med den i föregående avsnitt berörda avregleringen i fråga om utländska förvärv av svenska företag som genomfördes den 1 januari 1992.

Av betydelse är vidare att EG-staterna i förbindelse med överenskommelsen om bildandet av den Europeiska unionen beslutat om ändringar i Romfördraget, vilka bl.a. innebär att restriktioner i fråga om kapitalrörelser mellan medlemsstaterna och utanförstående länder fr.o.m. den 1 januari 1994 inte kommer att vara tillåtna. Restriktioner som är gällande den 31 december 1993 får dock behållas, även i fråga om investeringar i fast egendom.

5.3 Fortsatt förvärvskontroll i fråga om fritidsfastigheter

Mitt förslag: Fastighetsförvärv för fritidsändamål skall även i framtiden underkastas förvärvskontroll.

Promemorian innehåller inte något ställningstagande i frågan.

Remissinstanserna: En klar majoritet av remissinstanserna anser att fastighetsförvärv för fritidsändamål även i framtiden skall underkastas förvärvskontroll. Endast fyra instanser – Arrendenämnden i Malmö, Domstolsverket samt de juridiska fakulteterna vid universiteten i Uppsala och Stockholm – anser att en fortsatt förvärvskontroll i fråga om fritidsfastigheter inte behövs.

Bakgrund: För utländska förvärv av fast egendom för fritidsändamål har – som redan har nämnts i avsnitt 2 – sedan år 1975 gällt särskilda restriktioner vid sidan av de begränsningar som sedan länge funnits för förvärv av fast egendom i allmänhet. Dessa särskilda restriktioner innebär att förvärvstillstånd skall vägras, om egendomen är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att på grund därav risk föreligger för en stegring av fastighetsvärdena. Denna särskilda begränsning gäller dock inte, om förvärvaren tidigare har varit svensk medborgare eller på annat sätt har särskild anknytning till Sverige.

Motivet för att göra det svårare för utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige att förvärva fritidsfastigheter här i landet var ett starkt ökat utländskt intresse inom områden där konkurrensen om marken var stor (se prop. 1975:65 och bet. 1975:LU27). Den ökade utländska efterfrågan drev upp priserna inom allt fler områden. De utländska köparna var ofta kapitalstarka och villiga att betala ett högre pris än vad som normalt kunde erhållas på marknaden, vilket ledde till att här bosatta personers möjligheter att förvärva fritidshus försämrades. I lagstiftningsärendet påpekades att det övervägande antalet hushåll här i landet saknade eget fritidshus samtidigt som efterfrågan på fritidshus var ganska stor. För dem som var bosatta inom de mest attraktiva områdena kunde det bli svårt att över huvud taget förvärva ett fritidshus på rimligt avstånd från bostadsorten. Inom dessa områden, som i huvudsak låg inom de södra och västra delarna av landet, borde följaktligen utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige inte få tillstånd att förvärva fritidshus. Om en utländsk förvärvare hade särskild anknytning till Sverige, borde däremot den liberala tillståndspraxis som dithills hade gällt fortsätta att tillämpas. Vidare underströks att det inte fanns någon anledning att utesluta utländska medborgare från att förvärva fritidsfastigheter inom områden av landet där efterfrågan inte var särskilt stor. Tvärtom framhölls att utländska förvärv inom sådana områden kunde innebära ett önskvärt tillskott till bebyggelsen som kunde bidra till att landskapet hölls öppet, att möjligheterna att upprätthålla vissa former av samhällsservice ökade och att befintliga men outnyttjade byggnader användes på ett nyttigt sätt.

Frågan om utländska förvärv av fastigheter för fritidsändamål diskuterades också i samband med att 1975 års regler överfördes i princip oförändrade till nu gällande lag om utländska förvärv av fast egendom m.m. (se prop. 1981/82:135 och bet. 1981/82:NU56). Bl.a. berördes spörsmålet om hur bestämmelserna bör tillämpas. I propositionen underströks i det sammanhanget att en utländsk medborgare, som är stadigvarande bosatt här i landet, måste anses ha särskild anknytning till Sverige. I näringsutskottets av riksdagen godkända betänkande – som i denna del anslöt till ett av lagutskottet avgivet yttrande – framhölls samtidigt vikten av att bestämmelserna inte tillämpades på ett sådant sätt att utländska medborgare som är bosatta utomlands förhindras att förvärva fritidshus i vårt land. Det var å andra sidan rimligt att i delar av landet, där konkurrensen om fritidsbebyggelsen är stor, endast utlänningar som har särskild anknytning till landet bör få förvärva fritidsfastigheter. Näringsutskottet konstaterade att de gällande reglerna torde ge utrymme för den restriktivitet som kan anses erforderlig i fråga om för-

värv av fritidsfastigheter i dylika områden av utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige. Utskottet betonade att man vid bedömningen av om det föreligger ett efterfrågetryck inom ett område måste ta hänsyn till förhållandena under en inte alltför kort tidsperiod. Utskottet ansåg vidare att en vistelse i Sverige cirka en månad varje år under en tidsperiod av fem år är väl kort för att det skall kunna anses att vederbörande har fått särskild anknytning till Sverige. Enligt utskottet kunde det synas rimligt att kräva att den nämnda tidsperioden uppgår till 6-7 år. Den borde dock i speciella fall kunna sättas lägre, exempelvis när sökanden regelbundet har hyrt samma fastighet. Utskottet ansåg också att det är angeläget att särskild försiktighet iakttas vid tillståndsprövningen när det gäller köp av fritidshus som ingår i nyuppförda stugbyar.

Efter det sist nämnda lagstiftningsärendet har krav på en skärpning av reglerna för utländska förvärv av fritidsfastigheter vid åtskilliga tillfällen framförts i riksdagen genom motioner (se t.ex. bet. LU 1985/86:17). Dessa krav har riksdagen avvisat med hänvisning till att gällande bestämmelser ger utrymme för erforderlig restriktivitet samtidigt som de medger en anpassning till rådande lokala förhållanden.

Skälen för mitt förslag: Som jag tidigare har berört (se avsnitten 3 och 4) torde det finnas ett utrymme för Sverige att även efter ett EES-avtal och ett medlemskap i EG behålla regler som begränsar utländska förvärv av fritidsfastigheter. En förutsättning för detta är att reglerna är i kraft före EES-avtalets ikraftträdande. Undantagsregeln beträffande fritidsbostäder i EG:s kapitalliberaliseringsdirektiv tar nämligen som tidigare har berörts sikte endast på *gällande* lagstiftning.

Hur stort utrymmet för fortsatt kontroll är kommer jag att behandla mera ingående i det följande (se avsnitten 5.4 – 5.10).

Som har berörts tidigare (se avsnitten 3 och 4) kan det komma att ske förändringar i EG:s regelverk, som påverkar Sveriges och övriga EFTA-länders möjligheter att ha kvar begränsningar i rätten att förvärva fritidsfastigheter. De förslag som läggs fram i propositionen utgår från det rättsläge inom EG som gäller nu (och som till följd av EES-avtalet blir gällande också för Sverige).

När det gäller *behovet* av att ha kvar begränsningar i rätten att förvärva fritidsfastigheter bör först konstateras att det fortfarande är en fullt rimlig tanke att förvärv av fritidsfastigheter som är belägna inom särskilt priskänsliga områden skall få göras endast av dem som bor här i landet och av utomlands bosatta personer med särskild anknytning till Sverige. De skäl som bär upp den nuvarande lagstiftningen har alltjämt giltighet. Med en förvärvskontroll kan prisutvecklingen dämpas och de människor som bor i t.ex. kustområdena få större möjlighet till fritidsboende på inte alltför långt avstånd från den egna bostaden. Också inom områden av landet där efterfrågan på fritidsbostäder inte är lika stor kan det finnas ett behov av att ha kvar en förvärvsprövning för utländska köpare, även om denna prövning som regel bör ge till resultat att förvärvstillstånd meddelas.

Vid sidan av det direkta behovet av att inte försvåra för landets invånare att skaffa fritidshus finns det ytterligare en omständighet som talar för att Sverige åtminstone tills vidare bör ha kvar en förvärvslagstiftning för fritids-

fastigheterna. Det kan nämligen förutsättas att Norge och Finland i likhet med Danmark kommer att behålla en förvärvsprövning för sina fritidsfastigheter oberoende av Sveriges ställningstagande i saken. För att undvika obalans och brist på enhetlighet i regelsystemen i de nordiska länderna bör också Sverige ta till vara den möjlighet som kapitalliberaliseringsdirektivet ger att behålla nationella förvävsrestriktioner för fritidsfastigheter.

Flera av remissinstanserna, bl.a. Samarbetsgruppen för Sveriges mindre kommuner, har påpekat att ett upphävande av förvävsrestriktionerna även beträffande fritidsfastigheter skulle leda till att den bofasta befolkningen skulle få ännu större problem än i dag när det gäller att förvärva villor för permanentboende. Framför allt i vissa kustområden är nämligen priserna på villafastigheter så höga att de ortsboende har svårt att konkurrera med svenska köpare som vill skaffa sig en fritidsbostad i dessa områden. Om utländska spekulanter skulle få fritt tillträde till fastighetsmarknaden i dessa områden skulle, enligt de nämnda remissinstanserna, priserna på attraktiva fastigheter öka så mycket att den bofasta befolkningen många gånger skulle bli hänvisad till att förvärva sina egna villor långt från den egentliga hemorten. För min del anser jag att de påtalade problemen för den bofasta befolkningen i princip inte bör lösas genom förvävsrestriktioner som särskilt riktar sig mot utländska medborgare. Jag har emellertid förståelse för den oro som framförts av dem som företräder den bofasta befolkningen. Genom mitt förslag tillgodoses de önskemål som har framförts av de berörda kommunerna och organisationerna.

5.4 Allmänna utgångspunkter för den nya lagstiftningen

Mitt förslag: En ny lagstiftning om förvärv av fritidsfastigheter bör utgå från den lagstiftning som gäller i Danmark. I sak bör den nya lagstiftningen avvika från den danska endast i liberaliserande riktning.

Promemorians lagförslag överensstämmer i detta hänseende med mitt förslag (se promemorian s. 22 – 24).

Remissinstanserna har inte riktat några invändningar i detta hänseende mot promemorians förslag.

Skälen för mitt förslag: Möjligheterna att genom lagstiftning, som inte strider mot EG:s rättsordning, begränsa utländska förvärv av fritidsfastigheter är i grova drag angivna i artikel 6.4 i EG:s kapitalliberaliseringsdirektiv. Det framgår där att en lagstiftning om förvärvskontroll av sådana fastigheter är tillåten, men att den inte innebär någon begränsning i fråga om tillämpligheten av andra EG-bestämmelser.

Det skulle kunna hävdas att Sverige formellt är berättigat att ha vilka restriktioner som helst beträffande förvärv av fritidsfastigheter. Skulle restriktionerna strida mot andra EG-bestämmelser – t.ex. etableringsrätten – skulle det endast innebära att restriktionerna inte fick tillämpas. En lagstiftning som på viktiga punkter inte får tillämpas bör dock undvikas. I praktiken

bestäms alltså gränserna för en svensk förvärvslagstiftning på området av de rättigheter som EG:s rättsordning tillerkänner medborgarna i andra avseenden än när det gäller kapitalrörelser mellan staterna. Det innebär att det är svårt att ange var gränsen för en maximalt restriktiv lagstiftning går i fråga om förvärv av fritidshus.

Mot bakgrund av den diskussion som i vart fall tidigare har förts internt inom EG med anledning av Danmarks förvärvslagstiftning måste man räkna med att enskildheter i en svensk lagstiftning om förvärv av fritidsfastigheter som särbehandlar medborgare och bolag från EG:s medlemsländer kan komma att ifrågasättas från EG-håll, även om vi själva anser att lagstiftningen har stöd i EG:s rättsordning. En svensk lag kan sålunda förmodas få ett skeptiskt bemötande, om den får ett mycket vidsträckt tillämpningsområde och genom en detaljerad reglering söker komma till rätta med olika tänkbara fall av kringgåenden och om den, i likhet med den gällande lagstiftningen, baseras på förvärvarens medborgarskap. En svensk lag på området bör med andra ord utformas med återhållsamhet men samtidigt så att den i rimlig grad förmår att fånga upp huvuddelen av de utländska förvärv som sker för fritidsändamål.

Av det anförda framgår att en ny förvärvslag rörande fritidsfastigheter måste balansera mellan motsstående intressen. En lösning som ligger nära till hands är att låta lagen ansluta till den lagstiftning av detta slag som redan finns i Danmark och som numera har accepterats av EG. Med en sådan lösning kan det från EG:s sida knappast komma att hävdas att enskildheter i den svenska lagstiftningen står i strid mot de rättsprinciper som i dag gäller inom EG. Samtidigt finns det inget som hindrar att den svenska lagen görs *mindre restriktiv* än den danska. Tvärtom är det angeläget att en ny lag utformas generöst och liksom dagens lagstiftning i huvudsak ger goda förutsättningar för utländska fastighetsförvärv för fritidsändamål.

Någon anledning att söka efterbilda den danska lagstiftningens formella struktur finns det inte. I stället bör Sverige ta till vara den möjlighet att förenkla lagstiftningen som erbjuds bl.a. därigenom att det inte behövs några särskilda regler för förvärvare från länder som inte ingår i EFTA-EG-området.

5.5 Vilka förvärvare skall behöva tillstånd?

Mitt förslag: Förvärvarens medborgarskap skall inte avgöra om ett förvärv fordrar tillstånd. Kriteriet skall i stället vara att förvärvaren är fast bosatt här i landet eller tidigare har haft hemvist här under minst fem år. Juridiska personer skall inte behöva förvärvstillstånd, om de är bildade enligt svensk lagstiftning eller i övrigt enligt svensk rättsordning.

Promemorians lagförslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 24 – 25).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser ansluter sig till promemo-

rians lagförslag. Några remissinstanser anser dock att lagstiftningen alltför lätt kan kringgås om svenska juridiska personer generellt befrias från tillståndsplikt.

Skälen för mitt förslag: När det gäller avgränsningen av vad som skall betraktas som utländska förvärv resp. inhemska förvärv, bör den nya lagen till sitt sakliga innehåll likna den danska förvärvslagstiftningen (se föregående avsnitt). Det innebär att nationalitetsneutrala kriterier bör användas i den nya lagen. Skillnad bör således inte göras mellan svenska och utländska medborgare eller mellan juridiska personer som står under svenskt resp. utländskt inflytande. Lagen bör i stället efter danskt mönster utformas så att den som är fast bosatt här i landet eller tidigare har haft hemvist här under minst fem år inte behöver tillstånd för att förvärva en fastighet för fritidsändamål. Det innebär bl.a. att utlandssvenskar som t.ex. skall flytta hem till Sverige inte behöver tillstånd för att inför hemflyttningen förvärva en fastighet här i landet.

Några remissinstanser har som nämnts uttryckt oro för att en tillståndsplikt, som inte omfattar sådana svenska företag som ägs eller kontrolleras av utländska intressenter, alltför lätt kan kringgås. En ny förvärvslag om fritidsfastigheter kommer emellertid, på samma sätt som gällande lag om utländska förvärv av fast egendom m.m., att kompletteras av den tidigare nämnda lagen om vissa bulvanförhållanden. Den lagen ger möjlighet att komma till rätta med sådana fall av kringgåenden som består i att en person som inte själv kan få förvärvstillstånd förvärvar en fastighet genom en bulvan som kan få eller inte behöver tillstånd. Bulvanlagen kommer liksom hittills att vara tillämplig också i det fallet att en tillståndspliktig person söker kringgå den nya förvärvslagen genom att bilda eller förvärva ett svenskt bolag och låta det bolaget förvärva en fastighet för hans räkning i syfte att tillgodose hans behov av fritidsboende.

I anslutning till de nämnda remissinstansernas uppfattning att den nya lagen i större utsträckning borde förhindra kringgåenden av tillståndsplikten vill jag vidare framhålla att det huvudsakliga syftet med den nya förvärvslagstiftningen bör vara att åstadkomma en tröskel som är tillräckligt hög för att i flertalet fall kunna förhindra oönskade förvärv av fritidsfastigheter. Man bör däremot undvika att genom en detaljrik och komplicerad lagstiftning söka bygga upp en ogenomtränglig mur mot alla slag av förvärv och andra rättshandlingar som skulle kunna betraktas som kringgåenden av lagstiftningen. Förutom att en sådan lagstiftning skulle bli svår att tillämpa skulle den framstå som mycket protektionistisk och därigenom på ett ogynnsamt sätt påverka bilden av Sverige i europeiskt perspektiv.

Vad jag nu anfört leder fram till att förvärvstillstånd inte i något fall bör fordras av svenska juridiska personer, dvs. sådana som är bildade enligt svensk lag eller i övrigt enligt svensk rättsordning.

Mitt förslag: Tillstånd skall krävas för förvärv av småhus och lantbruk. Andra fastighetstyper bör få förvärvas helt fritt.

Promemorians lagförslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 25 – 28).

Remissinstanserna tillstyrker i allmänhet promemorians lagförslag i denna del. Några remissinstanser anser dock att tillstånd inte bör krävas för förvärv i sådana områden av landet där efterfrågan på fritidsfastigheter är liten.

Skälen för mitt förslag: När det gäller att närmare definiera vilken typ av egendom som skall omfattas av lagen är det inte tillräckligt att begränsa tillståndsplikten till typiska fritidsfastigheter. Andra slag av fastigheter, t.ex. småhus för permanentboende eller mindre jordbruksfastigheter, kan ju lika väl förvärvas och användas för fritidsändamål. Om sådana fastigheter i motsats till fritidshustaxerade fastigheter skulle få förvärvas fritt av vilken köpare som helst, skulle den nya lagen förfela sitt syfte. Man riskerar att i stället driva upp priserna på de fastigheter för helårsboende som är belägna inom de områden som är attraktiva för fritidsboende. Å andra sidan skulle det föra för långt att låta tillståndstvånget generellt omfatta alla kategorier av fastigheter enbart på grund av att det finns en viss risk att vissa fastigheter kan användas som fritidsbostäder. En så omfattande tillståndsplikt skulle leda till en onödigt omfattande prövningsverksamhet och skulle dessutom minska utländska intressenters benägenhet att i vårt land vilja investera i fast egendom. Detta synsätt ligger helt i linje med de lagändringar som nyligen har genomförts på grundval av regeringens tidigare nämnda proposition om utländska förvärv av svenska företag m.m. (se avsnitt 5.1). Vid bedömningen av vilka slag av fastigheter som bör omfattas av den nya regleringen synes en rimlig medelväg vara att krav på tillstånd skall gälla enbart sådana fastigheter som från en i utlandet bosatt förvärvares synpunkt typiskt sett är lämpliga för fritidsbruk, nämligen fastigheter som är taxerade som antingen småhusenhet eller lantbruksenhet.

Det kunde i och för sig synas önskvärt att, som några remissinstanser föreslagit, från tillståndsplikten undanta förvärv i vissa områden där efterfrågan på fritidsfastigheter är förhållandevis liten. Som jag tidigare nämnt och mera utförligt återkommer till i specialmotiveringen till 3 § kan det emellertid också inom områden av landet där efterfrågan på fritidsbostäder inte är så stor finnas ett behov att ha kvar en förvärvsprövning för utländska köpare. En nackdel av annat slag med dessa remissinstansers förslag är att det skulle nödvändiggöra en omfattande författningsreglering av vilka områden som är undantagna från tillståndsplikten. Eftersom påföljden av att köparen inte fullgjort tillståndsplikten är att hela köpet är civilrättsligt ogiltigt måste det nämligen av lagstiftningen klart kunna utläsas i vilka fall en ansökan om tillstånd måste göras. Jag vill framhålla att det inte är möjligt att anknyta till redan befintliga områdesförteckningar i t.ex. förköpskungörelsen (1967:873) eller jordförvärvsförordningen (1991:736), eftersom dessa för-

teckningar är upprättade för att tillgodose andra syften än att dämpa priserna på fritidsfastigheter. Det skulle inte – om man sakligt sett vill kunna anknyta till nuvarande praxis – vara tillräckligt med exempelvis en förteckning över ett visst antal kommuner, eftersom efterfrågan på fritidsbostäder ofta varierar kraftigt inom en och samma kommun. Härtill kommer att en sådan författningsreglering ständigt skulle behöva justeras i takt med att nya efterfrågeområden uppkommer och att efterfrågan minskar i andra områden. Det kan för övrigt ifrågasättas om det skulle vara förenligt med Sveriges åtaganden enligt EES-avtalet att senare utvidga tillståndsplikten på detta sätt (se avsnitt 5.3).

Tillståndsplikten bör alltså omfatta bl.a. alla fastigheter som är taxerade som småhusenhet. Proceduren med ett prövningsförfarande kan visserligen verka onödig i sådana fall då avsikten är en annan än att skaffa förvärvaren en fritidsbostad. Denna synpunkt bör dock inte överdrivas. Man bör hålla i minnet att det bara är personer som är fast bosatta i utlandet och utländska juridiska personer som omfattas av tillståndsplikten. Utländska medborgare som är bosatta här i landet liksom t.ex. svenska dotterföretag till utländska juridiska personer kommer över huvud taget inte att behöva något tillstånd enligt den nya lagen. Om en fysisk person som är fast bosatt i utlandet vill köpa en villa i Sverige, kan syftet t.ex. vara att senare använda den för helårsboende. Avsikten kan emellertid lika gärna vara att få tillgång till ett fritidsboende. Mot den bakgrunden framstår det inte som orimligt att samtliga småhusförvärv av i utlandet bosatta personer blir föremål för prövning enligt den nya lagen. Det får då i förekommande fall klargöras i själva tillståndsgörandet att syftet med förvärvet inte har med fritidsboende att göra.

I sammanhanget kan det finnas anledning att påpeka att det i avsnitt 5.5 har föreslagits att förvärvstillstånd inte skall behövas för den som tidigare har haft hemvist i Sverige under minst fem år. Till följd härav skulle en regel om krav på förvärvstillstånd för småhus normalt inte komma att gälla för t.ex. utlandssvenskar.

Vad som har sagts om tillståndsplikt vid förvärv av småhus gäller i motsvarande mån i fråga om jordbruksfastigheter. En skillnad är dock att förvärv av jordbruksfastigheter i vissa fall skall prövas enligt jordförvärvslagen (1979:230). Det gäller främst förvärv i glesbygd och i fall då förvärvaren är en juridisk person. Vid den prövning som kan ifrågakomma enligt jordförvärvslagen kan tillstånd vägras bl.a. om egendomen behövs för sysselsättningen eller bosättningen i ett glesbygdsområde. Någon möjlighet att inom ramen för en sådan prövning ta hänsyn till att fastigheten är belägen i ett område där det råder stor efterfrågan på fritidsfastigheter finns inte. Det förhållandet att ett förvärv av en jordbruksfastighet skall prövas enligt jordförvärvslagen innebär således inte att en prövning är obehövlig enligt den nya lagen eller omvänt. Samordningen mellan de båda regelsystemen bör ske på så sätt att förvärv som är tillståndspliktiga enligt såväl jordförvärvslagen som den nya lagen skall prövas i den ordning som föreskrivs i den nya lagen samt att vid denna prövning hänsyn skall tas även till kriterierna i jordförvärvslagen. Denna ordning överensstämmer med den lagstiftning som finns i dag.

Mitt förslag: Förvärv av bostadsarrenden och sådana tomträtter som kan användas för fritidsändamål bör vara tillståndspliktiga även i den nya regleringen. I fråga om bostadsarrenden bör det dock inte krävas något tillstånd om markägaren är staten eller en kommun.

Promemorians förslag överensstämmer i huvudsak med mitt utom i det avseendet att promemorians förslag inte gör något undantag från tillståndskravet för bostadsarrenden på statsägd mark (se promemorian s. 28 – 31).

Remissinstanserna: De remissinstanser som uttalat sig i frågan delar bedömningen att bostadsarrenden och tomträtter bör omfattas av regleringen. Beträffande tillståndsplikt för sådana bostadsarrenden som utgör koloniträdgårdar har några remissinstanser påpekat att även staten samt privata rättssubjekt kan upplåta mark för koloniträdgårdsändamål.

Bakgrund: Bostadsarrende föreligger enligt 10 kap. 1 § jordabalken när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller behålla bostadshus. Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, i princip minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Den nuvarande lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. inbegriper en tillståndsplikt för upplåtelse av bostadsarrende till utländska förvärvare. Upplåtelser i strid mot tillståndsplikten är ogiltiga. Det innebär att endera parten i arrendeavtalet när som helst kan frånträda avtalet. Någon offentlig kontroll av eller sanktion mot sådana upplåtelser finns däremot inte.

Tillståndsplikten i den nuvarande lagen omfattar även förvärv av tomträtt. Tomträtt är en form av nyttjanderätt till mark som kan upplåtas i fastighet i allmän ägo. Upplåtelsen skall ske på obestämd tid och mot en årlig avgift i pengar. Tomträtten kan i likhet med fastighet överlåtas samt intecknas till säkerhet för fordran och nyttjanderätt.

Anledningen till att en tillståndsplikt ansetts behövlig även i fråga om bostadsarrenden och tomträtter är främst att lagstiftningen om utländska förvärv av fast egendom annars skulle kunna kringgå. När det gäller bostadsarrenden skulle detta kunna ske genom upplåtelser som avser rätt att uppföra eller behålla bostadshus för fritidsändamål. Tillståndsplikten är emellertid även i det fallet generellt utformad på så sätt att den inbegriper alla bostadsarrenden oavsett syftet med överlåtelsen.

Skälen för mitt förslag: Den allmänna inriktningen vid en reformering av lagstiftningen om utländska fastighetsförvärv bör vara att man inte utan starka skäl skall ställa hinder i vägen för utländska medborgare som vill få tillgång till ett fritidsboende här i landet. Det skulle därför kunna ifrågasättas om det är nödvändigt att ha kvar ett prövningsförfarande också beträffande bostadsarrenden. Denna form av nyttjanderätt är emellertid i många fall en fullgod ersättning för ett eget ägande av en fritidsfastighet. Om bostadsarrenden får förvärvas helt fritt samtidigt som äganderättsliga förvärv fordrar tillstånd, måste man därför räkna med en ökad efterfrågan på bostadsarren-

den. Prisnivån kommer att stiga vid nyupplåtelser och till följd härav även vid förlängning av gamla arrendeavtal. På sikt skulle priserna på fritidsfastigheter komma att öka genom att den inhemska efterfrågan på bostadsarrenden styrs över till fastighetsmarknaden. Över huvud taget skulle det uppkomma konstlade marknadseffekter och en generellt stegrad prisnivå, om bostadsarrenden undantas från kravet på förvärvstillstånd.

Med hänsyn till det anförda får övervägande skäl anses tala för att jämställa upplåtelser av bostadsarrenden med förvärv av fast egendom när det gäller krav på och förutsättningar för förvärvstillstånd. Vad som nu har sagts har giltighet också beträffande förvärv av sådana tomträtter som kan användas för fritidsändamål. Krav på tillstånd för personer som inte är fast bosatta här i landet bör alltså finnas även i fortsättningen i fråga om förvärv av tomt-rätter som är taxerade som småhusenhet.

En särskild fråga är hur förvärv av kolonilotter skall behandlas i den nya lagen. Även upplåtelse av arrende som utgör koloniträdgård kan nämligen i vissa fall vara att bedöma som bostadsarrende (jfr NJA 1974 s. 345). En koloniträdgård upplåts vanligen av en kommun till en koloniträdgårdsförening, som i sin tur upplåter utlagda lotter till föreningens medlemmar. Det kan emellertid också inträffa att kommunen upplåter ett koloniträdgårdsarrende direkt till en koloniträdgårdsinnehavare. Riksdagen har under våren 1991 med avseende på nu gällande lag uttalat att tillståndskravet inte fyller någon egentlig funktion vid förvärv av bostadsarrenden som utgör koloniträdgårdar och att regeringen därför – om inte den pågående översynen inom Justitiedepartementet av lagen leder till att kravet på förvärvstillstånd helt avskaffas – bör utarbeta förslag till slopande av förvärvstillstånd vid koloniträdgårdsarrenden (bet. 1990/91:LU23, rskr. 1990/91:194).

Som bl.a. kommunförbundet anfört i sitt remissyttrande torde de praktiska problemen beträffande kolonilotter vara avvärdade redan genom att i den nya lagen alla som har hemvist i landet generellt undantas från tillståndsplikt. Jag anser emellertid att lagstiftningen bör vara så utformad att det normalt sett inte i något fall krävs tillstånd för förvärv av en kolonilott. För att undvika att tillståndskravet enligt den nya lagen blir tillämpligt också i de nu aktualiserade fallen bör ett generellt undantag göras från förvärvsplikten i sådana fall då markägaren är staten eller en kommun. Ett sådant undantag kan visserligen komma att tillämpas även i fråga om andra bostadsarrenden än sådana som utgör koloniträdgård. Att även dessa upplåtelser blir undantagna från tillståndsplikten torde dock sakna betydelse i förevarande sammanhang.

Svenska förbundet för Koloniträdgårdar och Fritidsbyar har i sitt remissvar påtalat att många invandrare har tecknat upplåtelsekontrakt för kolonilotter utan att ansöka om förvärvstillstånd. Kontrakten är i dessa fall ogiltiga och kan i princip utan vidare frånträdas av den upplåtande koloniträdgårdsföreningen. Enligt förbundet är det därför angeläget att giltigheten av redan tecknade arrende- eller tomträttskontrakt för kolonilotter görs oberoende av om arrendatorn eller tomträttshavaren var svensk eller utländsk medborgare.

Enligt min uppfattning kan det inte – lika litet som när det gäller avtal om förvärv av fast egendom – komma i fråga att i den nya lagstiftningen låta

redan ingångna upplåtelseavtal bli giltiga med retroaktiv verkan. Den olägenhet som det innebär att upplåtelseavtalet inte är rättsligt giltigt torde emellertid som regel kunna undanröjas antingen genom ett nytt avtal eller genom att ett befintligt avtal förnyas efter det att den nya lagstiftningen har trätt i kraft.

Prop. 1992/93:71

5.8 Förvärv av bostadsrätter

Mitt förslag: Någon prövning beträffande förvärv av bostadsrätter för fritidsändamål skall inte förekomma.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 31 – 32).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har lämnat promemorians förslag utan erinran. Några remissinstanser anser dock att även förvärv av bostadsrätter bör omfattas av en tillståndsprövning.

Bakgrund: För närvarande gäller att en bostadsrättsförening utgör kontrollsobjekt om föreningen har till huvudsakligt ändamål att bereda fritidsbostäder åt sina medlemmar. Denna bestämmelse infördes i 1982 års lagstiftning i avsikt att hindra försök att genom upplåtelse av bostadsrätt kringgå de restriktiva regler för utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter som tillkom år 1975 (se prop. 1981/82:135 s. 56). Gällande rätt innehåller där emot inte några restriktioner för en utlänning att här i riket förvärva själva bostadsrätten, oavsett ändamålet med förvärvet. Tvärtom har det i den nya bostadsrättslagen (1991:614) intagits ett uttryckligt förbud mot sådana villkor i en bostadsrättsförenings stadgar som innebär att ett visst medborgarskap skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen (2 kap. 1 § i lagen). Ett skäl för denna bestämmelse var att sådana stadgevillkor skulle kunna missbrukas i diskriminerande syfte (se prop. 1990/91:92 s. 63).

Skälen för mitt förslag: I det föregående har jag föreslagit att det inte skall krävas något tillstånd i fråga om förvärv som görs av svenska juridiska personer (se avsnitt 5.5). Med en sådan ordning är det inte möjligt att behålla den nuvarande kontrollen av fastighetsförvärv som görs av bostadsrättsföreningar. Skälen för att ha en kontroll av dessa förvärv är i alla händelser inte starka. Om man skall ha en kontroll i fråga om bostadsrätter, skulle det vara mera ändamålsenligt att kräva tillstånd för den som förvärvar själva bostadsrätten. Något mera påtagligt behov av restriktioner beträffande dessa förvärv torde emellertid inte föreligga. Till detta kommer att ogiltighet inte kan antas utgöra någon verkkningsfull sanktion i fall då ett sådant förvärv sker utan tillstånd. Situationen vid förvärv av en bostadsrätt skiljer sig härvidlag från den som föreligger vid förvärv av ett bostadsarrande. I det senare fallet kan en förvärvare antas avstå från att teckna ett arrendeavtal utan tillstånd eftersom han då riskerar att inte få någon ersättning för sin byggnad om arrendet upphör på grund av ogiltigheten. Något motsvarande återhållande moment finns det knappast vid förvärv av en bostadsrätt. Det finns i fråga om bostadsrätter inte heller något system med lagfart eller annan offentlig

5.9 Förvärv på exekutiv auktion

Mitt förslag: Förvärv genom inrop på exekutiv auktion skall lämnas utanför en ny förvärvsreglering för fritidsfastigheter.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 32 – 33).

Remissinstanserna har, med något enstaka undantag, inte haft något att erinra mot promemorians förslag.

Skälen för mitt förslag: Enligt den i dag gällande lagstiftningen om utländska fastighetsförvärv får inrop på exekutiv auktion ske utan tillstånd. Om förvärvet gjorts under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid ett vanligt köp, måste emellertid förvärvaren i efterhand söka tillstånd eller sälja fastigheten vidare. Om bestämmelserna inte följs, kan egendomen bli föremål för tvångsförsäljning. De bestämmelser som reglerar förfarandet är utförliga och ganska komplicerade, något som nog är ofrånkomligt om regleringen skall tjäna sitt syfte. När förvärvsreglernas tillämpningsområde genom den nya lagen och genom de förslag som har förts fram i den förut nämnda propositionen (se avsnitt 5.1) kraftigt begränsas kommer antalet tillståndspliktiga fall av exekutivt försålda fastigheter att bli mycket färre än tidigare. Det kan inte antas att dessa fall är av någon nämnvärd betydelse i fråga om den allmänna prisnivån på fritidsfastigheter. Med hänsyn härtill kan det inte anses behövligt att behålla en särskild förvärvsreglering beträffande fastigheter som har inropats på exekutiv auktion.

5.10 Förutsättningarna för förvärvstillstånd

Mitt förslag: Förutsättningarna för förvärvstillstånd skall i stor utsträckning överensstämma med dem som gäller i dag.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 33 – 35).

Remissinstanserna: Ett övervägande flertal av remissinstanserna instämmer i att förutsättningarna för förvärvstillstånd i huvudsak bör vara desamma som i nu gällande lagstiftning. Några remissinstanser anser att förutsättningarna redan i dag är för generösa och att förvärvsreglerna är alltför lätta att kringgå.

Skälen för mitt förslag: Det förhållandet att en anpassning bör ske till den lagstiftning som finns i Danmark behöver inte hindra att en ny svensk lagstiftning avviker härifrån i liberaliserande riktning. En punkt på vilken Sverige även fortsättningsvis bör kunna inta en mera generös inställning än Dan-

mark gäller förvärv inom de områden där efterfrågan på fritidshus är ordinär eller liten. Inom dessa stora områden av vårt land bör i utlandet bosatta personer normalt få förvärvstillstånd. Förutsättningen för förvärvstillstånd bör i dessa fall vara att förvärvet inte strider mot något väsentligt allmänt intresse.

I Danmark gäller att det inte finns några lagfästa kriterier för när tillstånd skall ges. I verkligheten beviljas få tillstånd. I Sverige är tillståndsgrunderna angivna i lag och utformade så att det även inom områden där det råder stor efterfrågan på fritidsfastigheter är relativt lätt att få tillstånd. Har förvärvaren särskild anknytning till Sverige tillämpas i dag 1 kap. 10 § lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. på sådant sätt att t.ex. ett månads-långt semesterboende här i landet under sex à sju år regelmässigt föranleder förvärvstillstånd. Den nya lagen bör utformas så att denna generösa tillståndsgivning kan bestå.

Andra i Danmark gällande bestämmelser som det inte synes finnas skäl att söka överföra till vår lagstiftning är de ganska allmänt hållna bestämmelser som syftar till att förhindra olika former av kringgående av tillståndsplikten. Det är i det sammanhanget att märka att en svensk förvärvslag om fritidsfastigheter liksom gällande lag om utländska förvärv av fast egendom m.m. bör kompletteras av den tidigare nämnda lagen om vissa bulvanförhållanden. Jag har tidigare i avsnitt 5.5 beskrivit vilka möjligheter den lagen ger att komma till rätta med sådana fall av kringgåenden som består i att en person som inte själv kan få förvärvstillstånd förvärvar en fastighet genom en bulvan som kan få eller inte behöver tillstånd.

Ett annat skäl till att inte belasta lagstiftningen med olika former av kringgåenderegler är att lagstiftningen bör vara enkel att tillämpa och dess konsekvenser lätta att förutse. Det är vidare angeläget att lagen i ett europeiskt perspektiv inte framstår som alltför protektionistisk (jfr avsnitt 5.5). Med hänsyn till lagens huvudsakliga syfte bör man därför kunna acceptera att ett eller annat förvärv eller annat arrangemang som rätteligen borde ha förhindrats klarar tillståndsprövningen eller helt undgår den.

5.11 Förfarandet vid tillståndsgivningen m.m.

Mitt förslag: Förvärvstillstånd skall sökas hos länsstyrelsen inom tre månader från förvärvet. Om ansökan inte görs inom denna tid eller om tillstånd vägras, skall förvärvet som regel vara ogiltigt.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt (se promemorian s. 35 – 36).

Remissinstanserna har i allmänhet inte haft något att erinra mot förslaget i denna del.

Skälen för mitt förslag: Enligt den nu gällande lagstiftningen behandlas frågor om förvärvstillstånd av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Av förordningen (1982:579) om utländska förvärv av fast egendom framgår att frågorna som regel skall prövas av länsstyrelsen. Endast i vissa fall då ärendet kan anses särskilt betydelsefullt från allmän synpunkt skall prövningen göras av regeringen.

Prövningen enligt den nya lagen bör alltid göras av länsstyrelsen. Det finns inga skäl för att de ärenden som det blir fråga om skall prövas av regeringen i vissa fall. I lagen bör alltså direkt anges att tillståndsärendena prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut bör få överklagas hos kammarrätten och inte som för närvarande hos regeringen. En sådan ordning ligger i linje med strävandena att befria regeringen från förvaltningsärenden och anpassa vår lagstiftning till Europakonventionens krav på tillgång till domstolsprövning. Instansordningen kan senare komma att omprövas med anledning av att Domstolsutredningen har föreslagit att länsstyrelsebeslut skall kunna överklagas hos länsrätt (se SOU 1991:106, s. 423 ff).

Någon anledning att ändra den nu gällande lagens tidsfrist för ansökan har inte framkommit. Även i fortsättningen bör fristen alltså vara tre månader.

Enligt den nuvarande lagstiftningen är påföljden av att tillstånd inte söks inom föreskriven tid eller vägras att fastighetsförvärvet normalt blir rättsligt ogiltigt. Den nya lagen bör ha samma innebörd i detta avseende. Ett undantag från denna princip kommer att beröras i specialmotiveringen.

5.12 Ikraftträdande

I avsnitt 5.1 har jag anfört att det generella kravet på förvärvstillstånd bör avskaffas så snart som möjligt. Enligt min bedömning bör den nya lagstiftningen kunna träda i kraft den 31 december 1992. Under alla förhållanden måste en ny lag om tillstånd till förvärv av fast egendom vara i kraft innan EES-avtalet träder i kraft.

5.13 Följdändringar i annan lagstiftning

Som har framgått i det föregående skall 1982 års lag om utländska förvärv av fast egendom m.m. upphöra att gälla samtidigt som den nya lagen träder i kraft. Med hänsyn härtill bör det göras ändringar i andra lagar som innehåller hänvisningar till 1982 års lag. Dessa ändringar, som genomgående blir av redaktionell karaktär eller innebär att hänvisningen helt skall falla bort, kommer att behandlas närmare i specialmotiveringen.

5.14 Bosättningskravet i jordförvärvslagen

Mitt förslag: Den tid inom vilken i vissa fall en förvärvare av en lantbruksfastighet skall ha bosatt sig på fastigheten förlängs från sex månader till tolv månader.

Promemorian behandlar inte frågan.

Skälen för mitt förslag: Utan tillstånd enligt jordförvärvslagen får lantbruksegendom i glesbygd i vissa fall förvärvas av den som åtagit sig att inom sex månader från förvärvet bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år (3 b § i lagen). I enlighet härmed kan i beslut om tillstånd

förvärvaren föreläggas att inom sex månader från tillståndet bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år (10 § i lagen). Bestämmelserna tillkom i samband med den omfattande avreglering i fråga om förvärv av lantbruksegendom som genomfördes den 1 juli 1991 (prop. 1990/91:155, bet. 1990/91:JoU26).

Jordbruksverket har i en framställning till regeringen den 18 augusti 1992 anfört att den tidsperiod om sex månader, inom vilken bosättning i vissa fall skall ske, visat sig vara alltför kort. Enligt Jordbruksverket är det ofta svårt för köparna att hinna flytta till egendomen inom sex månader från dagen för köpet. Anledningen kan vara t.ex. att bostaden på den förvärvade egendomen är i så dåligt skick att det föreligger ett omfattande renoveringsbehov. Svårigheter kan vidare uppkomma med hänsyn till barns skolgång och möjligheterna till arbete på den nya bostadsorten. Jordbruksverket anser därför att jordförvärvslagen bättre skulle fylla sitt syfte om den tid inom vilken bosättning skall ske utsträcks från nuvarande sex månader till tolv månader. Härigenom skulle också fler förvärvare genom åtagande om bosättning kunna uppfylla villkoren för tillståndsfrihet.

På i huvudsak de skäl som Jordbruksverket anfört anser jag att den nu aktualiserade tidsfristen i jordförvärvslagen bör förlängas från sex månader till tolv månader. Jag har i denna fråga särskilt samrått med chefen för Jordbruksdepartementet.

5.15 Kostnadsfrågor

Ett genomförande av förslagen i propositionen kommer allmänt sett att leda till ökade utländska investeringar i fast egendom och kan på så sätt antas ge gynnsamma effekter för den svenska samhällsekonomin. Den föreslagna avregleringen kommer samtidigt att innebära ett avsevärt bortfall av ansökningsärenden och andra ärenden som nu prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. En stor del av dessa ärenden nämligen ansökningar från utländska medborgare som är fast bosatta i landet. Länsstyrelsernas arbetsbelastning kommer följaktligen att minska. Även för enskilda kommer reformen att leda till minskat besvär och lägre kostnader.

Hos regeringen har tidigare förekommit omkring 20 överklagade ärenden varje år rörande fastighetsförvärv för fritidsändamål. De senaste åren har det emellertid skett en klar minskning av antalet överklaganden. Genom de lättnader som nu föreslås i fråga om förvärv av fastigheter för fritidsändamål kan det förutses att antalet överklagade ärenden kommer att minska ytterligare. Jag bedömer därför att en framtida hantering av överklagade förvärvsärenden i kammarrätterna ryms inom ramen för tillgängliga resurser.

6 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu anfört har inom Justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag (1992:000) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom,
2. lag om ändring i förköpslagen (1967:868),

3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
4. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230),
5. lag om ändring i lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning,
6. lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden.

De under 2, 4 och 5 angivna förslagen har upprättats i samråd med statsrådet Thurdin, chefen för Jordbruksdepartementet resp. chefen för Näringsdepartementet.

Lagförslagen har granskats av lagrådet, utom vad avser del av det under 4 angivna förslaget (se avsnitt 1).

7 Specialmotivering

7.1 Förslaget till lag om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom

Skyldighet att söka tillstånd

1 §

För förvärv av fast egendom som är taxerad som småhusenhet eller lantbruksenhet skall tillstånd sökas enligt vad som föreskrivs i denna lag (förvärvstillstånd).

Förvärvstillstånd behöver inte sökas om förvärvaren

1. *vid förvärvet har hemvist här i landet,*
2. *tidigare har haft hemvist här i landet under sammanlagt minst fem år,*
3. *är gift med en person som inte behöver tillstånd enligt 1 eller 2,*
4. *är gift med överlåtaren,*
5. *själv eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, eller*
6. *är en svensk juridisk person.*

Förvärvstillstånd behöver inte sökas vid förvärv genom bodelning, arv eller testamente eller genom inrop på exekutiv auktion.

(Jfr 1 § i promemorians lagförslag)

I paragrafen anges uttömmande i vilka fall tillstånd enligt förevarande lag erfordras för förvärv av fast egendom. Att tillstånd inte behövs enligt förevarande lag utesluter inte att det kan behövas tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), se avsnitt 5.6 i den allmänna motiveringen och specialmotiveeringen till 8 §.

Första stycket

I första stycket anges att tillstånd i vissa fall skall sökas för att få förvärva fast egendom. All slags fast egendom omfattas inte av tillståndskravet utan bara sådan egendom som är taxerad som småhusenhet eller lantbruksenhet. Bestämmelsen anknyter till indelningen av fastigheter enligt 4 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Av den sistnämnda paragrafen framgår att med småhusenhet avses småhus, tomtmark för sådan byggnad och exploate-

ringsmark för småhusbebyggelse. Med lantbruksenhet avses enligt paragrafen ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

Prop. 1992/93:71

För förvärv av andra i fastighetstaxeringslagen angivna taxeringsenheter – hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet – behöver inte i något fall tillstånd sökas enligt förevarande lag. För hyreshusenhet och industrienhet slopades tillståndskravet redan den 1 januari 1992 (se avsnitt 5.1 i den allmänna motiveringen). Att tillståndskravet har upphört innebär bl.a. att förvärv av hyresfastigheter numera prövas enbart enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Även utländska förvärv av hyresfastigheter kommer därmed att kunna prövas vid det rättegångsliknande förfarandet inför hyresnämnden, något som riksdagen tidigare har framfört önskemål om (se bet. 1988/89:LU6, rskr. 1988/89:17).

Andra stycket

I stycket anges i sex punkter de kategorier av förvärvare som är undantagna från skyldigheten att söka förvärvstillstånd.

Punkterna 1 och 2 föreskriver att förvärvstillstånd inte behöver sökas, om förvärvaren vid förvärvet har hemvist här i landet eller om han tidigare har haft hemvist här under sammanlagt fem år. I praktiken blir därmed nästan alla svenska medborgare befriade från tillståndsplikt. I formell mening saknar emellertid förvärvarens nationalitet betydelse i detta sammanhang. Även en svensk medborgare kan alltså behöva söka tillstånd, om han vill förvärva sådan egendom som anges i första stycket.

Med hemvist åsyftas den faktiska bosättningen. Begreppet hemvist har denna innebörd också i annan lagstiftning, t.ex. i lagen (1950:382) om svenskt medborgarskap. Kravet på hemvist torde som regel vara uppfyllt om förvärvaren vid förvärvet var folkbokförd i Sverige (se 2-5 §§ folkbokföringslagen, 1991:481). Likaså torde det i andra punkten upptagna alternativa kravet på tidigare hemvist som regel vara uppfyllt om förvärvaren förut – i sammanhängande följd eller sammanlagt under flera perioder – varit folkbokförd (tidigare kyrkoskriven) här under minst fem år.

Vid inskrivningsmyndighetens prövning av en ansökan om lagfart på ett förvärv av sådan egendom som anges i första stycket synes det motiverat med en ganska stor schablonmässighet vid bedömningen av om sökanden har hemvist i Sverige. Redan sådana omständigheter som att förvärvaren har tilldelats ett svenskt personnummer och har svensk postadress bör normalt kunna anses utgöra tillräckligt bevis om att han vid förvärvet hade hemvist här i landet. Endast om någon annan känd omständighet talar däremot bör det vara nödvändigt att förelägga sökanden att förebbringa närmare utredning angående hemvistet. Behov av närmare utredning föreligger också om förvärvaren saknar svenskt personnummer eller svensk postadress och det inte framgår att han ändå hade hemvist i Sverige. Ärendet skall i så fall – om ansökan ej återkallas – uppskjutas enligt 19 kap. 9 § jordabalken. Står det från början klart att hemvistkriteriet inte är uppfyllt, skall ansökan i stället förklaras vilande (20 kap. 7 § 13 jordabalken) eller avslås (20 kap. 6 § 8 jordabalken). Om lagfart beviljas av misstag trots att förvärvaren inte uppfyller

hemvistkriteriet och inte heller har förvärvstillstånd, blir köpet inte ogiltigt (se 7 §).

Prop. 1992/93:71

Att en ansökan om lagfart skall innehålla uppgift om förvärvarens personnummer framgår av 4 § kungörelsen (1971:784) med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken samt av 16 § inskrivningsregisterkungörelsen (1974:1061).

Punkterna 3, 4 och 5 motsvarar 1 kap. 2 § 4 och 5 i 1982 års lag. Femte punkten har dock förenklats väsentligt jämfört med motsvarande bestämmelser i 1982 års lag.

I punkt 6 anges att förvärvstillstånd inte behöver sökas om förvärvaren är en svensk juridisk person. Begreppet juridisk person omfattar alla samman slutningar och inrättningar som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Det har inte – lika litet som i nu gällande lag – ansetts nödvändigt att i lagtexten ange när en juridisk person skall betraktas som svensk. Att en juridisk person är svensk innebär helt enkelt att den är bildad i enlighet med svensk lag eller i övrigt i enlighet med svensk rättsordning.

Det bör observeras att frågan om en juridisk person är svensk – och följaktligen undantagen från tillståndsplikten – inte har något att göra med frågan om vem som äger eller på annat sätt har inflytande över den juridiska personen. Ett aktiebolag som är bildat enligt den aktiebolagsrättsliga lagstiftningen i Sverige är svenskt även om samtliga aktier i bolaget är i utländsk ägo. Å andra sidan är ett bolag som är bildat enligt bestämmelserna i någon utländsk eller övernationell rättsordning inte svenskt, även om bolaget har svenska ägare.

Det förhållandet att bl.a. svenska aktiebolag oavsett ägarstrukturen tillståndsfritt får förvärva fritidsfastigheter kan tänkas locka till försök att kringgå lagen på så sätt att en tillståndspliktig person bildar eller förvärvar ett svenskt aktiebolag och därefter låter bolaget för hans räkning förvärva en fritidsfastighet. En annan möjlighet skulle kunna vara att en tillståndspliktig person förvärvar aktierna i ett bolag som redan äger en fritidsfastighet. Som har framhållits i den allmänna motiveringen (jfr även lagförslag 6) är emellertid lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden i princip tillämplig i dessa fall (se vidare prop. 1984/85:111, s. 19). En förutsättning är dock att det kan bevisas att bolaget (bulvanen) i verkligheten innehar fastigheten huvudsakligen för den tillståndspliktige aktieägarens (huvudmannens) räkning.

Tredje stycket

I förevarande stycke anges olika slag av förvärv som inte fordrar förvärvstillstånd.

Att tillstånd inte behövs för förvärv genom bodelning, arv eller testamente överensstämmer med 1 kap. 2 § 1 i 1982 års lag. Någon särbehandling görs ej för förvärv genom bodelning enligt lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. En fastighet eller ett bostadsarrende får alltså förvärvas genom bodelning enligt den lagen utan att förvärvstillstånd behöver sökas.

Även bestämmelsen om att förvärvstillstånd inte behövs för förvärv genom inrop på exekutiv auktion har motsvarighet i 1 kap. 2 § i 1982 års lag.

Den lagen innehåller emellertid också – i 3 kap. – bestämmelser om vad som gäller i fråga om skyldighet att avyttra fastigheten m.m. om den har förvärvats på exekutiv auktion. Dessa bestämmelser saknar motsvarighet i förevarande lag (se avsnitt 5.9 i den allmänna motiveringen).

Prop. 1992/93:71

2 §

Vad som enligt denna lag gäller om förvärv av fast egendom skall gälla även

- 1. förvärv av sådana tomträtter som är taxerade som småhusenhet, samt*
- 2. upplåtelse och förvärv av bostadsarrende, utom i fall då jordägaren är staten eller en kommun.*

(jfr 2 § i promemorians lagförslag)

Paragrafen motsvarar närmast 1 kap. 1 § andra stycket i 1982 års lag.

I första punkten görs klart att tillståndskravet vid förvärv av tomträtt bara gäller sådana tomträtter som är taxerade som småhusenhet. Industrimark som är upplåten med tomträtt faller alltså helt utanför regleringen i den nya lagen.

En saklig skillnad i förhållande till 1982 års lag är att den nya lagen och dess föreskrifter om tillståndsplikt vid upplåtelse och förvärv av bostadsarrende inte skall gälla om staten eller en kommun äger den fasta egendom som arrendet avser (punkt 2). Detta undantag har praktisk betydelse främst i fråga om sådana bostadsarrenden som gäller koloniträdgårdar. Inte heller andra bostadsarrenden avseende stats- eller kommunägd mark omfattas emellertid av lagen.

Förutsättningar för förvärvstillstånd

3 §

Förvärvstillstånd skall meddelas, om egendomen förvärvas för annat än fritidsändamål.

Förvärvas egendom för fritidsändamål skall förvärvstillstånd meddelas, om förvärvet inte strider mot något väsentligt allmänt intresse.

Även om det inte finns något hinder enligt andra stycket skall förvärvstillstånd vägras, om egendomen förvärvas för fritidsändamål och den är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att det på grund därav finns risk för en stegring av fastighetsvärdena.

Tredje stycket gäller inte om förvärvaren har särskild anknytning till Sverige.

(jfr 3 § i promemorians lagförslag)

Paragrafen anger efter vilka principer tillståndsfrågan skall avgöras i sådana fall då tillstånd erfordras enligt 1 och 2 §§.

Första stycket

Av förevarande stycke framgår att förvärvstillstånd alltid skall meddelas om förvärvet sker av någon annan anledning än för fritidsändamål. Bedömningen av vad som är syftet med förvärvet får liksom för närvarande göras med ledning bl.a. av förvärvarens uppgifter (jfr 3 § förordningen /1982:879/ om utländska förvärv av fast egendom m.m.).

I detta stycke anges den grundläggande principen för hur tillståndsfrågan skall avgöras i fall då ett förvärv sker för fritidsändamål. Bestämmelsen motsvarar närmast 1 kap. 8 § första stycket i 1982 års lag, men innehåller inte lika restriktiva kriterier som det lagrummet. I förevarande stycke anges endast att förvärvstillstånd skall meddelas om förvärvet inte strider mot något väsentligt allmänt intresse. Det innebär att det endast sällan kan komma i fråga att vägra förvärvstillstånd med hänvisning till bestämmelsen i förevarande stycke. Eftersom paragrafens nästföljande stycke innehåller särskilda restriktioner beträffande förvärv inom områden där efterfrågan på fritidsfastigheter är hög får förevarande stycke i praktiken betydelse närmast som en form av säkerhetsventil för den händelse att ett utländskt förvärv i ett annat område av landet någon gång skulle te sig icke önskvärt från allmän synpunkt.

Att utländska förvärvare köper fritidsfastigheter som ett led i en etablering av näringsverksamhet här i landet kan i princip inte hindras med hänvisning till förevarande lag, eftersom lagen bara gäller förvärv för fritidsändamål. Om det vore möjligt att med stöd av den nya lagen förhindra sådan verksamhet, skulle lagen inte stå i överensstämmelse med EG:s rättsordning. Som angivits i den allmänna motiveringen (avsnitt 3) tillåter nämligen EG-rätten vissa begränsningar i fråga om förvärv av fritidsfastigheter när det gäller *kapitalrörelser* men däremot inte när det gäller möjligheterna att fritt etablera näringsverksamhet i en annan medlemsstat.

Om exempelvis ett utländskt fastighetsbolag köper ett antal fritidshus i förvärvssyfte, kan naturligtvis tillståndsplikt inträda för den som därefter för fritidsändamål förvärvar en fastighet från bolaget. Givet är också att länsstyrelserna i tillståndsärenden inte utan vidare bör godta en uppgift om att ett förvärv av ett fritidshus – eller en jordbruksfastighet som är lämpad för fritidsboende – inte sker för fritidsändamål. Frågeställningen är för övrigt inte ny utan aktualiseras redan i dag vid tillämpningen av den särskilda bestämmelsen om förvärv för fritidsändamål i 1 kap. 10 § i 1982 års lag.

Tredje och fjärde styckena

Dessa stycken utgör i lagtekniskt hänseende komplement till huvudregeln i andra stycket. Den egentliga prövningen av en ansökan om tillstånd till ett förvärv för fritidsändamål kommer emellertid normalt att ske enligt tredje och fjärde styckena. Tredje stycket överensstämmer helt med 1 kap. 10 § första stycket i 1982 års lag, fränsett ett par enbart redaktionella ändringar. Bestämmelsen innebär att förvärvstillstånd i princip inte får ges inom områden där efterfrågan är hög. Fjärde stycket anger att den restriktiva regeln i tredje stycket inte gäller om förvärvaren har särskild anknytning till Sverige. Fjärde stycket motsvarar 1 kap. 10 § andra stycket i 1982 års lag med den ändringen att ett tidigare svenskt medborgarskap inte upptas särskilt som skäl för att meddela förvärvstillstånd. Självfallet måste dock det förhållandet att förvärvaren tidigare har varit svensk medborgare även fortsättningsvis ha stor betydelse när det gäller att bedöma huruvida han har särskild anknyt-

ning till Sverige. En stark anknytning till Sverige föreligger naturligtvis också om förvärvaren är en utomlands bosatt svensk medborgare. I övrigt får motivuttalanden och praxis beträffande tillämpningen av 1 kap. 10 § i 1982 års lag anses ha giltighet även vid tillämpningen av tredje och fjärde styckena i förevarande paragraf (jfr avsnitt 5.4 i den allmänna motiveringen).

Förfarandet vid tillståndsprövning

4 §

Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos kammarrätten.

(jfr 4 § i promemorians lagförslag)

I 1 kap. 3 § i 1982 års lag anges att frågor om förvärvstillstånd prövas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Vidare framgår av 4 kap. 1 § samma lag att beslut som fattats av någon annan än regeringen får överklagas hos regeringen genom besvär.

Enligt den nya lagen, som har ett mera begränsat tillämpningsområde än 1982 års lag, skall frågor om förvärvstillstånd inte i något fall prövas av regeringen. I förevarande paragraf anges sålunda att frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen. Vidare anges att länsstyrelsens beslut får överklagas hos kammarrätten.

5 §

Förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde.

(jfr 5 § i promemorians lagförslag)

Paragrafen överensstämmer med 1 kap. 4 § i 1982 års lag om utländska förvärv av fast egendom m.m.

6 §

Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte får inte prövas och inte heller avskrivas på grund av återkallelse innan det blivit slutligt avgjort om förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum. Vad som har sagts nu gäller inte om det är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas.

(jfr 6 § i promemorians lagförslag)

Paragrafen överensstämmer helt med 1 kap. 6 § i 1982 års lag om utländska förvärv av fast egendom m.m., fränsett ett par enbart redaktionella ändringar.

Ogiltighet

7 §

Om förvärvstillstånd inte söks inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om tillstånd vägras, är förvärvet ogiltigt.

Första stycket gäller inte, om lagfart har meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8

eller 7 § 13 jordabalken eller inskrivning av tomträtt har meddelats i strid mot 21 kap. 3 § 3 eller 7 § jordabalken.

Prop. 1992/93:71

(jfr 7 § promemorians lagförslag)

Paragrafen överensstämmer i huvudsak med 1 kap. 7 § i 1982 års lag. Paragrafen har dock efter påpekande av lagrådet kompletterats med en uttrycklig föreskrift om att förvärv av tomträtt inte är ogiltigt om inskrivning har meddelats i strid mot 21 kap. 3 § 3 eller 7 § jordabalken (jfr 1 kap. 1 § andra stycket andra meningen i 1982 års lag).

Något praktiskt behov av en motsvarighet till 1 kap. 11 § i 1982 års lag, som begränsar giltigheten av ett förhandstillstånd till ett år, har inte ansetts föreligga i den nya lagen. Om ett förhandstillstånd enligt den nya lagstiftningen skulle meddelas och därvid inte förses med något förbehåll om begränsad giltighetstid, gäller alltså tillståndet i princip utan tidsbegränsning.

Särskilda bestämmelser om jordbruksfastigheter

8 §

Avser förvärvet en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet, får förvärvstillstånd inte meddelas, om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt jordförvärvslagen (1979:230). I fråga om förvärv av sådan egendom gäller 10, 10 a, 11 och 15 §§ jordförvärvslagen.

(jfr 8 § promemorians lagförslag)

Enligt 3 § 6 jordförvärvslagen (1979:230) fordras inte förvärvstillstånd enligt den lagen för det fall att förvärvet skall prövas enligt 1982 års lag. Motsvarande ordning föreslås gälla i förhållande till den nya lagen (se avsnitt 5.6). Bestämmelserna i förevarande paragraf syftar till att säkerställa att grunderna för jordförvärvslagen beaktas vid tillståndsprövningen enligt den nya lagen för det fall att förvärvet avser en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet (jfr prop. 1981/82:135 s. 77 f). Paragrafens andra mening motsvarar – med komplettering av 10 a § jordförvärvslagen – 1 kap. 9 § i 1982 års lag.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992, då lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. samt lagen (1982:619) om införande av lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. och lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. upphör att gälla.

Den nya lagen tillämpas även när förvärvet har skett före ikraftträdandet, utom i fall då förvärvet inte fordrade tillstånd enligt den lag som gällde vid förvärvet.

Den nya lagstiftningen träder i kraft den 31 december 1992. Främst av praktiska skäl har föreskrivits att den nya lagstiftningen skall tillämpas även i fall då förvärvet har gjorts före ikraftträdandet. Om en ansökan om förvärvstillstånd har ingivits före ikraftträdandet och avser ett förvärv som inte fordrar tillstånd enligt den nya lagen, kommer en vidare prövning av ansökan inte att tjäna något syfte. I ett sådant fall bör sökanden i stället underlättas om att förvärvstillstånd inte erfordras. I det motsatta fallet – att en

ansökan avser ett förvärv som även enligt den nya lagen fordrar tillstånd – torde det förhållandet att den nya lagen skall tillämpas sakligt sett inte innebära någon nackdel för förvärvaren.

Undantagsvis kan det inträffa att ett förvärv som har skett före den 31 december 1992 fordrar tillstånd enligt den nya lagen men fick göras utan tillstånd enligt 1982 års lag. Det är fallet om förvärvaren är svensk medborgare men inte uppfyller hemvistkriteriet i den nya lagen. För att undvika att lagstiftningen får retroaktiv verkan till nackdel för förvärvaren har i övergångsbestämmelserna föreskrivits att den nya lagen inte skall tillämpas i sådana fall då förvärvet inte fordrade tillstånd enligt äldre lag.

7.2 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Ändringarna är redaktionella.

7.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Ändringarna innebär att i lagen förekommande hänvisningar till 1982 års lag har tagits bort. Att någon hänvisning inte i stället görs till den nya lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom beror på att förvärv av fastigheter som är taxerade som hyreshusenhet inte i något fall fordrar tillstånd enligt den nya lagen och för övrigt inte heller enligt 1982 års lag i dess lydelse fr.o.m. den 1 januari 1992 (jfr avsnitt 5.1). Att tillstånd inte behövs enligt den nya lagen framgår motsatsvis av 1 § första stycket.

7.4 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Ändringarna i 3 och 12 §§ innebär att i lagen förekommande hänvisningar till 1982 års lag har tagits bort och – såvitt avser 3 § 6 - ersatts med en hänvisning till den nya lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom.

Ändringarna i 3 b och 10 §§ har kommenterats i avsnitt 5.14 i den allmänna motiveringen.

7.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning m.m.

Ändringen innebär att hänvisningen till 1982 års lag har tagits bort.

7.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden

8 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag (1992:000) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom,
2. lag om ändring i förköpslagen (1967:868),
3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
4. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230),
5. lag om ändring i lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning,
6. lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden.

9 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över departementspromemorian (Ds 1991:76) Utländska förvärv av fast egendom.

Prop. 1992/93:71

Bilaga 1

Efter remiss har yttranden över departementspromemorian (Ds 1991:76) Utländska förvärv av fast egendom avgivits av Svea hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Södra Roslags tingsrätt, Arrendenämnden i Malmö, Domstolsverket, Kommerskollegium, Överbefälhavaren, Fortifikationsförvaltningen, Riksskatteverket, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Statens jordbruksverk, Statens invandrarverk, Boverket, Glesbygdsdelegationen, Statens lantmäteriverk, Centralnämnden för fastighetsdata, Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Länsstyrelsen i Kalmar län, Länsstyrelsen i Kristianstads län, Länsstyrelsen i Kronobergs län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Värmlands län, länsstyrelsen i Kopparbergs län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Borgholms kommun, Gotlands kommun, Göteborgs kommun, Sotenäs kommun, Svenska Kommunförbundet, Samarbetsgruppen för Sveriges mindre kommuner, Lantbrukarnas Riksförbund, Svenska Förbundet för Koloniträdgårdar och Fritidsbyar, Sveriges Fastighetsägareförbund, Villaägarnas Riksförbund, Internationella Fastighetsägareföreningen, Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund, Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, HSB:s riksförbund, Bohusläns Skärgårdsråd, Bohusläns samarbetskommitté (BOSAM) och Föreningen för svenskar i världen.

Riksbanken, Försvarets radioanstalt, Värmdö kommun, Simrishamns kommun, Sunne kommun, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Skärgårdens intresseföreningars kontaktorganisation och Sveriges kommunaljuridiska förening har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet men har avstått från detta.

1 Förslag till

Lag (1992:000) om förvärv av fast egendom

Härigenom föreskrivs följande.

Förvärvstillstånd

1 § För förvärv av fast egendom som är taxerad som småhusenhet eller lantbruksenhet behövs tillstånd enligt vad som föreskrivs i denna lag (förvärvstillstånd).

Förvärvstillstånd behövs dock inte om förvärvaren

1. vid förvärvet hade hemvist här i landet,
2. tidigare har haft hemvist här i landet under sammanlagt minst fem år,
3. är gift med en person som inte behöver tillstånd enligt 1 eller 2,
4. är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvat gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 § jordförvärvslagen (1979:230), eller
5. är en svensk juridisk person.

Förvärvstillstånd behövs inte heller för förvärv genom bodelning, arv eller testamente eller genom inrop på exekutiv auktion.

2 § Vad som sägs i denna lag om fast egendom skall gälla även bostadsarronden, utom i fall då jordägaren är staten eller en kommun, samt tomträtter. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av upplåtelse eller förvärv av tomträtt.

Förutsättningar för förvärvstillstånd

3 § Förvärvstillstånd skall meddelas, om egendomen förvärvas för annat än fritidsändamål.

Förvärvas egendomen för fritidsändamål, skall förvärvstillstånd meddelas, om förvärvet inte strider mot något väsentligt allmänt intresse.

Även om det inte finns något hinder enligt andra stycket skall förvärvstillstånd vägras, om egendomen förvärvas för fritidsändamål och är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att det på grund därav finns risk för en stegring av fastighetsvärdena.

Tredje stycket gäller inte om förvärvaren har särskild anknytning till Sverige.

Förfarandet vid tillståndsprövning

4 § Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos kammarrätten.

5 § Förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde.

6 § Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte får inte prövas och inte heller avskrivas på grund av återkallelse innan det blivit slutligt avgjort om förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum.

Vad som har sagts nu gäller inte om det är uppenbart att förköpsrätten inte kommer att utövas.

Prop. 1992/93:71
Bilaga 2

Ogiltighet

7 § Om förvärvstillstånd inte söks inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om tillstånd vägras, är förvärvet ogiltigt.

Första stycket gäller inte, om lagfart har meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 13 jordabalken.

Särskilda bestämmelser om jordbruksfastigheter

8 § Avser förvärvet en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet, får förvärvstillstånd inte meddelas, om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt jordförvärvslagen (1979:230). I fråga om förvärv av sådan egendom gäller 10, 10 a, 11 och 15 §§ jordförvärvslagen.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992, då lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. samt lagen (1982:619) om införande av lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. och lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. upphör att gälla.

Den nya lagen tillämpas även i fall då förvärvet har skett före ikraftträdandet, utom i fall då förvärvet inte fordrade tillstånd enligt den lag som gällde vid förvärvet.

2 Förslag till Lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Prop. 1992/93:71
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967:868)¹
dels att i 7 § uttrycket "lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m." skall bytas ut mot "lagen (1992:000) om förvärv av fast egendom,

dels att i 12 § uttrycket "1 kap. 6 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m." skall bytas ut mot "6 § lagen (1992:000) om förvärv av fast egendom".

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

¹Lagen omtryckt 1974:815.

²Senaste lydelse av 7 § 1982:626.

³Senaste lydelse av 12 § 1991:733.

3 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Prop. 1992/93:71

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §²

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendom förvärfas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärfvare,

2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärfas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärfas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1988:183) om förvaltningen av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärfas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärfvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärfvaren eller, när makar förvärfvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

5. om förvärfvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärfvaren eller, när makar förvärfvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 §,

6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

3 §

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall förvärfvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen.

I fall som avses i 1 § första stycket 2–4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall inges till hyresnämnden utan förestående anmälan till kommunen.

Tillstånd att förvärva egendom på

Tillstånd att förvärva egendom på

¹ Lagen omtryckt 1983:438.

² Senaste lydelse 1991:623.

offentlig auktion enligt 7§ eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. lämnas före auktionen.

offentlig auktion enligt 7§ lämnas före auktionen.

Prop. 1992/93:71
Bilaga 2

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

4 Förslag till Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Prop. 1992/93:71
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 3 och 12 §§ jordförvärvslagen (1979:230)¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller statens jordbruksverk,

2. om egendomen förvärvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

3. om kommun förvärvar egendomen från staten eller utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868),

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtaren avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

7. om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

8. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och som inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 16 §.

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtaren avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 §,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen (1992:000) om förvärv av fast egendom,

12 §³

Anmälan enligt 3 § skall göras inom tre månader från det förvärvet skedde.

Förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) skall underställas tillståndsmyndigheten av fastighetsbildningsmyndigheten.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2-4. Ansökan be-

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2-4. Ansökan be-

¹ Lagen omtryckt 1987:468.

² Senaste lydelse 1991:669.

³ Senaste lydelse 1991:670.

Nuvarande lydelse

träffande förvärv som skett genom köp eller byte får inte heller prövas eller på grund av återkallelse avskrivast innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § *eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.* lämnas före auktionen.

Föreslagen lydelse

träffande förvärv som skett genom köp eller byte får inte heller prövas eller på grund av återkallelse avskrivast innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § lämnas före auktionen.

Prop. 1992/93:71

Bilaga 2

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

5 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1976:240) om förvärv av
eldistributionsanläggning m.m.

Prop. 1992/93:71
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning m.m. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

Förvärvstillstånd fordras ej

1. i fall som avses i 1 §, om förvärvaren innehar koncession avseende det område där anläggningen finnes, när eldistributionsanläggningen förvärfas,

2. i fall som avses i 2 §, om förvärvaren innehar koncession avseende det område där föreningen eller bolaget bedriver sin verksamhet,

3. om eldistributionsanläggning eller sådan andel eller aktie som avses i 2 § förvärfas eller överlåtes efter medgivande av riksdagen eller regeringen,

4. om förvärvet skall prövas enligt lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,

6. om aktie förvärfas på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

4. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,

5. om aktie förvärfas på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

¹ Senaste lydelse 1991:1894.

6 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa
bulvanförhållanden

Prop. 1992/93:71

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att i 1 §² lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden uttrycket "lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m." skall bytas ut mot "lagen (1992:000) om förvärv av fast egendom".

Denna lag träder i kraft den 31 december 1992.

² Senaste lydelse 1991:1893.

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1992-10-02

Närvarande: f.d. regeringsrådet Bengt Hamdahl, justitierådet Hans-Gunnar Solerud, regeringsrådet Anders Swartling.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 27 augusti 1992 har regeringen på hemställan av statsrådet Laurén beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om förvärv av fast egendom, m.m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Olle Abrahamsson.

Föreslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till lag om förvärv av fast egendom

Den föreslagna rubriken antyder att lagen har ett långt mer vittomfattande innehåll än vad som är fallet. Lagrådet föreslår att "tillstånd till" skjuts in före ordet förvärv för att åstadkomma en bättre överensstämmelse mellan rubrik och innehåll. I lagens 1 § regleras skyldigheten att ansöka om tillstånd. Lagrådet föreslår att detta markeras genom vissa justeringar i texten. I konsekvens därmed bör rubriken närmast före 1 § ändras till "Skyldighet att söka tillstånd".

Härutöver bör ytterligare formella ändringar göras i 1, 2 och 7 §§, som enligt lagrådets förslag får den lydelse som framgår av bilaga till lagrådets protokoll.

Övriga lagförslag lämnas utan erinran.

Förslag till lag om tillstånd till förvärv av fast egendom

Prop. 1992/93:71
Bilaga till lagrådets
protokoll 1992-10-02

Skyldighet att söka tillstånd

1 §

Vid förvärv av fast egendom som är taxerad som småhusenhet eller lantbruksenhet skall tillstånd sökas enligt vad som föreskrivs i denna lag (förvärvstillstånd).

Förvärvstillstånd behöver inte sökas om förvärvaren

1. vid förvärvet har hemvist här i landet,
2. tidigare har haft hemvist här i landet under sammanlagt minst fem år,
3. är gift med en person som inte behöver tillstånd enligt 1 eller 2,
4. är gift med överlåtaren,
5. själv eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, eller
6. är en svensk juridisk person.

Förvärvstillstånd behöver inte sökas vid förvärv genom bodelning, arv eller testamente eller genom inrop på exekutiv auktion.

2 §

Med fast egendom avses i denna lag även tomträtt.

Vad som enligt denna lag gäller om förvärv av fast egendom som är taxerad som småhusenhet eller lantbruksenhet skall gälla även upplåtelse och förvärv av bostadsarrende, utom i fall då jordägaren är staten eller en kommun.

Ogiltighet

7 §

Om förvärvstillstånd inte söks inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om tillstånd vägras, är förvärvet ogiltigt.

Första stycket gäller inte, om lagfart har meddelats i strid mot 20 kap. 6 § eller 7 § 13 jordabalken eller inskrivning av tomträtt har meddelats i strid mot 21 kap. 3 § eller 7 § jordabalken.

(Bilagorna till direktivet har utelämnats)

RÅDETS DIREKTIV

av den 24 juni 1988

för genomförandet av artikel 67 i fördraget

(88/361/EEG)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS RÅD HAR ANTAGIT DETTA DIREKTIV

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska ekonomiska gemenskapen, särskilt artiklarna 69 och 70.1 i detta,

med beaktande av kommissionens förslag, framlagt efter samråd med Monetära kommittén¹,

med beaktande av Europaparlamentets yttrande², och

med beaktande av följande:

I fördragets artikel 8a stadgas att den inre marknaden skall omfatta ett område utan inre gränser, inom vilket fria kapitalrörelser garanteras utan inskränkning av fördragets övriga bestämmelser.

Medlemsstaterna skall ha möjlighet att vidta de åtgärder som krävs för att reglera likviditeten i banksystemet. Dessa åtgärder skall ha endast detta syfte.

Medlemsstaterna skall om så krävs kunna vidta åtgärder för att, tillfälligt och inom ramen för tillämpliga gemenskapsförfaranden, begränsa kortfristiga kapitalrörelser som, även i de fall inga påtagliga störningar av de underliggande ekonomiska förhållandena föreligger, skulle kunna allvarligt störa genomförandet av medlemsstaternas penning- och växelkurspolitik.

För överskådlighetens skull är det önskvärt att, på de grunder som läggs fast i detta direktiv, ange räckvidden för de övergångsbestämmelser för kapitalrörelser som antagits till förmån för Spanien och Portugal i 1985 års anslutningsakt.

Spanien och Portugal får, under förutsättningar som angivits i artiklarna 61 - 66 respektive 222 - 232 i 1985 års anslutningsakt, rätt att senarelägga liberalisering av vissa kapitalrörelser och därmed frångå de skyldigheter som gäller enligt rådets första direktiv av den 11 maj 1960 om genomförandet av fördragets artikel 67³, senast ändrat genom direktiv 86/566/EEG⁴. Direktiv 86/566/EEG innehåller också bestämmelser om övergångsarrangemang för dessa två medlemsstater såvitt avser deras skyldighet att liberalisera kapitalrörelser. Det är, med hänsyn till dessa två medlemsstaters särskilda förhållanden, befogat att de får möjlighet att senarelägga genomförandet av de nya liberaliseringsförpliktelser som följer av detta direktiv.

Grekland och Irland befinner sig, om än i olika omfattning, i en situation med svåra betalningsbalansproblem och stora utlandsskulder. En omedelbar och fullständig liberalisering av kapitalrörelser skulle försvåra för dessa två medlemsstater att fortsättningsvis tillämpa de åtgärder de vidtagit för att förbättra den ekonomiska ställningen gentemot omvärlden och att stärka det egna finansiella systemets förmåga att anpassa sig till de krav som ställs på en integrerad finansiell marknad i gemenskapen. Det är, med hänsyn till dessa två medlemsstaters särskilda förhållanden, befogat att, i enlighet med fördragets artikel 8c, medge dem ytterligare tid för att uppfylla de skyldigheter som följer av detta direktiv.

En fullständig liberalisering av kapitalrörelser skulle i vissa medlemsstater, särskilt i gränsområden, kunna bidra till störningar av marknaden för fritidsbostäder. Gällande nationell lagstiftning som reglerar sådana förvärv bör därför inte påverkas av detta direktivs ikraftträdande.

¹ EGT nr C 26, 1.2.1988, s. 1.

² Yttrande den 17 juni 1988 (ännu ej offentliggjort i EGT).

³ EGT nr 43, 12.7.1960, s. 921/60.

⁴ EGT nr L 332, 26.11.1986, s. 22.

Den tid som bestämts för att sätta direktivet i kraft bör tas till vara för att kommissionen skall kunna lägga fram förslag med syfte att undanröja eller minska de risker för snedvridande effekter, skatteflykt och undandragande av skatt som uppkommer till följd av olikheter mellan nationella skattesystem, och för att rådet skall kunna ta ställning till sådana förslag.

Gemenskapen skall enligt fördragets artikel 70.1 sträva efter högsta möjliga grad av liberalisering i fråga om kapitalrörelser mellan personer bosatta inom gemenskapen och dem som är bosatta i tredje land.

Omfattande kortfristiga kapitalrörelser till eller från tredje land kan allvarligt störa det monetära eller finansiella läget i medlemsstaterna och orsaka svåra påfrestningar på valutamarknaderna. En sådan utveckling kan visa sig skadlig för sammanhållningen av det Europeiska monetära systemet, för en välfungerande inre marknad och för det successiva uppnåendet av en ekonomisk och monetär union. Det bör därför skapas erforderliga förutsättningar för samordnade åtgärder från medlemsstaternas sida, om sådana skulle visa sig nödvändiga.

Detta direktiv ersätter rådets direktiv 72/156/EEG av den 21 mars 1972 om reglering av internationella kapitalflöden och till motverkande av icke önskvärda effekter av sådana kapitalflöden på inhemsk likviditet¹. Direktiv 72/156/EEG skall följaktligen upphävas.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

1. I den mån annat inte föreskrivs i det följande skall medlemsstaterna avskaffa restriktioner för kapitalrörelser mellan personer bosatta i medlemsstaterna. För att underlätta tillämpning av detta direktiv skall kapitalrörelser klassificeras i enlighet med nomenklaturen i bilaga 1.

2. För överföringar relaterade till kapitalrörelser skall gälla samma valutakursbestämmelser som tillämpas för löpande betalningar.

Artikel 2

Medlemsstaterna skall senast den dag då ifrågavarande bestämmelser träder i kraft göra anmälan till Centralbankschefskommittén, till Monetära kommittén och till kommissionen om sådana åtgärder som vidtas för att reglera likviditeten i banksystemet och som har särskild betydelse för kapitaltransaktioner som kreditinstitut genomför med personer ej bosatta i respektive medlemsstat.

Sådana åtgärder skall begränsas till vad som fordras för att tillgodose inhemsk penningpolitisk styrning. Monetära kommittén och Centralbankschefskommittén skall avge yttrande till kommissionen i frågan.

Artikel 3

1. I det fall kortfristiga kapitalrörelser av exceptionell omfattning medför svåra påfrestningar på valutamarknaderna och leder till allvarliga störningar i en medlemsstats penning- och växelkurspolitik, särskilt då de visar sig genom avsevärda svängningar i banksystemets likviditet, får kommissionen, efter samråd med Monetära kommittén och Centralbankschefskommittén, bemyndiga medlemsstaten att, med avseende på kapitalrörelser angivna i bilaga 2, vidta skyddsåtgärder på de villkor och i den utsträckning som kommissionen bestämmer.

2. Den berörda medlemsstaten får i brådskande fall själv vidta nödvändiga skyddsåtgärder. Kommissionen och övriga medlemsstater skall underrättas om sådana åtgärder senast den dag de träder i kraft. Kommissionen skall, efter samråd med Monetära kommittén och Centralbankschefskommittén, besluta huruvida medlemsstaten skall få fortsätta att tillämpa dessa åtgärder eller om den skall ändra eller upphäva dem.

3. Beslut som kommissionen fattat med stöd av punkterna 1 och 2 kan upphävas eller ändras av rådet med kvalificerad majoritet.

4. Tiden för tillämpning av skyddsåtgärder, beslutade med stöd av denna artikel, får inte överstiga sex månader.

5. Före den 31 december 1992 skall rådet, på grundval av en rapport från kommissionen, och sedan Monetära kommittén och Centralbankschefskommittén avgivit yttrande, överväga om bestämmelserna i denna artikel alljämt är ändamålsenliga, i princip och beträffande enskildheter, för vad de är avsedda att tillgodose.

Artikel 4

Detta direktiv skall inte hindra medlemsstaterna att vidta alla åtgärder som erfordras för att hindra överträdelser av staternas lagar och andra författningar, bl.a. avseende beskattning och tillsyn av finansiella institut, eller att fastställa regler för deklaration av kapitalrörelser för administrativa och statistiska ändamål.

Tillämpningen av sådana åtgärder och regler får inte verka hindrande för kapitalrörelser som genomförs i enlighet med gemenskapslagstiftning.

Artikel 5

För Spanien och Portugal gäller att bestämmelserna om kapitalrörelser i 1985 års anslutningsakt skall, i enlighet med nomenklaturen angiven i bilaga 1, ha den räckvidd som framgår av bilaga 3.

¹ EGT nr L 91, 18.4.1972, s. 13.

Artikel 6

1. Medlemsstaterna skall vidta de åtgärder som behövs för att följa detta direktiv senast den 1 juli 1990. De skall genast underrätta kommissionen om detta. De skall också senast den dag respektive åtgärder träder i kraft offentliggöra alla nya åtgärder eller ändringar av bestämmelser för sådana kapitalrörelser som anges i bilaga 1.

2. Spanien och Portugal, med förbehåll för vad gäller för dessa två medlemsstater enligt artiklarna 61 - 66 och 222 - 232 i 1985 års anslutningsakt, samt Grekland och Irland får, på de villkor och med den tidsbegränsning som anges i bilaga 4, fortsätta att tillfälligt tillämpa restriktioner för sådana kapitalrörelser som är angivna i den nämnda bilagan.

Skulle Grekland och Portugal, före utgången av den tidsfrist som avses i listorna III och IV av bilaga 4, finna att de inte har möjlighet att fortsätta liberaliseringen, särskilt om skälet är betalningsbalanssvårigheter eller bristande anpassning av det inhemska finansiella systemet, skall på begäran av en av dessa medlemsstater kommissionen i samarbete med Monetära kommittén undersöka de ekonomiska förhållandena i den berörda medlemsstaten. På grundval av denna undersökning skall kommissionen lämna förslag till rådet om en förlängning av tidsfristen för liberalisering av alla eller vissa av de ifrågavarande kapitalrörelserna. Denna förlängning får inte överstiga tre år. Rådet skall förfara i enlighet med vad som föreskrivs i fördragets artikel 69.

3. Belgien och Luxemburg får tillfälligt vidmakthålla sitt system med dubbla växelkurser på de villkor och under den tid som anges i bilaga 5.

4. Gällande inhemsk lagstiftning avseende förvärv av fritidsbostäder får upprätthållas intill dess rådet i enlighet med fördragets artikel 69 antar ytterligare bestämmelser för detta område. Denna bestämmelse skall inte påverka tillämpligheten av andra bestämmelser i gemenskapslagstiftningen.

5. Kommissionen skall senast den 31 december 1988 till rådet överlämna förslag, avsedda att undanröja eller minska de risker för snedvridande effekter, skatteflykt och undandragande av skatt, som hänför sig till olikheter i medlemsstaternas regler dels för beskattning av sparande, dels för kontroll av dessa reglers tillämpning.

Rådet skall senast den 30 juni 1989 ta ställning till sådana förslag från kommissionen. Alla skattebestämmelser som skall tillämpas på gemenskapsnivå skall, i enlighet med fördraget, beslutas enhälligt.

Artikel 7

1. Medlemsstaterna skall, i fråga om överföringar, som sker till eller från tredje land och som hänför sig till kapitalrörelser, sträva efter att uppnå samma grad av liberalisering som tillämpas i fråga om transaktioner med personer bosatta i andra medlemsstater, varvid övriga bestämmelser i detta direktiv skall gälla.

Bestämmelserna i föregående stycke skall inte hindra att inhemska regler eller regler i gemenskapslagstiftning tillämpas gentemot tredje land, särskilt såvitt gäller villkor om reciprocitet för transaktioner hänförliga till etablering, tillhandahållande av finansiella tjänster och handel med värdepapper på kapitalmarknaderna.

2. I fall då omfattande kortfristiga kapitalrörelser till eller från tredje land allvarligt stör den monetära eller finansiella balansen, internt eller externt, hos medlemsstaterna eller vissa av dem, eller orsakar svåra påfrestningar på valutaförhållandena inom gemenskapen eller mellan gemenskapen och tredje land, skall medlemsstaterna samråda med varandra om de åtgärder som kan vidtas för att motverka sådana svårigheter. Detta samråd skall ske inom Centralbankschefskommittén och inom Monetära kommittén, på initiativ av kommissionen eller en medlemsstat.

Artikel 8

Monetära kommittén skall minst en gång per år undersöka hur förhållandena beträffande fri rörlighet för kapital utvecklats genom tillämpning av detta direktiv. Undersökningen skall avse sådana åtgärder för inhemsk reglering av kredit-, kapital- och penningmarknaderna som kan ha särskild inverkan på internationella kapitalrörelser och på alla andra förhållanden som behandlas i detta direktiv. Kommittén skall lämna rapport till kommissionen om undersökningsresultatet.

Artikel 9

Det första direktivet av den 11 maj 1960 och direktiv 72/156/EEG upphör att gälla den 1 juli 1990.

Artikel 10

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Luxemburg den 24 juni 1988.

På rådets vägnar

M. BANGEMANN

Ordförande

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 oktober 1992

Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
1 Inledning	11
Gällande lagstiftning	12
EG:s krav på fria kapitalrörelser	13
Danmarks förvärvslagstiftning	14
Allmän motivering	16
5.1 Det generella kravet på förvärvstillstånd	16
5.2 Förvärvskontroll mot länder utanför EES?	18
5.3 Fortsatt förvärvskontroll i fråga om fritidsfastigheter ...	18
5.4 Allmänna utgångspunkter för den nya lagstiftningen ...	21
5.5 Vilka förvärvare skall behöva tillstånd?	22
5.6 Vilka fastigheter skall omfattas av lagen?	24
5.7 Förvärv av bostadsarrenden och tomträtter	26
5.8 Förvärv av bostadsrätter	28
5.9 Förvärv på exekutiv auktion	29
5.10 Förutsättningarna för förvärvstillstånd	29
5.11 Förfarandet vid tillståndsgivningen m.m.	30
5.12 Ikraftträdande	31
5.13 Följdändringar i annan lagstiftning	31
5.14 Bosättningskravet i jordförvärvslagen	31
5.15 Kostnadsfrågor	32
6 Upprättade lagförslag	32
7 Specialmotivering	33
7.1 Förslaget till lag om tillstånd till förvärv av fast egendom	33
7.2 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868) .	40
7.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om för-	
värv av hyresfastighet m.m.	40
7.4 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen	
(1979:230)	40
7.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1976:240) om förvärv	
av eldistributionsanläggning	40
7.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa	
bulvanförhållanden	40
8 Hemställan	41
9 Beslut	41
Bilaga 1 Förteckning över remissinstanserna	42
Bilaga 2 Lagrådsremissens lagförslag	43
Bilaga 3 Lagrådets yttrande	52
Bilaga 4 EG:s kapitalliberaliseringsdirektiv (88/361/EEG)	54