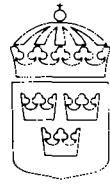


Lagutskottets betänkande

1985/86:17

om utländska förvärv av fast egendom



LU
1985/86:17

Sammanfattning

I betänkandet behandlas två motioner om utlänningars rätt att förvärva fastigheter i Sverige. I den ena motionen (m) begärs skärpning av lagstiftningen när det gäller förvärv av fritidsfastigheter och i den andra (c) begärs lättnader i tillståndsplikten då nordiska medborgare förvärvar fastigheter.

Motionerna avstyrks av utskottet.

Motionsyrkanden

Motion 1985/86:L230 av Jens Eriksson (m) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om utlänningars rätt att förvärva fast egendom i Sverige.

Motion 1985/86:L283 av Kjell A. Mattsson och Elving Andersson (båda c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om utländska medborgares rätt att förvärva fast egendom.

Gällande ordning

En lagfäst kontroll av utländskt inflytande över mark och naturtillgångar har funnits i Sverige sedan 1800-talet. En mer ingående reglering tillkom dock först med 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Det grundläggande syftet med lagen var att bevara Sveriges naturtillgångar i inhemsk ägo och att trygga vår självbestämmanderätt på det ekonomiska området. Genom lagstiftning år 1975 skärptes bestämmelserna om utländska medborgares möjligheter att förvärva fritidsfastigheter.

1916 års lag – i de delar den avsåg kontroll över utländska förvärv av fast egendom och gruvrättigheter – ersattes den 1 januari 1983 av lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. Den nya lagen innebar att bestämmelserna moderniserades och förenklades. Sakligt sett infördes emellertid endast smärre ändringar i förhållande till 1916 års lag.

Enligt gällande bestämmelser får andra utländska medborgare än de som är gifta med svenska medborgare förvärva fast egendom här i landet endast efter särskilt tillstånd (förvärvstillstånd). Också för andra rättssubjekt – i lagen benämnda kontrollsubjekt – föreligger tillståndsplikt. Den gäller bl. a. utländska bolag, svenska aktiebolag som inte har utlänningsförbehåll i bolagsordningen, svenska handelsbolag, om någon av bolagsmännen är

kontrollsubjekt, och svenska ekonomiska föreningar vars verksamhet regleras av lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen (1971:479), lagen (1975:417) om sambruksföreningar eller äldre lagstiftning som motsvarar lagen om ekonomiska föreningar eller bostadsrättslagen. Genom 1982 års lagstiftning utökades kretsen tillståndspliktiga med svenska stiftelser och svenska bostadsrättsföreningar som har till huvudsakligt ändamål att upplåta fritidsbostäder åt medlemmar.

Tillstånd krävs inte bara för förvärv av fast egendom utan också för förvärv av tomträtt och bostadsarrende. Fråga om förvärv av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet prövas enligt bestämmelser i jordförvärvslagen (1979:230).

Förutsättningarna för förvärvstillstånd regleras i 1 kap. 8–11 §§ i den nya lagen. Bestämmelserna har samma principiella innebörd som de bestämmelser som infördes genom 1975 års reform. Bestämmelserna innebär att förvärvstillstånd i princip skall meddelas om hinder inte möter med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden. För sådana områden av landet där det råder stor efterfrågan på fritidsbostäder gäller därutöver en särskild bestämmelse. Enligt denna (10 §) skall förvärvstillstånd vägras om förvärvet avser en fritidsfastighet som är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att på grund därav risk föreligger för en stegring av fastighetsvärdena. Förbudet mot förvärvstillstånd gäller dock inte om förvärvaren tidigare varit svensk medborgare eller på annat sätt har en särskild anknytning till Sverige.

Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen och i vissa fall av regeringen.

Motionsmotiveringar

I motion L230 (m) framhålls att efterfrågan på sommarbostäder i Bohuslän är stor från bl. a. utländska köpare och att till följd härav priserna på permanentbostadsfastigheter stiger så att den fasta befolkningen inte har råd att förvärva fastigheterna. Motionären anser att lagstiftningen om utländska förvärv av fast egendom bör tillämpas mycket restriktivt och att förvärvstillstånd över huvud taget inte bör meddelas för köp av fastighet för fritidsändamål i Bohuslän.

Motionärerna i motion L283 (e) anser att det finns skäl för en mindre restriktiv hållning i frågan om förvärvstillstånd när en medborgare i ett nordiskt land önskar förvärva en fastighet i gränstrakten till det landet för fritids- eller permanentboende. Motionärerna framhåller att det inte bara är Sverige som har krav på förvärvstillstånd och att de nordiska länderna gemensamt bör se över förvävsreglerna.

Tidigare riksdagsbehandling

Frågan om utländska medborgares rätt att förvärva fritidsfastighet i Sverige har under senare år prövats åtskilliga gånger av riksdagen med anledning av motioner om en skärpning av reglerna. Motionerna har avslagits av

riksdagen (se LU 1975:27, 1981/82:1, 1983/84:13 och 1985/86:12). Beträffande riksdagsbehandlingen före år 1985 hänvisas till betänkandena.

LU 1985/86:17

I betänkandet LU 1985/86:12 finns redovisat vissa statistiska uppgifter beträffande utländska fastighetsförvärv i Stockholms, Kalmar, Kronobergs, Kristianstads, Hallands, Göteborgs och Bohus län samt Värmlands län. Vid behandlingen av den då aktuella motionen framhöll utskottet att de statistiska uppgifterna gav vid handen att under år 1984 antalet utomlands bosatta utländska medborgare som fått tillstånd att förvärva fritidsfastigheter ökat i bl. a. Kalmar och Kronobergs län. I Stockholms, Hallands och Värmlands län däremot hade någon ökning inte skett, och för Göteborgs och Bohus län kunde en mindre ökning konstateras.

Utskottet kunde inte dela den uppfattning som framfördes i den då aktuella motionen om att utvecklingen var oroande och motiverade införandet av ytterligare restriktioner. Enligt utskottet borde principen i fråga om utländska förvärv av fastigheter här i landet alltså vara att utländska medborgare skall få förvärva fast egendom om hinder inte möter från försvarssynpunkt eller liknande (se 1 kap. 8 §). När det gäller utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter i attraktiva områden var det motiverat med ett krav på särskild anknytning till Sverige för förvärv av fastigheter i sådana områden. Enligt utskottets mening gav bestämmelserna i lagen utrymme för erforderlig restriktivitet beträffande förvärv av fritidsfastigheter samtidigt som de medger en anpassning till rådande lokala förhållanden. Utskottet ville i likhet med vad utskottet gjorde år 1984 betona angelägenheten av en enhetlig praxis vid tolkningen av begreppet särskild anknytning till Sverige och framhålla vikten av att länsstyrelsernas styrelser och regeringen med uppmärksamhet följer frågorna om de utländska förvärven av fastigheter här i landet.

I betänkandet LU 1981/82:1 behandlade utskottet också en motion vari begärdes att norska medborgare skulle undantas helt från tillståndstvånget. På hemställan av utskottet avslog riksdagen motionen. Utskottet framhöll bl. a. att det inte fanns skäl att särbehandla norska medborgare i förhållande till t. ex. danska och finländska.

Behandling i Nordiska rådet

Efter en rekommendation från Nordiska rådet (rek. nr 23/1980) fick nordiska ämbetsmannakommittén för industri- och energipolitik år 1981 i uppdrag att verka för att där så var möjligt lättnader genomförs i gällande bestämmelser i syfte att ge nordiska industriella projekt bättre förutsättningar när det gällde bl. a. etablering i de nordiska länderna.

På grundval av en rapport från ämbetsmannakommittén om det ditills bedrivna arbetet beslöt Nordiska ministerrådet (industriministrarna) i januari 1983 att nordiska medborgare, som flyttar till ett nordiskt land, i princip bör likställas med landets egna medborgare när det gäller rätten att driva självständig industri eller hantverksnäring, att förvärva fastighet för eget bostads- eller för näringsändamål och att stifta, vara verkställande direktör eller ingå i styrelsen för aktiebolag.

I Nordiska ministerrådets berättelse rörande det nordiska samarbetet till Nordiska rådets 33:e session (s. 1130) konstateras att 1983 års beslut innebär att vissa ändringar är nödvändiga i nationell lagstiftning i Finland, Norge och Sverige. Det anförs att lagstiftningsarbete pågår i de angivna länderna i syfte att ändringarna skall kunna genomföras under år 1985. Arbetet avser bl. a. enskilda personers förvärv av fast egendom för näringsverksamhet.

I Sverige har lagändringar genomförts i fråga om nordiska medborgares rätt att vara styrelseledamot och verkställande direktör i aktiebolag (prop. 1983/84:184, LU 1983/84:34 och 1984/85:8). Några lättnader när det gäller nordiska medborgares förvärv av fast egendom har däremot inte genomförts, och något lagstiftningsarbete på området pågår inte enligt vad som upplysts från justitiedepartementet.

Frågan om nordiska medborgares rätt att fritt förvärva fast egendom har också aktualiserats inom Nordiska rådets social- och miljöutskott med anledning av ett medlemsförslag (A 699/s) som väckts av bl. a. Rune Gustavsson (c), Elver Jonsson (fp), Gunnel Jonäng (c) och Karin Söder (c). I förslaget hemställs att Nordiska rådet rekommenderar Nordiska ministerrådet att inom ramen för arbetet med nordiskt medborgarskap snabbutreda frågan om utvidgade rättigheter och förenklingar för nordiska medborgare vid flyttning inom Norden beträffande bl. a. likställighet för i nordiskt grannland bosatta nordbor med inflyttningslandets egna medborgare vad beträffar förvärv av fast egendom i form av permanent- eller fritidsbostad.

I ett betänkande år 1986 över medlemsförslaget framlägger social- och miljöutskottet ett förslag av innebörd att Nordiska rådet rekommenderar Nordiska ministerrådet att bl. a. utreda möjligheterna att ge nordbor möjlighet att fritt förvärva fast egendom för bostadsändamål i hela Norden.

Utskottet

I betänkandet behandlas två motioner angående utländska medborgares rätt att förvärva fast egendom i Sverige.

Enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m. får utländska medborgare förvärva fast egendom här i landet endast efter särskilt tillstånd (förvärvstillstånd). Också för andra rättssubjekt – i lagen benämnda kontrollsubjekt – föreligger tillståndsplikt. Tillstånd krävs inte bara för förvärv av fast egendom utan också för förvärv av tomträtt och bostadsarrende. Vissa undantag från tillståndsplikten finns. Bl. a. behövs inte tillstånd för förvärv som sker genom bodelning, arv eller testamente. Sedan den 1 januari 1986 krävs inte heller tillstånd när förvärvaren är gift med en svensk medborgare.

Förutsättningarna för förvärvstillstånd regleras i 1 kap. 8–11 §§. Bestämmelserna innebär att förvärvstillstånd i princip skall meddelas om hinder inte möter med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden. För sådana områden av landet där det råder stor efterfrågan på fritidsbostäder gäller därutöver en särskild bestämmelse. Enligt denna (10 §) skall förvärvstillstånd vägras om förvärvet avser en

fritidsfastighet som är belägen inom ett område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att på grund därav risk föreligger för en stegring av fastighetsvärdena. Förbudet mot förvärvstillstånd gäller dock inte om förvärvaren tidigare varit svensk medborgare eller på annat sätt har en särskild anknytning till Sverige.

Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen och i vissa fall av regeringen.

I motion 1985/86:L230 (m) framhålls att efterfrågan på sommarbostäder i Bohuslän är stor från bl. a. utländska köpare och att till följd härav priserna på permanentbostadsfastigheter stiger så att den fasta befolkningen inte har råd att förvärva fastigheterna. Motionären anser att lagstiftningen om utländska förvärv av fast egendom bör tillämpas mycket restriktivt och att förvärvstillstånd över huvud taget inte bör meddelas i fråga om fastigheter för fritidsändamål i Bohuslän. Motionären yrkar att det anförda skall ges regeringen till känna.

Motionärerna i motion 1985/86:L283 (c) anser att det finns skäl för en mindre restriktiv hållning i frågan om förvärvstillstånd när en medborgare i ett nordiskt land önskar förvärva en fastighet i gränstrakten till det landet för fritids- eller permanentboende. Motionärerna framhåller att det inte bara är Sverige som har krav på förvärvstillstånd och att de nordiska länderna gemensamt bör se över förvävsreglerna. I motionen yrkas att det anförda skall ges regeringen till känna.

Utskottet crinrar om att frågan om en skärpning av reglerna för utländska förvärv av fritidsfastigheter behandlats av riksdagen åtskilliga gånger under senare år med anledning av motioner. På hemställan av lagutskottet har motionerna avslagits. Senast prövades frågan i november 1985 (se LU 1985/86:12). Utskottet framhöll då att inhämtade statistiska uppgifter gav vid handen att under år 1984 antalet utomlands bosatta utländska medborgare som fått tillstånd att förvärva fritidsfastigheter ökat i bl. a. Kalmar och Kronobergs län. I Stockholms, Hallands och Värmlands län däremot hade någon ökning inte skett och för Göteborgs och Bohus län kunde en mindre ökning konstateras. Utskottet kunde inte dela den uppfattning som framfördes i den då aktuella motionen om att utvecklingen var oroande och motiverade införandet av ytterligare restriktioner. Enligt utskottet borde principen i fråga om utländska förvärv av fastigheter här i landet alltså vara att utländska medborgare skall få förvärva fast egendom om hinder inte möter från försvarssynpunkt eller liknande. När det gäller utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter i attraktiva områden var det motiverat med ett krav på särskild anknytning till Sverige för förvärv av fastigheter i sådana områden. Enligt utskottet gav bestämmelserna i lagen utrymme för erforderlig restriktivitet beträffande förvärv av fritidsfastigheter samtidigt som de medgav en anpassning till rådande lokala förhållanden.

Enligt utskottets mening äger det anförda alltså giltighet och några nya omständigheter som bör föranleda ett ändrat ställningstagande från riksdagens sida har inte framkommit. Utskottet avstyrker därför bifall till motion 230.

Vad härefter angår frågan om lättnader i tillståndsplikten för nordiska medborgare har som närmare redovisats ovan (s. 3 och 4) spørsmålet

aktualiserats inom Nordiska rådet i olika sammanhang. Bl. a. har Nordiska rådets social- och miljöutskott nyligen behandlat frågan med anledning av ett medlemsförslag om utvidgade rättigheter för nordiska medborgare vid flyttning eller resa inom Norden. I sitt betänkande över förslaget föreslår social- och miljöutskottet att Nordiska rådet rekommenderar Nordiska ministerrådet att bl. a. utreda möjligheterna att ge nordbor möjlighet att fritt förvärva fast egendom för bostadsändamål i hela Norden.

Enligt utskottets mening bör Nordiska rådets ställningstagande till betänkandet avvaktas. Skulle Nordiska rådet bifalla betänkandet förutsätter utskottet att en sådan översyn som begärs i motion 283 kommer till stånd. Någon riksdagens åtgärd med anledning av motionen är inte erforderlig.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motion 1985/86:L230 och motion 1985/86:L283.

Stockholm den 11 mars 1986

På lagutskottets vägnar

Per-Olof Strindberg

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inga-Britt Johansson (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Inger Hestvik (s), Gunnar Thollander (s), Marianne Karlsson (c), Berit Löfstedt (s), Ewy Möller (m) och Kjell-Arne Welin (fp).

Särskilt yttrande

Allan Ekström (m) anför:

Motionären har i sin motion L230 – under hänvisning främst till situationen i norra Bohuslän – åberopat att "Sverige skall ägas av svenskar och att vårt land inte får säljas bit för bit" samt att "det är skrämmande när det aviseras lättnader för utländska medborgare att få förvärva fritidsbostäder i Bohuslän, som i högsta grad utgör ett område där efterfrågan på fritidshus är så stor att priserna stegas".

Uppfattningen att Sverige skall ägas av svenskar ligger helt i linje med vad som uttalats i den av riksdagen bifallna propositionen 1981/82:135 s. 49 om att "det fortfarande finns ett skyddsbehov när det gäller fast egendom och gruvrättigheter" och att "som grundläggande princip alltså bör gälla att kontrollsubjekt (utlänning) inte utan tillstånd får förvärva fast egendom här i landet". (Jfr rd.1985/86:43 s. 57.)

Rädslan för att utlänningar har rätt att fritt förvärva fritidsfastigheter i Bohuslän synes överdriven om hänsyn tas till departementschefens uttalande i proposition 1975:65 s. 9, till vilken ovannämnda proposition om fastighetsförvärvslag syftar, av följande innehåll: "Effekten av den föreslagna regeln (1 kap. 10 § fastighetsförvärvslagen) blir i fråga om utländska medborgare

utan särskild anknytning till vårt land att de i stor utsträckning hänvisas till inköp av fritidsfastigheter i områden där stort efterfrågetryck inte råder. Regeln innebär vidare att personer, som är bosatta i landet, inte behöver konkurrera med utomlands bosatta utländska medborgare vid förvärv av fritidsfastigheter i särskilt attraktiva områden." Av denna anledning har jag ansett mig kunna biträda utskottets ståndpunkt att gällande lag ger utrymme för erforderlig restriktivitet.

LU 1985/86:17

