SVERIGES RIKSDAG

Motion till riksdagen 2026/27:1362

av Tony Rahm (M)

Skärpta regler för utländska fastighetsförvärv för att värna Sveriges säkerhet

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en möjlighet att förbjuda fastighetsförvärv i Sverige för medborgare och juridiska personer med anknytning till stater som bedriver anfallskrig och bedöms utgöra ett hot mot Sveriges nationella säkerhet, samt att säkerställa att sådana förbud inte kan kringgås genom bulvaner, indirekt ägande eller bolagskonstruktioner, och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör överväga att utreda förslagen i betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84) om att införa ett system med tillståndsprövning av fastighetsförvärv för fysiska och juridiska personer utanför EES, samt juridiska personer inom EES som ägs eller kontrolleras av sådana aktörer, och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Det försämrade säkerhetspolitiska läget i Europa ställer nya krav på Sveriges förmåga att skydda sina nationella säkerhetsintressen. Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina

har tydliggjort att hotet från främmande makt inte enbart handlar om konventionella militära angrepp. Även underrättelseverksamhet, sabotage och andra former av hybridkrigföring utgör allvarliga säkerhetshot som Sverige måste ha beredskap att möta.

I detta sammanhang behöver även utländska fastighetsförvärv uppmärksammas. Möjligheten att förvärva mark och byggnader i Sverige kan utnyttjas av främmande makt för underrättelseinhämtning, övervakning eller annan verksamhet som riskerar att skada Sveriges säkerhet. Fastigheter i närheten av militära anläggningar, hamnar, flygplatser, energiförsörjning, kommunikationsanläggningar och annan samhällsviktig infrastruktur kan vara av särskilt strategiskt intresse.

Det kan samtidigt vara svårt att på förhand identifiera samtliga fastigheter som skulle kunna utnyttjas för säkerhetshotande verksamhet. Säkerhetsriskerna behöver därför inte vara begränsade till fastigheter som redan har identifierats som särskilt skyddsvärda. Det är inte enbart fastighetens geografiska placering som är av betydelse, utan även vem som förvärvar den och vilka kopplingar förvärvaren har till främmande makt.

Finland har redan vidtagit åtgärder för att begränsa sådana risker. Sedan juli 2025 gäller skärpta regler som innebär att ryska och belarusiska medborgare samt juridiska personer med säte i dessa länder som huvudregel inte kan få tillstånd att förvärva fastigheter i Finland. Lagstiftningen gör det möjligt att begränsa fastighetsförvärv för aktörer med anknytning till stater som bedöms utgöra ett hot mot landets nationella säkerhet.

Den finska modellen bygger på två kompletterande delar. Dels finns ett generellt system med tillståndsprövning för fastighetsförvärv av personer och företag utanför EU och EES, dels finns möjlighet att införa särskilda förbud mot förvärv från stater som bedöms utgöra ett allvarligt säkerhetshot. Därmed kan staten både granska enskilda förvärv och förebygga risker genom att begränsa vissa aktörers möjligheter att förvärva fastigheter.

Även Sverige har tagit steg för att stärka kontrollen över fastighetsöverlåtelser. Genom ändringar i säkerhetsskyddslagstiftningen har möjligheterna att ingripa mot överlåtelser av fast egendom inom säkerhetskänslig verksamhet stärkts. Vidare har utredningen Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84) föreslagit ett nytt system för tillståndsprövning av fastighetsförvärv för bland annat fysiska och juridiska personer utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES).

Utredningens förslag innebär att staten ges möjlighet att granska och vid behov förhindra utländska fastighetsförvärv som kan skada väsentliga totalförsvarsintressen.

Förslaget omfattar även vissa förvärv genom juridiska personer inom EES som ägs eller kontrolleras av aktörer utanför området. Det är angeläget att regeringen går vidare med dessa förslag så att Sverige får ett sammanhållet och effektivt system för kontroll av utländska fastighetsförvärv.

Samtidigt finns det anledning att överväga ytterligare begränsningar. Den tillståndsprövning som föreslås i SOU 2024:84 utgår från om ett enskilt förvärv kan inverka skadligt på väsentliga totalförsvarsintressen. Den finska lagstiftningen går längre genom att även möjliggöra särskilda begräsningar av fastighetsförvärv för medborgare och företag med anknytning till vissa stater. Därmed kan säkerhetsrisker förebyggas utan att en konkret risk behöver påvisas för varje enskild fastighet.

Sverige bör därför, med Finland som förebild, införa en möjlighet att förbjuda fastighetsförvärv för medborgare och juridiska personer med anknytning till stater som bedriver anfallskrig och bedöms utgöra ett hot mot Sveriges nationella säkerhet. Ett sådant regelverk skulle kunna komplettera den föreslagna tillståndsprövningen och stärka möjligheterna att förebygga säkerhetshotande fastighetsinnehav.

För att lagstiftningen ska bli effektiv måste den också utformas så att begränsningarna inte kan kringgås. Ett förbud som enbart omfattar direkta fastighetsförvärv riskerar att förlora sin verkan om samma aktörer kan förvärva fastigheter genom bulvaner, svenska eller utländska bolag eller andra indirekta ägarförhållanden. Det är därför viktigt att reglerna även tar hänsyn till vem som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska person som genomför ett förvärv.

Lagstiftningen behöver samtidigt utformas med respekt för rättssäkerheten, egendomsskyddet och Sveriges internationella åtaganden. Det bör finnas tydliga kriterier för vilka stater och aktörer som kan omfattas av ett förvärvsförbud.

Sverige ska även fortsättningsvis vara ett öppet land för internationella investeringar, företagande och människor som vill bosätta sig och verka här. Denna öppenhet får emellertid inte innebära att främmande makt ges möjlighet att utnyttja den svenska fastighetsmarknaden för verksamhet som hotar landets säkerhet.

Mot denna bakgrund bör regeringen gå vidare med förslagen i SOU 2024:84 om ett system med tillståndsprövning av utländska fastighetsförvärv. Därutöver bör Sverige, med utgångspunkt i den finska modellen, införa en möjlighet att förbjuda fastighetsförvärv för aktörer med anknytning till stater som bedriver anfallskrig och bedöms utgöra ett hot mot Sveriges nationella säkerhet. Sådana förbud måste även

utformas så att de inte kan kringgås genom bulvaner, indirekt ägande eller bolagskonstruktioner.

Tony Rahm (M)