

Lagutskottets betänkande

1983/84:13

om utländska förvärv av fast egendom

Ärendet

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

I *motion 1983/84:528* av Jens Eriksson (m) yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att det bör krävas en betydligt hårdare prövning vid utländska medborgares förvärv av fast egendom i Sverige.

I *motion 1983/84:2188* av Sivert Carlsson m. fl. (c) yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om översyn av och förslag till ändring av lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. i enlighet med vad som i motionen anförts.

Motionsmotiveringar

I *motion 528* anförts att allt fler sommarbostäder, markområden och jordbruk försäljs till icke svenska medborgare. Enligt motionären är detta en olycklig utveckling som bör hejdas. Motionären erinrar om att det visserligen krävs tillstånd från länsstyrelsen i resp. län för att utländska medborgare skall få förvärva fast egendom i Sverige. Men att döma av de många försäljningar som har skett förefaller reglerna enligt motionärens mening alltför generösa. En skärpning av nu gällande regler är därför nödvändig, anser motionären.

Motionärerna i *motion 2188* pekar på att antalet ansökningar från utländska medborgare om förvärvstillstånd beträffande fast egendom i Kalmar län har ökat kraftigt under år 1983. Särskilt attraktiva är fastigheter på Öland. En starkt bidragande orsak till det ökade utländska intresset för fastighetsförvärv i denna region torde enligt motionärerna vara den svenska kronans värde gentemot utländsk valuta. Motionärerna framhåller i anslutning härtill att risken är stor att priserna på fastigheterna ökar. Därmed minskar möjligheterna för den inhemska befolkningen att skaffa sig t. ex. en fritidsbostad i området. En annan starkt bidragande orsak till det ökade intresset är enligt motionen att området är mycket attraktivt från turistsynpunkt. Som sådant bibehålls det bäst genom att det är så tillgängligt som möjligt för den breda allmänheten, menar motionärerna. I motionen anförts att lagstiftningen – särskilt i jämförelse med andra länders lagstiftning – får anses vara ganska liberal. Länsstyrelserna kan också tillämpa den på olika sätt. Motionärerna framhåller särskilt att kravet i lagen på särskild anknýt-

ning till Sverige ger utrymme för en alltför varierande tolkning och tillämpning.

Enligt motionärerna finns mot bakgrund av den pågående utvecklingen stor anledning för riksdagen att hos regeringen begära en översyn av gällande lagstiftning beträffande utländska förvärv av 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 utländska 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.

Tidigare behandling

Frågan om utländska medborgares rätt att förvärva fritidsfastighet i Sverige har vid flera tillfällen aktualiserats i riksdagen. Som nämnts ovan (s. 2) fick bestämmelserna sitt nuvarande principiella innehåll genom lagstiftning år 1975 (prop. 1975:65, LU 1975:27). Syftet med lagstiftningen var att tillståndsgivningen i fråga om förvärv av fritidsfastigheter skulle bli mer restriktiv när det gällde utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige. För utländska medborgare med särskild anknytning till Sverige föreslogs däremot inga inskränkningar i den rådande liberala tillståndsgivningen. Lagutskottet uttalade att det mot bakgrund av det då kraftigt ökade utländska intresset för fritidsmark i Sverige inte rimligen kunde anföras några principiella erinringar mot att tillståndsgivningen i fortsättningen skulle bli mer restriktiv för utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige.

Den föreslagna lagtekniska lösningen gav enligt utskottets mening knappast anledning att befara att det skulle uppstå några särskilda svårigheter att omsätta lagändringarna i praktisk tillämpning. Med hänsyn till att den föreslagna lagstiftningen innebar viktiga nyheter av i viss mån principiell natur underströk utskottet vikten av att utvecklingen på området följdes med uppmärksamhet från statsmakternas sida.

I samband med behandlingen hösten 1981 av två motioner (m, fp), som berörde frågor om utlännings rätt att förvärva fritidsfastighet, besökte utskottet Kronobergs län och inhämtade synpunkter på gällande lagstiftning från företrädare för länsstyrelsen. I betänkandet LU 1981/82:1 över motionerna fann utskottet att det alltjämt fick anses motiverat med en liberal tillståndsgivning i fall då utländska medborgare, som är bosatta här eller annars har särskild anknytning till Sverige, önskar förvärva fritidsfastigheter. Utskottet kunde vidare med ledning av inhämtade uppgifter och tillgänglig statistik från andra län konstatera att gällande regler gav utrymme för den restriktivitet som kunde anses erforderlig i fråga om förvärv av fritidsfastigheter av utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige. Utskottet förutsatte att regeringen tog de erforderliga initiativen om utvecklingen skulle visa att reglerna i 1916 års lag behövde skärpas ytterligare.

På förslag av utskottet avsåg riksdagen motionerna.

Härefter har utskottet tagit upp den aktuella frågan i ett yttrande till näringsutskottet över proposition 1981/82:135 i vad den avsåg förslaget till ny lagstiftning om utländska förvärv av fast egendom m. m. I samband därmed behandlades också en motion (s) vari yrkades att riksdagen med anledning av propositionen skulle skärpa reglerna om utländsk medborgares förvärv av fritidsfastigheter. I yttrandet (LU 1981/82:3 y) framhöll utskottet bl. a. följande.

Det är enligt utskottets mening viktigt att gällande bestämmelser inte tillämpas på sådant sätt att utländska medborgare som är bosatta utomlands förhindras att förvärva fritidshus i vårt land. Sådana förvärv kan i vissa delar av landet innebära ett önskvärt tillskott till bebyggelsen som kan bidra till att landskapet hålls öppet, att möjligheterna att upprätthålla vissa former av samhällsservice ökar och att befintliga men outnyttjade byggnader används på ett nyttigt sätt. I andra delar av landet, där konkurrensen om fritidsbebyggelsen är stor, är läget ett annat. Där bör endast utlänningar som har särskild anknytning till landet kunna förvärva fritidsfastigheter.

Enligt yttrandet hade utskottet erfarit att det i flera tillståndsärenden under den senaste tiden återopats att det f. n. över huvud taget inte fanns någon större efterfrågan på fritidsfastigheter inom landet. Med anledning härav underströk utskottet att man vid bedömningen av om det föreligger ett efterfrågetryck inom ett område måste ta hänsyn till förhållandena under en inte alltför kort tidsperiod. En tillfällig nedgång i efterfrågan på fritidsfastigheter till följd av en konjunkturnedgång eller av andra orsaker borde enligt utskottet inte ges möjlighet att inverka på tillståndsprövningen.

I fråga om tolkningen av begreppet särskild anknytning till Sverige framhöll utskottet att om begreppet ges en alltför liberal tolkning kan undantagen från förbudet bli så många att syftet med förbudsbestämmelsen motverkas. Utskottet delade departementschefens uppfattning att en utländsk medborgare, som är stadigvarande bosatt här i landet, måste anses ha särskild anknytning till Sverige. Utskottet konstaterade att när det gäller utlänning, som inte är bosatt i landet, gav propositionen inte någon ledning till tolkning av vad som skall anses utgöra särskild anknytning. I yttrandet erinrade utskottet om att departementschefen i 1975 års lagstiftningsärende uttalat endast (prop. 1975:65, s.11) att det beträffande den som inte stadigvarande vistas i Sverige utan enbart kommer hit under sin fritid bör krävas att besöken skett under en längre tid och med viss regelbundenhet. Utskottet framhöll för sin del att när det gäller utlänning som tillfälligt vistas i Sverige under några semesterveckor varje år och då på olika platser i landet föreföll en vistelseperiod på fem år väl kort för att det skall kunna anses att vederbörande har fått särskild anknytning till Sverige. Enligt utskottets mening kunde det synas rimligt att kräva en vistelse i landet under åtminstone 6-7 år. Tidsperioden borde dock kunna sättas lägre då sökanden regelbundet har hyrt samma fastighet. Om i sådana fall fastighetsägaren önskar försälja sin fastighet kunde det vara rimligt att hyresgästen ges möjlighet att förvärva

fastigheten även om hyresperioden varit något kortare än den nyss angivna tidsperioden. Andra omständigheter som borde kunna påverka bedömningen av om det föreligger särskild anknytning var enligt utskottets mening släktskapsförhållanden, arbetsförhållanden o. d.

I sammanhanget riktade utskottet uppmärksamheten på att det förekommer att svenska byggföretag har på kontinenten börjat utbjuda till försäljning hela stugbyar i Sverige. Enligt utskottets mening var det angeläget att i sådana fall särskild försiktighet iakttas vid tillståndsprövningen.

Avslutningsvis underströk utskottet betydelsen av att man får till stånd en fast och enhetlig praxis i fråga om tillstånd till utlännings förvärv av fritidsfastighet. Enligt utskottets mening borde det vara en uppgift för länsstyrelsens styrelse att följa utvecklingen på området inom det egna länet.

Efter förslag av utskottet hemställde näringsutskottet (NU 1981/82:56) att riksdagen med anledning av motionen godkände vad utskottet anfört om utlännings förvärv av fritidsfastighet. Riksdagen följde näringsutskottet.

Vissa statistiska uppgifter

I utskottets betänkande LU 1981/82:1 finns intaget (s. 7–8) vissa statistiska uppgifter rörande utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter i Sverige åren 1975–1978.

I det nu aktuella ärendet har utskottet inhämtat uppgifter från ett antal länsstyrelser om utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter under perioden 1979–1983. Uppgifterna redovisas nedan.

Utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter i Sverige perioden 1979–1983

Län	Inkomna ansökningar					Totalt	Beviljade förvärv					Totalt
	1979	1980	1981	1982	1983		1979	1980	1981	1982	1983	
Stockholm	206	165	157	178	144	850	201	162	155	178	142	838
							därav					
							utländska medborgare					
							bosatta i Sverige					
							187	152	136	172	137	784
							utländska medborgare					
							bosatta utomlands					
							14	10	19	6	5	54
Kalmar	30	34	42	45	58	209	28	30	38	43	56	195
							därav					
							utländska medborgare					
							bosatta i Sverige					
							15	8	7	5	9	44
							utländska medborgare					
							bosatta utomlands					
							13	22	31	37	47	150

Län	Inkomna ansökningar					Totalt	Beviljade förvärv					Totalt
	1979	1980	1981	1982	1983		1979	1980	1981	1982	1983	
Kronoberg							122	105	113	94	146	580 (15 ej avgjorda)
							därav					
							utländska medborgare bosatta i Sverige					
							4	3	7	1	4	19
							utländska medborgare bosatta utomlands					
							118	102	106	93	142	561
Kristianstad	72	60	35	65	72	304 (5-8 ej avgjorda)						255
							därav					
							utländska medborgare bosatta i Sverige					57
							utländska medborgare bosatta utomlands					198
Halland	53	69	50	53	87	312	52	68	50	52	83	305
							därav					
							utländska medborgare bosatta i Sverige					
							12	14	13	14	11	64
							utländska medborgare bosatta utomlands					
							40	54	37	38	72	241
Göteborgs och Bohus län	56	64	77	111	106	414	54	62	73	108	99	396
							därav					
							utländska medborgare bosatta i Sverige					
							34	35	38	43	33	183
							utländska medborgare bosatta utomlands					
							20	27	35	65	66	213
Värmland	50	61	94	118	186	509	48	60	93	114	183	498

(ca 4 % bosatta i Sverige)

Utskottet

Utskottet behandlar i betänkandet två motioner som rör utländska medborgares förvärv av fastigheter i Sverige.

Enligt lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. krävs tillstånd av i första hand länsstyrelsen för att utländsk medborgare skall få förvärva fast egendom i Sverige. Förvärvstillstånd skall i princip meddelas

om det inte möter hinder med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden eller på grund av att tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt jordförvärvslagen (1979:230). Även om sådana hinder inte föreligger skall förvärvstillstånd vägras om förväret 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 i dessa fall gäller emellertid inte om förvärvaren tidigare har varit svensk medborgare eller på annat sätt har en särskild anknytning till Sverige.

I motionerna 528 (m) och 2188 (c) anförs att allt fler fastigheter i Sverige säljs till utländska medborgare och att bestämmelserna om förvärvstillstånd förefaller alltför liberala. Motionärerna i motion 2188 anser bl. a. att kravet i lagen på särskild anknytning till Sverige ger utrymme för en alltför varierande tolkning och tillämpning. I motion 528 yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att det bör krävas en betydligt hårdare prövning vid utländska medborgares förvärv av fast egendom i Sverige. I motion 2188 begärs att riksdagen hos regeringen anhåller om översyn av och förslag till ändring av lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m. i enlighet med vad som anförs i motionen.

Som framgår av redogörelsen ovan (s. 4 f.) ägnades frågan om utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter i Sverige särskild uppmärksamhet vid riksdagsbehandlingen av förslaget till den nu gällande lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m. Lagutskottet anförde därvid bl. a. att det är viktigt att gällande bestämmelser inte tillämpas på ett sådant sätt att utländska medborgare som är bosatta utomlands förhindras att förvärva fritidshus i vårt land. Å andra sidan ansåg utskottet det rimligt att endast utlänningar som har särskild anknytning till Sverige får förvärva fritidsfastigheter i de delar av landet där konkurrensen om fritidsbebyggelsen är stor. Enligt utskottets mening gav reglerna utrymme för den restriktivitet som kan anses erforderlig i fråga om förvärv av fritidsfastigheter av utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige. Utskottet gjorde vidare vissa uttalanden till ledning för tillämpningen av begreppet särskild anknytning till Sverige. Syftet med motivuttalandena var bl. a. att få till stånd en viss skärpning av tillämpningen. Slutligen underströk utskottet betydelsen av att man får till stånd en fast och enhetlig praxis i tillståndsfrågor och framhöll att det bör ankomma på resp. länsstyrelses styrelse att följa utvecklingen på området inom det egna länet.

Enligt utskottets mening bör principen i fråga om utländska förvärv av fastigheter här i landet alltjämt 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 är det som utskottet tidigare uttalat motiverat med ett krav på särskild anknytning till Sverige för förvärv av fastigheter i sådana

områden. Enligt utskottets mening ger bestämmelserna i lagen utrymme för erforderlig restriktivitet beträffande förvärv av fritidsfastigheter samtidigt som de medger en anpassning till rådande lokala förhållanden. Några ytterligare restriktioner bör inte nu införas i lagen. Utskottet vill dock i likhet med vad utskottet gjorde år 1982 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.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionerna 1983/84:528 och 1983/84:2188.

Stockholm den 26 april 1984

På lagutskottets vägnar

PER-OLOF STRINDBERG

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Ingemar Konradsson (s), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Nic Grönvall (m), Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk)* och Berit Löfstedt (s).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

Särskilt yttrande

Martin Olsson, Marianne Karlsson och Sigvard Persson (alla c) anför:

Utskottet anknyter i sin skrivning till vad utskottet framhöll 1982 angående angelägenheten av att regeringen med uppmärksamhet följer frågorna om utländska medborgares förvärv av fastigheter här i landet, vilket vi vill betona med hänvisning även till vad som anförs i motion 2188 (c). Denna angelägenhet understryks ytterligare av de uppgifter som utskottet inhämtat från sju län med särskilt omfattande fritidsboende. Det gäller länen Stockholm, Kalmar, Kronoberg, Kristianstad, Halland, Göteborgs och Bohus samt Värmland.

Uppgifterna som avser utvecklingen under åren 1979–1983 visar i flertalet län en markant ökad efterfrågan från utländska medborgare icke bosatta i Sverige. I genomsnitt har 95 % av inkomna ansökningar om förvärvstillstånd beviljats av länsstyrelserna. Antalet förvärvstillstånd för utländska medborgare bosatta utomlands har därigenom fördubblats under denna period.

Stockholms län utgör undantag och uppvisar minskning, men antalet ansökningar från denna kategori sökande har i genomsnitt under den redovisade femårsperioden uppgått till endast ett tiotal per år.

Den här redovisade ökningen i antalet förvärvstillstånd torde ha sin främsta orsak i att allt fler utländska medborgare, bosatta i utlandet, enligt gällande bestämmelser blir berättigade till förvärv genom att uppfylla kraven på särskild anknytning till Sverige. Detta krav anses uppfyllt om den sökande under några år har hyrt fritidsbostad på samma ort i Sverige.

