

Datum: 2025-05-09
Diarienummer: 2025-2774-2

Mottagare:
Försvarsdepartementet
103 33 Stockholm
Referens:

Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)

Säkerhetspolisen välkomnar utredningens förslag och har följande synpunkter.

I övrigt har Säkerhetspolisen ingen erinran mot förslagen.

6.2.3 Vissa förvärv av aktier och andelar

Såvitt avser fastigheter paketerade i aktiebolag innebär utredningens förslag i denna del att den nya lagen om vissa utländska förvärv av fast egendom begränsas till att gälla förvärv av aktier i privata aktiebolag vars tillgångar i allt väsentligt utgörs av fast egendom, om förvärvaren genom förvärvet direkt eller indirekt erhåller ett bestämmande inflytande.

Hänvisningen i författningsförslaget (3 § 1) till privata aktiebolag riskerar att öppna för kringgåenden av lagen. Detta eftersom ägaren av ett aktiebolag själv bestämmer huruvida bolaget ska vara privat eller publikt, och att detta är enkelt att ändra hos Bolagsverket. Av denna anledning borde aktuell bestämmelse i stället hänvisa till andra förvärv av aktier än sådana som sker på en reglerad marknad. Närmare angående detta och vad som anses utgöra en reglerad marknad, se 23 § andra stycket lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar (UDI-lagen) jämte prop. 2022/23:116.

Även förslaget att ett aktiebolags tillgångar, för att förvärvet av aktier ska omfattas av lagen, i allt väsentligt måste utgöras av fast egendom, öppnar för kringgåenden av lagen. Detta genom att en viss fastighet paketeras i ett aktiebolag tillsammans med andra tillgångar, varpå aktiebolaget överläts och köparen, som bara är intresserad av fastigheten, säljer vidare de övriga tillgångarna. Denna risk för kringgående skulle kunna hanteras genom något slags ventil i likhet med den som framgår av 13 § UDI-lagen. Enligt den bestämmelsen får granskningsmyndigheten besluta att inleda granskning av en investering i skyddsvärd verksamhet som inte omfattas av anmälningsskyldighet enligt samma lag, om det finns anledning att anta att investeringen kan inverka skadligt på Sveriges säkerhet eller på allmän ordning eller allmän säkerhet i Sverige.

6.3 Krav på förvärvstillstånd

Säkerhetspolisen noterar att utredningens författningsförslag i denna del vid en strikt läsning kan tolkas som att en förvärvare med dubbla medborgarskap i länder som båda ligger utanför EES inte omfattas av kravet på förvärvstillstånd. Av motivtexten framgår dock tydligt att någon sådan tolkning inte är avsedd.

Gällande dubbla medborgarskap förstår och delar Säkerhetspolisen utredningens bedömning att det krävs tungt vägande skäl för att i denna typ av tillståndssammanhang särbehandla svenska medborgare på den grunden att de även är medborgare i annat land (utanför EES). Säkerhetspolisen förstår även att motsvarande kan anses gälla EU-medborgare med dubbla medborgarskap.

Att helt undanta möjligheten för staten att agera mot fastighetsköp gjorda av personer med medborgarskap i antagonistiska länder på den grunden att de även har medborgarskap i ett EES-

Datum: 2025-05-09

Diarienummer: 2025-2774-2

land riskerar dock att kraftigt urholka den föreslagna lagens syften. Frågan är hur denna brist bäst omhändertas.

Utredningens förslag om utvidgning av lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden (betänkandets avsnitt 8.5) – enligt vilket egendom som förvärvats och därefter innehas huvudsakligen för annans räkning i strid med hinder som ställs upp i viss annan lag ska kunna tvångsförsälgas på talan av allmän åklagare – är enligt Säkerhetspolisens bedömning en mindre lämplig lösning. Detta bland annat eftersom frågan om tvångsförsäljning i typfallet skulle komma att prövas inom ramen för en talan om brott (jfr straffbudet i 2 § lagen om vissa bulvanförhållanden). I en sådan brottmålsprocess torde hemlig underrättelseinformation sällan kunna åberopas som bevisning mot den tilltalade. Detta i korthet med anledning av den risk för röjande ett sådant åberopande skulle innebära. Mot denna typ av process talar vidare att utgången i frågan om tvångsförsäljning många gånger kan antas komma att följa utgången i brottmålet (jämför hanteringen av målsägandens talan om skadestånd inom ramen för brottmål). Detta samtidigt som beviskravet i brottmål (bortom rimligt tvivel) får anses alltför högt i sammanhanget.

I stället för tillägg i lagen om bulvanförhållanden menar Säkerhetspolisen att 6 § i den föreslagna nya lagen bör kompletteras med ett andra stycke, enligt vilket förvärvstillstånd även krävs i det fall en förvärvare *kan antas agera till förmån för* en aktör som omfattas av första stycket. Motsvarande ordalydelse återfinns i 4 § andra stycket UDI-lagen och anses enligt författningskommentaren i prop. 2022/23:116 inte endast omfatta sådana bulvaner som agerar på uppmaning eller uppdrag av en utländsk person, utan även personer som genomför investeringar för egen räkning, men med finansiering från en utländsk person. Denna typ av ärenden, där förvärvaren agerar till förmån för annan, torde sällan eller aldrig initieras hos tillståndsmyndigheten av förvärvaren själv. I stället skulle det vara tillståndsmyndigheten själv som, kort eller lång tid efter fullbordad överlåtelse, initierar ett ärende i syfte att bedöma huruvida ett förvärvstillstånd var nödvändigt. En följd av detta är att tillståndsmyndigheten behöver ha rätt att *ex officio* initiera tillståndsärenden (jfr 12–13 §§ UDI-lagen). Förvärvaren bör i sådant fall även ha rätt att överklaga tillståndsmyndighetens beslut att ansökan om förvärvstillstånd inte gjorts i rätt tid – vilket föreslås automatiskt leda till att förvärvet är ogiltigt, jfr 18 § första meningen i den nya föreslagna lagen – till regeringen, se vidare nedan.

6.5.1 Ansökan om förvärvstillstånd

Säkerhetspolisen noterar att det i 9 § i den föreslagna nya lagen kan behöva förtydligas att det är förvärvaren som är skyldig att ansöka om tillstånd till förvärvet.

6.6.3 Rättsverkan av nekat förvärvstillstånd

Säkerhetspolisen noterar att en avvisad ansökan om förvärvstillstånd enligt 18 § andra meningen i den nya lagen föreslås automatiskt leda till ogiltighet av förvärvet. Detta skulle medföra att tillståndsmyndigheten formellt sett inte skulle kunna avvisa en ansökan på den grunden att en fastighetsöverlåtelse inte omfattas av krav på förvärvstillstånd utan att förvärvet samtidigt blev ogiltigt. Av denna anledning bör författningsförslaget justeras på sådant sätt att det i nu aktuell bestämmelse hänvisas till avvisning på viss grund, inklusive att ansökan inte gjorts i rätt tid (jfr 9 § andra stycket).

Den föreslagna rättsverkan ogiltighet får som huvudregel till följd att parternas prestationer ska återgå. Säkerhetspolisen menar att tillståndsmyndigheten därför, i likhet med vad som gäller enligt 24 § UDI-lagen, behöver kunna besluta om de förelägganden mot *såväl* förvärvaren *som* överlåtaren

Datum: 2025-05-09

Diarienummer: 2025-2774-2

som behövs för att hindra skadlig inverkan på väsentliga totalförsvarsintressen. Sådana förelägganden behöver kunna förenas med vite.

Skälen för att ovanstående behov föreligger utvecklas i avsnitt 11.3 i prop. 2022/23:116. Som framgår där motiveras rätten för granskningsmyndigheten att kunna meddela förelägganden även mot överlåtaren med att överlåtarens medverkan är nödvändig för att prestationerna ska kunna återgå.

6.11 Överklagande

Säkerhetspolisen noterar att det enligt utredningens förslag till ny lag inte skulle gå att överklaga en sådan ogiltighet som inträtt med anledning av att ansökan om förvärvstillstånd inte gjorts i rätt tid (jfr 18 § första meningen), utom i det fall förvärvaren själv lämnat in en ansökan som sedan avvisats av tillståndsmyndigheten (jfr 9 § tredje stycket). Detta bygger i sin tur på förståelsen om att det inte krävs något beslut av tillståndsmyndigheten för att det ska gå att konstatera att en ansökan inte gjorts i rätt tid. Ogiltigheten föreslås alltså inträda automatiskt. En sådan ordning kan ifrågasättas eftersom det i vissa fall kan föreligga osäkerhet kring huruvida ett visst förvärv är tillståndspliktigt eller inte. Detta särskilt om 6 § i den föreslagna nya lagen kompletteras med ett andra stycke, enligt vad Säkerhetspolisens föreslagit ovan. Sammanfattningsvis kan någon form av rätt att överklaga ett beslut att ansökan om förvärvstillstånd inte gjorts i rätt tid behöva läggas till i 25 § första stycket i den föreslagna nya lagen.

Detta remissvar har beslutats av chefsjuristen Per Lagerud efter föredragning av verksjuristen Robert Tolonen Scherman.