

Nr 27

**Lagutskottets betänkande med anledning av propositionen 1975: 65 med förslag till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. jämte moti-
oner**

I propositionen 1975: 65 har regeringen (justitiedepartementet) föreslagit riksdagen att anta i propositionen framlagda förslag till

- 1) lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,
- 2) lag om ändring i jordabalken.

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisar utskottet till vad utskottet anför nedan på s. 6.

Motionsyrkandena

Med anledning av propositionen har väckts följande motioner.

A. 1975: 2026 av herr Pettersson i Lund m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen med anledning av propositionen uttalar att förbud mot i Sverige ej bosatta utländska medborgares förvärv av fritidsfastigheter skall kunna avse länet i dess helhet, om länsstyrelse så beslutar.

B. 1975: 2027 av herr Turesson (m) vari yrkas att riksdagen

1. hemställer hos regeringen att erfarenheterna av det nu föreliggande lagförslaget skall studeras under en övergångstid av fem år samt att riksdagen därefter föreläggs de förslag till ändringar som detta kan finnas påkalla,

2. uttalar sin anslutning till vad i motionen anføres rörande länsstyrelsernas bedömning av de olika faktorer som påverkar prisbildningen på fritidsfastigheter.

Lagförslagen

De i propositionen framlagda lagförslagen har följande lydelse.

1 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

Härigenom föreskrives i fråga om lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.¹

dels att i 2, 5, 5 a, 7, 12 och 17 a §§ samt i övergångsbestämmelserna ordet "Konungen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,

dels att 1, 10 och 11 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 1 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift.

Vad sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas beträffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser.

Tillstånd för utländsk medborgare att förvärva fast egendom må, om skäl mot tillståndet icke föreligger med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden, lämnas av länsstyrelsen

1. om egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj

a) stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfastighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

b) bostad för fritidsändamål samt egendomen är lämpad därför,

Föreslagen lydelse

1 §²

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift. *Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt.*

Möter ej hinder med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden, skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att förvärva fast egendom, om

1. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfastighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

¹ Senaste lydelse av 2 § 1974: 932.

5 § 1971: 559

5a § 1973: 307

7 § 1970: 1007

17a § 1971: 559

lagens rubrik 1973: 307

² Senaste lydelse 1971: 877.

Nuvarande lydelse

2. om egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

3. om egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen prövas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen den 29 november 1968 (nr 555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättnings-tillstånd,

4. om förvärvaren är fångesmannens make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling.

I övriga fall lämnas tillstånd av Konungen.

Föreslagen lydelse

2. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen icke är olämplig för ändamålet, dels att

a) förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige eller eljest har särskild anknytning till Sverige, eller

b) förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena,

3. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

4. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen prövas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen den 29 november 1968 (555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättnings-tillstånd,

5. förvärvaren är fångesmannens make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 1—4. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom där

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

förvärvaren står i sådant förhållande till fångesmannen som avses i tredje stycket 5. I övriga fall prövas frågan om tillstånd av regeringen.

1 a §

Utländsk medborgare får ej utan tillstånd förvärva bostadsarrande enligt 10 kap. jordabalken, om upplåtelsen avser rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus för fritidsändamål.

Vad i denna lag föreskrives om meddelande av tillstånd till förvärv av bostadsfastighet för fritidsändamål och om verkan av att sådant tillstånd icke sökes eller beviljas gäller i tillämpliga delar i fråga om sådant förvärv av bostadsarrande som avses i första stycket.

Första och andra styckena gäller ej, om arrenderätten förvärvas genom bodelning, arv eller testamente.

10 §³

Har någon enligt vad i 6 § sägs förvärvat inmutad mineralfyndighet eller gruvlägenhet, skall han inom ett år efter det den exekutiva auktionen vunnit laga kraft eller inom den längre tid därefter, som *Konungen* för särskilt fall må efter ansökan bestämma, avyttra egendomen. Underlåtes detta, skall, om ej inom nämnda tid de förhållanden, på grund av vilka inroparen ej ägt att utan *Konungens* tillstånd förvärva egendomen annorledes än å exekutiv auktion, upphört eller inroparen erhållit *Konungens* tillstånd att behålla egendomen, undersöknings- eller gruvarbete, som inroparen efter samma tid företager, vara utan verkan till bevarande av rätt till fyndigheten eller gruvlägenheten. Där bestämmelserna i 7 kap. *gruvlagen* äga tillämpning med

Har någon enligt vad i 6 § sägs förvärvat inmutad mineralfyndighet eller gruvlägenhet, skall han inom ett år efter det den exekutiva auktionen vunnit laga kraft eller inom den längre tid därefter, som *regeringen* för särskilt fall må efter ansökan bestämma, avyttra egendomen. Underlåtes detta, skall, om ej inom nämnda tid de förhållanden, på grund av vilka inroparen ej ägt att utan *regeringens* tillstånd förvärva egendomen annorledes än å exekutiv auktion, upphört eller inroparen erhållit *regeringens* tillstånd att behålla egendomen, undersöknings- eller gruvarbete, som inroparen efter samma tid företager, vara utan verkan till bevarande av rätt till fyndigheten eller gruvlägenheten. Där bestämmelserna i 6 kap. *gruvlagen*

³ Senaste lydelse 1938: 315.

Nuvarande lydelse

avseende å försvar av gruvrätten, skall i fall varom nyss är sagt denna vara förverkad å först infallande dag, då försvarsavgift skolat erläggas.

Föreslagen lydelse

(1974: 342) om försvarsavgift äga tillämpning med avseende å försvar av gruvrätten, skall i fall varom nyss är sagt denna vara förverkad å först infallande dag, då försvarsavgift skolat erläggas.

11 §⁴

Företager någon å inmutad mineralfyndighet eller gruvlägenhet, för vars förvärvande eller bearbetande *Konungens* tillstånd enligt vad ovan sägs erfordras, utan sådant tillstånd undersöknings- eller gruvarbete, vare arbetet utan verkan till bevarande av rätt till fyndigheten eller gruvlägenheten.

Innehar någon utan vederbörligt tillstånd, varom förut är sagt, sådan gruva, varå bestämmelserna i 7 kap. *gruvlagen* äga tillämpning, vare gruvrätten förverkad å först infallande dag, då försvarsavgift skolat erläggas.

Företager någon å inmutad mineralfyndighet eller gruvlägenhet, för vars förvärvande eller bearbetande *regeringens* tillstånd enligt vad ovan sägs erfordras, utan sådant tillstånd undersöknings- eller gruvarbete, vare arbetet utan verkan till bevarande av rätt till fyndigheten eller gruvlägenheten.

Innehar någon utan vederbörligt tillstånd, varom förut är sagt, sådan gruva, varå bestämmelserna i 6 kap. *gruvlagen* (1974: 342) om försvarsavgift äga tillämpning, vare gruvrätten förverkad å först infallande dag, då försvarsavgift skolat erläggas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

2 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas att 21 kap. 3 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

21 kap.

3 §

Förekommer icke omständighet som avses i 2 §, skall ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för upplåtaren är vilandeförklarad, eller

2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna.

Förekommer icke omständighet som avses i 2 §, skall ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för upplåtaren är vilandeförklarad,

2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna, eller

3. *upplåtelsens giltighet enligt lag är beroende av myndighets tillstånd.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

⁴ Senaste lydelse 1938: 315.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

Utskottet

Inledning

Utländska medborgare får inte utan särskilt tillstånd förvärva fast egendom i Sverige. Bestämmelser härom finns upptagna i *lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.* När det är fråga om fritidsfastighet lämnas tillståndet i första hand av länsstyrelsen.

På senare tid har utländska medborgare i ökad omfattning förvärvat fritidsfastigheter i Sverige. I praxis beviljas nästan alltid tillstånd till sådana förvärv. I propositionen föreslås att tillståndsgivningen skall bli mer restriktiv när det är fråga om utländska medborgare utan anknytning till vårt land. Tillstånd skall i princip inte beviljas om fastigheten är belägen inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att risk för stegring av fastighetsvärdena föreligger.

För utländska medborgare med särskild anknytning till Sverige föreslås inga inskränkningar i nuvarande liberala tillståndsgivning.

I propositionen föreslås vidare en utvidgning av tillämpningsområdet för 1916 års lag så att även bostadsarrende, som upplåts för fritidsändamål, samt upplåtelse av tomträtt skall underkastas tillståndstvång.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1975.

Till grund för propositionen ligger en inom justitiedepartementet upprättad promemoria (Ds Ju 1974: 19) jämte de remissyttranden som inhämtats över denna. I promemorian redovisas bl. a. resultatet av en inom justitiedepartementet företagen undersökning av länsstyrelsernas tillståndsgivning under perioden 1 januari 1972—30 juni 1974.

I det följande kommer utskottet att behandla lagförslagen i de delar som berörs av motionsyrkandena samt i övrigt i den mån förslagen givit anledning därtill.

Normerna för länsstyrelsernas tillståndsprövning

Enligt propositionens förslag skall utländska medborgare som saknar särskild anknytning till Sverige kunna få förvärvstillstånd av länsstyrelsen endast när den med förvärvet avsedda fastigheten är belägen inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter inte är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena. Samma inskränkning föreslås gälla för denna kategori av utländska medborgare med avseende på rätten att för fritidsbruk få förvärva bostadsarrende. Effekten av de föreslagna lagändringarna blir bl. a. att utländska medborgare med hemvist utomlands hänvisas till att köpa eller arrendera fritidshus inom områden där stort efterfrågetryck på denna typ av fastigheter inte råder. Härigenom tillgodoses samtidigt önskemålet om att de inhemska hushållen lämnas företräde att dispo-

nera över den tillgängliga fritidsbebyggelsen i de områden, där konkurrensen om fritidsfastigheter är hård. I propositionen likställs slutligen förvärv av tomträtt med förvärv av fast egendom.

Beträffande tillämpningen av den föreslagna förbudsregeln rörande fritidsfastigheter har föredragande statsrådet bl. a. framhållit, att det i lagtexten förekommande uttrycket område bör ges en vidsträckt innebörd, så att det skall kunna avse t. ex. en längre kuststräcka, ett skärgårdsområde eller område vid en större insjö.

I *motionen 1975: 2026* ifrågasätts det lämpliga i en sådan detaljinriktad uppläggning av länsstyrelsernas tillståndsprövning, såvitt gäller de södra delarna av landet. Motionärerna anför att erfarenheterna från bl. a. Skåne, Halland och Blekinge samt Kronobergs län visar att den utländska efterfrågan på fritidsfastigheter sprider sig till varje del av respektive län och således inte bara koncentreras till sådana särskilt attraktiva fritidsområden, som speciellt uppmärksammas i propositionen. I dessa delar av landet träffar det utländska efterfrågetrycket generellt och begränsas inte till speciella områden som kan utpekas på förhand, understryker motionärerna. I motionen framhålls dessutom att de för fritidsbebyggelse mera attraktiva områdena i södra Sverige i allmänhet redan är hårt exploaterade. Till följd härav är länsstyrelsernas planeringsresurser i första hand inriktade på att tillgodose det rörliga friluftslivets behov i dessa områden. Om man vidare ser tillståndsfrågan utifrån de vanliga inkomsttagarnas behov, förhåller det sig så att deras möjligheter att förvärva en fritidsfastighet många gånger ligger i köp utanför de särskilt attraktiva fritidsområdena. För att utan onödigt administrativt krångel anpassa tillståndsprövningen till dessa förhållanden bör det enligt motionärernas mening vara möjligt för en länsstyrelse att besluta om förbud mot utländska förvärv av fritidsfastigheter inom hela eller större delen av länet. Motionärerna hemställer därför att riksdagen gör ett klarläggande uttalande om att förvärvsförbudet skall kunna avse ett län i dess helhet, om länsstyrelsen finner skäl därtill.

Utskottet finner det i och för sig riktigt att man vid prövningen av den föreslagna förbudsregeln särskilt beaktar erfarenheterna från de södra delarna av landet. Den inom justitiedepartementet företagna undersökningen av de utländska förvärven av fritidshus under senare år utvisar nämligen, att dessa förvärv i betydande omfattning koncentreras till bl. a. Kristianstads, Hallands och Kronobergs län. I vissa trakter är den utländska efterfrågan på fritidshus så stor att den redan nu skapar problem, bl. a. genom påverkan på prisbildningen. I utlandet bosatta köpare är nämligen ofta kapitalstarka och har i viss utsträckning visat sig beredda att betala ett högre pris än som en säljare normalt kan påräkna på den inhemska marknaden. Den utländska efterfrågan på fritidsfastigheter kan härigenom generellt sett få en ogynn-

sam inverkan på prisbildningen och skapar en beaktansvärd risk för att fastighetspriserna skruvas upp till en sådan nivå att inhemska hushåll med måttliga inkomster får svårt att förverkliga sina önskemål om att skaffa sig fritidshus.

Mot bakgrund inte minst av erfarenheterna från de södra delarna av landet finner utskottet det angeläget att de nuvarande tillståndsreglerna ändras. Genom lagändringarna bör samtidigt förebyggas att problem av angiven art uppstår inom regioner som hittills inte varit direkt berörda av utländska köpintressen men som framdeles kan komma att dras in i de utländska spekulanternas intressesfär, bl. a. om den utländska efterfrågan fortsätter att öka i hittillsvarande takt.

Utskottet vill emellertid betona att risken för att den utländska efterfrågan får en allmänt prisuppdrivande effekt på utbudet av fritidsfastigheter är inskränkt till regioner, där det till följd av efterfrågeöverskott råder konkurrens om den tillgängliga sommarhusbebyggelsen. Inom områden, där någon uttalad konkurrenssituation inte föreligger, kan enstaka utländska förvärv inte innebära någon egentlig försvagning av de inhemska köparnas ställning på marknaden. Inte heller kan tillfälliga överpris i samband med dylika förvärv befaras leda till en allmän höjning av prisnivån inom området i fråga.

Med hänsyn härtill finner utskottet det nödvändigt att den förordade restriktiviteten i tillståndsgivningen grundas på en regional bedömning av efterfrågetrycket, så att man söker urskilja inom vilka områden en mera betydande efterfrågan gör sig gällande. Utskottet ansluter sig därför till propositionens förslag om att man bör behålla det nuvarande systemet med en decentraliserad handläggning av dessa tillståndsärenden och att uppgiften att vara tillståndsgivande myndighet även i fortsättningen bör anförtros länsstyrelserna.

Motionärernas förslag om att länsstyrelse genom ett generellt beslut bör kunna göra förvärvsförbudet tillämpligt på länet i dess helhet finner utskottet i viss mån strida mot principen om ett regionalt prövningsförfarande. En så utformad beslutanderätt brukar i allmänhet förbehållas en för hela riket central myndighet. Utskottet vill också peka på att motionsförslaget kan bereda väg för en onödigt stor restriktivitet när det gäller utländska medborgares möjligheter att få tillstånd att köpa fritidshus i vårt land. Som framhålls i propositionen kan det på olika sätt vara till fördel att utlänningar söker sig till Sverige på sin fritid. Utländska förvärv av fritidsfastigheter kan i vissa trakter 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 kommer till användning på ett nyttigt sätt. Det är enligt utskottets mening angeläget att lagstiftningen öppnar möjlighet att ta till vara fördelar av detta slag även inom län, där konkurrensen om sommarhusbebyg-

gelsen i allmänhet är hård. Förhållandena i det enskilda länet torde alltid vara så varierande, att det inte kan uteslutas att det finns enskilda objekt vilka med hänsyn till sitt läge bör kunna få inköpas eller arrenderas av utländska medborgare utan att marknadsmässiga olägenheter behöver befaras uppstå. Enligt utskottets mening är länsstyrelserna väl skickade att i samarbete med berörda kommuner förverkliga intentionerna om en sådan nyanserad och flexibel bedömning av hur efterfrågetrycket fördelar sig på olika delar av länet. Utskottet vill också nämna att den i motionen förordade lösningen kan innebära nackdelar så till vida att den möjligen kan tas till intäkt för att man i utländsk lagstiftning ytterligare inskränker möjligheterna för svenska medborgare att köpa eller arrendera fritidshus utom riket, t. ex. i våra nordiska grannländer.

Med anledning av motionen vill utskottet understryka vikten av att den föreslagna förbudsregeln inte ges en alltför stel innebörd i den praktiska tillämpningen. Ibland torde det inte vara praktiskt möjligt att fastslå några absolut fixa gränser för sådana områden inom vilka ett starkt efterfrågetryck kan anses föreligga. Man torde då i stället ha anledning att — i enlighet med tankegångarna i motionen — i viss mån utgå från en bedömning av förhållandena i länet i dess helhet och inom ramen för en sådan helhetsbedömning tillämpa förbudsregeln med ett betydande inslag av elasticitet. Självfallet kan också utvecklingen gå därhän att ett område, där vid en viss tidpunkt fritidsfastigheter inte efterfrågats i större utsträckning, senare blir föremål för stark konkurrens. I ett sådant fall får tillståndspraxis anpassas till marknadskrafternas förändringar. Prövningsorganen får vidare räkna med att en mera restriktiv tillståndsgivning inom sådana områden som f. n. tilldrar sig den utländska fritidsmarknadens intresse kan leda till att de utländska köparnas uppmärksamhet överflyttas till områden som inte tidigare tillhört deras omedelbara intressesfär. Utskottet vill slutligen framhålla att man inom vissa regioner har anledning att uppmärksamma att endast begränsade arealer står till förfogande för fritidsändamål. Detta gäller bl. a. delar av södra Sverige där det på sikt kan bli fråga om brist på lämplig mark. Inom sådana regioner måste tillståndsgivningen ske mot bakgrund av att sommarhustomterna i första rummet bör förbehållas regionens egna inbyggare, så att dessa får möjlighet att förvärva fritidshus på ett rimligt avstånd från bostaden. Med den överblick länsstyrelsen i egenskap av planmyndighet har över bebyggelsen i länet torde den emellertid enligt utskottets uppfattning ha goda möjligheter att kunna låta även sådana faktorer väga med vid tillståndsprövningen.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker utskottet bifall till motionen 1975: 2026.

Normerna för länsstyrelsernas tillståndsprövning tas ur en annan

aspekt upp i *motionen 1975: 2027, yrkandet 2*. Motionären framhåller att länsstyrelserna har vittgående befogenheter då det gäller att på det regionala planet påverka och styra bebyggelsens utformning. I stor utsträckning ligger det i länsstyrelsernas egen makt att påverka såväl kostnadsutvecklingen på som utbudet av den för fritidsbebyggelse lämpliga marken. Innebörden av propositionens förslag är att samma myndighet också skall avgöra, huruvida efterfrågan på fritidsmark kan få en prishöjande effekt. Motionären finner det vid sådant förhållande angeläget att understryka att länsstyrelserna vid sin prövning av tillståndsärendena inte underlåter att vederbörligen beakta även den sida av prisbildningen som beror på myndigheternas egen markpolitik, uppställandet av kostnadskrävande kvalitetskrav samt möjligheterna att påverka själva utbudssidan. I motionen förordas att riksdagen i motiven till lagförslaget gör ett uttalande av innebörd, att länsstyrelsernas bedömning av riskerna för en stegring av fastighetsvärdena bör vara allsidig, så att hänsyn tas även till sådana på prisbildningen inverkan faktorer som nu nämnts.

Utskottet vill till en början fästa uppmärksamheten på att propositionens förslag i förevarande avseende innebär en ändring jämfört med den i promemorian föreslagna lagtexten. I promemorian angavs nämligen att länsstyrelsen skulle få ge tillstånd endast om förvärvet avsåg fastighet inom område där risk inte förelåg för stegring av markvärdena på grund av betydande efterfrågan på fritidsfastigheter. Förslaget blev i denna del kritiserat under remissbehandlingen. Det påpekades bl. a. att den presenterade utredningen rörande de utländska förvärvens inverkan på priserna på fritidsfastigheter inte var tillräcklig för att man skulle kunna säkert bedöma dessa förvärvs betydelse för prisbildningen. Det framhölls också att för att man skulle kunna dra några tillförlitliga slutsatser om huruvida de utländska köpen tagit sådan omfattning att prisbildningen i nämnvärd mån påverkats, måste man ha tillgång till statistik även beträffande svenska medborgares förvärv samt utredning om priserna. Det ansågs därför lämpligare att i lagregeln skrevs in en mera allmänt utformad hänvisning till risken för prisstegringar.

Mot bakgrund av den framförda remisskritiken framhålls i propositionen att den i promemorian föreslagna lagtexten inte är helt lämplig på denna punkt. Risken för stegring av markvärdena ges där en mer central plats i lagtexten än vad som framstår som ändamålsenligt. Föredragande statsrådet betonar att om efterfrågan på fritidsfastigheter är stor inom ett visst område kan man utgå från att detta förr eller senare leder till stegringar av fastighetsvärdena. Denna värdestegring är en effekt av efterfrågetrycket. Tillståndsprövningen kan därför enligt statsrådets mening lämpligen inriktas på en utredning av huruvida stor efterfrågan råder eller inte i stället för på frågan, om detta föranleder en risk för stegring av fastighetspriserna. Den senare frågan, som så-

lunda avser den framtida prisutvecklingen, måste alltid vara svår att besvara. Statsrådet förordar därför för sin del att lagtexten utformas så, att tillstånd skall ges, om förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter inte är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena. Med en sådan avfattning av lagtexten blir det enligt statsrådets mening klart angivet att tillståndsprövningen skall koncentreras på en undersökning av efterfrågetrycket.

Enligt utskottets mening innebär propositionens förslag till lagtext ett betydande framsteg jämfört med den utformning av förbudsregeln som förordats i promemorian. Såsom framkommit genom remissbehandlingen lämnar den i promemorian upptagna bestämmelsen utrymme för mycket skiftande bedömningar. Det måste också vara svårt för en länsstyrelse att på föreslaget sätt söka närmare bestämma vilken risk för prisstegringar som kan föreligga i det särskilda fallet. Utskottet ansluter sig därför till föredragande statsrådets mening att den restriktivitet som i fortsättningen bör åstadkommas vid tillståndsgivningen i stället bör göras beroende av huruvida stor efterfrågan på fritidsfastigheter råder inom det område som tillståndsansökan avser.

Med hänsyn till den ändrade utformning, som förbudsregeln fått i propositionen och som sålunda tillstyrks av utskottet, kommer utvecklingen av fastighetspriserna att få betydelse endast som ett hjälpmedel bland flera andra när länsstyrelsen skall avgöra huruvida stor efterfrågan på fritidshus råder inom ett visst område. Vid sådant förhållande finner utskottet det inte erforderligt att riksdagen gör ett särskilt motivuttalande av sådan innebörd som avses med motionen. Utskottet vill emellertid betona att i den mån prisbildningen skulle tillmätas en mera självständig betydelse i ett ansökningsärende måste länsstyrelsen givetvis ta hänsyn till i vad mån även sådana allmänna faktorer, som omnämns i motionen, haft betydelse för fastighetsvärdenas utveckling inom området.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker utskottet bifall till motionen 1975: 2027, såvitt nu är i fråga.

Övriga frågor

I motionen 1975: 2027, yrkandet 1, föreslås att riksdagen hemställer hos regeringen att erfarenheterna av de framlagda lagförslagen skall studeras under en övergångstid av fem år samt att riksdagen därefter föreläggs de förslag till ändringar som detta kan finnas påkalla. Såsom motivering anför motionären till en början att den i ärendet förebrogta utredningen inte utgör tillräckligt underlag för att man skall kunna dra några säkra slutsatser om huruvida de utländska köpen har tagit sådan omfattning att prisbildningen i nämnvärd mån påverkas därav. Motionären pekar vidare på att en förbudslagstiftning av detta

slag står i strid med gängse strävanden efter större förståelse mellan folken och önskemålen om att kvarvarande hinder för ett fritt utbyte av tankar och människor mellan nationerna rivs ned. Mot denna bakgrund anser motionären att den föreslagna förbudslagstiftningen bör få karaktären av ett provisorium som bör omprövas av riksdagen efter förslagsvis fem år.

Utskottet har i och för sig förståelse för det syfte som bär upp motionen. Ur åtskilliga synpunkter — särskilt mot bakgrunden av de nupågående försöken att åstadkomma ett närmare ekonomiskt samarbete mellan staterna — kan det förefalla vara en något föråldrad inställning att vilja förhindra utländska förvärv av fastigheter och andra naturtillgångar. Enligt utskottets mening anförs emellertid bärkraftiga skäl i propositionen för att en ökad restriktivitet vid tillståndsgivningen är nödvändig när det gäller utomlands bosatta personers möjligheter att förvärva fritidshus i Sverige. Utskottet vill särskilt peka på att den inom justitiedepartementet företagna undersökningen utvisar att antalet ansökningar om tillstånd enligt 1916 års lag att förvärva fritidsfastighet ökat från 1972 till 1973 med drygt 50 procent. Det bör också framhållas att i större delen av de ärenden där tillstånd beviljats under undersökningsperioden har sökanden varit utländsk medborgare med hemvist utomlands. Det ökade utländska intresset för fritidsmark i Sverige är i och för sig förklarligt med hänsyn till den bristande tillgången på lämplig sådan mark på kontinenten samt de alltmer förbättrade kommunikationerna. Även om det föreliggande utredningsmaterialet inte kan sägas i alla avseenden ge en helt klar bild av förhållandena, finner emellertid utskottet att utredningen ger åtskilliga konkreta belägg för att den utländska efterfrågan redan nu utgör ett problem i vissa områden där konkurrensen om marken är stor. Dessa problem kommer enligt utskottets uppfattning snart att bli påtagliga också i andra regioner, om den utländska efterfrågan på fritidsfastigheter tillåts att öka i hittillsvarande takt. Mot nu angivna bakgrund kan det enligt utskottets uppfattning inte rimligen anföras några principiella erinringar mot förslaget att tillståndsgivningen i fortsättningen skall bli mer restriktiv för utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige. Beträffande förhållandet till utländsk förbudslagstiftning vill utskottet hänvisa till att de föreslagna lagändringarna innebär att vi i sakligt hänseende närmar oss den ordning som redan råder i Danmark och Finland. Den lagtekniska lösningen ger enligt utskottets mening knappast anledning att befara att det skall uppstå några särskilda svårigheter att omsätta de föreslagna ändringarna i tillstandsreglerna i praktisk tillämpning. Av nu anförda skäl kan utskottet inte biträda motionsförslaget om att den föreslagna reformen bör få karaktären av en försöksverksamhet som får vidareutvecklas när närmare erfarenheter vunnits av den. En annan sak är att frågan om de utländska förvärven av fritidsfastigheter själv-

fallet får tas upp till förnyat övervägande om de praktiska erfarenheterna skulle komma att ge anledning därtill. Med hänsyn till att den föreslagna lagstiftningen innebär viktiga nyheter av i viss mån principiell natur vill utskottet understryka vikten av att utvecklingen på området följs med uppmärksamhet från statsmakternas sida.

På grund av det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen 1975: 2027, såvitt nu är i fråga.

Utskottet vill avslutningsvis ta upp en lagteknisk fråga som inte för-
anleds av något motionsyrkande. 1916 års lag innebär att länsstyrelsen kan bifalla ansökningar om förvärvstillstånd. Länsstyrelsen kan däremot inte meddela avslagsbeslut. Finner länsstyrelsen att tillstånd inte kan lämnas, skall länsstyrelsen i stället insända handlingarna jämte eget utlåtande till regeringen. Ärenden rörande förvärvstillstånd handläggs inom industridepartementet.

Promemorieförslaget innebär att länsstyrelserna ges möjlighet att också avslå ansökningar i de fall som regleras i 1 § tredje stycket 1916 års lag. Förslaget har godtagits av remissinstanserna.

I propositionen framhålls att de nya mera restriktiva reglerna för tillståndsprövning rimligtvis måste leda till att länsstyrelserna i större antal fall än tidigare finner sig inte kunna bifalla ansökningar om tillstånd. Med rådande regler för tillståndsprövning kan detta medföra en inte obetydlig ökning av antalet ärenden som skall prövas i industridepartementet. En sådan utveckling är inte önskvärd och föredragande statsrådet förklarar sig därför biträda promemorians förslag att länsstyrelserna skall få möjlighet att avslå ansökningar i ärenden som avses i 1 § tredje stycket 1916 års lag.

De nya regler om förfarandet vid tillståndsprövningen som upptas i propositionen har undergått viss ytterligare redaktionell bearbetning. Reglerna föreslås nu bli sammanförda i 1 § fjärde stycket. Förslaget innebär att länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i 1 § tredje stycket 1—4. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom där förvärvaren står i sådant förhållande till fångesmannen som avses i 1 § tredje stycket 5. I övriga fall skall fråga om tillstånd prövas av regeringen.

Utskottet vill emellertid fästa uppmärksamheten på att de nya reglerna om tillstånd till förvärv av fritidsfastighet i 1 § tredje stycket 2 innehåller en uttömmande reglering av förutsättningarna för beviljande av förvärvstillstånd för ändamål som avses i denna punkt. Bestämmelsen skiljer sig härigenom från de fall som avses i punkterna 1 och 3—5. Dessa innebär att länsstyrelsens prövning är tillräcklig i vissa, noggrant angivna undantagsfall med begränsad räckvidd, medan prövningen eljest är förbehållen regeringen. Den nu föreslagna reformen är givetvis inte avsedd att medföra någon försämring för sökandena i sådana an-

sökningsärenden som regleras i punkterna 1 och 3—5. Om länsstyrelsen i dessa fall finner sig inte kunna bifalla en ansökan bör länsstyrelsen således inte avslå ansökningen utan liksom hittills sända in handlingarna till regeringen och därvid bifoga eget utlåtande i ärendet. Enligt utskottets mening vinner bestämmelserna i klarhet och överskådlighet om 1 § fjärde stycket omformuleras på följande sätt: "Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom i fall som avses i punkterna 1 och 3—5. I övriga fall provas frågan om tillstånd av regeringen."

Utöver det ovan anförda har de i propositionen framlagda förslagen inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *innebörden av uttrycket område* att riksdagen avslår motionen 1975: 2026,
2. beträffande *undersökning av efterfrågetrycket* att riksdagen avslår motionen 1975: 2027, yrkandet 2,
3. beträffande *tidsbegränsning av lagförslagen* att riksdagen avslår motionen 1975: 2027, yrkandet 1,
4. att riksdagen — med förklaring att propositionen i denna del inte kunnat oförändrad godtas — antar 1 § i det i propositionen 1975: 65 framlagda förslaget till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. med i nedan angivna som *utskottets förslag* betecknade lydelse:

Regeringens förslag

Utskottets förslag

1 §¹

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift. Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt.

Vad sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas beträffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser.

Möter ej hinder med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden, skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att förvärva fast egendom, om

1. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfastighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

¹ Senaste lydelse 1971: 877.

*Regeringens förslag**Utskottets förslag*

2. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen icke är olämplig för ändamålet, dels att

a) förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige eller eljest har särskild anknytning till Sverige, eller

b) förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena,

3. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

4. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen provas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen den 29 november 1968 (555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättningsstillstånd,

5. förvärvaren är fångesmannens make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 1—4. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom *där förvärvaren står i sådant förhållande till fångesmannen som avses i tredje stycket 5*. I övriga fall provas frågan om tillstånd av regeringen.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom *i fall som avses i punkterna 1 och 3—5*. I övriga fall provas frågan om tillstånd av regeringen.

5. att riksdagen antar förslaget till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. i den mån det ej omfattas av hemställan ovan under 4,

6. att riksdagen antar det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken.

Stockholm den 22 maj 1975

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Lidgard (m), Sundelin (s), Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), herrar Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s), Torwald (c), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herrar Olsson i Sundsvall (c), Israelsson (vpk), fru Fredgarth (c) och fru Hjalmarsson (s).

Särskilt yttrande

av herrar Lidgard (m), Sjöholm (fp) och Winberg (m), som anför:

Trots vår principiella uppfattning, att fast egendom för fritidsändamål bör i vårt land lika väl som i andra länder få förvärvas utan hänseende till nationalitet, har vi anslutit oss till uppfattningen att vissa restriktioner kan för tillfället vara motiverade. Vi vill emellertid framhålla att med gällande planlagstiftning, liksom aviserad sådan, det i hög grad ligger i myndigheternas hand att avgöra omfattningen av utbudet på fritidsfastigheter inom en region. Vid prövning av förvärvstillstånd bör därför även beaktas om rådande knapphet kan antagas vara av övergående natur, t. ex. på grund av att förekommande markresurser av någon anledning inte står till omedelbart förfogande. Konstlad knapphet beroende på bristfällig planering kan inte godtas som skäl mot förvärvstillstånd.

Angivna förhållanden liksom vad utskottet i övrigt anfört understryker angelägenheten av att utvecklingen kontinuerligt följs från statsmakternas sida och att varje möjlighet till liberalisering av lagstiftningen tillvaratas.