

Nr 65

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.;

beslutad den 6 mars 1975.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

Utländska medborgare får inte utan särskilt tillstånd förvärva fast egendom i Sverige. När det är fråga om fritidsfastighet lämnas tillståndet av länsstyrelsen.

På senare tid har utländska medborgare i ökad omfattning förvärvat fritidsfastigheter i Sverige. I praxis ges praktiskt taget alltid tillstånd. I propositionen föreslås att tillståndsgivning 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 att tomträtt samt bostadsarrende, som upplåts för fritidsändamål, skall underkastas tillståndstvång.

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**Föreslagen 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.

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.*

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

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

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

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,

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,

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

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,

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.

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.

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, *eller*

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.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1975-03-06

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, statsråden Sträng, Andersson, Johansson, Holmqvist, Aspling, Lundkvist, Geijer, Bengtsson, Norling, Löfberg, Lidbom, Sigurdson, Gustafsson, Zachrisson, Hjelm-Wallén.

Föredragande: statsrådet Lidbom

Proposition med förslag till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

Utländsk medborgare måste enligt 1 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (1916 års lag) ha särskilt tillstånd för att i Sverige bl.a. förvärva fast egendom. Tillstånd lämnas i princip av regeringen, men länsstyrelse får, när vissa i 1916 års lag angivna förutsättningar är uppfyllda, lämna tillstånd till bl. a. förvärv av fritidsfastighet. Förutsättningen för att tillstånd skall ges är att förvärvet sker huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål samt att egendomen är lämpad för ändamålet. Vidare krävs att skäl mot tillståndet inte föreligger med hänsyn till allmänt intresse och förvärvarens personliga förhållanden. Anser sig länsstyrelsen inte kunna bifalla en ansökan om förvärvstillstånd, skall länsstyrelsen med eget utlåtande överlämna ärendet till regeringens prövning.

Under senare år har utländska medborgare i ökad omfattning förvärvat fritidsfastigheter i Sverige. En inom justitiedepartementet företagen undersökning utvisar att praxis vid tillståndsgivningen f. n. är mycket liberal. Under perioden 1 januari 1972—30 juni 1974 bifölls sålunda i hela landet inte mindre än 2992 ansökningar av totalt 3033. Undersökningen visar vidare att antalet ansökningar om förvärv av fritidsfastigheter har ökat. Under 1972 ingavs 901 ansökningar, år 1973 1364 och första halvåret 1974 768. En ökning har sålunda skett från 1972 till 1973 med drygt 50 %. Eftersom ett ökat utländskt intresse för fritidsfastigheter kan antas medföra risk för en olämplig prisutveckling i fråga om sådana fastigheter, har inom justitiedepartementet företagits en

översyn av bl. a. de regler som gäller för länsstyrelsens tillståndsgivning. Vid översynen har upprättats en promemoria (Ds Ju 1974: 19) rörande utländska medborgares förvärv av fritidsfastighet. Promemorian bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Promemorieförslaget innebär att ärenden rörande tillstånd att förvärva fritidsfastigheter delas upp i två skilda grupper. I den ena gruppen ingår utländska medborgare med särskild anknytning till Sverige. För denna grupp innebär promemorieförslaget inte någon ändring i sak av rådande ordning. För den andra gruppen, utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige, föreslås däremot att tillståndsgivningen skall bli restriktivare. Som motiv härför anförs i promemorian att en ökning av utlänningars förvärv av fritidsfastigheter kan medföra risk för prisstegringar vilket i sin tur innebär försämrade möjligheter för dem som är bosatta i Sverige att skaffa sig fritidshus.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av justitiekanslern (JK), Svea hovrätt, överbefälhavaren (ÖB), statens invandrarverk, statens planverk, länsstyrelserna i Östergötlands, Kronobergs, Kristianstads, Göteborgs och Bohus, Värmlands och Gävleborgs län, länsstyrelsernas organisationsnämnd, utredningen (Ju 1973: 17) om utländska övertaganden av svenska företag, Svenska kommunförbundet, Sveriges föreningsbankers förbund, Lantbrukarnas riksförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges villaägareförbund, Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, Samernas riksförbund och Utlandssvenskarnas förening. En sammanställning över remissyttrandena bör fogas vid protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Av sammanställningen framgår, att det stora flertalet remissinstanser har anslutit sig till förslaget att tillståndsgivningen skall bli mer restriktiv för utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige. Flera remissinstanser uttalar uttryckligen att ett ökat antal utländska förvärv kan antas medföra risk för prisstegringar på fritidsfastigheter. Ett par remissinstanser, bl. a. Svea hovrätt, anser dock att det inte har visats att de utländska förvärven har en prishöjande effekt. Hovrätten har likväl funnit det motiverat att som ett provisorium införa bestämmelser som ger länsstyrelserna möjlighet att reglera de utländska förvärvens antal.

För egen del vill jag först framhålla, att den inom justitiedepartementet företagna undersökningen utvisar, att intresset från utländska medborgares sida att förvärva fritidsfastighet i Sverige starkt ökat under senare tid. I större delen av de ärenden där tillstånd beviljats under undersökningsperioden har sökanden varit utländsk medborgare med hemvist utomlands (1638 tillstånd av totalt 2992). Dessa förvärv koncentreras framförallt till de södra och västra delarna av landet, nämligen till Jönköpings, Kronobergs, Kalmars, Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Hallands, Värmlands samt Göteborgs och Bohus län. Vad som

förekommit under remissbehandlingen visar att efterfrågan redan nu utgör ett problem i vissa områden där konkurrensen om marken är stor. Dessa problem kommer att bli påtagliga också i andra regioner, om den utländska efterfrågan på fritidsfastigheter får öka i hittillsvarande takt.

En större efterfrågan medför självfallet att priserna på de efterfrågade fastigheterna kommer att stiga. Som framhållits i promemorian kan man förmoda att i utlandet bosatta utländska köpare ofta är kapitalstarka och villiga att betala ett högre pris än vad som normalt kan erhållas på marknaden. En sådan utveckling leder till att här bosatta personers möjligheter att förvärva fritidshus försämras. I sammanhanget bör påpekas att det övervägande antalet hushåll här i landet saknar eget fritidshus samtidigt som efterfrågan på fritidshus är ganska stor. För dem som är bosatta inom de mest attraktiva områdena kan det bli svårt att över huvud taget förvärva ett fritidshus på rimligt avstånd från bostadsorten.

I enlighet med det anförda ansluter jag mig till den i promemorian anförda uppfattningen att länsstyrelsernas tillståndsgivning måste bli mera restriktiv. Jag delar också den i promemorian framförda uppfattningen — som allmänt godtagits av remissinstanserna — att den mera restriktiva tillståndsgivningen bör ta sikte på utländska medborgare utan särskild anknytning till Sverige. Föreligger däremot särskild anknytning till vårt land bör den liberala tillståndsgivningen fortsätta.

Jag vill först ta upp frågan på vad sätt en mera restriktiv tillståndsgivning bör genomföras när det gäller utländska medborgare utan särskild anknytning till vårt land. Jag vill då först slå fast att det inte kan bli fråga om att utesluta utländska medborgare, som är bosatta utomlands, från att förvärva fritidshus i vårt land. Som framhållits i promemorian kan det vara till fördel att utlänningar söker sig till Sverige på sin fritid. Utländska förvärv av fritidsfastigheter 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 hård, är läget däremot ett annat. Det är i sådana områden som möjligheterna till förvärv av fritidshus bör inskränkas.

Enligt promemorieförslaget 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 risk inte föreligger för stegring av markvärdena på grund av betydande efterfrågan på fritidsfastigheter. Förslaget har kritiserats av några remissinstanser. Kritiken går huvudsakligen ut på att de föreslagna bestämmelserna är alltför allmänt hållna vilket öppnar vägen

för mycket skiftande bedömningar. Det har vidare framhållits att det är svårt för länsstyrelsen att närmare bestämma vilken risk för prisstegringar som kan föreligga i det särskilda fallet.

Är efterfrågan på fritidsfastigheter stor inom ett visst område kan man, som nyss framhölls, utgå från att detta förr eller senare leder till stegringar av fastighetsvärdena. Denna värdestegring är en effekt av efterfrågetrycket. Tillståndsprövningen kan därför 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 sålunda avser den framtida prisutvecklingen, måste alltid vara svår att besvara. Den restriktivitet vid tillståndsgivningen som bör åstadkommas bör därför enligt min mening göras beroende av huruvida stor efterfrågan på fritidsfastigheter råder inom det område som tillståndsansökan avser.

Från den nu angivna synpunkten är den i promemorian föreslagna lagtexten inte helt lämplig. Där anges nämligen att länsstyrelsen får ge tillstånd, om förvärvet avser fastighet inom område där risk inte föreligger för stegring av markvärdena på grund av betydande efterfrågan på fritidsfastigheter. En sådan utformning innebär att risken för stegring av markvärdena ges en mer central plats i lagtexten än vad som kan anses lämpligt. Jag förordar för min del att lagtexten utformas så att tillstånd skall ges, om förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena. Med en sådan avfattning av lagtexten blir det klart att tillståndsprövningen skall koncentreras på en undersökning av efterfrågetrycket.

Effekten av den föreslagna regeln 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.

Som framhålls i promemorian bör uttrycket område ges en vidsträckt innebörd och kunna avse en längre kuststräcka, ett skärgårdsområde, ett område vid en större insjö etc. Med den överblick länsstyrelsen i egenskap av planmyndighet har över bebyggelsen i länet torde den ha goda möjligheter att kunna bilda sig en uppfattning om i vilka områden av länet efterfrågan på fritidsfastigheter är särskilt stor. I tveksamma fall finns alltid den möjligheten att genom remiss till byggnadsnämnden få ett gott underlag för bedömningen av frågan huruvida stor efterfrågan föreligger eller inte.

Enligt min mening är länsstyrelsen bäst skickad att i samarbete med berörda kommuner avgöra i vilka områden stort efterfrågetryck skall anses föreligga. Jag är alltså inte beredd att tillmötesgå önskemålet från

en remissinstans om att anvisningar bör utfärdas av central myndighet i fråga om i vilka län eller områden risk för stegring av markvärdena skall anses föreligga på grund av betydande efterfrågan.

Jag övergår här efter till att behandla frågan hur man skall avgränsa den grupp av utländska medborgare som skall anses ha särskild anknytning till Sverige och som i enlighet med vad jag förut har anfört inte bör omfattas av de mera restriktiva regler jag nyss förordat. Enligt promemoriaförslaget skall till denna grupp hänföras fall då förvärvaren varit svensk medborgare, fall då förvärvaren sedan två år har hemvist i Sverige och fall då särskilda skäl talar för att tillstånd ges.

Promemoriaförslaget innebär alltså till en början att förutvarande svenska medborgare hänförs till den grupp för vilken någon mera restriktiv tillståndsgivning inte blir aktuell. En liknande bestämmelse finns redan i gällande lag när det gäller tillstånd till förvärv av jordbruksfastighet. I samband med att tillståndsgivningen beträffande jordbruksfastigheter år 1948 delegerades till länsstyrelserna uttalade dåvarande chefen för justitiedepartementet att förutvarande svenskt medborgarskap var ett starkt skäl för att tillstånd skulle lämnas (prop. 1948: 178 s. 26). Jag delar denna uppfattning. Enligt min mening kan man som regel utgå från att en person som tidigare varit svensk medborgare har särskild anknytning till Sverige. Undantagsvis kan naturligtvis förekomma att en förutvarande svensk medborgare inte ens har vistats i Sverige och att han inte heller har upprätthållit någon kontakt med här bosatta personer. Att genom särskilda regler söka avskilja sådana fall skulle dock komplicera tillståndsprövningen. Förmodligen skulle endast sällan inträffa att sådana särskilda regler skulle komma till användning. Jag ansluter mig därför till promemoriaförslaget att förutvarande svenska medborgare skall hänföras till den grupp beträffande vilken någon skärpning av tillståndsprövningen inte bör äga rum.

Promemoriaförslaget att det i regel skall krävas två års hemvist i Sverige för att här bosatt utländsk medborgare skall anses ha särskild anknytning till landet kritiserar under remissbehandlingen av bl. a. statens invandrarverk. Verket anser att det är oklart vilket värde denna regel kan ha. Enligt verket bör det krävas vägande skäl för att införa en bestämmelse som kräver två års hemvist.

Krav på två års hemvist i Sverige som förutsättning för att länsstyrelsen skall få lämna förvärstillstånd förekommer redan i 1916 års lag i fråga om förvärv av fastighet som skall användas i näringsverksamhet. Med hemvist torde åsyftas den faktiska bosättningen. Det kan självfallet vara svårt att fastställa när en faktisk bosättning har ägt rum. I praktiken torde man därför oftast tillämpa regeln så att man kräver att sökanden styrker att han är kyrkobokförd i Sverige sedan minst två år tillbaka (jfr prop. 1967: 121 s. 41).

Tidpunkten för den faktiska bosättningen utgör också utgångspunkten för beräkningen av kvalifikationstid för erhållande av svenskt medborgarskap. Detsamma gäller enligt fast praxis i fråga om bosättnings-tillstånd. Promemoriaförslaget ansluter alltså på denna punkt väl till annan lagstiftning. Jag vill vidare framhålla att den föreslagna regeln måste uppfattas så att den innebär en presumption av att vederbörande har särskild anknytning till Sverige. Regeln förenklar därmed utredningen i ett tillståndsärende. Är det utrett att förvärvaren har varit bosatt i landet i två år, behöver nämligen någon ytterligare utredning om hans anknytning inte ske. Jag är inte beredd att föreslå att redan den faktiska bosättningen under alla omständigheter skall anses utgöra en sådan särskild anknytning till Sverige som bör förutsättas för att de mera liberala tillståndsreglerna skall tillämpas. En viss kvalifikationstid bör enligt min mening krävas. Promemoriaförslaget synes mig på denna punkt väl avvägt och jag ansluter mig därför till det. Jag vill tillägga att kyrkobokföringen inte är det enda bevismedel som står den sökande till buds för att styrka att han haft hemvist här i landet i två år. Han har också möjlighet att komplettera bevis om kyrkobokföringen med annan utredning, t. ex. intyg från arbetsgivare.

Promemoriaförslaget innebär slutligen att tillstånd skall ges om särskilda skäl talar för det. Som exempel på sådana skäl anförs i promemorian att utländsk medborgare till följd av giftermål eller annat släktskapsförhållande eller liknande orsak kan ha särskild anknytning till Sverige. Det samma kan vara fallet om en utländsk medborgare tidigare under lång tid vistats i Sverige. Vidare framhålls att utländska medborgare som under en rad av år hyrt eller ägt fritidsbostad här eller som eljest tidigare vistats här i större utsträckning på sin fritid bör kunna få tillstånd.

Några renissinstanser har framhållit att innebörden av vad som skall anses utgöra särskilda skäl för beviljande av tillstånd bör preciseras.

Det är enligt min mening inte möjligt att i lagtext uttömmande precisera alla de olika tänkbara situationer där särskild anknytning till Sverige kan anses föreligga. Man måste nöja sig med att ange de vanligaste fallen och därefter ha en mera allmänt hållen regel. Den avvägning som i det hänseendet har gjorts i promemoriaförslaget kan jag för min del ansluta mig till. Jag kan också biträda de i promemorian lämnade exemplen på fall när särskilda skäl för tillstånd kan anses föreligga. Jag vill för fullständighetens skull tillägga att med giftermål bör jämnställas fall när samlevnad under äktenskapsliknande förhållanden förekommer eller har förekommit. I fråga om den som inte stadigvarande vistats i Sverige utan endast kommit hit under sin fritid bör krävas att besöken här har skett under längre tid och med viss regelbundenhet. Det får ankomma på länsstyrelsen att i varje särskilt fall ta ställning till

vilken utredning som bör krävas för att den skall få ett underlag för bedömningen av huruvida särskilda skäl för tillstånd skall anses föreligga.

Oavsett huruvida sökanden har särskild anknytning till Sverige eller ej gäller enligt promemorieförslaget som förutsättning för att tillstånd skall kunna ges dels att egendomen är lämpad för fritidsändamål, dels att skäl mot tillståndet icke föreligger med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden.

I promemorian framhålls att den föreslagna lagtexten ger utrymme för att beakta planmässiga synpunkter vid tillståndsgivningen. Är det fråga om en fastighet som bildats för fritidsändamål föreligger givetvis från denna synpunkt inte något hinder mot förvärvet. Avser förvärvet däremot ett område som förvärvaren önskar få avstyckat för fritidsändamål bör enligt promemorian efter remiss till byggnadsnämnden i den berörda kommunen bestämmas om sådan fastighetsbildning lämpligen bör ske. Är så inte fallet kan enligt promemorian egendomen inte anses lämpad för fritidsändamål. Så gott som samtliga remissinstanser har godtagit att en sådan lämplighetsprövning skall äga rum. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län ifrågasätter dock om prövning från plansynpunkt över huvud taget skall förekomma i tillståndsärenden. Länsstyrelsen menar att en prövning från plansynpunkt i tillståndsärendet endast innebär ett onödigt dubbelarbete.

För egen del vill jag först framhålla att då lagtexten fick sin nuvarande utformning uttalades i förarbeten att vid tillståndsprövningen skulle kunna beaktas också sådana faktorer som platsens läge och lämplighet för sitt ändamål (prop. 1967: 121 s. 34). Av den inom justitiedepartementet gjorda undersökningen av praxis i tillståndsärenden framgår att många länsstyrelser gör en allmän bedömning av egendomens lämplighet för ändamålet på grundval av infordrade yttranden och egendomens belägenhet. Det synes mig också praktiskt att en sådan prövning äger rum. Det kan inte vara någon lämplig ordning att sökanden får tillstånd att förvärva ett markområde som är uppenbart olämpligt för fritidsändamål med påföljd att tillstånd till avstyckning vägras. I sådant fall blir nämligen enligt 4 kap. 7 § jordabalken köpet av området ogiltigt. En sådan effekt måste givetvis för sökanden te sig egendomlig eftersom det är naturligt att anta att hinder inte föreligger för förvärvet om länsstyrelsen har meddelat tillstånd. Jag vill emellertid erinra om att, om en alltför ingående planbedömning förutsätts ske i tillståndsärendet, föreligger det risk för en dubbelprövning och även risk för en oönskad styrning av plan- och fastighetsbildningsärenden. Jag ansluter mig därför till promemorieförslaget på denna punkt.

Länsstyrelsen bör enligt min mening dock göra en översiktlig bedömning av plansituationen. Visar det sig därvid att det föreligger hinder mot planerad bebyggelse, bör detta kunna medföra att ansökningen i

tillståndsärendet avslås. Av bedömningens översiktliga karaktär följer att sådant avslagsbeslut bör meddelas endast i klara fall.

Självfallet bör som allmän förutsättning för tillstånd gälla att förvärvet inte strider mot allmänt intresse. Hit hör i första hand försvarsintressena. Jag vill vidare erinra om att jordbruksministern nyligen tillkallade en utredning för översyn av jordförvärvslagen (1965: 290). Skärps förutsättningar för tillstånd till förvärv av jordbruksfastigheter, måste självfallet detta beaktas vid tillämpningen av 1916 års lag. I detta sammanhang vill jag också något beröra det av en remissinstans framförda förslaget att länsstyrelsen skall ha möjlighet att avslå en ansökan om förvärvstillstånd till den del ansökan omfattar sådan mark som behövs för jordbruksrationalisering, även om ansökan avser förvärv av fastighet som är taxerad som annan fastighet. Detta förslag innebär i praktiken att den särskilda kontroll som skall äga rum enligt jordförvärvslagen skulle utsträckas till att i vissa fall gälla även fastigheter som är taxerade som annan fastighet. Huruvida en sådan utvidgning i lagen bör ske är en fråga som har större räckvidd än den som berörs i detta lagstiftningsärende. Jag är inte beredd att nu ta ställning till denna fråga utan anser att man bör avvakta översynen av jordförvärvslagen.

Jag biträder förslaget att hänsyn skall kunna tas till förvärvarens personliga förhållanden.

Lagtekniskt bör de förordade ändringarna i 1916 års lag genomföras på följande sätt. I 1 § tredje stycket bör inledningsvis anges att om hinder inte möter med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att förvärva fast egendom i fall som tas upp under fem olika punkter. I punkten 1 bör regleras den situationen att ansökan avser förvärv för permanent bostad. De nya reglerna om tillstånd till förvärv av fritidsfastigheter bör tas upp i en ny punkt 2. I denna punkt bör anges att tillstånd — under de nyss angivna allmänna förutsättningarna — bör ges om egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen inte är olämplig för ändamålet, dels att

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

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

I punkterna 3—5 bör upptas de bestämmelser som f. n. är intagna under punkterna 2—4 (förvärv för jordbruksändamål, förvärv för näringsverksamhet samt förvärv från närstående).

Jag vill understryka att de föreslagna reglerna gäller förvärv av fast egendom avsedd för enstaka fritidsfastigheter. Det har förekommit att utländska exploatörer visat intresse för att köpa större markområden i syfte att exploatera dem för fritidsändamål och sälja fastigheterna till utländska köpare. Tillstånd till sådana markförvärv lämnas av regeringen. För regeringens prövning gäller inte några särskilda bestämmelser. Någon ändring härvidlag bör inte ske. Självfallet kommer regeringen vid sin prövning av sådana ärenden — liksom av ärenden beträffande förvärv av enstaka fritidsfastigheter som kommer under regeringens prövning — att beakta behovet av att förebygga prisstegring på fritidsfastigheter. Det innebär att man kan räkna med att tillstånd i exploateringsfallen kommer att ges endast undantagsvis. Skulle tillstånd enligt 1916 års lag ges i sådana fall, blir också den utländske exploatören bunden av gällande bestämmelser om planläggning m. m. Det kan tänkas att exploatören i fråga önskar planera området på ett för svenska förhållanden avvikande sätt för att tillgodose speciella önskemål hos utländska spekulanter på fritidshus. Om de kommunala planmyndigheterna inte finner sig kunna godta exploatörens önskemål, kan detta få en avhållande verkan när det gäller förvärvet av egendomen i fråga.

Jag övergår här efter till att behandla vissa frågor om hur tillståndsårendena skall avgöras.

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.

Promemoriaförslaget 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.

De nya mera restriktiva reglerna för tillståndsprövning måste rimligtvis 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 jag biträder därför promemorians förslag att länsstyrelserna skall få möjlighet att avslå ansökningar i ärenden som avses i 1 § tredje stycket 1916 års lag.

De nya reglerna om förfarandet vid tillståndsprövningen bör tas in i 1 § fjärde stycket. Där bör föreskrivas att länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i 1 § tredje stycket 1—4. Detsamma bör gälla 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.

Om utländsk medborgares möjligheter att här förvärva fritidsfastigheter begränsas i enlighet med vad jag anført förut, får man räkna med ett ökat antal nyttjanderättsupplåtelser av mark för fritidsändamål i de delar av landet där tillstånd ges restriktivt. Sådana upplåtelser kan utgöra ett led i försök att kringgå tillståndsvänget enligt 1916 års lag. Försök att kringgå tillståndsvänget kan beivras enligt lagen (1925: 221) om bulvanförhållande ifråga om fast egendom (bulvanlagen). Det torde dock undantagsvis förekomma att sådana försök kommer till åklagares kännedom, vilket är en förutsättning för att en tillämpning av lagen skall komma ifråga. Bulvanlagen utgör därför inte något effektivt skydd.

För att få ett effektivare medel mot försök att kringgå tillståndsvänget föreslås i promemorian att även nyttjanderättsupplåtelser av mark för fritidsändamål i form av bostadsarrende enligt 10 kap. jordabalken skall underkastas tillståndsvång. Söks inte tillstånd till avtal om bostadsarrende eller vägras tillstånd, är arrendeavtalet ogiltigt enligt förslaget.

Flertalet remissinstanser lämnar promemoriaförslaget i denna del utan erinran. Svea hovrätt avstyrker dock att bostadsarrende i vart fall f. n. underkastas tillståndsvång. Några remissinstanser har ifrågasatt om den föreslagna sanktionsmöjligheten beträffande arrendeavtal, för vilket tillstånd saknas, är tillräcklig.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, i princip minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Arrendatorn är skyddad genom regler om uppsägning samt genom besittningsskyddsregler, som innebär att arrendatorn under vissa förutsättningar har rätt till förlängning av avtalet. Arrenderätten kan i princip överlätas och även övergå till annan genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.

Bostadsarrende ger således arrendatorn en långvarig och tryggad besittningsrätt. Man måste räkna med att förvärv av rätt till bostadsarrende för fritidsändamål kan te sig som ett fullt godtagbart arrangemang för en utländsk spekulant som inte anser sig kunna räkna med att få tillstånd att köpa fastigheten i fråga. Starka skäl talar därför för att även utländsk medborgares rätt att träffa avtal om bostadsarrende underkastas tillståndsvång när avtalet avser fritidshus.

Svea hovrätt pekar på att olägenheter kan uppkomma för parterna

vid avveckling av ogiltiga arrendeavtal. Med anledning härav vill jag framhålla att olägenheter för parterna av motsvarande slag kan uppkomma också när avtal om förvärv av fast egendom slutits i strid mot lagen och till följd därav drabbas av ogiltighet. Detta förhållande kan sägas utgöra ett slags sanktion som bidrar till att upprätthålla lagens effektivitet. Jag ansluter mig därför till promemorieförslaget.

Den sanktion som ligger däri att avtal om bostadsarrende, för vilket föreskrivet tillstånd saknas, är ogiltigt, anser jag vara tillräcklig. Det kan visserligen invändas att avtalets ogiltighet saknar betydelse så länge parterna är överens. För arrendatorn måste det emellertid innebära ett betydande mått av osäkerhet att han saknar rättsgrund för sin besittning och således när som helst kan tvingas att flytta från fastigheten och i samband därmed också ta bort hus eller andra anläggningar som han kan ha uppfört på fastigheten.

Överbefälhavaren (ÖB) har framhållit att alla bostadsarrenden, dvs. även sådana som inte avser fritidsändamål, bör underkastas tillståndstvång enligt 1916 års lag samt att det för uthyrning till bostäder åt utlänningar bör införas en kontroll i de fall bostaden är belägen i anslutning till vissa skyddsområden. ÖB:s förslag är betingat av hänsyn till försvars- och säkerhetsintressen. Efter samråd med chefen för försvarsdepartementet har jag funnit att den av ÖB väckta frågan inte bör prövas i detta lagstiftningsärende.

Upplåtelse av bostadsarrende till utländska medborgare bör regleras i en ny paragraf, 1 a §. I den nya paragrafen bör i första stycket anges att utländsk medborgare inte utan tillstånd får förvärva bostadsarrende, om arrendeupplåtelsen avser rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus för fritidsändamål. Med uttrycket förvärv avses då dels det fallet att utlänningen själv vill sluta arrendeavtalet, dels det fallet att utlänningen skall överta arrenderätten från en tidigare arrendator. Med den föreslagna utformningen gäller tillståndsplikten bara utländska fysiska personer. Juridiska personer torde inte kunna ingå avtal om bostadsarrende såsom detta institut utformats i 10 kap. jordabalken.

I andra stycket i den nya paragrafen bör anges att bestämmelserna i lagen om meddelande av tillstånd till förvärv av bostadsfastighet för fritidsändamål och om verkan av att sådant tillstånd inte sökes eller beviljas gäller i tillämpliga delar i fråga om sådant förvärv av bostadsarrende som avses i första stycket. Det innebär att tillstånd får meddelas av länsstyrelsen som därvid har att tillämpa samma regler som gäller i fråga om tillstånd till förvärv av fritidsfastighet. Bestämmelserna i 5 § om att ansökan skall göras inom viss tid hos länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av den är belägen kommer också att gälla liksom bestämmelserna i samma paragraf om förvärvs ogiltighet.

De bestämmelser i 1916 års lag som gäller förvärv av fast egendom genom exekutiv auktion synes inte behövas i fråga om förvärv av bo-

stadsarrende. Förvärv av bostadsarrende vid exekutiv auktion torde nämligen förekomma ytterst sällan.

I tredje stycket i den nya paragrafen bör undantag från tillståndsplikten göras i fråga om förvärv genom bodelning, arv eller testamente.

Nyttjanderätt till mark i allmän ägo kan även upplåtas i form av tomträtt. Upplåtelsen skall ske på obestämd tid och mot en årlig avgift i pengar. Tomträtten kan i likhet med fastighet intecknas till säkerhet för fordran och nyttjanderätt samt överlåtas. Till skydd för tomträtts-havaren gäller bl. a. att tomträtten kan av fastighetsägaren bringas att upphöra endast vid utgången av vissa perioder. Tomträttsupplåtelse kan självfallet göras också till utländska medborgare. Det mest praktiska fallet torde vara tomträttsupplåtelse för permanent bostad.

Enligt promemorian är tomträttsupplåtelser för fritidsändamål så sällsynta att det knappast finns anledning att underkasta upplåtelse eller överlåtelse av sådan rätt tillståndstvång enligt 1916 års lag. Länsstyrelsen i Östergötlands län finner det troligt att tomträttsupplåtelser kommer att ske i allt större omfattning och ifrågasätter om inte tillståndstvång bör införas, och då inte blott i vad avser upplåtelse för fritidsbostäder.

För egen del anser jag att man inte kan utesluta möjligheten av att tomträttsupplåtelse för fritidsändamål kan komma att bli vanligare än vad som nu är fallet. Med hänsyn till tomträttsinstitutets karaktär är det naturligt att i likhet med vad som gäller inom stora delar av den fastighetsrättsliga lagstiftningen i nu aktuellt hänseende likställa tomträttsupplåtelse samt överlåtelse av sådan rätt med förvärv av fast egendom. Någon begränsning till tomträtter som är avsedda för fritidsändamål bör därvid inte ske. Utländsk medborgares förvärv av tomträtt bör alltså vara beroende av tillstånd enligt samma regler som enligt 1916 års lag gäller för förvärv av fast egendom. Lagtekniskt åstadkommes detta lämpligen genom ett tillägg till 1 § första stycket av innebörd att vad i lagen föreskrives om fast egendom skall gälla även i fråga om tomt-rätt.

Jag vill härefter ta upp ett par inskrivningsrättsliga frågor som de föreslagna bestämmelserna om tillståndsplikt vid förvärv av tomträtt och bostadsarrende aktualiserar. De nya bestämmelserna innebär att upplåtelse eller överlåtelse av rättigheten kan bli ogiltig och att frågan om giltigheten av avtalet hålls öppen under någon tid. De nya situationer som sålunda kan inträda, om förslaget genomförs, medför att jordabalkens inskrivningsrättsliga bestämmelser behöver jämkas något.

Vad först angår *t o m t r ä t t* innebär förslaget att tillstånd krävs såväl vid upplåtelse första gången till tomträttshavare som för överlåtelse av upplåten tomträtt till ny tomträttshavare. Såväl upplåtelse som överlåtelse av tomträtt skall i princip inskrivas (jfr 21 kap. 1 § och 7 § första stycket jordabalken och 60 § fjärde stycket lagen, 1970: 995, om in-

förande av nya jordabalken). På grund av hänvisning i 21 kap. 7 § första stycket jordabalken till lagfartsbestämmelserna i 20 kap. samma balk skall i *överlåtelsefallen* ansökan om inskrivning av förvärvet avslås, om tiden för tillståndsansökan enligt de nya bestämmelserna har utgått eller tillståndsansökan avslagits (20 kap. 6 § 8) och förklaras vilande, om tillståndsansökan fortfarande är beroende på prövning (20 kap. 7 § 11). Någon ändring av inskrivningsreglerna för *överlåtelsefallen* behöver därför inte göras. I *upplåtelsefallen* är läget ett annat. Enligt 21 kap. 2 § första stycket jordabalken skall inskrivningsansökan avslås bl. a. om det är uppenbart att upplåtelsen — på annan grund än som angetts tidigare i paragrafen — är ogiltig eller inte kan göras gällande. Under denna avslagsgrund synes otvivelaktigt rymmas det fallet att tiden för sökande av tillstånd enligt de nya bestämmelserna har gått ut eller att tillstånd har vägrats. Anledning saknas att efter mönster av lagfartsbestämmelserna i en särskild punkt ta upp den nu aktualiserade avslagsgrunden. Skall inskrivningsansökan inte avslås, skall den enligt 21 kap. 3 § förklaras vilande i två fall, nämligen (1) om 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. Ansöker utländsk medborgare om inskrivning av tomträtt som upplåtits till honom innan tiden för tillståndsansökan enligt de nya bestämmelserna har gått ut, bör hans ansökan förklaras vilande av inskrivningsmyndigheten. Ingen av de båda nuvarande vilandegrunderna är emellertid tillämpliga i detta fall och jag föreslår därför att till 21 kap. 3 § jordabalken fogas en ny punkt av innehåll att inskrivningsansökan skall förklaras vilande också när upplåtelsen enligt lag är beroende av myndighets tillstånd.

Nyttjanderätt i form av bostadsarrende kan till skydd för rättighetsinnehavaren skrivas in i den fastighet i vilken rättigheten har upplåtits efter ansökan antingen av jordägaren eller arrendatorn (jfr 7 kap. 10 § första stycket och 23 kap. 1 § jordabalken). Inskrivningsreglerna är desamma oavsett om arrendatorn fått arrenderätten upplåten till sig direkt av jordägaren eller förvärvat den av den förutvarande arrendatorn efter överlåtelse. Skulle förvärvet vara ogiltigt enligt de nya bestämmelserna om tillståndstvång blir 23 kap. 2 § första stycket 9 omedelbart tillämplig och inskrivningsansökningen skall avslås (jfr vad som har anförts i det föregående om inskrivning av upplåten tomträtt). Är ansökan om förvärvstillstånd inte avgjord, när inskrivningsansökan tas upp, blir i stället 23 kap. 3 § första stycket 4 tillämplig. Enligt lagrummet skall ansökan om inskrivning förklaras vilande, om upplåtelsen är beroende av domstols eller myndighets tillstånd. Av vad som har anförts framgår att de nuvarande bestämmelserna i 23 kap. jordabalken kan behållas oförändrade.

Till vad som har anförts skall fogas den anmärkningen att inteck-

ningsbestämmelserna i 22 kap. jordabalken inte torde behöva ändras med anledning att tillståndsplikt införs i vissa fall vid förvärv av tomt-rätt. Är tillståndsfrågan inte avgjord, skall enligt förslaget förvärvarens ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen resp. överlåtelsen förklaras vilande. Ansöker förvärvaren då om inteckning i tomträtten, skall inteckningsansökan enligt 22 kap. 4 § 1, jämförd med 15 § samma kapitel, också förklaras vilande och vilandebevis utfärdas.

I 10 och 11 §§ 1916 års lag finns hänvisningar till 1938 års gruvlag som numera upphävt och ersatts av gruvlagen (1974: 342). Hänvisningarna bör därför jämkas.

I 17 § 1916 års lag föreskrivs skyldighet för utländsk medborgare, som i Sverige bl. a. förvärvat fast egendom och som inte är bosatt här, att ha ett i orten bosatt ombud. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län ifrågasätter om denna skyldighet är nödvändig i fråga om fast egendom samt föreslår att skyldigheten avskaffas eller i vart fall inskränkes. Jag anser emellertid att det inte f. n. finns anledning att ändra reglerna i 17 §.

I promemorian föreslås att lagändringen skall träda i kraft den 1 juli 1975 utan några särskilda övergångsbestämmelser. Jag ansluter mig till det. Av allmänna rättsgrundsatser följer att avtal om bostadsarrende och om förvärv av tomt rätt som träffas före den tidpunkten omfattas av äldre lag och att alltså tillstånd inte behövs i sådant fall. De nya bestämmelserna i 1 § tredje och fjärde styckena blir däremot tillämpliga även i fråga om äldre tillståndspliktiga förvärv. Detta gäller också i fråga om ärenden som är anhängiga hos länsstyrelsen vid ikraftträdandet. Skulle länsstyrelsen före ikraftträdandet ha överlämnat ärende till regeringens prövning, får regeringen anses behörig att pröva ärendet utan hinder av att länsstyrelsen inte meddelat beslut.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen

att antaga inom justitiedepartementet upprättade 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.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden lagt fram.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Ds Ju 1974: 19

Bilaga 1

PM

**rörande utländska medborgares förvärv av
fritidsfastighet**

Förslag till

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

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

dels att i 2, 5, 5 a, 7, 10, 11, 12 och 17 a §§ samt i övergångsbestämmelserna ordet "Konungen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,

dels att 1 § skall ha nedan angivna lydelse,

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*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 sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas beträffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser.

*Tillstånd lämnas av regeringen.
I fall som avses i fjärde stycket
skall dock tillståndsfrågan avgöras av länsstyrelsen.*

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 förvärfvas 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,

b) bostad för fritidsändamål under förutsättning att egendomen är lämpad för ändamålet samt

ba) förvärvaren förut varit svensk medborgare,

bb) förvärvaren sedan två år har hemvist i Sverige,

bc) förvärvet avser fastighet inom område, där risk icke föreligger för stegring av markvärdena på grund av betydande efterfrågan på fritidsfastigheter, eller

bd) eljest särskilda skäl föreligger,

¹ Senaste lydelse 1971: 877.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen 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 bosättningsstillstånd,

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.*

1 a §

Utländsk medborgare får ej utan tillstånd förvärva rätt till bostadsarrende enligt 10 kap. jordabalken, om arrendeupplåtelsen 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 rätt till bostadsarrende som avses i första stycket.

Första och andra styckena gäller ej, om rätten till bostadsarrende förvärvas genom bodelning, arv eller testamente.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

1 Inledning

Enligt 1 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (1916 års lag) måste utländsk medborgare ha särskilt tillstånd för att i Sverige förvärva bl. a. fast egendom.

Under senare år har utländska medborgare i ökad omfattning förvärvat fritidsfastigheter i Sverige. I denna promemoria behandlas de olägenheter som ett ökat utländskt intresse för fritidsfastigheter i Sverige kan medföra.

2 Gällande rätt m. m.

Sedan lång tid tillbaka har utländsk medborgares rätt att här i riket förvärva fast egendom varit inskränkt. Redan år 1829 utfärdades en kungörelse enligt vilken utländsk medborgare inte var berättigad att förvärva eller besitta fast egendom i riket utan att Kungl. Maj:t lämnat tillstånd därtill. Tillståndsgivningen enligt nämnda kungörelse ansågs på sina håll vara alltför liberal, vilket ledde till att det i riksdagen under senare hälften av 1800-talet vid flera tillfällen upptogs frågor om lagstiftning i ämnet (jfr prop. 1916: 137 s. 24). Först år 1916 framlades emellertid ett förslag till lag (prop. 1916: 137) som antogs av riksdagen samma år. Ifrågavarande lag, numera benämnd lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., gäller alltså. Utredningen (Ju 1973: 17) angående utländska övertaganden av svenska företag gör f. n. en allmän översyn av 1916 års lag.

Enligt 1 § första stycket 1916 års lag får utländsk medborgare inte utan tillstånd i varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom. Sådant tillstånd krävs enligt lagrummet även i vissa andra fall, nämligen för att inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift.

Med utländsk medborgare jämställs utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser (1 § andra stycket). Vidare gäller att vissa svenska juridiska personer inte får förvärva fast egendom utan tillstånd (se 2 och 18 §§).

Ursprungligen var frågan om förvärvstillstånd enligt 1916 års lag förbehållen Kungl. Maj:ts prövning. I syfte att befria Kungl. Maj:t från rutinbetonade och mindre väsentliga ärenden överflyttades emellertid genom lagändringar 1948 (SFS 1948: 275) och 1967 (SFS 1967: 266) en del av tillståndsgivningen till länsstyrelserna. Genom 1948 års lagändring fick länsstyrelserna behörighet att meddela tillstånd bl. a. i de fall då förvärvet gjordes av utländsk medborgare med huvudsakligt ändamål att tillgodose eget behov av bostad. I 1967 års lagstiftningsärende framhölls bl. a. att det rädde oklarhet i fråga om länsstyrelsens möjlighet att ge tillstånd till förvärv av fritidsfastighet. Det ansågs att i lagtexten borde uttryckligen anges, att länsstyrelsen hade behörighet att ge tillstånd i sådana fall. I samband därmed framhöll departementschefen bl. a., att de utländska förvärven av fritidsfastigheter fick antas vara av ganska underordnad betydelse i förhållande till de inhemska förvärven (prop.

1967: 121 s. 34). I enlighet härmed fick bestämmelserna i 1 § tredje stycket 1916 års lag rörande förvärv av fritidsfastigheter sin nuvarande utformning. Dessa bestämmelser innebär att länsstyrelsen får lämna utländsk medborgare tillstånd till förvärv som görs i huvudsakligt syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål om egendomen är lämpad därför (1 § tredje stycket 1 b)). Vidare finns bestämmelser om tillstånd i fall då det är fråga om förvärv av bostad för stadigvarande bruk, jordbruksfastighet och fastighet för drift av annan rörelse än jordbruk (se 1 § tredje stycket 1 a), 2 och 3). Slutligen kan länsstyrelsen lämna tillstånd till förvärv från vissa nära anhöriga (1 § tredje stycket 4).

Som allmän förutsättning för länsstyrelsens tillståndsgivning gäller att skäl mot tillståndet inte får föreligga med hänsyn till allmänt intresse, varmed avses bl. a. försvarsskäl, eller förvärvarens personliga förhållanden.

I övriga fall ankommer det på Kungl. Maj:t att lämna förvärvstillstånd (1 § fjärde stycket).

Justitieombudsmannen (JO) har uttalat sig om innebörden av rekvisitet "allmänt intresse" (JO:s ämbetsberättelse 1968 s. 328). JO uttalar, att det utöver försvarsskäl även jordbruksintresset skall beaktas vilket sammanhänger med att förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen inte fordras om förvärvet skall prövas enligt 1916 års lag. I övrigt är 1916 års lag endast avsedd att tillvarata de allmänna intressen som sökandens egenskap av utländsk medborgare aktualiserar. Dit hör enligt JO uppenbarligen inte intresset av lämplig fastighetsbildning eller strandskyddsintresset.

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom skall enligt 5 § första stycket ges in till länsstyrelsen i det län där egendomen är belägen. Ansökan skall enligt lagrummet göras skriftligen före förvärvet eller inom tre månader från det förvärvet ägde rum. Såsom ovan angivits får länsstyrelsen i vissa fall bifalla ansökan. Kan ansökan inte bifallas av länsstyrelsen, skall denna insända handlingarna till Kungl. Maj:t och därvid bifoga eget utlåtande i ärendet (5 § fjärde stycket. Jfr prop. 1967: 121 s. 35).

När förköpslagen (1967: 868) är tillämplig på ett förvärv av fast egendom får frågan om tillstånd enligt 5 § andra stycket 1916 års lag inte prövas förrän det blivit slutligt avgjort huruvida förköp skall äga rum såvida det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas.

Förvärv av fast egendom, som är taxerad såsom jordbruksfastighet, blir enligt jordförvärvslagen (1965: 190) i allmänhet inte giltigt med mindre lantbruksnämnden lämnat tillstånd till förvärvet. Sådant tillstånd behövs emellertid inte om förvärvet skall prövas enligt bl. a. 1 § 1916 års lag. Grunderna för tillstånd att förvärva jordbruksfastighet bör emellertid beaktas vid prövning enligt 1916 års lag (prop. 1948: 178 s. 26).

Om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom föreskriven tid eller på föreskrivet sätt är förvärvet ogiltigt. Motsvarande gäller om tillstånd vägras.

Enligt 17 § 1916 års lag skall utländsk medborgare, som här i riket bl. a. förvärvat fast egendom och som inte är bosatt i riket, ha ett i orten bosatt ombud. Ombudet skall vara svensk medborgare och ha fullmakt att, när huvudmannen inte vistas i riket, på hans vägnar mottaga stämningar, kallelser och andra meddelanden samt svara vid domstolar och hos andra ämbetsmyndigheter i angelägenheter som rör fastigheten.

Tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1916 års lag krävs inte undantagslöst. Tillstånd behövs sålunda inte till förvärv genom bodelning, arv och testamente (18 § första stycket). Vidare utgör tillståndskravet inte något hinder mot förvärv genom inrop på exekutiv auktion (6 §). När sådant förvärv skulle ha krävt tillstånd, om det skett vid vanligt köp, är emellertid köparen skyldig att inom två år från det auktionen vunnit laga kraft sälja egendomen. Skyldighet att sälja egendomen föreligger dock inte, om tillståndstvånget dessförinnan upphört eller köparen fått tillstånd till förvärvet (7 § första stycket). Säljes inte egendomen inom föreskriven tid skall länsstyrelsen enligt 7 § andra stycket normalt förordna om försäljning av egendomen på offentlig auktion. Beträffande tillstånd att behålla fast egendom som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion enligt lagrummet äger bestämmelserna om tillstånd i 1 § motsvarande tillämpning.

Försök att kringgå tillståndstvånget enligt 1 § 1916 års lag kan hindras med stöd av lagen (1925: 221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom.

Utöver vad som följer av 1916 års lag är utländsk medborgares möjligheter att här förvärva fast egendom i viss mån begränsad genom den rådande valutaregleringen. Enligt 5 § punkten 2 valutaförordningen (1959: 264) fordras nämligen med vissa i förordningen angivna undantag beträffande löpande betalningar (se 10 a §) riksbankens tillstånd om den som är bosatt här i riket skall överlåta bl. a. betalningsmedel till den som är bosatt i utlandet. Det innebär att en i utlandet bosatt utländsk medborgare inte utan vidare kan finansiera köp av t. ex. fritidsfastighet genom att ta upp penninglån av någon — fysisk eller juridisk person — som är bosatt här. F. n. lämnar riksbanken tillstånd till sådan försträckning vid köp av fritidsfastighet med vissa begränsningar i fråga om beloppet, beroende på om fastigheten är bebyggd eller obebyggd men avsedd att bebyggas. Som högsta belopp gäller i förstnämnda fallet 25 000 kr. och i det senare fallet 60 000 kr.

Enligt 6 § första stycket valutaförordningen krävs riksbankens tillstånd till införsel av andra betalningsmedel än växlar. Vidare får enligt andra stycket i nämnda paragraf med vissa undantag den som är bosatt här i riket inte utan riksbankens tillstånd mottaga betalning för den som är bosatt i utlandet. Vid köp av fritidsfastighet vägras f. n. inte tillstånd enligt 6 §.

Tillstånd till förvärv av fastighet grundar självfallet ingen rätt att t. ex. bebygga fastigheten. Prövningen i förvärvsfrågan föregriper således inte den lämplighetsprövning som sker enligt bl. a. BL och NVL om förvärvaren har för avsikt att på fastigheten uppföra byggnader eller i andra avseenden förändra markanvändningen på sätt som förutsätter sådan lämplighetsprövning.

I oktober 1970 fanns det 492 000 fritidshus i Sverige (SOU 1971: 75 s. 210). Statistiska Centralbyrån har år 1969 företagit en undersökning rörande bl. a. hushållens innehav av fritidshus (Hushållsbudgetundersökningen 1969, Statistiska meddelanden P 1971: 9). Av undersökningen framgår att endast 14,4 % av hushållen ägde fritidshus. Vidare framgår att innehav av fritidshus var vanligare bland hushåll med en hög sammanräknad nettoinkomst än bland sådana med en låg inkomst. Innehavet fördelade sig inom olika inkomstkikt enligt följande (anf. meddelande, tabell 2.30; omräkningen till procenttal har skett inom justitiedepartementet).

Sammanräknad nettoinkomst	Andel hushåll inom resp. skikt vilka ägte fritidshus
upp t. 19 000 kr	6 %
20 000—29 000 kr	12 %
30 000—39 000 kr	17,6 %
40 000 kr och mer	26,1 %

Varje år tillkommer enligt uppgift omkring 25 000 fritidshus.

3 Utländsk rätt

3.1 Danmark

I Danmark finns sedan år 1959 lagstiftning som inskränker rätten att förvärva fast egendom. Personer som inte har hemvist i Danmark och som inte heller tidigare haft hemvist där under en tid av tillsammans fem år måste ha justitieministerns tillstånd till sådant förvärv. Detsamma gäller beträffande juridiska personer som inte har hemvist i Danmark. Även den i Danmark förekommande nyttjanderättsformen övertagande av pantsatt egendom till nyttjande omfattas av tillståndstvånget under förutsättning att nyttjande sker under längre tid än sex månader. Från tillståndstvånget undantas förvärv genom arv, bodelning samt gåva till släkting i rätt upp- eller nedstigande led. Tillstånd skall sökas inom sex månader från det slutligt överlåtelseavtal träffats. Underlåtenhet att söka tillstånd inom föreskriven tid kan medföra böter. Möjligheten att söka tillstånd kvarstår emellertid även om ansökningsfristen utgått. Om fristen utgått utan att tillstånd söks eller om ansökan avslås, meddelar justitieministern ägaren åläggande att sälja egendomen inom en föreskriven frist på minst sex månader och högst ett år. Den som inte rättar sig efter åläggandet straffas med böter. Dessutom används vite för att framtvinga försäljningen. Lagen innehåller även regler mot försök att kringgå tillståndstvånget. Kan det antagas att avtal om långvarig nyttjanderätt beträffande fast egendom ingåtts för att kringgå lagens regler, är avtalet ogiltigt.

Tillståndsgivningen beträffande fritidsfastigheter är restriktiv. Sökande från något av de övriga nordiska länderna behandlas välvilligare än övriga utlänningar under förutsättning att de har särskild anknytning till Danmark. Danmarks inträde i den europeiska gemenskapen (EG) har inte medfört några ändringar i detta hänseende. I samband med Danmarks inträde i EG infördes 1972 en lag enligt vilken ägare och nyttjare av fast egendom inte utan miljöministerns tillstånd får yrkesmässigt eller för längre tid än ett år upplåta fast egendom som bostad. Från förbudet undantas upplåtelse av stadigvarande bostad (helårsbeboelse). Tillstånd lämnas endast i mycket begränsad omfattning.

3.2 Norge

Utlännings rätt att förvärva fast egendom och få nyttjanderätt till sådan egendom är i Norge inskränkt genom lov av 14. Desember 1917 om erverv av vannfall, bergverk og annan fast eiendom m. v. Om förvärvet avser nyttjanderätt under en tid av högst tio år utan möjlighet för nyttjanderättshavaren att kräva förlängning av kontraktstiden utöver denna tid, krävs tillstånd endast när egendomen skall användas för industriellt ändamål eller för förädling av fisk.

Institutet övertagande av pantsatt egendom till nyttjande förekommer även i Norge. Sådant övertagande får ske under en tid av högst fem år.

Såväl upplåtare som förvärvare skall snarast möjligt och senast inom tre månader från det avtal om tillståndspliktigt förvärv ingått, anmäla förvärvet till vederbörande departement. Så snart förvärvet är fullbordat genom tingslysning eller genom att tillträde skett och senast inom tre månader därefter, skall förvärvaren ansöka om förvärvstillstånd. Underlåtenhet att anmäla förvärv eller att ansöka om tillstånd straffas med böter. Görs inte ansökan inom föreskriven tid eller avslås ansökan, utsätter departementet en tidsfrist inom vilken förvärvaren skall ombesörja antingen att avtalet går åter eller att egendomen eller rättigheten säljes till någon som får förvärva den. Fristen kan bestämmas till mellan tre månader och tre år. Denna frist liksom ansökningsfristen kan förlängas.

Försittes den frist som utsatts för avtalets återgång eller egendomens eller rättighetens försäljning, skall egendomen eller rättigheten försäljas på tvångsauktion för förvärvarens räkning.

Tillstånd enligt 1917 års lag kan förenas med villkor bl. a. i fråga om egendomens användning.

Praxis vid tillståndsgivningen är liberal i fråga om mindre fastigheter, som är avsedda för fritidsändamål. Det krävs dock att det avsedda ändamålet står i överensstämmelse med gällande planer. Tillstånd enligt 1917 års lag har under 1973 lämnats till 403 fysiska personer, medan 9 personers ansökningar avslagits.

Den 1 januari 1975 träder lov av 31, mai 1974 om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) i kraft. Denna lag, som ersätter en rad tidigare lagar om förvärv av mark, föreskriver tillståndsplikt vid förvärv av fast egendom. Eftersom 1917 års lag endast skall tillämpas när särskilda bestämmelser om tillståndsplikt inte finns i andra lagar, kommer prövning av utländsk medborgares förvärv av fast egendom och rättigheter i princip att ske enligt konsesjonsloven. Från konsesjonslovens tillämpningsområde har emellertid undantagits vissa förvärv, bl. a. förvärv av enstaka tomt för fritidshus under förutsättning att tomten enligt vissa planer får bebyggas samt av bebyggd fastighet av begränsad storlek och värde. Utlännings förvärv av fastighet för fritidsändamål kommer därför även framdeles att ske huvudsakligen enligt 1917 års lag.

Konsesjonslagen syftar till att reglera och kontrollera omsättningen av fast egendom för att tillgodose bl. a. jordbruket, behovet av mark för tillbebyggelse, allmänna naturvårds- och friluftsintressen samt en från allmän synpunkt försvarlig prisutveckling rörande fast egendom.

När konsesjonslagen är tillämplig har staten eller kommun i vissa fall förköpsrätt. Utövas inte förköpsrätten avgör regeringen om tillstånd skall lämnas till förvärvet. Enligt lagen skall tillstånd i allmänhet inte ges om det finns anledning anta att förvärvaren först och främst avser att placera kapital i egendomen eller om förvärvet kan ses som ett led i en strävan att samla fast egendom. Detsamma gäller om det finns anledning anta att förvärvaren ämnar skaffa sig vinning genom att inom kort tid sälja egendomen eller delar därav. Tillstånd kan villkoras med hänsyn till allmänt intresse.

Ansökan om förvärvs tillstånd enligt konsesjonsloven skall ske inom fyra veckor från det avtal om upplåtelse görs eller förvärvaren tillträder egendomen. Görs inte ansökan inom den föreskrivna tiden kan förvärvaren vid vite förpliktas att inom viss tid söka tillstånd. Sökes inte tillstånd inom den sålunda förelagda tiden eller avslås ansökan om tillstånd utsättes en ny frist under vilken förvärvaren skall antingen ombesörja att avtalet återgår till egendomen överläts till någon som kan få tillstånd eller som inte behöver tillstånd. Försittes sistnämnda frist kan egendomen säljas på tvångsauktion.

6.3.3 Finland

I Finland regleras utlännings rätt att förvärva fast egendom i lagen den 28 juli 1939 om utlännningar och vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier. Utlännings förvärv av fast egendom och förvärv av nyttjanderätt för längre tid än två år (före den 15 juni 1974 fem år) kräves tillstånd av statsrådet (betr. förhållandet på Åland, se nedan). Tillståndstvånget gäller emellertid inte förvärv genom arv eller bodelning eller på grund av testamente. Tillstånd behövs ej heller till förhyrning av hus. Ansökan om tillstånd skall ges in senast inom ett år från det överlåtelse- resp. upplåtelsehandlingen undertecknades. Sökes inte tillstånd inom föreskriven tid eller vägras tillstånd skall vidareöverlåtelse ske inom sex månader från det sökanden meddelats härom resp. från det ansökningen avslagits. Under denna tidsfrist kan, när tillstånd inte söktes, ansökan om tillstånd fortfarande göras. Ansökan tas dock upp till prövning endast om särskilda skäl föreligger. Överskrides tidsfristen skall egendomen försäljas på offentlig auktion för ägarens, dvs. det förbjudna subjektets räkning. Förbjudna nyttjanderättsavtal drabbas av ogiltighet i den mån de överskrider den tillåtna tidsgränsen, två år. När avtalet blivit ogiltigt skall nyttjanderättshavaren vräkas.

I lagen berörs inte förutsättningarna för beviljande av tillstånd.

Praxis vid tillståndsgivningen är i fråga om fritidsfastigheter restriktiv. I regel krävs att sökanden skall ha en bestämd anknytning till Finland såsom tidigare finskt medborgarskap eller långvarig vistelse där.

Då tillstånd beviljas kan uppställas villkor, som anses påkallade med tanke på allmän fördel.

På Åland utövas tillståndsgivningen av landskapsstyrelsen. Praxis är synnerligen restriktiv och förvärvstillstånd beviljas i princip endast utländska medborgare som har särskilt stark anknytning till landskapet.

Kringgångsförsök beivras av allmän åklagare, som kan föra talan vid domstol för att fastställa bulvanförhållande. Föreligger ett bulvanförhållande skall egendomen, om det gäller överlåtelse av äganderätt, inom sex månader överlätas till någon som är berättigad att äga den. Om inte så sker säljes egendomen för ägarens räkning på offentlig auktion. Föreligger bulvanförhållande i fråga om tillståndspliktigt nyttjanderättsavtal, drabbas avtalet av ogiltighet om det gäller för längre tid än två år (tidigare fem år). Om avtalet är ogiltigt skall nyttjanderättshavaren vräkas.

De flesta ansökningar om förvärvstillstånd som inges av fysisk person gäller förvärv av små jordområden för semestervistelse. Utländska sammanslutningar har inte på senare tid gjort några förvärv för t. ex. semesterbyar, vilket enligt uppgift tydligen beror på att statsrådets negativa inställning är känd.

4 Länsstyrelsernas tillståndsgivning

Som framgår av avsnitt 2 får länsstyrelsen lämna tillstånd till utländsk medborgares förvärv av fastighet för fritidsändamål under förutsättning att förvärvet sker huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål och att egendomen är lämpad därför. Vidare gäller att skäl mot tillståndet inte får föreligga med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden.

Under arbetet med denna promemoria har begärts in uppgifter från samtliga länsstyrelser rörande antalet ansökningar om tillstånd för utländsk medborgare att förvärva fastighet för fritidsändamål under 1972, 1973 och första halvåret 1974, antalet bifallna ansökningar samt — i de fall ansökan bifallits — förvärvarens nationalitet och hemvist (Sverige eller utlandet). De lämnade uppgifterna i dessa hänseenden framgår av *bilagorna A och B*. Uppgifter har också begärts om länsstyrelsens praxis vid tillståndsgivningen samt huruvida länsstyrelsen anser att det finns några olägenheter med de nuvarande bestämmelserna för tillståndsgivning.

Såsom framgår av bilaga A har antalet ansökningar av angivet slag ökat sedan 1972, särskilt i de sydligare länen. I samma län är i regel i utlandet bosatta utländska förvärvare i majoritet medan det i övriga län huvudsakligen är här bosatta utlänningar som förvärvar fastigheter för fritidsändamål (jfr även bilaga B). Av totalt 342 ansökningar i Kronobergs län ingavs sålunda inte mindre än 335 av i utlandet bosatta utlänningar. Även i Kristianstads län förekommer en liknande fördelning. Annorlunda är det t. ex. i Södermanlands län, där 125 ansökningar av totalt 129 ingavs av här bosatta utlänningar. I Uppsala län liksom i de nordliga länen var fördelningen likartad den i Södermanlands län. I Älvsborgs, Skaraborgs och Kopparbergs län var fördelningen mera jämn.

Av bilaga B framgår vidare att danska medborgare är i klar majoritet bland de utländska förvärvarna och att flertalet av dessa danskar är bosatta utomlands (se t. ex. Kronobergs, Kristianstads och Hallands län). Den näst största gruppen utgörs av västtyska medborgare, även de i regel bosatta utomlands. (Se Kristianstads, Kronobergs, Hallands och Älvsborgs län). Finska medborgare är också en stor grupp. De förekommer i stor utsträckning inom Uppsala, Södermanlands, Älvsborgs och Gävleborgs län. De finska förvärvarna är så gott som uteslutande bosatta här. Norska medborgare förekommer endast i ringa omfattning bland de utländska förvärvarna. Flest norrmän finns i Göteborg och Bohus län och i Värmlands län.

Länsstyrelserna inhämtar underlag för sin prövning av tillståndsärendena från olika myndigheter. Praxis härvidlag varierar något från länsstyrelse till länsstyrelse. Bedömningen huruvida fastigheten är lämpad för fritidsändamål eller om förvärvet strider mot allmänt intresse sker vanligen på grundval av yttrande från en eller flera myndigheter, t. ex. kommun, fastighetsbildningsmyndighet, överlantmätare eller polismyndighet. För att bedöma om försvars- eller säkerhetsskäl utgör hinder för bifall till ansökan, hörs regelmässigt militärassistenten vid länsstyrelsen. Förvärvarens personliga förhållanden utreds genom länspolischefen samt polismyndigheten på sökandens hemort eller, om sökanden är bosatt utomlands, genom infordrande av vandelsintyg, strafflöshetsintyg el. dyl. Vid en länsstyrelse undersöks om förvärvaren fått socialhjälp, och vid en annan om förvärvaren visat obenägenhet att betala skatt.

Tillståndspraxis i fråga om utländsk medborgares förvärv av fritidsfastighet är mycket liberal. Av totalt 3 033 ansökningar under tiden 1972—30 juni 1974 har 2 992 bifallits. Av de resterande ansökningarna hade vid undersökningstillfället 16 ännu inte slutligen behandlats, medan 17 överlämnats till Kungl. Maj:t för prövning och 6 återkallats av sökandena. Beträffande två icke bifallna ansökningar saknas uppgift om den slutliga handläggningen. Överlämnande till Kungl. Maj:t synes huvudsakligen ske då betänkligheter mot förvärvet föreligger av försvars- eller säkerhetsskäl eller då tveksamhet råder om egendomens lämplighet för fritidsändamål. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* uppger att det i ett fall undersökts om förvärvet skett i spekulationssyfte.

Det synes vara ovanligt att förvärvare gjort sig skyldiga till allvarigare förseelser, varför betänkligheter mot förvärv av hänsyn till förvärvarens personliga förhållanden sällan uppkommer. Vissa länsstyrelser undersöker förvärvarens ekonomiska förhållanden, t. ex. i fråga om uppburen socialhjälp eller obenägenhet att betala skatt. Det är emellertid inte känt att vad som därvid framkommit föranlett att ärendet överlämnats till Kungl. Maj:t för prövning.

Bedömningen i fråga om egendomen är lämpad för fritidsändamål varierar. *Länsstyrelsen i Älvsborgs län* prövar över huvud taget inte frågan. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* prövar frågan endast om kommunen avstyrkt ansökan på denna grund. Vid andra länsstyrelser synes en allmän bedömning av egendomens lämplighet för ändamålet göras på grundval av infordrade yttranden och egendomens belägenhet.

I fråga om det nuvarande systemet för tillståndsgivning anför *länsstyrelsen i Kronobergs län*, att det knappast kan påstås att utlänningars förvärv av fritidsfastigheter i länet medfört några påtagliga negativa konsekvenser. Tvärtom har enligt länsstyrelsens uppfattning i många fall förvärven inneburit att fastigheter som annars förfallit kunnat rustas upp. Länsstyrelsen finner emellertid uppenbart att intresset för sådana förvärv ökar alltmer för varje år och att denna utveckling får en prisuppdrivande effekt och därmed försvårar för svenska medborgare med begränsade inkomster att förvärva fritidsfastigheter inom landet. Gällande bestämmelser ger enligt länsstyrelsens uppfattning föga möjlighet att hindra spekulationsköp. Länsstyrelsen anser att rekvisiten "allmänt intresse" och "sökandens personliga förhållanden" är så allmänna till sin innebörd att det är svårt att få klarhet i vad lagstiftningen åsyftar. Vid en restriktivare lagstiftning är det enligt länsstyrelsens mening önskvärt att förutsättningarna för förvärv anges så preciserat som möjligt. Länsstyrelsen anser att stor hänsyn liksom hittills bör tagas till jordbrukets och skogsbrukets yttre rationalisering samt att uppmärksamhet bör riktas på frågan om någon skillnad skall göras mellan i Sverige fast bosatta och icke bosatta utlänningar. Även långvariga arrenden bör enligt länsstyrelsen uppmärksammas. Länsstyrelsen hemställer om en mer restriktiv lagstiftning i ämnet och anser att möjligheten till samordnad nordisk lagstiftning bör övervägas.

Länsstyrelserna i Jönköpings, Blekinge och Hallands län anser att de utländska förvärven kan medföra risk för prishöjande effekter. *Länsstyrelserna i Jönköpings, Kalmar, Jämtlands, Västernorrlands och Västerbottens län* önskar att bestämmelserna om tillståndsgivning preciseras. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* anser att det behövs riktlinjer för vad som skall avses med "allmänt intresse". *Länsstyrelsen i Jämtlands län* framhåller att det med nuvarande lagstiftning kan uppstå tolkningssvå-

righeter när en ansökan om förvärvstillstånd avser ett till arealen mycket stort område som är bebyggt med ett fritidshus.

Länsstyrelsen i Kristianstads län påpekar att den nuvarande lagstiftningen inte är någon effektiv spärr mot alltför omfattande utländska förvärv. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* vill ifrågasätta om det är lämpligt att tillåta en anhopning av fritidsfastigheter, som till övervägande delen ägs av utländska medborgare. Det bör enligt länsstyrelsens mening övervägas hur en sådan anhopning skall undvikas när ansökningen om förvärvstillstånd rörande ett visst område kommer in en efter en. Länsstyrelsen hänvisar i detta sammanhang till ett av länsstyrelsen till Kungl. Maj:t nyligen avgivet yttrande rörande en utländsk medborgares ansökan om tillstånd att förvärva ett större markområde i Östergötlands skärgård för exploatering för fritidsändamål.

5 Överväganden och förslag

Enligt 1916 års lag måste utländska medborgare och utländska juridiska personer ha särskilt tillstånd för att här i riket bl. a. förvärva fast egendom. Även för vissa svenska juridiska personer, i vilka utlänningar har eller kan få mera betydande inflytande, gäller tillståndsplikt.

Ärende om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1916 års lag prövas i princip av regeringen. I vissa fall kan dock tillstånd lämnas av länsstyrelsen. Så är bl. a. fallet om förvärvet sker huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål samt egendomen är lämpad för ändamålet. En allmän förutsättning för att länsstyrelsen skall få lämna förvärvstillstånd är att skäl mot tillståndet inte föreligger med hänsyn till allmänt intresse och förvärvarens personliga förhållanden. Med hänsyn till allmänt intresse förstås enligt ett motivuttalande bl. a. försvarsskäl. I fråga om jordbruksfastighet får jordbrukspolitiska synpunkter beaktas. Länsstyrelserna tar i viss utsträckning även hänsyn till planeringsmässiga synpunkter då det gäller att bedöma egendomens lämplighet för fritidsändamål. Något motivuttalande om vad som med hänsyn till förvärvarens personliga förhållanden skall anses utgöra hinder mot att lämna tillstånd finns inte. I praxis synes beaktas främst kriminalitet men även ekonomiska förhållanden såsom obenägenhet att betala skatt samt erhållen socialhjälp.

Anser sig länsstyrelsen inte kunna bifalla en ansökan om förvärvstillstånd skall länsstyrelsen med eget utlåtande överlämna ärendet till Kungl. Maj:ts prövning. Av *bilaga A* framgår att det endast är i undantagsfall som så sker. Vanligen har överlämnandet föranletts av tveksamhet rörande egendomens lämplighet för fritidsändamål. Av de under den undersökta perioden 1972—30 juni 1974, inkomna ansökningarna om tillstånd till förvärv av fritidsfastighet, tillhoppa 3 033 i hela landet har sålunda inte mindre än 2 992 st. bifallits av länsstyrelserna, medan av resterande 41 ansökningar 16 ännu inte behandlats, 17 överlämnats till Kungl. Maj:t för prövning och 6 återkallats av sökanden. Beträffande två icke bifallna ansökningar saknas uppgifter om den slutliga handläggningen.

Såsom framgår av *bilaga A* har antalet ansökningar av berört slag ökat under den undersökta perioden. Sammanlagt ingavs 901 ansökningar år 1972, 1 364 år 1973 och 768 första halvåret 1974. En ökning har sålunda skett från 1972 till 1973 med drygt 50 procent. Om antalet ansökningar

under andra halvåret 1974 blir lika stort som under första halvåret kommer 1973 års siffror att överskridas med drygt 12 procent.

Det ökade utländska intresset för fritidsmark i Sverige är förklarligt med hänsyn till den bristande tillgången på lämplig sådan mark på kontinenten samt de alltmer förbättrade kommunikationerna.

Det är på många sätt till fördel att utlänningar söker sig till Sverige på sin fritid. I och för sig finns det inte heller anledning att utestänga dem från att förvärva fritidshus här. Tvärtom kan också detta i stora delar av landet medföra avsevärda fördelar, bl. a. genom att fritidsbebyggelsen — som framhölls när frågan om fysisk riksplanering behandlades år 1972 (prop. 1972: 111 bil. 2 s. 149) — kan bidra till att landskapet hålls öppet, möjligheterna att upprätthålla vissa former av samhällsservice ökar och befintliga men outnyttjade byggnader kan komma till nyttig användning. På andra håll är emellertid konkurrensen om fritidsbebyggelsen mycket hård. Som också framgår av förarbetena till den fysiska riksplaneringen finns områden vid kusterna som över huvud taget bör skyddas för fortsatt exploatering. Detta leder självfallet till höga priser på redan befintlig bebyggelse. Också inom andra områden, där visst utrymme finns för ytterligare fritidsbebyggelse, är efterfrågan stor både beträffande äldre fritidsbebyggelse och nytillskott. Det kan nämnas att det i oktober 1970 fanns 492 000 fritidshus i Sverige. En år 1969 företagen undersökning visar att endast 14,4 procent av hushållen ägde fritidshus (SOU 1971: 75 s. 210 och 213). Särskilt bland låginkomsttagare är förekomsten av fritidshus mycket låg. Varje år tillkommer enligt uppgift omkring 25 000 fritidshus. Den övervägande delen av hushållen här i landet saknar alltså eget fritidshus samtidigt som efterfrågan är förhållandevis stor.

Redan nu finns i vissa regioner betydande svårigheter att tillgodose efterfrågan på fritidshus inom rimligt avstånd från bostadsorten. Den utländska efterfrågan kan i viss utsträckning komma att förvärra denna situation. I vissa områden, där konkurrensen om marken är stor, torde den utländska efterfrågan redan nu utgöra ett problem. Likartade problem kan på sikt komma att uppstå i andra regioner, om den utländska efterfrågan ökar i hittillsvarande takt.

Ett ökat antal utländska markförvärv inom områden där efterfrågan på fritidshus är stor måste antas medföra en olämplig stegring av markpriserna. Det kan nämligen förmodas att de i utlandet bosatta utländska köparna ofta är kapitalstarka och därför är villiga att betala ett högre pris än vad som normalt kan erhållas på marknaden. Uppenbarligen är en sådan utveckling till men för här bosatta personers möjligheter att förvärva fritidshus.

Även om det som förut anförts i och för sig inte finns anledning att försvåra för utlänningar att förvärva fritidshus här i landet, bör i de områden där efterfrågan är stor svenska medborgare och övriga personer med närmare anknytning till Sverige ges företräde. Detta förutsätter bl. a. att priserna på fritidshus och mark för fritidsbebyggelse hålls nere. Det måste därför vara möjligt att hindra att utländska köpare nu eller framdeles förvärvar fritidsfastigheter i sådan utsträckning att det får en prisuppdrivande effekt.

Som framgår av det förut anförda beviljar länsstyrelserna f. n. så gott som alla ansökningar om tillstånd enligt 1916 års lag till förvärv av enstaka fritidsfastigheter. Med nuvarande utformning av lagen är det naturligt att så sker. Lagen bör därför ändras så att det klart framgår att

tillståndsgivningen skall vara restriktiv. Följande principer bör gälla för tillståndsgivningen.

Utan mera ingående prövning bör fritidsfastigheter få förvärfvas av — förutom självfallet svenska medborgare som ej är underkastade lagen — tidigare svenska medborgare samt de som sedan längre tid har hemvist i Sverige. Detsamma bör gälla i fråga om utländska medborgare som till följd av giftermål eller annat släktskapsförhållande eller liknande orsak har särskild anknytning till Sverige eller som tidigare under lång tid vistats i Sverige. Även utländska medborgare som under en rad av år hyrt eller ägt fritidsbostad här eller som eljest tidigare vistats här i större utsträckning på sin fritid bör kunna få tillstånd. Också andra former av anknytning som bör föranleda förvärvstillstånd kan tänkas förekomma.

De två förstnämnda grupperna torde kunna angivas direkt i lagtexten. Den tid under vilken utlänningen skall ha haft hemvist bör i likhet med vad som gäller vid förvärv av fastighet för jordbruks- eller annat näringsändamål kunna bestämmas till två år. Den kan som jämförelse nämnas att bosättningsstillstånd enligt 7 § utlänningslagen (1954: 193) i regel inte meddelas förrän utlänningen vistats i riket i två år.

Beträffande de övriga grupperna är det svårt att i lagen precisera förutsättningarna för varje särskilt fall. Övervägande skäl talar för att man för sådana fall har mera allmänt utformade bestämmelser. I det föregående har behandlats olika situationer då utländska medborgare bör kunna få förvärvstillstånd även om förvärvet avser fastighet i område där stor efterfrågan på fritidsfastigheter råder. Läget blir ett annat om ansökan görs av utländsk medborgare som saknar den särskilda anknytning till Sverige som nyss beskrivits. Sådana ansökningar bör i princip inte bifallas om ansökan gäller förvärv av fritidsfastighet i område där det finns risk för stegring av markvärdena på grund av betydande efterfrågan på fritidsfastigheter. Utländska förvärv av nu nämnd typ bör tillåtas bara i de delar av landet där tillgången på fritidsfastigheter är god. Självfallet kan utvecklingen gå därhän att ett område, där vid viss tidpunkt fritidsfastigheter inte efterfrågats i större omfattning, senare blir föremål för stark konkurrens. I sådant fall får tillståndspraxis självfallet göras mer restriktiv.

I enlighet med det anförda föreslås att lagtexten jämkas så att länsstyrelsen får ge tillstånd, om egendomen är lämpad för fritidsändamål och

1. förvärvaren varit svensk medborgare
2. förvärvaren sedan två år har hemvist i Sverige eller
3. förvärvet avser fastighet inom område där risk inte föreligger för stegring av markvärdena på grund av betydande efterfrågan på fritidsfastigheter eller
4. eljest särskilda skäl talar för att tillstånd ges.

Den föreslagna lagtexten ger utrymme för att beakta planmässiga synpunkter vid tillståndsgivningen. Sålunda skall bedömas om den inköpta egendomen är lämpad för fritidsändamål. Är det fråga om en fastighet, som bildats för sådant ändamål, föreligger givetvis inte något hinder mot förvärvet från plansynpunkt. Avser förvärvet exempelvis ett område som förvärvaren önskar få avstyckat för fritidsändamål, måste efter remiss till byggnadsnämnden i den berörda kommunen bedömas, om en sådan fastighetsbildning lämpligen bör ske. Är så inte fallet, kan givetvis egendomen inte anses lämpad för fritidsändamål.

Uttrycket "område" är avsett att ges en vidsträckt innebörd. Det kan vara frågan om en längre kuststräcka, ett skärgårdsområde, ett område vid en större insjö etc.

Självfallet bör som allmän förutsättning för tillstånd gälla att förvärvet inte strider mot allmänt intresse. Hit hör i första hand jordbruks- och försvarsintressena. I det sammanhanget bör erinras om att jordbruksministern nyligen tillkallat en utredning för översyn av jordförvärvslagen. Skärps förutsättningarna för tillstånd till förvärv av jordbruksfastigheter, måste självfallet det beaktas vid tillämpningen av 1916 års lag. Tillstånd bör vidare liksom hittills kunna vägras med hänsyn till förvärvarens personliga förhållanden.

Det har förekommit att utländska exploatörer visat intresse för att köpa större markområden i syfte att exploatera dem för fritidsändamål och sälja fastigheterna till utländska köpare. Tillstånd till sådana markförvärv lämnas av regeringen. För regeringens prövning gäller inte några särskilda bestämmelser. Någon ändring härvidlag bör inte ske. Självfallet kommer regeringen vid sin prövning av sådana ärenden — liksom av ärenden beträffande förvärv av enstaka fritidsfastigheter som kommit under regeringens prövning — att beakta behovet av att förebygga prisstegring på fritidsfastigheter. Det innebär att man kan räkna med att tillstånd i exploateringsfallen kommer att ges endast undantagsvis. Skulle tillstånd enligt 1916 års lag ges i sådana fall, blir också den utländske exploatören bunden av gällande bestämmelser om planläggning m. m. Det kan tänkas att exploatören i fråga önskar planera området på ett för svenska förhållanden avvikande sätt för att tillgodose speciella önskemål hos utländska spekulanter på fritidshus. Om de kommunala planmyndigheterna inte finner sig kunna godta exploatörens önskemål, kan detta få en avhållande verkan när det gäller själva förvärvet av egendomen i fråga.

Länsstyrelsen i Kronobergs län har förordat, att möjligheterna till samordnad nordisk lagstiftning övervägs. Med anledning härav bör påpekas att de föreslagna lagändringarna innebär att vi i sak närmar oss den ordning som råder i Danmark och Finland.

De föreslagna ändringarna i 1916 års lag innebär att länsstyrelserna inte kommer att kunna lämna tillstånd till förvärv av fast egendom för fritidsändamål i samma omfattning som hittills. Enligt lagen i dess nuvarande lydelse får länsstyrelsen inte avslå ansökningen om tillstånd att förvärva sådana fastigheter som avses i 1 § tredje stycket. Finner länsstyrelsen att tillstånd inte kan lämnas, skall länsstyrelsen i stället insända handlingarna jämte eget utlåtande till Kungl. Maj:t. Ärenden rörande förvärvstillstånd handläggs hos Kungl. Maj:t inom industri-departementet.

Om antalet ansökningar om tillstånd att förvärva fritidsfastigheter förblir konstant eller fortsätter att öka även efter det att lagändringen trätt i kraft, kommer ovan angivna förhållande att medföra en icke obetydlig ökning av det antal ärenden som skall avgöras av regeringen. En sådan utveckling är inte önskvärd. Det föreslås därför att länsstyrelserna ges möjlighet att även avslå ansökningar i de fall som avses i 1 § tredje stycket 1916 års lag.

Utvidgning av länsstyrelsernas prövningsrätt bör lagtekniskt genomföras på följande sätt. Huvudregeln att förvärvstillstånd lämnas av regeringen bör tas upp i 1 § i ett nytt tredje stycke. Nuvarande tredje stycket blir alltså fjärde stycket. Nuvarande fjärde stycket bör utgå.

I det nya tredje stycket bör anges att tillstånd lämnas av regeringen med undantag för fall som avses i fjärde stycket (nuvarande tredje stycket) då tillståndsfrågan skall prövas av länsstyrelsen. Härav följer att ansökan skall avslås om länsstyrelsen finner att förutsättningar för tillstånd inte föreligger.

Talan mot länsstyrelses beslut rörande förvärvstillstånd enligt 1 § fjärde stycket i den föreslagna lydelsen bör föras hos regeringen genom besvär. Att så skall ske följer av innehållet i 17 a §, varför någon särskild ny fullföljdsbestämmelse inte behövs.

I Danmark, Finland och Norge finns möjlighet att kontrollera även vissa nyttjanderättsupplåtelser. Om utländsk medborgares möjligheter att här förvärva fritidsfastigheter begränsas på det sätt som föreslagits ovan får man räkna med ett ökat antal upplåtelser av nyttjanderätt till mark för fritidsändamål i de delar av landet där tillstånd ges restriktivt. Sådana upplåtelser kan utgöra ett led i försök att kringgå tillståndstvånget enligt 1916 års lag. Kringgångsförsök kan visserligen på talan av allmän åklagare beivras med stöd av lagen (1925: 221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom (bulvanlagen), men det torde endast i undantagsfall förekomma att sådana försök kommer till åklagarens kännedom. Bulvanlagen utgör därför inte något effektivt skydd. Om även nyttjanderättsupplåtelser av mark för fritidsändamål underkastas tillståndstvång, får man ett effektivare medel mot kringgångsförsök.

Den nyttjanderättsform som man har att räkna med i detta sammanhang är främst bostadsarrende enligt 10 kap. 1 § jordabalken (JB) och hyra.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Avtal om bostadsarrende skall enligt 10 kap. 2 § första stycket JB träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Avtal som träffas för kortare tid gäller bara om arrendenämnden godkänner avtalet i den delen. Arrendatorn är skyddad genom regler om att avtal om arrende för viss tid alltid måste uppsägas för att upphöra att gälla vid arrendetidens utgång samt genom besittningsskyddsregler, som innebär att arrendatorn under vissa förutsättningar har rätt till förlängning av avtalet (10 kap. 3—6 §§ JB). Vid arrende på viss tid får arrendatorn, om ej annat avtalats och godkänts av arrendenämnden, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendatorn är dock i detta fall skyldig att först erbjuda jordägaren att bl. a. återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Arrenderätten kan även, om ej annat avtalats och godkänts av arrendenämnden, genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. I sistnämnda fall föreligger ingen hembudsskyldighet gentemot jordägaren.

Som framgår av föregående redogörelse får vid bostadsarrende arrendatorn en långvarig och tryggad besittningsrätt. Man måste räkna med att förvärv av rätt till bostadsarrende för fritidsändamål kan te sig som ett fullt godtagbart arrangemang för en utländsk spekulant som inte anser sig kunna räkna med att få tillstånd att köpa fastigheten i fråga. Starka skäl talar därför att även utländsk medborgares rätt att träffa

avtal om bostadsarrende underkastas tillståndstvång när avtalet avser fritidshus.

Uthyrning av fritidsbostäder till utländska medborgare utgör ett önskvärt inslag i turistnäringen. Hyresupplåtelser till utländska medborgare bör därför inte underkastas tillståndsplikt.

Nyttjanderätt till fastighet kan även upplåtas i form av tomträtt. Tomträttsupplåtelser för fritidsändamål är emellertid så sällsynta att det knappast finns anledning att underkasta upplåtelse eller överlåtelse av sådan rätt tillståndstvång i förevarande hänseende.

Slutligen bör nämnas att frågor angående jordbruksarrende kommer att ses över inom justitiedepartementet. Därvid bör även frågor om utländsk medborgares rätt till jordbruksarrende övervägas.

Den föreslagna utvidgningen av tillämpningsområdet för 1916 års lag kan ske genom att i lagen införs en ny paragraf, 1 a §, som reglerar upplåtelse av bostadsarrende till utländska medborgare. I den nya paragrafen bör i första stycket anges att utländsk medborgare inte utan tillstånd får förvärva rätt till bostadsarrende om arrendeupplåtelsen avser rätt att uppföra eller bibehålla hus för fritidsändamål. Med uttrycket förvärv avses då dels det fallet att utlänningen själv vill sluta arrendeavtalet, dels det fallet att utlänningen skall överta arrenderätten från en tidigare arrendator. Med den föreslagna utformningen gäller tillståndsplikten bara utländska fysiska personer. Juridiska personer torde inte kunna ingå avtal om bostadsarrende såsom detta institut utformats i 10 kap. JB.

I andra stycket i den nya paragrafen bör anges att bestämmelserna i lagen om meddelande av tillstånd till förvärv av bostadsfastighet för fritidsändamål och om verkan av att sådant tillstånd inte sökes eller beviljas gäller i tillämpliga delar i fråga om sådant förvärv av rätt till bostadsarrende som avses i första stycket. Det innebär att tillstånd får meddelas av länsstyrelsen som därvid har att tillämpa samma regler som gäller i fråga om tillstånd till förvärv av fritidsfastighet. Bestämmelserna i 5 § om att ansökan skall göras inom viss tid hos länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av den är belägen kommer också att gälla liksom bestämmelserna i samma paragraf om förvärvs ogiltighet.

6—10 §§ innehåller vissa bestämmelser om förvärv genom exekutiv auktion. Det synes knappast erforderligt att någon motsvarande reglering får gälla i fråga om förvärv av rätt till bostadsarrende vid exekutiv auktion. Situationen torde nämligen bli utomordentligt sällsynt.

I tredje stycket i den nya paragrafen bör undantag från tillståndsplikten göras i fråga om förvärv genom bodelning, arv och testamente (jfr 18 § första stycket).

Det synes inte påkallat att den i 17 § föreskrivna skyldigheten för utländsk förvärvare, som är bosatt utomlands, att ha ett i orten bosatt ombud utsträcks till att gälla även vid förvärv av rätt till bostadsarrende.

Den föreslagna lagstiftningen bör träda i kraft den 1 juli 1975. Av allmänna rättsgrundsatser följer att avtal om bostadsarrende som träffas före den tidpunkten omfattas av äldre lag. Däremot blir de nya bestämmelserna i 1 § tillämpliga även i fråga om äldre tillståndspliktiga förvärv. Detta gäller också i fråga om ärenden som är anhängiga hos länsstyrelsen vid ikraftträdandet. Skulle länsstyrelsen före ikraftträdande ha överlämnat ärende till regeringens prövning, får regeringen anses behörig att pröva ärendet utan hinder av att länsstyrelsen inte meddelat avslagsbeslut.

Utländska medborgares ansökningar om tillstånd enligt 1916 års lag att förvärva fritidsfastighet under perioden 1972—30 juni 1974

Bilaga A

(till bilaga 1)

Teckenförklaring: I = antalet till länsstyrelsen under angiven period ingivna ansökningar

B = antalet under I angivna ansökningar som bifallits av länsstyrelsen

S = antalet förvärvare med hemvist i Sverige

U = antalet förvärvare med hemvist i utlandet

Län	1972				1973				Första halvåret 1974				Totalt		Hemvist	
			Hemvist				Hemvist				Hemvist					
	I	B	S	U	I	B	S	U	I	B	S	U	I	B	S	U
Stockholm	133	133	128	5	a209	208	203	5	149	149	147	2	491	490	478	12
Uppsala	24	24	24	—	48	48	45	3	b31	19	19	—	103	91	88	3
Södermanlands	36	36	36	—	56	56	56	—	37	37	36	1	129	129	128	1
Östergötlands	c43	42	35	7	d42	38	31	7	e30	29	28	1	115	108	93	15
Jönköpings	52	52	2	50	f60	59	6	53	g15	14	4	10	127	125	12	113
Kronobergs	100	100	4	96	h171	170	2	168	i78	72	1	71	348	341	7	335
Kalmar	23	23	1	22	j34	34	2	32	k23	23	1	22	80	80	4	76
Gotlands	7	7	2	5	l6	5	—	5	m4	4	—	4	17	16	2	14
Blekinge	12	12	3	9	n25	25	1	24	o21	20	3	17	58	57	7	50
Kristianstads	p94	92	10	82	q155	154	12	142	r112	110	9	101	361	356	31	325
Malmöhus	21	21	9	12	s32	32	9	23	t25	25	6	19	78	78	24	54
Hallands	u68	67	17	50	v103	102	9	93	w62	60	7	53	233	229	33	196
Göteborgs och Bohus län	x89	88	29	59	y110	109	44	65	z28	28	16	12	227	225	89	136
Älvsborgs	52	52	33	19	aa68	68	40	28	ab33	33	21	12	153	153	94	59
Skaraborgs	15	15	11	4	ac21	21	16	5	ad14	14	9	5	50	50	36	14
Värmlands	65	65	3	62	ae103	103	7	96	af31	31	5	26	199	199	15	184
Örebro	7	7	6	1	ag9	9	7	2	ah6	6	6	—	22	22	19	3
Västmanlands	21	21	20	1	ai33	33	33	—	aj17	17	17	—	71	71	70	1
Kopparbergs	11	11	7	4	ak22	22	9	13	al20	20	15	5	53	53	31	22
Gävleborgs	12	12	11	1	am23	23	21	2	an9	9	9	—	45	45	41	3
Västernorrlands	4	4	3	1	ao9	9	9	—	ap—	—	—	—	13	13	12	1
Jämtlands	5	5	4	1	aq15	15	6	9	ar10	10	6	4	30	30	16	14
Västerbottens	1	1	1	—	as7	7	5	2	at7	7	5	2	15	15	11	4
Norrbottnens	6	6	4	2	au3	3	2	1	av6	6	6	—	15	15	12	3
Summa	901	896	403	493	1 364	1 353	575	778	768	743	376	367	3 033	2 992	1 354	1 638

a) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, b) 11 ans. ännu ej avgjorda, 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, c) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, d) 2 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, e) 1 ans. återkallad, f) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, g) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, h) betr. 1 ans. saknas uppgift, i) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t och 5 ännu ej avgjorda, j) betr. 1 ans. saknas uppgift, k) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, l) 2 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, m) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, n) 2 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, o) 1 ans. återkallad, p) 1 ans. återkallad, q) 1 ans. återkallad, r) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t, s) 1 ans. överl. t. Kungl. Maj:t.

Bilaga B
(till bilaga 1)

Av länsstyrelserna under perioden 1972-30 juni 1974 lämnade tillstånd enligt 1916 års lag för utländsk medborgare att i Sverige förvärva fastighet för fritidsändamål fördelade efter nationalitet och hemvist.

Teckenförklaring: T = totala antalet förvärvare av viss nationalitet

U = antalet förvärvare av viss nationalitet som hade hemvist i utlandet

Län	Dansk		Finsk		Norsk		Västtysk		Övriga	
	T	U	T	U	T	U	T	U	T	U
Stockholm ¹	25	—	256	1	22	—	54	6	133	2
Uppsala	3	—	55	—	3	—	17	3	13	—
Södermanlands	8	—	80	—	5	—	8	—	28	1
Östergötlands	7	1	51	—	2	—	16	10	33	4
Jönköpings ²	91	—	3	—	2	—	25	—	4	—
Kronobergs	305	304	—	—	1	1	28	27	8	3
Kalmar ³	33	33	1	1	—	—	35	35	11	7
Gotlands	—	—	—	—	1	1	12	11	3	2
Blekinge	43	43	—	—	1	—	6	6	7	1
Kristianstads	250	239	4	1	2	2	79	74	21	9
Malmöhus	53	41	—	—	4	—	12	9	9	4
Hallands	176	167	7	2	7	3	32	23	7	1
Göteborgs och Bohus	19	7	21	—	125	105	28	18	32	6
Älvsborgs	32	24	53	1	18	10	32	23	18	1
Skaraborgs	5	1	13	—	3	—	17	12	12	1
Värmlands	49	48	6	3	113	106	26	24	5	3
Örebro	2	—	10	—	3	—	4	3	3	—
Västmanlands	1	—	50	—	2	—	6	1	12	—
Kopparbergs	8	6	17	—	5	1	11	10	12	5
Gävleborgs ⁴	1	—	27	—	3	—	5	1	8	—
Västernorrlands	1	—	2	—	4	—	4	1	2	—
Jämtlands	3	2	7	—	1	—	9	7	10	5
Västerbottens	—	—	6	—	4	2	—	—	5	2
Norrbottens	—	—	11	2	—	—	2	—	2	1
Summa	1 115	916	680	11	331	231	468	304	398	58

¹ Ytterligare 3 förvärvare hade hemvist i utlandet. Uppgift om deras nationalitet saknas.

² Antalet U är tillhoppa 113. Uppgift om deras fördelning efter nationalitet saknas.

³ Beträffande 4 förvärvare med hemvist i Sverige saknas uppgift om nationalitet. Dessa 4 har redovisats under rubriken "övriga".

⁴ Ytterligare 2 förvärvare hade hemvist i utlandet. Uppgift om deras nationalitet saknas.

Bilaga 2

Remissyttrandena

De flesta remissinstanserna ställer sig positiva till promemorieförslaget och finner att detta kan ligga till grund för lagstiftning. Flera remissinstanser däribland *länsstyrelserna i Östergötlands, Kronobergs och Kristianstads län* samt *Lantbrukarnas riksförbund* och *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund* uttalar uttryckligen att ett ökat antal utländska förvärv kan antas medföra risk för prisstegringar på fritidsfastigheter.

I fråga om behovet av en mera restriktiv tillståndsgivning är *Svea hovrätt* tveksam och påpekar att det av promemorian inte framgår, huruvida de utländska köpen har tagit sådan omfattning att prisbildningen i nämnvärd mån påverkas. För att slutsatser skall kunna dragas härom måste man enligt hovrätten ha tillgång till statistik även beträffande svenska medborgares förvärv samt utredning om priser. En sådan statistik saknas helt i promemorian. Hovrätten anser det visserligen kunna hållas för sannolikt, att det från utlandet kommande köpintresset hittills knappast har haft sådan omfattning, att det i jämförelse med det inhemska köptrycket i nämnvärd mån har påverkat marknadspriserna. Enligt hovrätten leder detta närmast till slutsatsen, att behov inte föreligger av lagstiftningsåtgärder av ifrågasatt slag för att förhindra prisstegring. Förhållandena kan dock på kort tid förändras om den utländska fritidsmarknadens uppmärksamhet av en eller annan anledning kommer att i ökande grad vändas mot Sverige. Hovrätten finner det därför motiverat att i vart fall som ett provisorium i avbidan på en mera allsidig utredning rörande de utländska förvärven införa en bestämmelse, som ger länsstyrelserna möjlighet att reglera de utländska förvärvens antal.

Även *JK* anser att utredningen rörande de utländska förvärvens inverkan på priserna på fritidsfastigheter är otillräcklig för att bedöma dessa förvärvs betydelse för prisbildningen.

De i promemorian föreslagna reglerna om förutsättningar för tillstånd i fall, när utländsk köpare saknar särskild anknytning till Sverige, har kritiserats av flera remissinstanser. *Svea hovrätt* anför att förslaget i denna del förutsätter att tillståndsmyndigheterna skall kunna urskilja eller fastställa vissa områden, inom vilka efterfrågan från utlandet på fritidsfastigheter kan tillåtas att göra sig gällande utan att risk för prisstegring uppkommer. En bedömning av denna art kräver, för att inte vila på övervägande skönsmässiga grunder, enligt hovrätten som underlag en mera fyllig utredning än vad som i allmänhet torde stå till förfogande i tillståndsärendena. Hovrätten anser att uttalandena i promemorian rörande hur lagregeln skall förstås är knapphändiga och föga ägnade att lämna ledning för rättstillämpningen. Hovrätten frågar sig om de utomlands bosatta köparna skall vara hänvisade till sådana mindre attraktiva områden, för vilka de svenska köparna visar mindre eller intet intresse. Övervikt för efterfrågan i förhållande till tillgången och till följd härav risk för stegring av priserna på fritidsfastigheter måste betraktas som det normala för mellersta och södra Sverige. Praxis torde härvidlag enligt hovrätten kunna komma att medföra lika

väl den ena ytterligheten, en nästan total strypning av de utländska förvärven, som den andra, en bedömning enligt vilken utländska köp i mycket vidsträckt omfattning kan tillåtas utom i sådana allmänt efterfrågade områden som till exempel Stockholms skärgård och de mest attraktiva delarna av västkusten. Om lagregeln i sin nu föreslagna utformning inte kan förtydligas men ett provisorium anses påkallat, fördrar hovrätten, att i lagregeln skrivs in en mera allmänt utformad hänvisning till risken för prisstegring och att det samtidigt genom motivuttalanden klargörs att syftet med regeln är, inte att förhindra utländska köp i måttlig omfattning, utan att förebygga en brant tillväxt av dessa köp.

Även länsstyrelserna i Östergötlands, Kristianstads, Värmlands, Gävleborgs samt Göteborgs och Bohus län befarar svårigheter vid tillämpningen av den föreslagna regeln. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anser att författningen bör, för att möjliggöra en någorlunda smidig rättstillämpning även innehålla en lämplig central instans som i anvisningar har att ange inom vilka län eller områden risk inte föreligger för stegring av markvärdena på grund av betydande efterfrågan på fritidsfastigheter. Sådana anvisningar bör ständigt följas upp och anpassas till växlingar i efterfrågan. Länsstyrelsen framhåller att efterfrågan på fritidsfastigheter är mycket varierande inom dessa län, t. o. m. inom samma kommun. För att förenkla utredningsförfarandet föreslår länsstyrelsen att risken för värdestegring skall bedömas med hänsyn till fastighetsvärdena och inte enbart efter markvärdena, eftersom utlänningsförvärv av fritidsfastighet normalt omfattar bebyggda fastigheter. Länsstyrelsen i Kronobergs län förutsätter att uttrycket område i den föreslagna regeln kan avse ett större administrativt avgränsat område, t. ex. en eller flera jordregistersocknar eller t. o. m. en kommun. Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund ifrågasätter om det är lämpligt att anknyta begränsningen av de utländska köpen till risken för en eventuell markvärdestegring. Enligt förbundets uppfattning torde resultatet därav bli att de utlänningar som saknar särskild anknytning till Sverige hänvisas att köpa fritidsfastigheter i områden, som inte är attraktiva från svensk synpunkt. Förbundet anser att detta kan komma att betraktas som en form av diskriminering. Förbundet ifrågasätter därför om inte begränsningen av dessa utlänningars rätt att förvärva fritidsfastigheter kan ske på annat sätt, t. ex. genom skärpta skattebestämmelser för att motverka markspekulation eller genom att ställa krav på att fastigheten inte får överstiga viss areal eller genom att den i första hand offentligen bjuds ut till svenska medborgare.

De i promemorian föreslagna reglerna för tillståndsgivningen när det är fråga om utländsk medborgare med särskild anknytning till landet kritiserar i olika detaljer. Länsstyrelsen i Kronobergs län anser att den anknytning till Sverige som tidigare svenskt medborgarskap innebär i vissa fall kan framstå som illusorisk. Om t. ex. en minderårig vid tidig ålder förlorar sitt svenska medborgarskap kan enligt länsstyrelsen ifrågasättas om en kanske femtio år senare gjord ansökan att förvärva fritidsfastighet i Sverige bör bifallas endast under hänvisning till att förvärvaren tidigare varit svensk medborgare. Länsstyrelsen ifrågasätter därför om inte en viss begränsning av tiden utan svenskt medborgarskap bör komma i fråga.

Beträffande den föreslagna regeln att två års hemvist i Sverige skall kunna medföra att förvärvstillstånd beviljas anför *statens invandrar-*

verk att det är oklart vilket värde denna regel kan tänkas ha. Enligt verket är huvudregeln numera den att utländska medborgare, som är stadigvarande bosatta i Sverige, i största möjliga utsträckning skall ha samma rättsliga ställning som svenska medborgare. Det bör enligt verket krävas vägande skäl för att införa bestämmelser som diskriminerar invandrare såsom kravet på två års hemvist i Sverige. Verket menar vidare att det inte är sannolikt att invandrare i nämnvärt antal har ekonomiska förutsättningar att inköpa fritidsfastighet inom två år från bosättningen i Sverige och att enstaka köp från dessa invandrades sida inte rimligen kan påverka de allmänna markvärdena. Från prisbildningssynpunkt synes det därför enligt verkets åsikt inte motiverat med en regel som utesluter invandrare från att under två år från bosättningen i Sverige få tillstånd till förvärv av fritidsfastighet inom attraktivt område. Inte heller anser verket att risken för missbruk motiverar en sådan regel, eftersom det beträffande icke nordiska invandrare finns stora kontrollmöjligheter. Verket anser slutligen att det inte finns något skäl för att en invandrare som redan vid inflyttningen kan få tillstånd att förvärva fastighet för fast boende inte också på samma sätt skulle kunna få tillstånd att förvärva fritidsfastighet även om den ligger inom ett attraktivt område.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län befarar svårigheter vid tillämpningen av hemvistbegreppet. Länsstyrelsen utgår från att begreppet hemvist i promemorieförslaget ges samma innebörd som i lagen (1950: 382) om svenskt medborgarskap. Enligt denna lag anses med en persons hemvist den ort, där han faktiskt är bosatt på ett varaktigt sätt. Om en utländsk medborgare med personbevis styrker att han under de senaste två åren varit kyrkobokförd här i riket, är det möjligt för honom att erhålla förvärvstillstånd. Med nuvarande krav för att bli kyrkobokförd är det emellertid enligt länsstyrelsen alltför vanligt att utlänningar, särskilt nordiska medborgare, inte kan visa att de varit kyrkobokförda under de föreskrivna två åren. Myndigheten måste därför kräva annan bevisning om bosättning för den felande tiden. Enligt länsstyrelsen har det emellertid i medborgarskapsärenden ofta visat sig att sådan bevisning är svår att förebibringa.

Enligt promemorieförslaget skall utländsk medborgare som inte förut varit svensk medborgare eller har hemvist här sedan två år kunna få tillstånd om han har annan särskild anknytning till Sverige. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* anser att de i promemorian upptagna exemplen på olika former av anknytning som kan leda till förvärvstillstånd bör ytterligare preciseras för att inte ge utrymme för en mycket fri tolkning. Även *länsstyrelsen i Värmlands län* har liknande synpunkter.

I promemorian anförs att de föreslagna ändringarna i lagtexten till 1 § 1916 års lag ger utrymme för att beakta planmässiga synpunkter vid tillståndsgivningen. *Statens planverk* anser att det är värdefullt inte minst med hänsyn till sökanden att sådana synpunkter bedöms av härför ansvariga myndigheter. Även *länsstyrelsen i Kronobergs län* är positiv till att lagändringen ger utrymme för att beakta planmässiga synpunkter. Länsstyrelsen finner det värdefullt att fastighetsbildningssynpunkter skall kunna beaktas och anser det även vara av värde att kommunal medverkan säkras genom remiss till byggnadsnämnden. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* anser att lämplighetsprövningen i princip bör ges samma innebörd som den har enligt fastighetsbildningslagen.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anser att kravet på lämplighetsprövning av själva fastigheten knappast kan fylla någon meningsfull funktion i andra fall än då förvärvet avser antingen ett markområde eller en rättsligen bildad, obebyggd fastighet, vilken avses att bebyggas. Om emellertid tillståndsprövningen — såsom synes framgå av promemorian — inte skall föregripa den lämplighetsprövning som skall ske enligt byggnadslagstiftningen m. m. kan det enligt länsstyrelsen ifrågasättas, varför någon prövning ur plansynpunkt överhuvudtaget skall ske i nu aktuella tillståndsärenden. En sådan prövning anser länsstyrelsen endast innebära ett onödigt dubbelarbete och ett för sökanden positivt utfall av prövningen är med angivna utgångspunkter föga värdefullt för honom. Länsstyrelsen anser att frågan, om avstyckning av visst område kan ske, inte — såsom föreslagits i promemorian — kan bedömas enbart på grund av ett yttrande från byggnadsnämnden. Tillståndsprövningen bör enligt länsstyrelsen i princip begränsas till omständigheter som hör samman med att vederbörande är utländsk medborgare. Skulle i något fall tillstånd enligt 1916 års lag lämnas utlänning att förvärva ett markområde, som inte kan avskiljas genom fastighetsbildning, blir detta förvärv ändå ogiltigt till följd av reglerna i 4 kap. 7—9 §§ jordbalken. Med hänsyn till syftet med 1916 års lag torde det enligt länsstyrelsen vidare sakna större betydelse om tillstånd i något fall lämnas till förvärv av rättsligen bildad fastighet, på vilken sedermera vid prövning enligt byggnadslagstiftningen bebyggelse inte medges. *Länsstyrelsen i Värmlands län* anför att en relativt säker bedömning av ett områdes lämplighet för fritidsändamål från plan- och bebyggelsesynpunkt kan ske med ledning av uppgifter som lätt finns tillgängliga inom länsstyrelsens plan- och lantmäterienheter. Någon remiss till byggnadsnämnden torde i allmänhet inte behövas. Länsstyrelsen anför vidare att skyddet för allmänt intresse och egendoms lämplighet som bostad för fritidsändamål är faktorer som inte kan betraktas som helt skilda från varandra. Om exempelvis en fastighet saknar betydelse för jordbruksnäringen i en glesbygd, kan dess användning som fritidsbostad inte motverka något allmänt jordbruksintresse. Fråga uppkommer då om fastigheten därmed skall anses lämplig som bostad för fritidsändamål eller i vart fall inte olämplig därför. Om förvärvet avser område av en fastighet, bör man enligt länsstyrelsen i förvärvsärendet kunna följa de riktlinjer i fråga om storlek m. m. som gäller vid avstyckning av område för fritidsändamål. Lämplighetsbedömningen blir däremot avsevärt svårare om förvärvsansökan — såsom ofta är fallet — gäller en hel mindre jordbruksfastighet på 4—10 hektar som kanske är uppdelad på flera skiften eller på annat sätt består av flera från varandra skilda områden. Länsstyrelsen påpekar att riktlinjer för hur bedömningen i förvärvsärendet bör ske i sådana fall saknas i promemorian.

I promemorian anføres att det som en allmän förutsättning för tillstånd självfallet bör gälla att förvärvet inte strider mot allmänt intresse. Till dessa intressen hör i första hand jordbruks- och försvarsintressena. *Länsstyrelsen i Kronobergs län* anser att det med hänsyn till att även planmässiga synpunkter förutsätts kunna beaktas vid tillståndsgivningen i en proposition bör anges vilka andra intressen som sekundärt skall kunna tas med i bedömningen av frågan om tillstånd skall ges. Ett uttalande härom i förarbetena skulle enligt länsstyrelsen avsevärt underlätta länsstyrelsens handläggning av tillståndsärendena och även undanröja olägenheterna av en skiftande praxis hos länsstyrelserna. Läns-

styrelsen föreslår även att den nya lagstiftningen uttryckligen ger länsstyrelsen möjlighet att avslå en förvärvsansökan till den del den omfattar sådan mark som behövs för jordbruksrationalisering, även om ansökningsen avser förvärv av fastighet som är taxerad som annan fastighet. Även länsstyrelsen i Värmlands län anser att det i promemorian borde ha redovisats vilka intressen som utöver jordbruks- och försvarsintressena kan inrymmas i begreppet allmänt intresse.

Svenska samernas riksförbund ifrågasätter lämpligheten av en anhopning av fritidsfastigheter som till övervägande del ägs av utländska medborgare. Enligt förbundet torde det böra övervägas om inte den föreslagna tillståndsprövningen kan kompletteras med en på visst sätt sanktionerad ansökningsplikt till länsstyrelse för exploatörer, som avser att marknadsföra egendom för fritidsändamål i utlandet. Förbundet anser att länsstyrelsen därvid skulle kunna föreskriva villkor, exempelvis kvotering för att också undvika att en, från kontaktsynpunkt människor och folkgrupper emellan, inte önskvärd isolering uppstår.

Remissinstanserna har ingen erinran mot att länsstyrelserna får rätt att avslå ansöknings om förvärvstillstånd i de fall som anges i promemorian.

Förslaget i promemorian att bostadsarrende enligt 10 kap. jordabalken som upplåtits för fritidsändamål skall underkastas tillståndstvång har godtagits av samtliga remissinstanser utom *Svea hovrätt*. Hovrätten konstaterar att arrendeavtal på lång tid och mot till exempel engångsvederlag, som erläggs i början av arrendetiden, kan användas för kringgående av lagstiftningen om förbud mot äganderättsförvärv och kan i samma utsträckning som köpeavtal medföra risk för stegring av markpriserna. I många sådana fall kan emellertid, anser hovrätten, ingripande ske med stöd av lagen (1925: 221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom (bulvanlagen). Arrendoupplåtelser mot årlig eller eljest periodiskt förfallande arrendavgift torde däremot inte vara ägnade att i beaktansvärd mån medföra risk för stegring av markpriserna. Med hänsyn härtill och då avvecklingen av arrendeavtal, som slutits i strid mot förvärvsförbud och därför skall vara ogiltiga, ofta måste medföra olägenheter av såväl rättslig som annan art, finner hovrätten övervägande skäl tala för att lagstiftningsåtgärder beträffande bostadsarrenden i vart fall f. n. inte bör vidtagas.

Överbefälhavaren (ÖB) anför att det från försvarssynpunkt är ett önskemål att även bostadsarrende avseende bostad för längre eller kortare stadigvarande bruk kommer att omfattas av tillståndstvång. Enligt ÖB kan olägenheterna för försvaret bli lika stora eller ännu större av att en utlänning tillåts förvärva bostadsarrende för stadigvarande bostad som för fritidsbruk intill ett för underrättelseverksamhet känsligt objekt, främst befästningar, där förbud mot nybyggnad råder enligt 81 eller 82 § byggnadslagen (1947: 385). ÖB påpekar även att det torde medföra svårigheter att kontrollera att tillstånd söks för arrenden avsedda för fritidsbruk om man inte samtidigt inför en kontroll av samtliga bostadsarrenden rörande utlänningar. ÖB anser att samma synpunkter gör sig gällande vid uthyrning av bostäder och föreslår att någon form av kontroll utövas över uthyrning av bostäder till utlänningar såväl för stadigvarande bruk som för fritidsändamål. ÖB föreslår att kontrollen över bostäder, belägna i anslutning till vissa skyddsföremål, utformas i analogi med bestämmelserna i kungörelsen (1967: 10) om skyddsområden m. m. enligt vilken anmälningsplikt åläggs bostadsupplåtare inom skydds- eller kontrollområde.

Länsstyrelsen i Östergötlands län ifrågasätter om inte bulvanlagen bör ändras till att omfatta förvärv av rätt till bostadsarrende. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* är tveksam till om arrendcavtalets ogiltighet är en tillräckligt effektiv sanktion för att nå lagens syfte.

Länsstyrelsen i Östergötlands län ifrågasätter om inte även utlänningars förvärv av tomträtt bör regleras i 1916 års lag, eftersom det synes troligt att tomträttsinstitutet kommer att tillämpas i allt större utsträckning. *Svenska kommunförbundet* förutsätter att samma principer blir tillämpade vid tomträttsupplåtelser som vid fastighetsförvärv.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län tar upp frågan om den skyldighet som enligt 17 § 1916 års lag föreligger för utländsk förvärvare, som är bosatt utomlands, att ha ett i orten bosatt ombud. Länsstyrelsen framhåller att länsstyrelsen i sitt tillståndsbevis erinrar om den i samma paragraf föreskrivna skyldigheten att till länsstyrelsen anmäla ombudets namn samt uppger att denna föreskrift sällan efterkomits. På grund härav anser sig länsstyrelsen ha skäl att utgå från att utlänning sällan har något ombud och länsstyrelsen ifrågasätter nödvändigheten av denna skyldighet. Med nuvarande möjligheter att delge även utomlands bosatta personer ifrågasätter länsstyrelsen överhuvudtaget behovet av ombud. I vart fall anser länsstyrelsen det tillräckligt att, som nu, ombud kan utses om det i det enskilda fallet fordras för i paragrafen närmare angivna fall.

Svenska kommunförbundet och *Sveriges villaägareförbund* förordar att möjligheterna till samordnad nordisk lagstiftning övervägs. *Auktorieserade fastighetsmäklares riksförbund* anser det vara beklagligt att man inte lyckats åstadkomma en gemensam nordisk lagstiftning beträffande förvärv av fast egendom. Enligt förbundets uppfattning skulle det med hänsyn till den nordiska gemenskapen vara önskvärt med liberala bestämmelser om förvärv av fast egendom, när det gäller våra nordiska grannar. En förutsättning torde dock enligt förbundet vara att likartade bestämmelser antas av samtliga dessa länder.

Enligt promemorian skall de nya reglerna för tillståndsgivning enligt 1 § 1916 års lag även gälla ansökningar som ingetts före ikraftträdandet. *Länsstyrelsen i Kristianstads län* anser detta vara onödigt strängt och anför att det inte synes vara förenat med några större nackdelar att pröva dessa ansökningar enligt nu gällande lag.

