Justitiedepartementet, Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm
Att: Anna-Karin Berglund
Via e-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se; ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm	Ert dnr	Vårt dnr
2024-01-26	Ju2023/02078	2023/167

Remissvar angående utredningen Vem äger fastigheten? SOU 2023:55

Näringslivets Regelnämnd (nedan NNR) har beretts tillfälle att avge yttrande över ovan nämnd remiss och anför följande;

Bakgrund

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter (kommittédirektiv 2022:93). Syftet var att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

I uppdraget har ingått att ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas. En sådan lag ska enligt uppdraget vara anpassad till dagens fastighetsmarknad och på ett effektivt sätt hindra olämpliga hyresvärdar från att förvärva hyresfastigheter. Lagen ska vidare vara lätt att tillämpa och svår att kringgå. En förhandsprövning ska även vara snabb och kostnadseffektiv för den stora majoritet av fallen i vilka det tidigt står klart att förvärvaren är lämplig. Utredaren ska i denna del lämna nödvändiga författningsförslag.

I uppdraget ingår även att, i enlighet med tilläggsdirektiv (2023:5), redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter. Syftet med redovisningen är att presentera ett underlag för att regeringen ska kunna ta ställning till om fördelarna med en förhandsprövning överväger nackdelarna. Vidare ska utredaren hämta in och redovisa antalet ärenden i hyresnämnderna och Svea hovrätt om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken och ingripande i förvaltningen enligt bostadsförvaltningslagen för åren 2017 och framåt. Redovisningen ska ge en indikation om i vilken utsträckning fastigheter missköts och om det mot bakgrund av det är motiverat med en förhandsprövning. Utredaren anger att det bör noteras att det alltså inte ingår i uppdraget att själv ta ställning till om det finns behov av en förhandsprövning och en ny hyresförvärvslag.

Som bakgrund nämns att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) upphävdes 2010. Sommaren 2007 tillsattes en utredning med uppdraget att bland annat se över förvärvslagen. I betänkandet SOU 2008:75 föreslog utredaren att lagen skulle avskaffas eftersom den bedömdes brista i effektivitet och verkan. Bland annat bedömdes lagen innebära förhållandevis stora administrativa bördor för företag eftersom regelverket var svårtillgängligt och förvärvstillståndsprövningen medförde både tidsförluster och kostnader för enskilda. Sedan 2010 finns alltså ingen förhandsprövning av den som förvärvar en hyresfastighet.

Problembeskrivning

NNR uppfattar problembeskrivningen som att det finns problem i fastighetsbranschen med oseriösa ägare. Den åtgärd som här föreslås är att samtliga seriösa och oseriösa ägare ska ansöka om förvärvstillstånd vid nyförvärv. Oseriösa fastighetsägare förväntas alltså frivilligt anmäla nyförvärv. NNR frågar sig hur utredningen har tänkt sig att möta en situation där många eller samtliga oseriösa fastighetsägare helt enkelt bortser från skyldigheten att anmäla förvärv, sig emellan. Däremot kan samtliga seriösa fastighetsägare förväntas ansöka om förvärvstillstånd, med stora administrativa kostnader som följd. Det aktuella förslaget skulle alltså kunna befaras orsaka stora administrativa kostnader till ingen eller möjligen liten nytta (nytta i form av förhindrade fastighetsförvärv av oseriösa aktörer).

<u>Befintlig konsekvensutredning</u>

Det finns redan ett underlag som skulle kunna betraktas som en konsekvensutredning av en ny hyresförvärvslag, även om den i vissa avseenden är utdaterad, SOU 2008:75. Den aktuella utredningen SOU 2023:55 behöver ta ställning till varför det som konstaterades vara problem i samband med utredningen år 2008 (se de fyra punkterna nedan), i dagsläget år 2023/24 inte längre är något problem. År 2008 konstaterades att:

1. Lagen innebar förhållandevis stora administrativa bördor och kostnader för enskilda.
2. Tillämpningen innebar kostnader för det allmänna vilka inte motsvarades av någon tillräcklig effektivitet.
3. Kommunerna tillämpande inte lagen enhetligt.
4. Det fanns stora möjligheter att kringgå lagen, särskilt när det gäller de så kallade indirekta förvärven.

NNR konstaterar vidare att de problem (de fyra punkterna ovan) som beskrevs år 2008 kan befaras bli värre nu, genom att tillämpningsområdet för det nya lagförslaget föreslås breddas, jämfört med den gamla hyresförvärvslagen. Skillnaderna mellan den gamla hyresförvärvslagen och det som nu föreslås samt de problem (de fyra punkterna ovan) som beskrevs år 2008 behöver adresseras i remissunderlagen, för att förslaget ska kunna ligga till grund för beslut.

<u>Antalet ärenden</u>

Utredningen skriver att det inte går att bedöma hur många förvärv per år som kommer att anmälas till kommunerna. Med utgångspunkt i statistik över försäljningar under de senaste åren gör branschen bedömningen att ca 10 000 förvärv äger rum varje år som skulle omfattas av utredarens förslag. Utredningen konstaterar vidare att ca 20 ärenden per år prövades av hyresnämnd under åren 1998-2006. Vidare konstaterar utredningen att kommunerna enligt tidigare statistik överlämnade mellan 2 och 50 procent av inkomna ärenden om hyresförvärv till hyresnämnd. Om man då skulle göra ett överslag och anta att 20 ärenden skulle utgöra ca 10 procent av inkomna ärenden till kommunerna så skulle den totala volymen ärenden till kommunerna utgöras av några hundra ärenden per år under perioden 1998-2006. I dagsläget skulle det alltså istället kunna handla om 10 procent av 10 000 ärenden, d.v.s. 1 000 ärenden om

hyresförvärv som skulle behöva avgöras av hyresnämnden. Detta är en signifikant annorlunda bild av hyresnämndens framtida belastning, än den som ges i utredningen. Utredningen måste kompletteras i detta avseende för att kunna ligga till grund för beslut.

Data om problemets allvar

Problemet som utredningen försöker komma åt genom sitt förslag är att det finns ägare som missköter sina bostadshyresfastigheter. NNR tvivlar inte på att problemet existerar men frågar sig hur allvarligt och omfattande det är. NNR kan inte finna något i underlagen som beskriver hur vanligt det är med ägare som missköter sina bostadshyresfastigheter. Om utredningen har data från exempelvis polismyndigheten och/eller andra rättsvårdande myndigheter att penningtvätt förekommer i samband med förvärv av hyresbostadsfastigheter, måste dessa data redovisas. NNR kan endast finna hänvisningar till generella data för penningtvätt i samband med fastighetsaffärer i allmänhet (ink. villor, bostadsrätter, industrifastigheter och lagerlokaler). Utredningen skriver vidare att de föreslagna lagändringarna har en förebyggande och avhållande effekt när det gäller brottslighet på fastighetsmarknaden. NNR betraktar detta som ett teoretiskt påstående och kan inte finna några konkreta fakta som talar för att detta skulle bli effekten i praktiken, vid ett införande.

NNR konstaterar också i detta sammanhang att för de enstaka fall av allvarlig misskötsel som förekommer, finns det redan idag tvingande skyddsregler för de boende. Det finns flera olika möjligheter för kommuner, myndigheter och hyresgäster att ingripa mot brister i förvaltningen[1]. NNR saknar en redogörelse i utredningen för varför befintliga skyddsregler inte utgör ett tillräckligt skydd.

Konsekvenser

Utredningen skriver att det aktuella förslaget till hyresförvärvslag ”medföra marginellt ökade kostnader och administrativa bördor för överlåtare och förvärvare”. NNR menar att denna beskrivning av konsekvenserna för samtliga aktörer i fastighetsbranschen inte understöds av fakta. Branschens farhågor är istället att samtliga seriösa fastighetsförvärvare med förslaget riskerar att drabbas av rättsosäkerhet, längre ledtider och merkostnader medan eventuella oseriösa aktörer sannolikt kan hitta kryphål och vägar runt den föreslagna regleringen, t.ex. genom bulvanupplägg.

NNR uppmärksammar också risker med så kallade indirekta förvärv (aktieöverlåtelser) där det är svårt att se hur efterlevandekontrollen och tillsynen överhuvudtaget ska fungera eftersom aktieöverlåtelser inte genererar något lagfartsärende. Riskerna för mer långtgående konsekvenser, än de som beskrivs i utredningen, kan inte betraktas som obefintliga och konsekvensutredningsdelen av utredningen måste därför kompletteras på ett ingående sätt.

Utredningen skriver också att ”fastighetstransaktioner kan ta något längre tid att genomföra”. Detta kan möjligen vara ett rimligt antagande om man utgår från utredningens oprecisa uppskattning att antalet ärenden hos kommunerna och hyresnämnden inte går att uppskatta. NNR menar att utredningen helt verkar ha bortsett från risken att handläggningstiderna hos

---

[1] Både i hyreslagen, i bostadsförvaltningslagen och i expropriationsregleringen finns bestämmelser om lägsta godtagbara standard med mera som gör att hyresnämnden har möjlighet att ingripa om det finns allvarliga brister i lägenhetens standard eller i fastighetsförvaltningen. Det finns även möjlighet för kommunerna att ingripa om fastighetsägare inte lever upp till bestämmelserna i miljöbalken eller plan och bygglagen. Vid vanvård har kommunen eller staten dessutom möjlighet att expropriera en fastighet.

Så sent som den 1 januari 2022 stärktes hyresgästernas skydd genom nya bestämmelser i bostadsförvaltningslagen som utökar bland annat kommuners möjlighet att ingripa mot misskötsel i förvaltningen av hyresbostäder. De nya bestämmelserna innebar att det infördes en möjlighet för hyresnämnden att vid vite förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen på talan av en kommun.

kommunerna och hos hyresnämnden kan förlängas avsevärt genom en ökad tillströmning av ärenden, jämfört med dagens situation. Denna risk kan inte betraktas som obefintlig, så utredningen måste kompletteras med detta scenario.

En konsekvens som behöver tas upp i utredningen är hur fastighetsägares möjligheter att få kredit i samband med ett förvärv, påverkas av osäkerheten kring förvärvstillstånd eller inte. Kravet på förvärvare av hyresfastigheter att få förvärvstillstånd medför att en förvärvare har svårt att få slutgiltigt avtal om finansiering innan tillståndet har erhållits. En preliminär villkorad finansieringslösning skulle kunna träffas i ett tidigt skede men tillståndsprövningen medför förseningar och osäkerheter för de inblandade parterna och för kreditgivaren. Det kan även uppstå kostnader för kreditfaciliteter som skapas och den bevakning och ytterligare administration som kan krävas under tiden fram till att affären kan slutföras. Dessa och andra konsekvenser behöver beskrivas ingående innan ärendet kan gå vidare för beslut.

Angående konsekvenser av förslagen, som beskrivs i utredningens konsekvensutredningsavsnitt, saknar NNR en beskrivning av vilka konsekvenserna blir när en enskild intresseorganisation såsom Hyresgästföreningen får rollen av remissinstans i enskilda hyresförvärvsärenden inför en kommun och inför en hyresnämnd. Man behöver beskriva den obalans som kan befaras uppstå genom att enbart den ena parten i ett hyresavtal representeras av en organisation medan den andra parten, hyresvärden får representera sig själv. NNR kan av utredningen inte läsa sig till vilka effekterna skulle bli om också organisationer som Fastighetsägarna och Byggföretagen skulle få rollen som remissinstans i dessa ärenden. Konsekvensutredningen behöver kompletteras i detta avseende.

Alternativa lösningar

NNR noterar att utredningen skriver ”har inte funnit något alternativt, mindre ingripande sätt att uppnå de mål som uppställs i utredningens direktiv”. NNR uppfattar att utredningen trots detta påstående har blivit erbjuden andra idéer om lösningar på problemet. En sådan lösning vore att stärka Ekobrottsmyndigheten och finanspolisens resurser samt att effektivisera de brottsbekämpande myndigheternas arbetsmetoder genom förbättrade regelverk, t.ex. ökad tillgång till hemliga tvångsmedel och avskaffande av sekretesshinder. De potentiella konsekvenserna av dessa idéer behöver utredas och jämföras med konsekvenserna av i utredningen föreslagna åtgärder, innan man går vidare med ärendet för beslut.

Tillämpningsproblem

Det aktuella regelverket för hyresförvärv är detsamma i hela Sverige och självklart är det mycket viktigt att regelverken tillämpas så lika som möjligt, överallt. NNR har erfarenhet av att studera skilda regeltillämpningar av samma nationella regelverk på kommunal nivå genom ett projekt som bedrivits i drygt 10 års tid (NNRs Kommungranskning[2]). När tillämpningen av hyresförvärvslagen blir utspridd över hela landet blir samsynsarbetet, dels mellan kommunerna och dels mellan hyresnämnderna, helt avgörande för att inte orimliga skillnader i tillämpningen ska uppstå. Fastighetsägare som har verksamhet i olika delar av landet påverkas negativt om de behöver lokalanpassa sin process för fastighetsförvärv för att tillmötesgå divergerande regeltolkningar. Hur samsynsfrågan ska hanteras av kommunerna i framtiden och hur den hanteras i hyresnämnderna idag, behöver beskrivas i utredningen. Kompletteringar i detta avseende är nödvändigt för att underlaget ska kunna ligga till grund för beslut.

[2] www.kommungranskning.se

NNR menar avslutningsvis att utredningen har misslyckats med att visa att nyttan överstiger kostnaderna med förslaget. Sådana förslag ska inte genomföras.

Slutsats
NNR finner att underlaget på intet sätt visat att förslaget är legitimt och är kostnadseffektivt. Problemformuleringen är svag och det finns inget som pekar att detta skulle vara en balanserad och evidensbaserad lösning. Mot denna bakgrund avstyrker vi förslaget som presenteras i utredningen.

August Liljeqvist
Näringslivets Regelnämnd