

Remissyttrande

Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans över 990 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

En ny hyresförvärvslag

Sveriges Allmännyttas anser att det är av största vikt att skydda hyresgäster mot fastighetsöverlåtelser till oseriösa hyresvärdar och att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. De ingrepp i fastighetsmarknaden som krävs för detta måste vara proportionerliga för att inte i onödan störa transaktioner mellan seriösa fastighetsägare.

På flera orter i landet har oseriösa hyresvärdar etablerat sig och hyr ut bostäder med kraftigt eftersatt underhåll, skador som inte repareras och en närmast obefintlig service gentemot hyresgästerna. Bostäderna uppfyller inte de grundläggande krav som ett samhälle bör ställa på alla hus som människor bor i och bidrar till att ge hyresrätten dåligt rykte. Inte sällan är det social dumpning som leder till att människor "tvingas" flytta in i sådana bostäder. I ett nationellt perspektiv är förekomsten av oseriösa hyresvärdar inget stort problem, men på lokal nivå kan det vara ett jätteproblem.

Det remitterade förslaget till ny hyresförvärvslag är ägnat att komma till rätta med detta problem. Det har emellertid utformats så att flertalet fastighetsförvärv omfattas, trots att antalet ärenden i hyresnämnderna enligt utredningen kan förväntas bli förhållandevis få och antalet avslag på ansökan om förvärvstillstånd sannolikt blir ännu mindre.

Konsekvensen av förslaget blir att oproportionerligt mycket arbete behöver läggas ner på detta i kommunerna som ska bedöma alla fastighetsförvärv. Kompetens och resurstillgång kommer att variera mellan kommunerna, vilket riskerar att skapa osäkerhet både bland köpare och säljare och ytterst leda rättsosäkerhet. Risker är också stor att processen leder till onödig tidsutdräkt. Handläggningen hos kommunen tar upp till 25 dagar, men i



komplikerade fall kan tiden utsträckas till tre månader. Om ärendet går vidare till hyresnämnd och Svea hovrätt kan det ta betydligt längre tid. Osäkerheten och tidsutdräkten innan lagfart kan erhållas blir en onödig byråkrati som sammantaget skapar problem vid alla fastighetstransaktioner mellan seriösa hyresvärdar. Det finns också en risk att fastighetsvärden påverkas negativt på grund av den tröghet som uppstår på transaktionsmarkanden om förslaget genomförs.

Bostadsförvaltningslagen har kommit till i syfte att förbättra samhällets och hyresgästernas möjligheter till ingripande mot fastighetsägare som missköter sin hyresfastighet. Ett ingripande kan göras om hyresvärden eftersätter underhållet av fastigheten eller förvaltar fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna. Hyresnämnden kan då förelägga fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen eller besluta att ställa fastigheten under tvångsförvaltning.

Att dessa möjligheter finns är viktigt. Men eftersom lagens sanktioner kan tillämpas först när en hyresvärd misskött sin hyresfastighet, så skyddar den inte hyresgäster mot överlåtelser till oseriösa värdar och hindrar inte heller att fastigheter utnyttjas för brottslighet. Hyresgästerna måste först ha drabbats av misskötseln under en tid för att samhället ska kunna gripa in.

Genom en förhandsprövning av köparen, baserad på dennes tidigare agerande, kan hyresgäster skyddas mot överlåtelser till oseriösa värdar och samhället förhindra att fastigheter utnyttjas för brottslighet. Har den som önskar förvärva en fastighet, när det gäller fastighetsförvaltning eller på vissa andra områden, tidigare agerat på ett sådant sätt att samhället har behövt gripa in med kraft, så ska ett förvärv under rimlig tid inte tillåtas.

Skäl till att inte tillåta fysisk person, juridisk person eller fysisk person med ägarmajoritet i bolag att förvärva en hyresfastighet kan vara:

När det gäller att skydda hyresgäster mot oseriösa värdar

- Personen äger en fastighet som är satt under tvångsförvaltning eller har för mindre än tio år sedan ägt en fastighet som varit satt under tvångsförvaltning.
- Personen har för högst tio år sedan ägt en fastighet för vilken hyresnämnden med stöd av bostadsförvaltningslagen förelagt fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen inom viss tid men så har inte skett vilket lett till att fastighetsägaren fått betala vite.

När det gäller att förhindra att fastigheter utnyttjats för brottslighet

- Personen har för mindre än tio år sedan dömts för vissa specificerade ekonomiska brott med ett visst minsta straffvärde.

Det är viktigt att ett sådant regelverk tillämpas på samma sätt över hela landet och att endast objektiva rekvisit ska ha betydelse samt att några skälighetsbedömningar inte ska göras. Kommunerna bör inte ha någon roll i detta sammanhang. Anmälan av förvärv bör i



stället göras till en statlig myndighet, till exempel länsstyrelsen eller hyresnämnden, som prövar om något av ovan nämnda rekvisit är uppfyllda. Om så är fallet ska lagfart inte beviljas för fastigheter med hyresbostäder. På så sätt kan prövningen ske på ett enhetligt, snabbt och rättssäkert sätt och över huvud taget inte störa seriösa hyresvärdar.

Sveriges Allmännyttas anser att regeringen i den fortsatta beredningen av detta ärende ska utreda möjligheten att skydda hyresgäster mot överlåtelser till oseriösa hyresvärdar och att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet genom träffsäkra åtgärder som inte stör transaktioner mellan seriösa fastighetsägare, i linje med ovanstående resonemang.

Ombildning på de boendes villkor

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att det införs ett krav på att en bostadshyresgäst ska vara folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Därmed stängs möjligheten att påverka beslutet genom att personer som egentligen bor någon annanstans folkbokför sig på en fastighet just inför en omröstning om ombildning. Det är viktigt för att hyresgäster inte ska förbigås vid ombildningar.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att samma krav som uppställs för vanliga ombildningar till bostadsrätt, det vill säga röstning med två tredjedelars majoritet, även ska gälla för det fall en fastighetsägare bildar en ekonomisk förening som förvärvar en hyresfastighet och sedermera omvandlar föreningen till en bostadsrättsförening. På så sätt minskar risken för att de boende inte fått vara med och besluta om ombildningen.

Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag om skärpta krav för lagfart. Det är rimligt att en fysisk person som förvärvar en fastighet ska uppge sitt identitetsnummer och att en juridisk person ska uppge sitt organisationsnummer i lagfartsansökan. Det är också fullt rimligt att en juridisk person ska ha anmält uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän. På detta sätt kan sökandens identitet säkerställas på ett bättre sätt än i dag.

Stockholm den 19 januari 2024

Anders Nordstrand
Vd