

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2023/02078

Yttrande över ”Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)” – betänkande av utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv

Inledning

Alecta Fastigheter AB är ett relativt nybildat fastighetsbolag och ett av de största i Sverige. Vi ägs till 100 % av Alecta Tjänstepension Ömsesidigt. Vi har idag ett fastighetsbestånd om 71 fastigheter och finns i Stockholm, Göteborg, Jönköping, Kalmar, Lund, Halmstad och Örebro. Dagens innehav omfattar kontor, handel, hotell, samhällsfastigheter och hyresfastigheter.

Sammanfattande synpunkter på förslaget

Vi avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Förslaget har väsentliga brister. Bland annat innebär förslaget att villkoren för transaktioner av hyresfastigheter försämrats med ökad administration och förutsebarheten blir lidande. Förslaget medför i vissa delar en svårtillämpad lagstiftning och som lämnar spelrum åt eventuella oseriösa aktörer. Förslaget kan även innebära en minskad investeringsvilja på bostadshyresmarknaden.

Dyrare bostäder och ökade transaktionskostnader

Om förslaget omsätts i lagstiftning innebär det att ett förvärv av en hyresfastighet kan komma att sväva i rättslig osäkerhet under en lång tidsperiod. Handläggningstiden hos kommunerna föreslås kunna vara flera månader lång och om ärendet går vidare till hyresnämnden och överklagas till hovrätten kan tillståndsprocessen i värsta fall ta flera år. I praktiken innebär förslaget att parterna behöver villkora ett förvärv av en hyresfastighet innan tillträde kan ske och med alla de oklarheter av hanteringen av eventuella följder som det innebär. Förvärvare av den här typen av fastigheter kommer sannolikt att behöva ta höjd för osäkerheten och den längre ledtiden i sina kalkyler, vilket riskerar att leda till dyrare bostäder och ökade transaktionskostnader.

Ökade finansieringskostnader

Den ökande osäkerhet kring om en transaktion kan genomföras eller inte kommer även få effekter på finansieringen av förvärv av fastigheter. Det är troligt att banker och andra kreditinstitut kommer få ökade kostnader för eventuell finansiering med tanke på eventuella riskmoment som tillförs transaktionsprocessen. Dessa ökade kostnader kommer i sin tur att övervältras på aktörerna på fastighetsmarknaden.

Svårtillämpat vid indirekta förvärv och minskad förutsebarhet

Vi ser en risk för en svårtillämpad lagstiftning i fråga om hur en ändamålsenlig kontroll och granskning av indirekta förvärv ska gå till. För direkta förvärv av fastigheter föreslås att inskrivningsmyndigheten ska göra en kontroll av att bestämmelserna om förprovning av förvärvet har följts i samband med en ansökan om lagfart. Motsvarande kontrollfunktion är inte tillämplig för indirekta förvärv eftersom dessa inte genererar något lagfartsärende. Vi kan inte se att förslaget omfattar något annat handlingssätt annat än att det ska vara upp till kommunen att göra en bedömning av om den aktuella överträdelsen är så allvarlig att en sanktionsavgift ska tas ut.

För eventuella oseriösa aktörer skulle det följaktligen även med den nya lagen finnas möjligheter att kringgå lagen medan seriösa förvärvare drabbas av betydande olägenheter. Det är inte rimligt och tycks inte heller uppnå ett av de grundläggande syften som framgår av förslaget, nämligen är att skydda bostadshyresgäster och samhället mot oseriösa och kriminella aktörer vid överlåtelser av hyresfastigheter. Vi ansluter oss till vad Fastighetsägarna Sverige anfört i sitt remissyttrande och vill särskilt peka på sakkunnigutlåtandet som ingivits.

Fastighetsägarnas Sveriges remissyttrande

Utöver vad som anförts ovan ansluter vi oss till vad Fastighetsägarna Sverige anfört i sitt remissyttrande.

Stockholm den 23 januari 2024



Lena Boberg
VD Alecta Fastigheter AB