

Justitiedepartementet
Ju.remissvar@regeringskansliet

Remissyttrande över betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Ert diarienummer Ju 2023/02078

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall avstyrker förslaget att införa en ny hyresförvärvslag.

Nämnden tillstyrker övriga förslag.

En ny hyresförvärvslag

Allmänna synpunkter

Mellan 1975 och 2010 tillämpades lagen om hyresförvärv av hyresfastigheter m.m. Trots att lagen under den tiden justerades på olika sätt beslutades att den skulle upphävas då den bedömdes vara ineffektiv. I förarbetena beskrevs (prop. 2009/10:21) ingående olika negativa aspekter. Det angavs till exempel att lagen inte hade kunnat förhindra olämpliga fastighetsförvärv och att möjligheterna till kringgående var betydande. Lagen gav också en tung administrativ börda för företag och i kommunernas tillämpning fanns det brister. Det påpekades också att långdragna tvister ledde till osäkerhet om vem som ansvarade för hyresfastighetens skötsel och underhåll vilket påverkade hyresgästerna negativt.

Utredningens uppgift har varit att lämna förslag till en ny hyresförvärvslag, inte att själv ta ställning till om det finns behov av en ny hyresförvärvslagstiftning. Syftet med en ny hyresförvärvslag är framför allt att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. I direktiven framhålls också att lagen ska vara lätt att tillämpa, svår att kringgå och att prövningen ska vara snabb och kostnadseffektiv.

Utredningen menar att med ett brett tillämpningsområde som omfattar både direkta och indirekta köp kommer syftena med en ny hyresförvärvslag att kunna uppnås. Den tidigare lagen omfattade endast

de direkta köpen. Uppgifter om de direkta köpen kan lätt hämtas från Lantmäteriet. För de indirekta förvärven föreslås en anmälningsskyldighet för förvärvaren och en upplysningsplikt för överlåtaren i förening med ett sanktionssystem riktat mot förvärvaren. Det kan ifrågasättas om dessa åtgärder verkligen kommer att medföra att även de indirekta förvärven blir föremål för granskning eftersom insynen från det offentliga är begränsad och parterna kan ha intresse av att underlåta att anmäla affären.

Kommunens hantering

Utredningen understryker att den tidigare rättsosäkerhet som rådde i rättstillämpningen kan stävjas genom att den nya lagen kommer att vara tydlig, väl utformad och enkel att tillämpa. När detta ska konkretiseras är det dock inte så tydligt vad kommunen ska respektive inte ska göra. Utredningen nämner till exempel att de indirekta förvärven kan vara svåra att granska.

Kommunerna kommer att få fler ärenden eftersom undantagen ska vara få och tillämpningen bred. Utifrån antalet lagfarter under tidigare år handlar det om fler än 3 000 ärenden. Under den äldre hyresförvärvslagen fick hyresnämnderna in cirka 20 sådana ärenden per år. Det är således en stor skillnad mellan antalet förvärv som ska anmälas och de som ska granskas närmare av hyresnämnderna. Antalet anmälningar kommer dessutom att öka i och med att även indirekta förvärv ska anmälas. Det kan ifrågasättas om det är rimligt med en förhandsbedömning för så pass många förvärvare av ett visst slag av hyresfastigheter för att komma åt ett fåtal som inte får sin ansökan beviljad. Detta tillsammans med den kritik som framfördes angående kommunernas tidigare tillämpning av förvärvslagen leder till att utredningens bedömning i denna del inte är övertygande.

Beträffande handläggningstiden kan ifrågasättas om förslaget medför någon skillnad i förhållande till den förra lagen eftersom fristen för kommunens handläggning om 25 arbetsdagar ska räknas från den dag då ansökan är komplett och möjlighet finns till förlängning till en tid om maximalt tre månader.

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall anser att utredningen bortser från svårigheterna med delgivningar och särskilt när det finns anknytning till andra länder. Delgivningsarbetet är också tidsödande. Förslaget innebär att delgivning ska ske i flera steg under handläggningen i kommun och hyresnämnd. Detta innebär i sin tur svårigheter att uppfylla kravet om att prövningen ska vara snabb och effektiv.

Skyddet för bostadshyresgäster

För att skydda hyresgäster finns bestämmelser om t.ex. åtgärdsföreläggande och förvaltningsföreläggande samt regler i miljöbalken. Hyres- och arrendenämnden i Sundsvalls uppfattning är att hyresgästerna redan har ett betydande skydd och att en ny hyresförvärvslag kommer att få en begränsad betydelse för bostadshyresgäster.

Hyresnämndens uppgifter

Hyresnämnden hanterar idag tvister mellan parter. Under handläggningen tillämpas dispositionsprincipen. Genom förslaget till ny hyresförvärvslag ska hyresnämnden tillföras granskande uppgifter och på eget initiativ kunna inhämta utdrag från belastningsregistret och underlag från andra myndigheter inför en prövning. Det påpekas i utredningen att fråga är om indispositiva inslag. Ärendetypen blir ett främmande inslag i en hyresnämnd. Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall avstyrker därför att prövningen läggs på hyresnämnderna.

Kommunen kommer att inta ställning av motpart men med begränsade möjligheter till processhandlingar. Således kan en kommun som under handläggningen inser att fråga är om ett seriöst förvärv inte återkalla en granskningsbegäran. Varför kommunens möjligheter till processhandlingar begränsas på detta sätt förklaras inte.

Sammanfattning

Utredningen framhåller att förslaget har bättre funktionalitet än den förra lagen eftersom den är bättre anpassad till nuvarande förhållanden. Enligt Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall är förslaget till stor del en upprepning av den tidigare förvärvslagen. Av det skälet är det svårt att se hur förslaget skulle kunna falla bättre ut än den förra hyresförvärvslagen.

Sammantaget anser Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall att nyttan av förslaget till en ny hyresförvärvslag inte står i proportion till det som krävs av såväl sökandena som de myndigheter som ska granska ansökningarna. Till detta ska läggas att det trots en anmälningsskyldighet ändå ligger i farans riktning att de oseriösa förvärvarna kommer att kunna nå ett förvärvstillstånd. Den föreslagna lagen kommer således inte att vara tillräckligt effektiv. Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall avstyrker därför förslaget om införande av en ny hyresförvärvslag.

Ombildning till bostadsrätt på de boendes villkor – förslag till ändring i bostadsrättslagen

Utredningen föreslår ett krav på folkbokföring under minst sex månader för att motverka ett kringgående av de boendes intressen vid ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Hyresnämnden tillstyrker detta förslag.

Även om nämnden tillstyrker förslaget bör påpekas att kravet på folkbokföring under minst sex månader kommer att drabba en del nyinflyttade hyresgäster. Det är också fortfarande möjligt att folkbokföra sig på en adress så snart planer på en ombildning börjar ta form. Detta innebär att problemet med felaktiga folkbokföringar och rösträtt kommer att finnas kvar.

Stärkta identiteter vid fastighetsköp

Nämnden har inga invändningar mot detta förslag.

Konsekvenser

I detta avsnitt anger utredningen att de kostnader som förslagen innebär för myndigheter och domstolar kommer att rymmas inom befintliga ekonomiska ramar. Nämnden ifrågasätter den bedömningen. Fråga är om en ny lag med ett utökat tillämpningsområde inkluderande även de indirekta förvärven och ett sanktionssystem. Prövningen kommer att omfatta många olika uppgifter och underlag.

I handläggningen av detta yttrande har tf. myndighetschefen Kristina Bratteberg samt hyresråden Carina Ferm Brodén och Marie Halvarsson deltagit.

Kristina Bratteberg

Carina Ferm
Brodén

Marie Halvarsson