

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

Diarienummer: Ju2023/02078

Yttrande avseende utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv: ”Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)”

Härmed inkommer jag med ett yttrande avseende ovan utredning. Mina synpunkter på förslagen i betänkandet framgår nedan.

Min bakgrund:

Herman Donner, Universitetslektor vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad, Avdelningen för Fastigheter och Byggnad.

Synpunkter:

Jag avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Min slutsats är att förslaget skulle innebära flertalet mycket negativa konsekvenser för svensk bygg- och fastighetssektor, och i förlängningen bostadsbyggandet och svensk ekonomi. Mot detta ser jag mycket små potentiella fördelar.

1. Författningsförslaget är inte motiverat

Kvaliteten på bostäder i Sverige är hög, internationellt sett. Det illustreras av att det är mycket få hyreshusfastigheter vilka blir föremål för tvångsförvaltning, eller fastighetsägare vilka åläggs att åtgärda sina fastigheter.¹ Detta trots skärpt lagstiftning år 2022.²

Det överhängande problemet på den svenska boendemarknaden är att vissa hushållskategorier har svårt att få tillgång till adekvata bostäder på den öppna marknaden – framför allt större familjer boende i lägenhet.³ Då författningsförslaget skulle påverka incitamenten att göra fastighetsinvesteringar negativt, och med stor sannolikhet leda till ett minskat bostadsbyggande, skulle författningsförslaget leda till sämre tillgång på bostäder.

¹ Hyresgästföreningens tidskrift, Hem & Hyra, identifierade år 2023 86 åtgärdsförelägganden och nio tvångsförvaltningar mellan år 2018 och år 2022.

² Prop. 2020/21:201.

³ Jag har utrett variationen i boendestandard i Sverige, utifrån boyta per person i olika boendeformer och hushållskategorier. År 2020 var genomsnittet för alla hushåll 46 kvadrater boyta per person. Det är endast familjer med 3 eller fler barn som också bor i lägenhet, som i genomsnitt bor på mindre än 20 kvadratmeter per person.

Sammantaget ämnar förslaget att lösa ett mycket litet problem (kvaliteten på bostäder) på den svenska boendemarknaden, med konsekvensen att det överhängande problemet (bostadsbyggande och tillgänglighet) förvärras.⁴

2. Författningsförslaget skapar stora transaktionskostnader vilka drabbar fastighetssektorn som helhet negativt

Utredningens författningsförslag, att låta kommuner handlägga och godkänna förvärv av hyresfastigheter, skulle leda till betydande olägenheter vid transaktioner av sådana fastigheter. Den tid och arbetsinsats det innebär, är en transaktionskostnad vilket det är rimligt att anta kommer påverka värdet på hyresfastigheter negativt.

Förslaget tillåter handläggningstider på flera månader i första instans hos kommunerna. Om ärendet prövas vidare, i hyresnämnden, förlängs tillståndsprocessen ytterligare. Överklagas beslutet till hovrätten kan tillståndsprocessen ta flera år. Denna risk skapar en osäkerhet som påverkar marknadens aktörer. Köpare och säljare måste hantera den större osäkerheten som följer av längre transaktionsprocesser. På volatila marknader blir det särdeles komplicerat, då värdeförändringar under långdragna och kostsamma transaktionsprocesser måste hanteras. Mer komplex kontraktsskrivning, lägre värderingar, och färre transaktioner är sannolika konsekvenser.

Generellt sett leder transparenta regelverk och snabba processer till mindre risker associerade med investeringar. Författningsförslaget skapar osäkerhet, kostnader, och komplexitet, och gör därför Sverige mindre attraktivt ur investeringssynpunkt.

En sannolik konsekvens av författningsförslaget är mindre investeringar i både fastigheter och nybyggnation. Detta påverkar givetvis samhällsekonomin i stort, framför allt genom en negativ påverkan på arbetsmarknaden, och ett lägre bostadsbyggande.

3. Författningsförslaget kommer sannolikt leda till ett minskat bostadsbyggande

Investeringar i nya bostäder, då framför allt hyresrätter som detta förslag omfattar, är kapitalintensiva projekt där osäkerhet kring tidsåtgången och kostnader för en framtida försäljning negativt påverkar en kalkyl och således minskar investeringsviljan. Kvaliteten på det befintliga beståndet påverkas sannolikt också negativt av författningsförslaget, då marknadens aktörer bör vara mindre benägna att investera i mindre likvida tillgångar.

Utöver den påverkan som ett lägre byggande har på arbetsmarknaden, finns risken att de hushåll som idag har det svårast att få tillgång till bostäder drabbas i störst utsträckning; då investeringar i just hyreshus blir associerade med större kostnader och osäkerhet.

⁴ Under förutsättning att målsättningen är att höja kvaliteten på hyresfastigheter skulle en analys av tillämpningen av Bostadsförvaltningslagen ha större potential, med färre potentiellt negativa samhällsekonomiska konsekvenser.

4. Implementering är komplext och riskerar leda till snedvriden konkurrens

Förslaget innebär inskränkningar i äganderätten och principen om avtalsfrihet. Mot dessa inskränkningar ser jag mycket små potentiella fördelar. Som nämnt ovan, skulle förslaget negativt påverka både fastighets- och byggsektorn, och ekonomin i sin helhet.

Handläggningen av den typ av tillstånd som föreslås i författningsförslaget innebär en stor administrativ börda på kommunerna. Kommuner saknar i nuläget kompetens och resurser att utreda denna typ ärenden. Det finns en risk att handläggningen skulle variera mellan kommuner vilket ger leder till större osäkerhet.

Ett annat problem som kan uppstå vid implementering, till exempel hur tidigare okända investerare (till exempel nya bolag eller utländska köpare utan historik) skall hanteras.

En snedvridning av konkurrensen är också sannolik om författningsförslaget implementeras; om det visar sig att vissa köpare bedöms mer sannolika att drabbas av längre handläggningstider jämfört med andra köpare, är det inte osannolikt att vissa aktörer missgynnas.

Stockholm, den 24 januari 2024

Herman Donner

Universitetslektor vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad, Avdelningen för Fastigheter och Byggande.