

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt  
[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

Diarienummer: Ju2023/02078

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

### **Inledning**

#### **Synpunkter på förslagen**

Vi avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

#### **Betydande risker för fastighetsmarknaden**

Under 2021 genomfördes 11 224 fastighetstransaktioner, under 2022 genomfördes 9 166 transaktioner och under 2023 förväntas ca 5 000 transaktioner genomföras som skulle kunna påverkas av förslaget. Newsecs bedömning är att endast en bråkdel av dessa transaktioner skulle genomföras om förslaget trädde i kraft. Främsta orsaken till ett minskat antal transaktioner är minskad flexibilitet samt att systemet inte går att förutspå. Osäkerheten blir påtaglig varför många nationella och internationella investerare kan komma att prioritera ekonomiska investeringar på andra marknader.

Då snabba fastighetstransaktioner är en norm utgör förslaget om godkännandekrav för fastighetsförvärv och avyttringar en betydande utmaning. Transaktionsprocesser, som vanligtvis genomförs på bara några månader eller veckor, kan i och med detta förslag bli tidskrävande att genomföra och osäkra. Detta skulle innebära att en betydande andel av alla fastighetstransaktioner skulle förhindras, då det inte skulle anses rimligt att vänta en längre tid för att få nödvändigt godkännande. Detta utgör en betydande utmaning för marknaden, men också samhället, då det minskar möjligheten att genomföra nödvändiga och i vissa fall samhällskritiska affärer.

Förslagets ovisshet och otydlighet i regelverket, och den potentiella variationen i tillämpning mellan olika kommuner, förväntas skapa ytterligare problem. Denna inkonsekvens underminerar fastighetsbolags och företags förmåga att planera och agera på en stabil marknad, vilket i längden skadar alla inblandade parter.

Utmaningen blir också enorm för kommunerna, som behöver säkerställa att både kompetens och resurser finns för att hantera alla förfrågningar. Vidare tolkar Newsec förslaget som att det kräver en ändring i aktiebolagslagen, eftersom majoriteten av fastighetsaffärer idag sker som bolagsaffärer dvs utgör rena aktieöverlåtelser.

Sveriges internationella rykte för affärsvänlighet och öppenhet för internationella investeringar står också på spel. Förslaget riskerar att försämra detta rykte och göra det svårare för internationella bolag att bidra till landets tillväxt. En signifikant effekt av förslaget är dess potentiella inverkan på investeringsbeslut. Om processen blir för krånglig, kan både internationella men också svenska investerare välja att rikta sina resurser till andra marknader eller segment, eller helt avstå från att investera i Sverige.

Sammanfattningsvis utgör förslaget ett betydande hot mot fastighetsbranschens verksamhet i Sverige. Genom att drastiskt minska antalet genomförbara transaktioner, riskerar förslaget försvåra affärs genomföranden, minska marknadsflexibiliteten, slå ut ett stort antal jobb och därigenom ha omfattande negativa konsekvenser för hela samhället.

### **Om bolaget**

Newsec är en av Sveriges största fastighetskonsulter. Newsec-bolagen delas in i en rådgivningsdel (transaktioner, fastighetsvärdering, fastighetsanalys- och data, uthyrning och lokalsök, personaltjänster och Public affairs) och en förvaltningsdel (fastighets-, ekonomisk- och teknisk förvaltning).

Med 2 400 anställda i hela Norden och Baltikum har Newsec synnerligen bra koll på fastighetsmarknaden, framförallt i Sverige där vi startade 1994 och där vi är störst. Newsec är verksamma i hela Sverige, från Ystad till Kiruna med stora kontor i Stockholm och Göteborg.

Under 2022 låg 32 miljarder EUR i fastighetsvärde under förvaltning, 800 miljoner EUR i transaktionsvärde, 168 miljarder EUR i fastighetsvärde som värderats och 233 000 kvm i signerade hyresavtal.

Stockholm, 9e januari 2024

Newsec Advisory Sweden AB

Johanna Hessius, VD