

Regelrådet är ett särskilt beslutsorgan inom Tillväxtverket vars ledamöter utses av regeringen. Regelrådet ansvarar för sina egna beslut. Regelrådets uppgifter är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Justitiedepartementet

## Yttrande över SOU 2023:55 Vem äger fastigheten

### Regelrådets ställningstagande

Regelrådet finner att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

### Innehållet i förslaget

Remissen innehåller förslag till hyresförvärvslag; förslag till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt; förslag till lag om ändring i jordabalken; förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder; förslag till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden; förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614); förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt samt förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Utredarens uppdrag har varit att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. I betänkandet föreslås att det ska införas en ny hyresförvärvslag som är bättre anpassad till nuvarande förhållanden. Utredaren föreslår ett brett tillämpningsområde med få undantag från en skyldighet att anmäla förvärv av en hyresfastighet till kommunen. Fastighetsförsäljningar som sker genom överlåtelser av aktier eller andelar ska anmälas om förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen som äger fastigheten. Det är förvärvaren som ska göra anmälan. Enligt förslaget ska anmälan göras senast tre månader efter förvärvet men får också ske innan förvärvet. Kommunens handläggningstid föreslås som huvudregel vara högst 25 arbetsdagar. Om kommunen anser att förvärvet behöver granskas ska ärendet lämnas vidare till hyresnämnden. I annat fall ska kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Det helt övervägande antalet förvärv kommer därmed, enligt utredaren, att få ett snabbt klartecken och prövningen kan riktas in på bara de förvärv där det finns skäl för en närmare kontroll.

Av remissen framgår att den nya hyresförvärvslagen ska tillämpas på överlåtelser och vissa associationsrättsliga förvärv av hyresfastigheter. Den ska också vara tillämplig vid förvärv av aktier eller andelar i privata aktiebolag, handelsbolag och föreningar som äger en hyresfastighet, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen. Hyresfastigheter ska i lagen definieras som fast egendom, och tomträtt, som är taxerad som hyreshusenhet. Från lagens tillämpningsområde undantas förvärv som görs av staten, region, kommun, kommunal stiftelse och sådan juridisk person som staten, region eller kommun har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Lagen ska inte heller tillämpas på förvärv som görs av bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar och vissa kreditinrättningar.

I utredarens uppdrag har även ingått att föreslå åtgärder för att hindra att hyresgäster förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Utredningsarbetet har varit inriktat på två förfaranden som medför att de boendes rätt till inflytande över en ombildning kringgås. Det ena upplägget är att personer som egentligen bor någon annanstans folkbokför sig på en fastighet just inför en omröstning om ombildning. På det sättet skapas en nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet. Utredaren föreslår i denna del att kravet på folkbokföring skärps så att det inte längre räcker att vara folkbokförd på fastigheten bara samma dag som beslutet fattas. För att räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt måste en röstande ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Det andra upplägget är att en hyresvärd skapar en ekonomisk förening som förvärvar en hyresfastighet. Den ekonomiska föreningen kan därefter omregistreras till en bostadsrättsförening, och lägenheter upplåtas med bostadsrätt, utan att de boende alls varit med och beslutat om ombildningen. I denna del föreslår utredningen att situationen ska behandlas på samma sätt som när en bostadsrättsförening röstar om en ombildning. En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska därmed få omregistreras till en bostadsrättsförening endast om samma krav som uppställs för vanliga ombildningar är uppfyllda.

I utredarens uppdrag har därutöver ingått att ta ställning till hur en sökandes identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden. I dag beviljar Lantmäteriet lagfart även om ett identitetsnummer inte har uppgetts, till exempel eftersom förvärvaren är bosatt utomlands och saknar ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. Det går då inte att med säkerhet veta vem som äger fastigheten. Utredaren föreslår skärpta krav för lagfart. En fysisk person som förvärvar en fastighet ska uppge sitt identitetsnummer i lagfartsansökan. En juridisk person ska uppge sitt organisationsnummer. Dessutom måste en juridisk person 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.

Till utredningen har avgivits två särskilda yttranden. Hyresgästföreningen är mycket positiv till en ny hyresförvärvslag, men anser att en brist i förslaget är att förhandsprövningen undantar de publika företagen. Det finns då, menar de, risk för att undantaget kommer att utnyttjas av oseriösa aktörer för att just kringgå lagens syfte. Fastighetsägarna, å andra sidan, anför att utredarens författningsförslag varken är moderna eller effektiva och att olägenheterna i samband med förvärv av hyresfastigheter fortfarande är stora för såväl det allmänna som för enskilda aktörer. De menar bland annat att långa handlingstider och ökad rättslig osäkerhet kommer att leda till ökade risker och transaktionskostnader och i förlängningen till färre och dyrare bostäder. Andra risker som de ser är snedvridning av konkurrensen på fastighetsmarknaden och att förslaget är svårt att tillämpa vid indirekta förvärv. Sammantaget anser Fastighetsägarna att olägenheterna för hyresvärdar och skadeverkningarna på bostadsmarknaden väger över eventuella fördelar med ett återinförande av en hyresförvärvslag.

## Skälen för Regelrådets ställningstagande

### Bakgrund och syfte med förslaget

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter (kommittédirektiv 2022:93). Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

I uppdraget har ingått att ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas. En sådan lag ska vara anpassad till dagens fastighetsmarknad och på ett effektivt sätt hindra olämpliga hyresvärdar från att förvärva hyresfastigheter. Lagen ska vidare vara lätt att tillämpa och svår att kringgå. En förhandsprövning ska även vara snabb och kostnadseffektiv för den stora majoritet av fallen i vilka det tidigt står klart att förvärvaren är lämplig. Utredaren ska i denna del lämna nödvändiga författningsförslag.

I uppdraget ingår även att, i enlighet med tilläggsdirektiv (2023:5), redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter. Syftet med redovisningen är att presentera ett underlag för att regeringen ska kunna ta ställning till om fördelarna med en förhandsprövning överväger nackdelarna. Vidare ska utredaren hämta in och redovisa antalet ärenden i hyresnämnderna och Svea hovrätt om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken och ingripande i förvaltningen enligt bostadsförvaltningslagen för åren 2017 och framåt. Redovisningen ska ge en indikation om i vilken utsträckning fastigheter missköts och om det mot bakgrund av det är motiverat med en förhandsprövning. Utredaren anger att det bör noteras att det alltså inte ingår i uppdraget att själv ta ställning till om det finns behov av en förhandsprövning och en ny hyresförvärvslag.

Som bakgrund nämns att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) upphävdes 2010. Sommaren 2007 tillsattes en utredning med uppdraget att bland annat se över förvärvslagen. I betänkandet SOU 2008:75 föreslog utredaren att lagen skulle avskaffas eftersom den bedömdes brista i effektivitet och verkan. Bland annat bedömdes lagen innebära förhållandevis stora administrativa bördor för företag eftersom regelverket var svårtillgängligt och förvärvstillståndsprövningen medförde både tidsförluster och kostnader för enskilda. Sedan 2010 finns alltså ingen förhandsprövning av den som förvärvat en hyresfastighet.

Regelrådet finner redovisningen av bakgrund och syfte med förslaget godtagbar.

### Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd

Av remissen framgår att det redan i dag finns möjlighet att genom stöd i olika lagar ingripa mot fastighetsägare som missköter förvaltningen av en fastighet. Regler som syftar till att hindra sådana olämpliga ägare att ta sig in på marknaden finns dock inte, och utredaren har inte funnit något alternativt, mindre ingripande sätt att uppnå de mål som uppställs i direktiven.

Utredaren konstaterar att ett sätt att åstadkomma både ett snabbt och ett effektivt förfarande är att inledningsvis göra en grov sällning av alla de förvärv som anmäls. Frågan är då vilken myndighet eller vilket organ som är bäst lämpad att göra den första sällningen. De alternativ som har övervägts är att låta kommunerna, länsstyrelserna eller en central myndighet

hantera det inledande förfarandet, där utredaren menar att det finns övervägande skäl för att överlåta uppgiften på kommunerna.

När det gäller vilka associationer som bör omfattas av en ny hyresförvärvslag anser utredaren att regleringen, till skillnad från den gamla förvärvslagen som endast omfattade fåmansaktiebolag och handelsbolag, bör vara så bred som möjligt. Man bör inte kunna komma runt anmälningsskyldigheten genom att välja en annan typ av associationsform. Samtliga associationsformer i vilka det är möjligt att förvärva aktier eller andelar för att på så vis få ett inflytande över associationen bör omfattas av lagen. Utredaren föreslår därför att lagen ska tillämpas vid förvärv av aktier i privata aktiebolag och andelar i handelsbolag, ekonomiska föreningar och ideella föreningar.

För att öka efterlevnaden av en lag som är svår för myndigheterna att övervaka och kontrollera kan man, förutom den ogiltighetspåföljd som föreslås, överväga kriminalisering eller andra administrativa sanktioner. Det är utredarens bedömning att överträdelser av hyresförvärvslagen inte bör kriminaliseras. Ett bättre alternativ i syfte att öka anmälningsbenägenheten är att i stället införa sanktionsavgift.

Även beträffande förslagen om skärpt krav på folkbokföring och krav på identitetsuppgifter för lagfart har alternativa lösningar övervägts.

Regelrådet finner redovisningen av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd godtagbar.

## **Förslagets överensstämmelse med EU-rätten**

Utredaren bedömer att EU-rätten inte utgör ett hinder mot förslaget om en ny hyresförvärvslag. Att utländska medborgare ska kunna investera i fast egendom i EU:s medlemsstater ingår som en del i den fria rörligheten för kapital. Sådana bestämmelser om anmälningsskyldighet för förvärv av hyresfastigheter som föreslås i betänkandet skulle kunna hindra den fria rörligheten när utländska förvärvare vill investera i fastigheter i Sverige. Frågan är om denna begränsning ändå är godtagbar enligt EU-rätten. Den föreslagna lagstiftningen har, enligt utredaren, flera grundläggande syften. Ett viktigt ändamål är att skydda bostadshyresgäster från oseriösa och kriminella fastighetsägare och att säkra rätten till ett tryggt boende. Vidare har lagen ett brottsförebyggande syfte, särskilt vad gäller förekomsten av penningtvätt i fastighetsbranschen. Båda dessa skäl är sådana tvingande allmänintressen som i och för sig motiverar en begränsning av den fria rörligheten. Den anmälningsskyldighet som föreskrivs i lagen är vidare enligt utredarens bedömning inte diskriminerande i EU-rättslig mening. Det görs i lagen inte någon skillnad på inhemska förvärvare eller förvärvare från andra länder.

Utredaren bedömer att EU-rätten inte heller utgör ett hinder mot förslaget om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp. I likhet med resonemanget om en ny hyresförvärvslag skulle bestämmelser om vissa krav för att få lagfart kunna innebära ett hinder i den fria rörligheten för utländska förvärvare av fastigheter i Sverige. Syftet med lagen är att hindra att oriktiga identitetsuppgifter används i lagfartsansökningar som ett led i penningtvätt eller andra former av ekonomisk brottslighet. Detta är ett ändamål av trängande allmänintresse. Kraven som ställs på förvärvarna är vidare desamma oavsett om förvärvaren är hemmahörande i Sverige, en annan EU-medlemsstat eller ett land utanför EU.

Regelrådet finner inget som talar emot förslagsställarens bedömning och anser därmed att redovisningen av förslagets överensstämmelse med EU-rätten är godtagbar.

## **Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser**

Utredaren föreslår att hyresförvärvslagen och övriga lagändringar ska träda i kraft den 1 januari 2025. Hyresförvärvslagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet. De nya bestämmelserna om skärpt krav på folkbokföring och kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening ska inte tillämpas på beslut som fattas vid föreningsstämma före ikraftträdandet. I en sådan situation ska de äldre bestämmelserna tillämpas. De nya bestämmelserna om ansökan om och vilandeförklaring av lagfart ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet. Också i detta avseende ska alltså äldre bestämmelser tillämpas. Det behövs inga övergångsbestämmelser i övrig lagstiftning.

När det gäller ikraftträdandedag bör, enligt utredaren, hänsyn tas till den tid som kan beräknas gå åt för remissförfarande, fortsatt beredning inom Regeringskansliet och riksdagsbehandling. Hyresförvärvslagen föreslås dessutom kompletteras med föreskrifter som behöver utfärdas innan lagen kan tillämpas. Därutöver behöver kommunerna och berörda myndigheter få möjlighet att anpassa sina verksamheter och system i den utsträckning som krävs för fullgörandet av uppgifterna enligt lagen.

Utredaren anser att utbildnings- och informationsinsatser med anledning av den nya lagen ska komma kommunerna till del.

Regelrådet gör följande bedömning. Informationen om tidpunkt för ikraftträdande är tillräcklig. Avseende informationsinsatser anser Regelrådet att dessa även behöver riktas till berörda företag, som också kommer att påverkas av förslagen. Detta är särskilt angeläget mot bakgrund av att det tänkta ikraftträdandet är om mindre än ett år.

Regelrådet finner således redovisningen av särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande godtagbar, medan redovisningen av behov av speciella informationsinsatser är bristfällig.

## **Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch**

I remissen anges att det av SCB:s uppgifter om företag efter näringsgren framgår att det fanns 113 155 fastighetsbolag och fastighetsförvaltare år 2022. Merparten av dessa utgörs av företag med noll anställda (87 procent), företag med 1–4 anställda utgör 10 procent och resterande utgörs av företag med 5–500+ anställda. Någon heltäckande statistik över hur många fastighetstransaktioner som sker årligen finns inte, och det är, enligt utredaren, inte möjligt att beräkna hur många fastighetsägare som påverkas av lagändringarna. Det bör påpekas att även andra företag än just fastighetsbolag och fastighetsförvaltare kan förvärva hyresfastigheter.

Regelrådet gör följande bedömning. Informationen i betänkandet är knapphändig, men Regelrådet inser att det kan vara vanskligt att få fram mer precisa uppgifter än de som anges.

Regelrådet finner därmed redovisningen av berörda företag utifrån antal, storlek och bransch godtagbar i detta fall.

## Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet

I remissen anges att en svårighet när det gäller att uppskatta konsekvenserna av den föreslagna hyresförvärvslagen är att det inte går att göra en säker bedömning av hur många ärenden som årligen kommer att hanteras av kommunerna och granskas av hyresnämnderna. Statistik från Lantmäteriet visar att det år 2021 beviljades 6 075 lagfarter och 135 inskrivningar av tomträttsinnehav avseende hyreshusenheter. Av dessa avsåg 3 213 lagfarter respektive inskrivna tomträttsinnehav fastigheter med typkod 320 (hyreshusenhet bostäder) och 321 (hyreshusenhet bostäder och lokaler). Det finns ingen motsvarande statistik över hur många indirekta fastighetsförvärv som görs årligen eftersom sådana förvärv inte föranleder någon lagfartsansökan. År 2007 skedde cirka 3 400 anmälningar enligt den gamla förvärvslagen till kommunerna. Baserat på statistiken från Lantmäteriet och uppgiften om antalet anmälningar enligt den gamla förvärvslagen bedömer utredaren att antalet anmälningar om förvärv i vart fall inte kommer att understiga 3 400 per år.

Utredaren konstaterar att lagändringarna kan medföra en viss ökning av kostnader och administrativa bördor för förvärvare och överlåtare av hyresfastigheter samt därmed för fastighetsmarknaden i stort. Olika fastighetsägare kommer att drabbas olika mycket av förslaget, vilket bland annat har att göra med hur stora ägarna är och vilka rutiner som kan upparbetas hos dem för att anmäla ett förvärv. Bedömningen är att förfaranden som leder till att en anmälan lämnas utan åtgärd kommer att innebära låga kostnader för de enskilda företagen. Om ett förvärv granskas leder det till högre kostnader eftersom förvärvaren i det fallet behöver ge in mer underlag för hyresnämndens granskning. Beroende på skälet till att förvärvet behöver granskas kommer förvärvarens kostnader att variera. Är frågan lätt att utreda behöver granskningen inte innebära någon större administrativ börda medan vissa ärenden kan ta längre tid och således fler kostnader i anspråk. Om hyresnämnden beslutar att inte ge tillstånd till ett förvärv som därmed blir ogiltigt kan det leda till ytterligare kostnader när prestationerna ska återgå. Det får dock, menar utredaren, anses vara godtagbart i sammanhanget med hänsyn till att syftet med lagstiftningen är att hindra olämpliga förvärv och att en granskning troligtvis kommer att vara påkallad i de relativt få fall som överlämnas till hyresnämnden.

En hyresförvärvslag kommer också att innebära att fastighetstransaktioner kan ta något längre tid att genomföra, vilket i sig kan medföra indirekta kostnader och minskade intäkter. I detta avseende drabbas såväl överlåtaren som förvärvaren. Sammantaget gör utredaren bedömningen att förslaget om en hyresförvärvslag i de flesta fall kommer att medföra marginellt ökade kostnader och administrativa bördor för överlåtare och förvärvare. Kostnaderna i den stora majoriteten av fallen kommer att vara klart begränsade och dessa får anses vara godtagbara med hänsyn till de samhällsviktiga skyddsändamålen med lagstiftningen.

Förslaget om en hyresförvärvslag innebär att fysiska och juridiska personer som förvärfvar hyresfastigheter kommer att först behöva ta ställning till om förvärvet är anmälningspliktigt och därefter eventuellt upprätta en anmälan och ge in till kommunen. Även en överlåtare behöver ta ställning till om förvärvet är anmälningspliktigt och sedan i vissa fall upplysa kommunen om att en överlåtelse har skett. Det innebär att företagen på fastighetsmarknaden behöver sätta sig in i regelverket. Många transaktioner av hyresfastigheter kommer att medföra administrativa skyldigheter för både förvärvare och överlåtare.

Utredaren konstaterar att en lagstiftning om förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör vara såväl snabb som effektiv för att tillgodose de olika intressen och behov som berörs

av den. Förhandsprövningen bör utformas så att den inte i onödan försvårar eller hindrar den stora majoritet av fastighetsförvärv som görs av seriösa förvärvare med legitima avsikter. Ett snabbt förfarande förutsätter korta handläggningstider för de myndigheter eller organ som på något sätt behöver hantera förhandsprövningar. Även andra tidsfrister, såsom fristen för de förvärv som ska prövas, bör vara så korta som möjligt för att inte onödig tidsutdräkt ska uppstå. För att kunna korta ned tidsfrister till ett minimum är det angeläget att en lagstiftning är utformad på ett sätt som är lätt att förstå för såväl förvärvare som överlåtare samt enkel att tillämpa för de myndigheter som berörs av den. För förvärvarnas och överlåtarnas del är det främst viktigt att förstå i vilka situationer som ett förvärv behöver anmälas och vilka förutsättningar som behöver vara uppfyllda för att förvärv ska tillåtas.

En skillnad mellan de regler som redan finns och en förhandsprövning är att det enligt det befintliga regelverket är möjligt att ingripa mot just de fastighetsägare som missköter sig, medan en förhandsprövning i någon mån drabbar samtliga förvärvare, även de skötsamma. Det kan, menar utredaren, framstå som oproportionerligt för den majoritet av fastighetsägare som onekligen sköter sig. Vidare är det befintliga regelverket inriktat på åtgärder mot misskötsamhet som har ägt rum medan förhandsprövningen till viss del tar sikte på en prognos om eventuell framtida misskötsamhet. Sådana prognoser är till sin natur förenade med viss osäkerhet och kan upplevas som orättvisa av den enskilda förvärvaren.

Regelrådet gör följande bedömning. Regelrådet noterar att utredaren själv anger att lagförändringarna kan medföra en viss ökning av kostnader samt av administrativa bördor och skyldigheter. Dessutom anges att fastighetstransaktioner kan ta något längre tid att genomföra, vilket i sig kan medföra indirekta kostnader och minskade intäkter. Regelrådet instämmer i viss utsträckning i dessa bedömningar, men ser en risk att kostnaderna för berörda företag kan komma att bli högre än vad som antyds i betänkandet. Remissen innehåller inga kvantifieringar och kostnadsbilderna är därmed oklar. Det hade till exempel, enligt Regelrådets uppfattning, varit önskvärt med exempelberäkningar som visar på hur olika företag kan påverkas, med utgångspunkt i de förhållanden som rådde under den gamla förvärvslagen. Detta hade varit särskilt angeläget mot bakgrund av de allra flesta berörda företag är solo- och mikroföretag, som kan komma att påverkas hårt av ökade pålagor.

Regelrådet finner således redovisningen av påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet bristfällig.

## **Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag**

I remissen anges att utredarens förslag innebär att förvärv som görs av det allmänna och anslutande juridiska personer är undantagna från lagens krav på anmälan och granskning. I dessa fall finns det därmed inte sådana administrativa kostnader eller sådan tidsutdräkt förknippade med ett anmälningsförfarande som för privata företag. Detta kan upplevas som en konkurrensfördel för kommunala och statliga förvärvare och därmed en viss snedvridning av konkurrensen på fastighetsmarknaden. De kommunala bolagen riskerar dock att drabbas negativt vid försäljning av fastigheter till privata aktörer. Anmälningsförfarandet kan vidare generellt påverka små företag i högre utsträckning än stora företag. Stora fastighetsförvaltare kommer säkert att ha bättre förutsättningar för att ha inarbetade rutiner för att hantera en anmälan än små företag som genomför transaktioner mer sällan.

Utredarens bedömning är trots det att förslaget om en hyresförvärvslag har en mycket begränsad påverkan på konkurrensförhållandena mellan offentliga aktörer och privata aktörer respektive stora aktörer och små aktörer. Skälet till det är att kostnaderna i sammanhanget

kommer att vara marginella och att möjligheten till anmälan i förtid samt de relativt korta tidsfristerna för handläggning kommer att bidra till ett snabbt förfarande.

Regelrådet gör följande bedömning. Då Regelrådet, som redogjorts för ovan, ser en risk att kostnaderna för berörda företag kommer att bli högre än vad som antyds i betänkandet, ser rådet också att påverkan på konkurrensförhållandena, och riskerna för snedvridning av konkurrensen på fastighetsmarknaden, kan bli större jämfört med utredarens bedömning.

Regelrådet finner därmed redovisningen av förslagets påverkan på konkurrensförhållandena för företag bristfällig.

## **Regleringens påverkan på företagen i andra avseenden**

Det finns ingen information i remissen om regleringens påverkan på företagen i andra avseenden.

Regelrådet finner inget som talar för att den föreslagna regleringen skulle ha påverkan på företagen i andra avseenden än vad som har redogjorts för ovan och finner därmed redovisningen godtagbar.

## **Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning**

I remissen anges att olika fastighetsägare kommer att drabbas olika mycket av förslaget om en ny hyresförvärvslag, vilket bland annat har att göra med hur stora ägarna är. Vidare anges att anmälningsförfarandet generellt kan påverka små företag i högre utsträckning än stora företag.

Regelrådet gör följande bedömning. Regelrådet anser att de ökade kostnader som lagförändringarna medför kan komma att påverka i synnerhet de minsta företagen hårt. Någon särskild hänsyn till dessa företag har dock inte tagits i utredarens förslag, och det saknas även redovisning kring frågan.

Regelrådet finner således redovisningen av om särskilda hänsyn behöver tas till små företag vid reglernas utformning bristfällig.

## **Sammantagen bedömning**

Regelrådet finner att konsekvensutredningen i ett antal del aspekter, behov av speciella informationsinsatser, påverkan på kostnader, tidsåtgång och verksamhet, påverkan på konkurrensförhållandena och särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning, brister i kvalitet. Kostnadsbilden är oklar mot bakgrund av att kvantifieringar helt saknas, och Regelrådet ser en risk för ökade kostnader och pålagor som särskilt skulle drabba de många små företagen i branschen hårt. Regelrådet ser också en risk för snedvridning av konkurrensen mellan privata och offentliga fastighetsägare till följd av förslaget. Sammantaget är detta avgörande för helhetsbedömningen.

Regelrådet finner därför att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Stöd till regelgivare i konsekvensutredningsarbetet finns i [Tillväxtverkets handledning för konsekvensutredning](#).



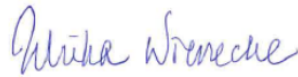
Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 10 januari 2024.

I beslutet deltog: Anna-Lena Bohm, ordförande, Helena Fond, Hans Peter Larsson, Lennart Renbjör och Lars Silver.

Ärendet föredrogs av: Ulrika Wienecke.



Anna-Lena Bohm  
Ordförande



Ulrika Wienecke  
Föredragande