

Avdelningen för juridik  
Olof Moberg

Justitiedepartementet

## Vem äger fastigheten SOU 2023:55

### Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

- tillstyrker förslaget avseende åtgärder för att hindra att hyresgäster kringgås vid ombildningar till bostadsrätt,
- tillstyrker förslaget avseende kontroll av sökandens identitet i lagfartsärenden,
- ifrågasätter om förslaget lagtekniska utformning ger en reell möjlighet att bedöma om en köpare av en hyresfastighet är lämplig eller inte,
- ifrågasätter om behovet av att tillskapa en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter är tillräckligt analyserat,
- anser att förslaget innebär en ny obligatorisk uppgift för kommunerna som bör åtföljas av en finansiering från staten.

### Allmänna synpunkter

Vad först gäller förslaget avseende ombildning på de boendens villkor, är det viktigt att säkerställa de boendes rätt till inflytande i samband med ombildningar till bostadsrätt. Utredningens förslag i den delen är väl genomtänkt och tiden för hur länge en boende ska ha varit folkbokförd på fastigheten är väl avvägd.

När det sedan gäller förslaget om stärkt identitetskontroll vid fastighetsköp är förslaget också i den delen väl genomtänkt och kommer att ge en betydligt bättre möjlighet att säkerställa vissa fastighetsägares identitet, bl.a. i de många ärenden där kommuner handlägger ärenden enligt plan- och bygglagen eller miljöbalken och därför har behov av att säkerställa fastighetsägares identitet.

När det slutligen gäller förslaget till en ny hyresförvärvslag, är förslagets lagtekniska utformning i huvudsak bra. SKR saknar dock en mera genomarbetad analys av behovet av en ny hyresförvärvslagstiftning. Till

skillnad mot utredningen bedömer SKR också att förslaget kommer att innebära ett inte obetydligt merarbete för kommunerna. En ny obligatorisk uppgift som bör åtföljas av en finansiering från staten.

## Lagteknisk utformning

Utredningens förslag till förfarande vid hyresfastighetsförvärv är utformat på ett lagtekniskt genomtänkt och väl avvägt sätt, där kommunerna i sin handläggning kommer att kunna hantera inkommande anmälningsärenden utifrån såväl förutsättningarna i de enskilda ärendena som förutsättningarna i den enskilda kommunen. Det är ofta viktigt att fastighetsaffärer kan genomföras snabbt och förslaget innebär att det i de allra flesta fallen torde bli fråga om en relativt okomplicerad och därmed snabb handläggning. Eftersom en presumtiv köpare också redan före ett köp kommer att ha möjlighet att ansöka om godkännande behöver förfarandet inte föranleda någon nämnvärd tidsutdräkt överhuvudtaget.

Utredningen anger olika typer av uppgifter som en anmälan till kommunen ska innehålla för att en bedömning ska kunna göras om förvärvet behöver granskas. De uppgifter som en anmälan ska innehålla är dock rena registeruppgifter, ur vilka det knappast går att bedöma huruvida en köpare av en hyresfastighet är lämplig eller inte. I förordningsreglering kan olika för en ansökan nödvändiga uppgifter dock tillkomma och kommunerna kommer även att kunna inhämta uppgifter från externt håll, men det framstår ändå som oklart vad kommunerna faktiskt ska lägga till grund för ett beslut om att en viss fastighetsaffär ska överlämnas för granskning. Är det tidigare faktiska och påvisbara brister av olika slag eller är det en uppskattning av en förvärvares ekonomiska och praktiska förutsättningar att förvalta en hyresfastighet?

Många förvärvare av hyresfastigheter är bolag med säte i andra länder, förvisso främst EU-länder, men där möjligheterna att inhämta olika typer av uppgifter ändå är betydligt mer begränsade än vad gäller i fråga om bolag och privatpersoner med säte i Sverige. Frågan inställer sig därför hur denna uppgiftsdiskrepans ska hanteras och då även med hänsyn till gällande EU-rättsliga konkurrensregler på området.

## Behovet av en ny hyresförvärvslagstiftning

Enligt ett tilläggsdirektiv till utredningen skulle bl.a. för- och nackdelar med en förhandsprövning av hyresfastigheter redovisas. SKR saknar dock en bredare analys av behovet av att tillskapa en förhandsprövning. Förslaget kommer trots allt att innebära en tidsutdräkt vid alla hyresfastighetsöverlåtelser samtidigt som kommunerna får en ny obligatorisk uppgift som kommer att ta resurser i anspråk. Även om utredningen har redovisat för- och nackdelar med förslaget, hade t.ex. en

nyttokostnadsanalys på ett tydligare sätt kunnat visa på nyttan med förslaget ställd mot de förväntade kostnaderna för kommunerna. Är utredningens förslag och den förväntade nyttan proportionerlig ställd mot de kostnader som kan uppskattas?

Frågan är också vad som är nyttan med det föreslagna anmälningsförfarandet. Är det ett skydd för hyresgäster mot presumtiva oseriösa hyresvärdar, så ger nuvarande rättsordning en rad möjligheter att komma till rätta med oseriösa hyresvärdar. Enligt hyreslagstiftningen kan hyresnämnderna utfärda ändamålsenliga förelägganden mot misskötsamma hyresvärdar och enligt bostadsförvaltningslagen kan hyresnämnderna även i allvarligare fall besluta om tvångsförvaltningsåtgärder. Vidare har kommunerna möjlighet att ingripa mot olämpliga bostäder med stöd av såväl miljöbalken som plan- och bygglagen. Är förslagets syfte att motverka brottslighet på fastighetsmarknaden torde den förprövning som föreslås komma att bli ett ganska trubbigt medel. Dels är det svårt att se vad kommunerna ska kontrollera när det gäller t.ex. ekonomiska oegentligheter hos den förvärvande parten och dels torde det - förutom i uppenbara fall - bli svårt att med den relativt förenklade prövningen som föreslås, göra den genomlysning som kan behövas för att upptäcka eventuella oegentligheter. SKR ställer sig mycket positivt till åtgärder för att motverka brottslighet, men det är av vikt att föreslagna åtgärder också bedöms verkningsfulla och kostnadseffektiva.

Utan att förringa kommunsektorns vilja och kapacitet att bidra till ett effektivt brottsförebyggande arbete, torde ändå Ekobrottsmyndigheten och finanspolisen vara betydligt mera skickade att utreda och beivra fastighetsrelaterad brottslighet än kommunsektorn. Även ett förfarande där hyresnämnderna istället för kommunerna ges ansvaret för att pröva en fastighetsägares lämplighet och vandel inför ett förvärv framstår som mer lämplig då hyresnämnderna relativt enkelt sinsemellan skulle kunna utbyta information och inhämta relevanta uppgifter från rättsvårdande myndigheter om det föreligger några hinder för förvärvet. Med en sådan lösning skulle det räcka med att ge den kommun fastighetsförvärvet gäller möjlighet att inom en kortare tid inkomma med eventuella invändningar mot förvärvet som kan vägas in vid nämndens beslut.

## **Ekonomiska konsekvenser för kommunerna**

Som har påpekats ovan saknas en analys av de ekonomiska konsekvenserna för kommunerna. Även om det är svårt att uppskatta hur många ärenden förslaget kommer att resultera i och vilken tid som kommer att gå åt för handläggning av dessa ärenden, kommer förslaget under alla förhållanden att generera handläggningstid hos kommunerna. Särskilt i de ärenden där ett överlämnande till hyresnämnden övervägs. Uppgifter kommer också i

många fall att behöva inhämtas från olika myndigheter och andra externa aktörer. Till detta kommer initiala kostnader i form av uppbyggnad av rutiner och systemstöd för hantering av den nya ärendetypen. Inför en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör förslaget mot bakgrund av det angivna även åtföljas av en finansiering från staten.

Sveriges Kommuner och Regioner

Anders Henriksson  
Ordförande