

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

Diarienummer: Ju2023/02078

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

Inledning

Victoriahem äger och förvaltar ca 40 000 bostäder spridda över 31 kommuner, från Uppsala i norr till Trelleborg i söder. Ett stort antal av våra bostäder ligger i så kallade miljonprogramsområden.

Synpunkter på förslagen

Vi avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag. Syftet att komma till rätta med oseriösa eller annars olämpliga fastighetsägare är vällovligt men att införa lagstiftning som genom rättsosäkerhet, tidsutdräkt och ökade kostnader försämrar villkoren för fastighetstransaktioner och därmed nödvändig kapitaltillförsel till bostadsmarknaden är inte tillrådligt, särskilt inte i en pågående bygg- och bostadskris.

Utredningens författningsförslag skulle leda till betydande olägenheter i samband med förvärv av hyresfastigheter. Handläggningstiden hos kommunerna föreslås kunna vara flera månader lång och om ärendet går vidare till hyresnämnden och överklagas till hovrätten kan tillståndsprocessen i värsta fall ta flera år. Detta skulle leda till stor rättsosäkerhet, längre ledtider och ökade kostnader i fastighetstransaktioner, vilket vore förödande inte bara för bostadsmarknaden utan även för samhällsekonomin, tillväxt och arbetsmarknad.

Höjda räntor och ökade kostnader för bland annat energi, vatten och insatsvaror vid underhåll och renoveringar leder till ökade totalkostnader för bostadsförvaltning. Utvecklingen slår särskilt mot de bostadsområden där standarden är eftersatt och behovet av livstidsförlängande renoveringsinsatser är som störst, vilket i dag i hög grad sammanfaller med socioekonomiskt utsatta områden. Det är i stor utsträckning i dessa områden Victoriahem är verksamt.

Utveckling och förvaltning av bostäder är kapitalintensiv och behovet av att privat och institutionellt kapital tillförs bostadshyresmarknaden är stort. Fastighetsägare har genom avyttring av hyresbostadsfastigheter fått in nytt kapital för att bygga nya bostäder och renovera andra. Köparna, bland annat långsiktiga ägare som Victoriahem, har investerat nytt kapital för att underhålla och höja standarden på förvärvade fastigheter.

Åtgärder som riskerar att försämra möjligheten att i framtiden sälja fastigheter, kan även minska incitamenten att investera i nyproduktion genom att göra transaktionsmarknaden mindre likvid

(färre potentiella köpare) och öka transaktionskostnaderna (utdragna och osäkra försäljningsprocesser). Detta ökar såväl risker som potentiella kostnader som den som investerar i fastigheter måste beakta.

Sammantaget är en väl fungerande fastighetstransaktionsmarknad av stor betydelse för aktörerna på bostadsmarknaden. Försämrade villkor, som endast avser att träffa oseriösa eller annars olämpliga aktörer, riskerar i själva verket att påverka samtliga aktörer på bostadshyresmarknaden. Ytterst drabbas de boende som riskerar sämre standard och de bostadssökande som riskerar att få svårare att hitta ett boende.

Malmö den 4 december 2023

Victoriahem AB och Victoriahem Fastigheter AB

Eddie Juhlin

Chefsjurist