

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

Vår referens/dnr:
SNDnr 2023-171

Er referens/dnr:
Ju2023/02078

2024-01-26

Remissvar

Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Svenskt Näringsliv har inbjudits att lämna synpunkter på förslagen i betänkandet. Svenskt Näringsliv företräder drygt 60 000 små, medelstora och stora företag. Dessa är organiserade i 49 bransch- och arbetsgivarförbund.

Svenskt Näringsliv väljer att begränsa sitt yttrande till förslaget om ny hyresförvärvslag.

Svenskt Näringsliv avstyrker förslaget.

Riskerar att inte fylla sitt syfte

Av utredningens direktiv framgår att ett huvudsakligt syfte med förslaget till ny hyresförvärvslag är att förhindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Utredningen presenterar dock inget underlag som visar att marknaden för hyresbostadsfastigheter är särskilt utsatt i detta avseende. Tvärtom talar mycket för att den organiserade brottsligheten snarare är inriktad på andra delar av fastighetsmarknaden. Enligt Svenskt Näringsliv riskerar en ny hyresförvärvslag att i första hand drabba de seriösa aktörerna, med stora administrativa bördor och den tidsutdräkt som ett prövningsförfarande leder till.

Enligt representanter från fastighetsbranschen sker de flesta överlåtelser av hyresbostadsfastigheter idag genom s.k. indirekta förvärv, där fastigheten är en tillgång i ett aktiebolag. Enligt Svenskt Näringsliv saknar utredningen förslag på hur sådana överlåtelser ska kunna kontrolleras och följas upp i den nya lagstiftningen. Det förefaller som osannolikt att den grupp som utredningen riktar sina förslag mot självmant skulle följa anmälningsplikten. Snarare riskerar förslaget att ge ytterligare konkurrensnackdelar för den absoluta majoriteten av laglydiga aktörer. Förslaget till ny hyresförvärvslag är därvidlag oproportionerligt.

Enligt Svenskt Näringsliv bör organiserad brottslighet inom fastighetsmarknaden bekämpas med mer träffsäkra metoder. Till exempel bör brottsbekämpande myndigheter ges

nödvändiga resurser och verktyg. Därutöver bör reglerna om förverkande av egendom ses över.

Negativ påverkan på fastighetsmarknaden

Bostadsbyggandet i Sverige har fallit kraftigt under senare tid. Fastighetsbranschen är mycket kapitalintensiv och en förutsättning för att bostadsbyggandet ska nå önskade nivåer är att både inhemskt och utländskt kapital allokeras till marknaden. Att i ett sådant läge införa en ny lagstiftning som inblandade aktörer uppfattar som administrativt betungande och som dessutom leder till tidsutdräkt och brister i förutsägbarheten riskerar att negativt påverka investeringsviljan. En sådan utveckling skulle ytterligare försämra det redan problematiska läget på bostadsmarknaden.

Snedvrider konkurrensen

Enligt utredningen ska förslaget om anmälningsplikt inte gälla om förvärvaren är ett publikt aktiebolag. Det ska inte heller gälla om förvärvaren är staten, en region eller en kommun. Med en sådan utformning riskerar förslaget att snedvrider konkurrensen på marknaden. Små företag påförs extra administrativa bördor och en osäkerhet i försäljningsprocessen som andra aktörer slipper. Dessutom riskerar förslaget att särskilt drabba nya aktörer, som av naturliga skäl saknar möjlighet att styrka en historik av god förvaltning. De kommer därmed att få det svårare att etablera sig på den svenska hyresbostadsmarknaden.

Utredningen föreslår att anmälan av förvärv ska göras till den kommun där fastigheten ligger. Kommunen ska därefter besluta om att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning. Vid tidpunkten för avskaffandet av den tidigare hyresförvärvslagen anfördes som en brist att kommunerna inte tillämpade lagen enhetligt. Svenskt Näringsliv menar att risken för att en sådan brist uppstår igen är uppenbar. Av naturliga orsaker varierar kompetensen stort mellan landets kommuner, så även antalet ärenden. I kommuner med få ärenden och därmed mindre erfarenhet av att tillämpa lagstiftningen, eller i situationer där den aktuella kommunen har en extra hög arbetsbelastning, uppstår risken att ärenden går vidare till hyresnämnden trots att det saknas tydliga skäl för det. Bristen på enhetlig tillämpning snedvrider konkurrensen och kommer att leda till att aktörer i en kommun bedöms annorlunda än liknande aktörer i en annan kommun.

Brister i konsekvensutredningen

De flesta fastighetsbolag är små företag som är särskilt utsatta för ökade administrativa bördor. Det är ur den aspekten viktigt att konsekvenserna av den föreslagna lagstiftningen är väl utredda och att de påförda kostnaderna för företagen går att kvantifiera. Utredningen konstaterar visserligen att den föreslagna lagen kommer att medföra en viss ökning av kostnaderna men att den ökningen i de flesta fall är marginell. Någon närmare analys av hur stor ökningen riskerar att bli gör inte utredningen. Det hade, enligt Svenskt Näringslivs uppfattning, varit önskvärt med exempelberäkningar som visar hur olika företag kan påverkas. En utgångspunkt för en sådan beräkning hade med fördel kunna göras utifrån de förhållanden som rådde under den tidigare lagstiftningen.

Svenskt Näringsliv

Göran Grén

Christer Östlund