

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

Atrium Ljungberg AB (publ) ("Atrium Ljungberg" eller "Bolaget") är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med tydligt fokus på hållbar stadsutveckling och fastighetsförvaltning. Atrium Ljungberg utvecklar attraktiva stadsmiljöer med ett blandat innehåll såsom kontor, handel, bostäder, service, kultur och utbildning. Några av bolagets större stadsutvecklingsprojekt är Stockholm Wood City i Nacka och Slakthusområdet i Stockholm. Totalt äger och förvaltar Atrium Ljungberg fastigheter om över 1 000 000 kvm uthyrningsbar yta till ett värde om ca 58 mdkr, vilka är belägna i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö. Inom ramen för Bolagets nuvarande utvecklingsprojekt beräknas det till 2030 uppföras ytterligare cirka 2 000 bostadslägenheter i Stockholm och Uppsala.

Synpunkter på förslagen

Bolaget avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

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. Hur den löpande förvaltningen av fastigheten ska ske under kommunens handläggningstid innebär även en osäkerhetsfaktor som parterna behöver beakta vid fastighetsförvärv. Detta skulle leda till stor rättsosäkerhet, längre ledtider och ökade kostnader i fastighetstransaktioner, vilket vore förödande inte bara för bostadsmarknaden utan även för samhällsekonomin, tillväxten och arbetsmarknaden.

Vidare avser förslaget om hyresförvävslag att även inbegripa fastighetsförvärv som sker genom bolagsförvärv. Bolagsförvärv är inte sällan komplicerade strukturer i flera steg vilket kommer vara resurskrävande och sätta höga krav på kommuner som ska granska förvärvet.

Därtill ifrågasätts hur effektiv lagstiftningen kommer bli med tanke på att bolagiserade fastigheter inte genererar ett lagfartsärende, vilket försvårar kontrollen av fastighetsförvärv som sker genom bolagsförvärv. Risken är att författningsförslaget får begränsad effekt i syfte att motverka förvärv av vissa aktörer och därmed bara blir en administrativ börda för seriösa aktörer.

Påverkan på bostadshyresmarknaden

På grund av höjda kostnader för bland annat finansiering, energi och material minskade bostadsbyggandet mycket kraftigt år 2023 och nedgången förväntas fortsätta i år, enligt prognoser från Boverket. Flera bedömare tror att krisen blir långvarig och att det inom överskådlig tid och med befintliga regelverk inte är möjligt att nå den produktionsvolym som Boverket angett som nödvändig för att möta befolkningstillväxten.

Kostnadsläget försvårar inte bara bostadsbyggandet. Det gör det även svårt att genomföra såväl underhåll som nödvändig renovering av befintliga hyresbostäder. 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.

Att bygga hyresbostäder och utveckla de bostäder som finns är oerhört kapitalintensivt och behovet av att privat och institutionellt kapital tillförs bostadshyresmarknaden är mycket stort. Framför allt allmännyttiga bostadsföretag men även privata fastighetsägare har genom avyttring av hyresbostadsfastigheter fått in nytt kapital för att bygga nya bostäder och renovera andra. Köparna, privata bostadsföretag eller boende genom bostadsrättsföreningar, har i sin tur investerat nytt kapital för att underhålla och höja standarden på de fastigheter de förvärvat. Förvärv genomförs också lokalt, regionalt eller nationellt för att genom geografisk konsolidering förbättra förvaltningsverksamheten och kunna erbjuda ett bättre underhåll och en bättre service till de boende.

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). Sammantaget ökar detta såväl risker som potentiella kostnader som den som investerar i fastigheter måste beakta.

Sammantaget är en väl fungerande fastighetstransaktionsmarknad av mycket stor betydelse för aktörerna på bostadsmarknaden. Försämrade villkor, som vid en ytlig betraktelse riskerar att bara träffa enskilda och mindre långsiktiga 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.

Byggkrisen skulle förvärras

Att införa lagstiftning som genom rättsosäkerhet, tidsutdräkt och ökade kostnader försämrar villkoren för fastighetstransaktioner och därmed nödvändig kapitaltillförsel till bostadsmarknaden är inte tillrädligt. Att dessutom göra det i en pågående bygg- och bostadskris vore i det närmaste ansvarslost. Kapital

som hittills investerats på den svenska bostadshyresmarknaden skulle riskera att i ökad utsträckning allokeras till andra länder med bättre villkor för bostadsbyggande och fastighetsförvärv.

Tidigare lagstiftning

Ytterligare en omständighet som talar emot ett återinförande av hyresförvärvslagen är skälen för att lagstiftningen tidigare avskaffades, det ansågs inte vara något särskilt effektivt verktyg för att hålla oseriösa aktörer borta från fastighetsmarknaden.

Nacka den 17 januari 2024

Atrium Ljungberg AB



Annica Ånäs

VD