

2024-01-11

Dnr: Ju2023/02078

Diarienummer: Sbn 2023/234

ju.remissvar@regeringskansliet.se
samt kopia:
Ju.L1@regeringskansliet.se

Yttrande över Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) - remiss

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter.

Utredningens 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, något som nu sker i icke oväsentlig utsträckning.

De lagändringar som utredningen föreslår i betänkandet bör enligt utredningens mening träda i kraft den 1 januari 2025.

Regeringskansliet har översänt remiss av SOU (2023:55) Vem äger fastigheten till Eksjö kommun för yttrande.

Syftet med förslaget om hyresförvärvslagen är att stärka bostadshyresgästers skydd för oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter för att förhindra brottslig verksamhet.

Eksjö kommuns yttrande

Eksjö kommun är positivt inställd till intentionerna i förslaget men anser att det inte skulle medföra avsedd nytta totalt för Eksjö eller Sveriges övriga kommuner. Vilket var anledningen till att tidigare förvärvslagstiftning upphävdes 2010. Eksjö kommun bedömer inte att fördelarna kommer överväga nackdelarna om det nya förslaget genomförs.

Lagstiftningen bör i stället utvecklas och moderniseras avseende bland annat tillsyn samt brottsförebyggande åtgärder så samhället riktar direkta åtgärder mot fastighetsförvaltare som inte är seriösa.

Förslaget innebär ett tidsödande och ineffektivt granskningsförfarande som kommunerna inte har rätt förutsättningar att utföra, samt kommer innebära

mer administration och osäkerhet för alla seriösa fastighetsförvaltare som står för en mycket stor majoritet av samtliga förvärv på fastighetsmarknaden.

I samtliga kommuner förekommer otvivelaktigt dock i viss omfattning oseriösa förvaltare av fastigheter, både gällande nya förvärv samt sedan länge befintliga aktörer. Aktörer som av olika anledningar inte förvaltar sina fastigheter seriöst eller långsiktigt. Det finns dock inte, såvitt Eksjö kommun känner till, säkra slutsatser om att det skulle vara ett problem specifikt kopplat till hyresbostäder. Eksjö kommun bedömer att det är lika vanligt förekommande för andra typer av fastigheter, främst industrifastigheter vad gäller Eksjö kommun.

Generellt anser förvaltningen att det är en god kvalitet på befintliga hyresbostäder i Eksjö kommun. Vilket troligen har att göra med att utbudet ungefär motsvarar efterfrågan i kommunen vilket rimligen leder till en självsanerande effekt vad gäller oseriösa förvaltare av hyreshus. Eksjö kommun bedömer att detta är fallet för ett stort antal av Sveriges kommuner. Att oseriösa aktörer förvärvar hyresfastigheter bedöms heller inte vara ett vanligt förekommande problem i Eksjö kommun på samma sätt som i en del av landets större kommuner som med ett utbud som kraftigt understiger efterfrågan på hyresbostäder gör incitamenten för oseriösa förvärv större.

Befintlig lagstiftning ger redan idag ett starkt skydd för hyresgäster vad gäller missköta fastigheter. Förutsatt att de myndigheter och institutioner som har i uppdrag att bevaka detta har rätt kompetens och resurser att ingripa mot brister i ett så tidigt skede som möjligt när missförhållanden råder. Eksjö kommun anser därför att regeringen hellre fokusera på resurser på att hjälpa Sveriges kommuner och hyresnämnder med flera att i högre grad faktiskt använda de verktyg som redan finns tillgängliga i stället för att införa ytterligare ineffektiv lagstiftning.

Införande av en tids- och kostnadshöjande kontrollfunktion drabbar fastighetsmarknaden och redan ansträngda kommuner och hyresnämnder vilket knappast skulle leda till en enhetlig, effektiv eller rättssäker kvalitet. Snarare bedöms att det kommer urholka kommunernas övriga kärnverksamheter.

Tillsyn är om den tillämpas effektivt och proaktivt en direkt riktad åtgärd som riktas endast mot de oseriösa aktörerna utan att det drabbar de som sköter sig till skillnad mot aktuellt förslag. Om en oseriös förvaltning sker kan mycket långtgående åtgärder göras i form av tvångsförvaltning samt expropriativa förfaranden även om det är tidsödande processer. Det vore därför mer önskvärt att dessa verktyg effektiviseras genom skarpare lagstiftning eller skärpt praxis.

Eksjö kommun ställer sig dessutom ytterst tveksam till om det kan anses lämpligt och rationellt att kommunerna ska bedöma om aktörer inom hyresbostadsmarknaden är seriösa eller ej i frågor såsom pengatvätt och annan ekonomisk brottslighet eller om de i övrigt kan anses olämpliga.

Remissförslaget överskattar troligen kommunernas förmåga och tillgång till information eftersom de anser att kommunerna är bättre lämpade att utföra denna typ av granskning jämfört med andra myndigheter eller institutioner. Visserligen bör kommunerna som regel ha bättre lokalkännedom än många andra myndigheter eller institutioner men å andra sidan sämre kännedom om en förvärvare inte är baserad i kommunen. Vad som i remissen anges som lokalkännedom kan också leda till att granskningen blir godtycklig och ej sakligt grundat för lokala aktörer. Samtidigt så bör det i en större kommun vara mycket svårt att ha motsvarande lokalkännedom.

Sammanfattning

Eksjö kommun bedömer att lagstiftning och praxis vad gäller tillsyn bör skärpas och att inte införa en enligt Eksjö kommun ineffektiv förvärvslagstiftning. Fokus bör ligga på att på effektivisera och modernisera lagstiftning och praxis för tillsynsmyndigheterna. För att på så vis åstadkomma pricksäkra och direkta åtgärder mot oseriösa fastighetsägare, oavsett vilken typ av fastighet det rör sig om.

Förslaget leder dessutom till en än mer tidsutdragen process vid förvärv i en bransch som i dagsläget är mycket hårt prövad och i stort behov av kapital. Oavsett vad beslutet blir så bör ett eventuellt införande skjutas fram till när fastighetsbranschen återhämtat sig.

För Eksjö kommun

Mikael Andreasson
Samhällsbyggnadsnämndens ordförande

Ingvar Lundquist
Mät- och exploateringschef
Samhällsbyggnadssektorn
Eksjö kommun