

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt  
[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

Diarienummer: Ju2023/02078

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

### **Inledning**

Ikano Bostad är en långsiktig fastighetsägare och bostadsutvecklare. Med omtanke och engagemang äger och utvecklar vi hållbara stadsdelar och bostäder i Sverige och Danmark. Vi grundades 2005 och ingår i Ikano Group, en internationell företagsgrupp startad av grundaren till IKEA.

Ikano Bostad är ett bolag med ca 400 anställda och vi har en årsomsättning om ca 3,3 miljarder kronor. Bolaget har fastigheter till ett värde om 23,5 miljarder kronor. Vi har ca 11 000 byggrätter, 1 600 bostäder i produktion och förvaltar ca 7 000 bostadslägenheter. Bostäderna finns placerade främst i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

### **Synpunkter på förslagen**

Vi 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. 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.

### **Påverkan på bostadshyresmarknaden**

På grund av höjda kostnader för bland annat finansiering, energi och material faller bostadsbyggandet kraftigt i år för att falla ytterligare nästa 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 bostadsbyggande. 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.

En ny förvärvslag tillsammans med att fastighetsägare redan idag, med dagens hyressättningsystem, inte fått kompensation för generella årliga kostnadsökningar kommer att medföra att vi som fastighetsbolag tvingas dra ner mer på våra förvaltningskostnader. Efter det att vi under många år tvingats optimera vår driftsekonomi finns det i dagsläget främst utrymme att göra besparingar i underhållskostnader samt personalkostnader. Besparingar i dessa delar kommer att medföra att underhållet av svenska hyresfastigheter kommer att försämrats. I slutändan kan det leda till att seriösa fastighetsägare som till exempel Ikano Bostad tvingas att sälja eller ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter för att överhuvudtaget kunna överleva som ett fastighetsbolag. Ikano Bostad vill kunna erbjuda en god förvaltning vilket är en grundförutsättning för att kunna erbjuda ett bra och väl fungerande bostadsalternativ till de många människorna.

Åtgärder som riskerar att försämrade 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.

En väl fungerande fastighetstransaktionsmarknad är 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.

### **Hyresnämndens handläggningstid**

Att införa lagstiftning där hyresnämndernas arbetsbelastning ökas kan leda till att en redan hårt drabbad instans påverkas negativt. Flera hyresnämnder har redan idag mycket långa handläggningstider och att i ett sådant läge införa lagstiftning där ytterligare arbetsuppgifter påförs nämnden skulle inverka negativt på hyresnämndens handläggningstider. Längre handläggningstider medför i sin tur att till exempel ansökningar om åtgärdsförelägganden, kopplade till fastigheter där det inte finns en fungerande förvaltning, inte kommer att behandlas av hyresnämnden inom en rimlig tid. Hyresgäster kan också få stå ut med störningar av olika slag under en längre tid då handläggningstiderna i hyresnämnden riskerar att förlängas.

### **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 tillrådligt. Att dessutom göra det i en pågående bygg- och bostadskris vore i det närmaste ansvarslöst. 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.

Istället för att införa en ny lagstiftning som försämrar villkoren för fastighetstransaktioner förespråkar Ikano Bostad att lagstiftaren prioriterar åtgärder som skulle förenkla fastighetstransaktioner samt den allmänna förvaltningen av fastigheter. Ikano Bostad avstyrker därför förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Sundbyberg den 26 januari 2024

*Ikano Bostad AB genom*

*Robert Jaaniste, VD*

*Christian Mariager, Fastighetschef*