

2024-01-25

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

## Remissyttrande: Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Magnolia Bostad önskar med detta yttrande delge bolagets synpunkter på de förslag som läggs fram i betänkandet SOU 2022:55 Vem äger fastigheten. Magnolia väljer att delge detta yttrande även om vi inte finns på den formella listan över remissinstanser. Detta då vi gör bedömningen att förslagen skulle få negativa konsekvenser för den svenska hyresbostadsmarknaden.

### *Magnolias synpunkter*

Utredningens bärande förslag om att införa en ny version av den 2010 avskaffade Hyresförvärvslagen riskerar att leda till kraftigt negativa konsekvenser för branschen, hyresmarknaden och bostadsbyggandet. Förslaget och hur det är utformat kommer att orsaka

- Förlängda processer vid förvärv

Med det förslag som ligger finns det en tydlig risk att processen för att förvärva hyresfastigheter i många fall kan dra ut på tiden. Handläggningen hos kommun i sig innebär att tiden riskerar att förlängas med månader. Går ett ärende sedan vidare till hyresnämnden – och till och med överklagas därifrån – talar vi om att tiden kan gå över ett år och mer. Detta kommer försvåra för seriösa aktörer på hyresbostadsmarknaden vid försäljning och förvärv av fastigheter.

- Ökade transaktionskostnader

Förlängda processer innebär också ökade transaktionskostnader vilket i sin tur riskerar att hämma möjligheten att förvärva eller sälja fastigheter. Ökade transaktionskostnader riskerar också att gå ut över byggaktörers möjligheter att investera i att bygga nya bostäder och att underhålla befintliga bostäder.

- Ökad osäkerhet för alla parter

Långa processer som i värsta fall inkluderar prövningar i flera instanser innebär en ökad osäkerhet för alla parter inklusive hyresgästerna. Fastnar en affär i en lång process kan det uppstå oklarheter som minskar parternas möjligheter att investera i fastighetsunderhåll, samtidigt som det för hyresgäster innebär oklarheter och osäkerhet i vem som är ägare och vem som ska värna standarden på fastigheten.

- Risk för godtyckliga skillnader i tillämpningen

Att lägga ansvaret på landets 290 kommuner att göra en prövning innebär en risk för olika

# MAGNOLIA

tillämpning i olika kommuner. Det innebär också en ökad belastning för alla kommuner att bygga upp kompetensen i sina respektive förvaltningar för att göra korrekta bedömningar. Det kan inte minst försvåra för små kommuner. Sammantaget kan det innebära en rättsosäkerhet som ytterligare bidrar till långa processer och ökade transaktionskostnader.

- Risk för att nyproduktionen av hyresrätter försvåras

Processer som tar lång tid och innebär både ökade kostnader och ökad osäkerhet kan leda till att resurser binds upp i dessa processer som annars kunde ha använts för att investera i nödvändig nyproduktion av hyresrätter.

Mot den bakgrunden **avstyrker** Magnolia Bostad utredningens förslag om att återinföra en hyresförvärvslag.

Magnolia delar ambitionen att skydda hyresgäster men menar att bostadsmarknaden och bostadsbranschen på det stora hela och med få undantag består av seriösa aktörer som själva kan säkerställa en egenkontroll inom ramen för marknaden som ger hyresgäster ett fullgott skydd.

## ***Om Magnolia Bostad***

Magnolia Bostad är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden i attraktiva lägen. Per den 30 september 2023 hade Magnolia Bostad ca 8 700 boenden under produktion, varav de flesta kommer att stå klara för inflyttning inom de kommande fyra åren. Magnolia Bostad utvecklar bostäder både för egen förvaltning och för försäljning, såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Verksamheten sträcker sig från Ystad i söder till Luleå i norr.

**Stockholm den 25 januari 2024**

**Magnolia Bostad AB**



**Johan Tengelin**

**VD**



**Hanna Jessing**

**COO/Chefsjurist**