

2024-01-23
Ju2023/02078

Byggföretagens yttrande avseende betänkandet "Vem äger fastigheten – skärpta kontroller vid fastighetsförvärv" (SOU 2023:55)

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens ställningstaganden

Byggföretagen avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Byggföretagen tillstyrker förslaget om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp.

En återinförd hyresförvärvslag utgör hinder för bostadsinvesteringar

Bostadsbyggandet har fallit kraftigt på mycket kort tid. Från att ha påbörjats närmare 70 000 bostäder har byggtakten minskat till omkring 25 000 påbörjade bostäder 2023. Det kan jämföras med att Boverket menar att det behöver byggas omkring 67 000 varje enskilt år fram till 2030 för att möta det nationella behovet av bostäder.

En återinförd hyresförvärvslag innebär ytterligare hinder för bostadsinvesteringar. Ökad kostnad, risk och längre ledtider drabbar samtliga fastighets- och byggaktörer på hyresmarknaden negativt. Bostadsbyggande är kapitalintensivt, och försäljning av fastigheter är ett sätt att få nytt kapital för att bygga nya bostäder och renovera de befintliga.

Utredningens förslag innebär en komplicerad process där varje köpare av hyresbostadshus ska förprövas och varje kommun ska granska samtliga köp av hyresbostadshus, bedöma om det bör prövas i hyresnämnden med risk för överklagande till hovrätten. Processen kan dra ut på tiden i flera år och innebär en risk som sänker investeringsviljan och påverkar fastighetsvärden negativt genom färre köpare.

Den tidigare hyresförvärvslagen avskaffades 2010 då den ansågs vara ineffektiv, kostsam och orsakade problem för såväl kommuner som företag. Dessa brister har inte åtgärdats i utredningens förslag. Påverkan på fastighetsmarknadens funktionssätt blir snarare större då även indirekta förvärv föreslås omfattas. Att

återinföra en hyresförvärvslag ökar företagens regelbörda och administrativa kostnader, i direkt motsats till regeringens uttalade ambitioner.

Begränsad nytta

Byggföretagen menar att nyttan med en ny hyresförvärvslag är begränsad. Hyreslagen, bostadsförvaltningslagen och expropriationsregleringen ger redan det offentliga möjlighet att ingripa om en hyresfastighet missköts.

Förslaget innebär en belastning för seriösa aktörer, men risken är uppenbar att kriminella kringgår lagen. Kommuner och hyresnämnder har svårigen kompetens, tid och resurser att utreda bulvanförhållanden eller andra brottsupplägg som syftar till att dölja den verkliga förvärvaren.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör