



Datum 2024-01-24

Ärendenummer SLK-2023-00904

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Ju/L1@regeringskansliet.se

Diarienummer Ju2023/02078

Göteborgs Stads yttrande över remiss från Justitiedepartementet – Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Stadens yttrande följer i huvudsak betänkandets rubriksättning och struktur. Göteborgs stad väljer att yttra sig över de delar som framför allt bedöms beröra den kommunala verksamheten.

Göteborgs Stad är positivt till att försvåra för oseriösa hyresvärdar att ta sig in på fastighetsmarknaden, att minska risken för penningtvätt och till att skydda hyresgäster. Staden delar utredningens bedömning att förslagen innebär en viss inskränkning av det kommunala självstyret. Förslaget om en hyresförvärvslag innebär att kommunerna åläggs att utföra uppgifter som de tidigare har haft men inte har i dag. Göteborgs Stad bedömer ändå att syftet med den nya lagen motiverar en sådan inskränkning. Trots det är Stadens bedömning att utredningen inte i tillräckligt stor utsträckning analyserat och redogjort för behovet av lagstiftningen, hur lagförslagen ska tillämpas i praktiken eller vilka konsekvenser lagstiftningen får på fastighetsmarknaden och på kommunens verksamhet. Utredningen har inte heller i tillräcklig utsträckning beaktat tids- och resursåtgången i kommunerna.

Enligt utredningen kommer den ekonomiska påverkan på kommunerna att vara marginell. Göteborgs Stads bedömning är dock att det för en kommun av Göteborgs storlek, med ett stort antal fastighetsköp, kommer förslaget innebära ökade kostnader för personal för att leva upp till den förslagna lagen. Kommunerna har visserligen sedan 1 juli 2023 ett brottsförebyggande ansvar inom vilket förslaget om ny hyreslagstiftning kan bedömas ingå. Stadens bedömning är dock att de kommunala resurserna främst bör allokteras till det kommunala grunduppdraget, exempelvis skola och socialtjänst, och de omfattande kunskapsbaserade brottsförebyggande insatser som sker inom dessa verksamheter. Det finns redan idag en relativt omfattande lagstiftning på plats för att skydda hyresgäster mot brister i förvaltningen, varför bedömningen är att betänkandets förslag enbart kommer ha marginell effekt men till betydande kommunala kostnader.

Göteborgs Stad ser positivt på ökad kontroll och skärpa krav på folkbokföring vid ombildningar av hyresrätter även om förslagen under nuvarande förhållanden inte bedöms påverka kommunens arbete.

En ny hyresförvärvslag och anmälningsförfarandet

Enligt lagförslaget ska kommunen göra en förhandsprövning av anmälda hyresfastighetsförvärv. I motsats till utredningen bedöms att kommunen i praktiken kommer att behöva lämna över en större andel av ärendena för prövning i hyresnämnden. Detta eftersom kommunen utifrån befintligt underlag inte kommer att kunna avgöra om en förvärvare är lämplig eller ej. Förslaget är att den kommunala granskningen inte ska vara för omfattande och ska ske inom 25 dagar från inkommen anmälan. Göteborgs Stad bedömer det oklart vad kommunens granskning ska omfatta och vilka uppgifter kommunen får tillgång till samt förväntas beakta och överlämna till hyresnämnden. Särskilt noteras detta vad gäller de indirekta förvärven, vilka utgör en betydande del av alla fastighetsförvärv. Detta riskerar att göra tillämpningen av lagförslaget otydlig för såväl enskilda som det allmänna. Handläggningstiden bedöms vara snäv och kan komma att påverka hur kommunen måste fördela sina resurser samt kvaliteten på granskningen. Det framgår vidare inte tydligt under vilka omständigheter som kommunen ska ha rätt att tillämpa den längre utredningstiden om tre månader. Otydlighet om vad som förväntas, samt knappa tidsramar, ökar risken för godtyckliga bedömningar och i förlängningen risken för att kommunens medarbetare utsätts för påverkan i sina beslut. Otillåten påverkan är en stor samhällsutmaning som påverkar samtliga kommuner i Sverige, vilket behöver beaktas då förslaget är att kommunen ska genomföra förhandsprövning vid förvärv av hyresfastigheter.

Från lagens tillämpningsområde undantas förvärv som görs av en kommun. Däremot om kommunala fastighetsägare överlåter en hyresfastighet så ska detta prövas av en förvaltning i samma kommun vilket kan komma i strid med bestämmelserna om jäv.

Lagförslaget innebär även andra undantag. Anmälningsplikt saknas dels för alla oobbyggda fastigheter, alla kommersiella fastigheter samt dels alla familjerättsliga förvärv som överlåts genom bodelning eller arv. Det kan få effekten att kriminella som vill använda fastighetsförvärv för penningtvätt i stället kommer att förvärva en fastighet som inte omfattas av anmälningsplikt. Göteborgs Stads bedömning är därmed att förslaget till lagstiftning innehåller allt för många undantag för att lagstiftningen ska ha mer än marginell påverkan.

Administrativa sanktionsavgifter

Enligt förslaget ska kommunen få ta ut sanktionsavgifter i de fall en anmälan om hyresfastighetsförvärv inte inkommit i tid. Det föreslagna maxbeloppet för en sanktionsavgift om 5 miljoner kronor bedöms vara låg. En hyresfastighet inom Göteborgs kommun omsätter i vanliga fall betydligt

högre belopp än 5 miljoner. Straffavgiften kan sannolikt ha en avskräckande effekt för att säkerställa att seriösa fastighetsägare att anmäla sina förvärv, men kommer troligen inte att avskräcka organiserad brottslighet att förvärva fastigheter i syfte att tvätta pengar.

Göteborgs Stads bedömning är att hanteringen av sanktionsavgifter kommer att leda till ökad administration då det förutsätts omfattande underlag och motivering från förvaltningen om på vilken grund en nämnd föreslås fatta beslut om sanktionsavgift av en viss storlek. Kommunen är dessutom skyldig att säkerställa att beslut om sanktionsavgifter delges en förvärvare och att höra förvärvaren innan beslutat fattas, vilket kan ta lång tid och vara resurskrävande om förvärvaren håller sig undan.

Krav på identitetsuppgifter för lagfart

Utredningen är otydlig avseende att det finns så väl Lantmäteriet som är en statlig myndighet respektive kommunala lantmäterimyndigheter, vilket regleras i lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet. Göteborgs Stad är en av de 40-tal kommuner som valt detta och är den största kommunala myndigheten i landet.

Det finns för lantmäteriverksamheten reglering som inte omfattas av regelrätt lagfartsbedömning. Detta avser frågor om fastighetsreglering där en hel fastighet överförs till annan fastighet som omfattar en hyresfastighet. I de kommuner som har en kommunal lantmäterimyndighet kommer dessa ärenden att handläggas i kommun. Hyresfastigheten överförs då till annan fastighet utan att det uppstår nya lagfartsförhållanden. Det innebär att den nationella inskrivningsmyndigheten inte är involverad i dessa ärenden. Denna situation beaktas inte i lagförslaget och riskerar att leda till otydlighet gällande kravet på identitetsuppgifter för lagfart.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Hyresförvärvslagen och övriga lagändringar ska träda i kraft den 1 januari 2025, vilket bedöms vara kort tid för kommunen att förbereda laginförandet avseende exempelvis kompetens, resurser och systemstöd. Förslaget innebär att ytterligare data och information om exempelvis person- och samordningsnummer ska förvaras hos myndigheten till vilket det bedöms behövas ett adekvat systemstöd. Erfarenheten är att upphandling av ett nytt IT-stöd tar minst ett år att få på plats. Sammanfattningsvis bedömer Göteborgs Stad att om lagförslagen ska träda i kraft, behöver kommunerna ytterligare tid för förberedelser.

Göteborgs Stad noterar att det parallellt pågår ett flertal statliga utredningar med liknande syfte som betänkandet och önskar en sammanhållen bild av de åtgärder som planeras vidtas för att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa fastighetsägare och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Detta skulle förenkla för kommunerna att planera sina resurser och ta sitt ansvar i det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.

Vidare efterfrågar Staden en tydligare analys av på vilket sätt den föreslagna lagen ska anses vara mer ändamålsenlig och effektiv än tidigare upphävd lagstiftning. Att försvåra för den organiserade brottslighetens etablering på fastighetsmarknaden är viktigt, men huruvida kommunerna är rätt instans att förebygga dessa oegentligheter bedöms inte vara fullt ut klarlagt. Göteborgs Stads bedömning är att om förslaget till ny lagstiftning ska träda i kraft så måste finansieringsprincipen tillämpas.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen antecknade Jörgen Fogelklou (SD) som yttrande en skrivelse från den 16 januari 2024, se bilaga.

Göteborg den 24 januari 2024
GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yttrande angående – Remiss från Justitiedepartementet - Vem äger fastigheten SOU 2023:55

De eskalerande problemen med kriminell dominans, oseriösa aktörer och omfattande penningtvätt inom bostadsmarknaden utgör en akut påfrestning för både tryggheten och sammanhållningen i samhället. Sverigedemokraterna Göteborg välkomnar de föreslagna åtgärderna i betänkandet. Vi ser positivt på en tydlig skärpning för att effektivt bekämpa dessa problem inom fastighetsmarknaden och att motverka oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter.

Med den nuvarande samhällsutvecklingen med ständig utbredning av gängkriminalitet, där våldsdåden och riskerna för attentat, anser vi att de förstärkta kraven är av nödvändig karaktär. Vi ger vårt fulla stöd till förslagen om att inhämta information från andra myndigheter samt uppsägning av hyresavtal och överlåtelser för att skydda hyresgäster och omgivningen. Genom att tydligt definiera och utvärdera situationer där säkerheten hotas, rättfärdigas avslut av hyresavtal eller överlåtelser.

För att säkerställa trygga och säkra boendemiljöer för alla medborgare är det avgörande att lagen upprätthålls och att kriminella handlingar inte tillåts tränga undan civilsamhället. Vi välkomnar åtgärder som inkluderar enkla processer för att säga upp kriminella lokal- och bostadshyresgäster som begår brott i lokaler, bostäder eller omkringliggande områden. Bredare åtgärder behövs för att bekämpa brottslighet och skapa ökad trygghet. Starkare insatser mot svarta hyreskontrakt, ökat mandat och samverkan mellan myndigheter samt en detaljplanering som fokuserar på trygghet är alla viktiga inslag för att adressera och motverka dessa utmaningar på flera nivåer.

Sammantaget strävar Sverigedemokraterna efter att skapa en robust och skyddande miljö för boende, där säkerheten inte kompromissas och där civilsamhället får utrymme att blomstra.