

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2023/02078

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

Inledning och sammanfattning:

Heimstaden grundades 1997 och är Sveriges största och Europas näst största privata fastighetsbolag. Heimstaden äger och förvaltar hyresrätter med ett långsiktigt perspektiv. Av 160 000 hyresrätter som bolaget förvaltar finns cirka 45 000 i Sverige, fördelade på omkring 40 kommuner.

Heimstaden väljer att skicka in ett yttrande på rubricerad utredning även om man formellt sett inte blivit tillfrågad. Vi bedömer förslagen att vara så långtgående och negativa för branschen att vi måste lyfta konsekvenserna av dem. Vi bygger vårt svar på vår erfarenhet av när denna lagstiftning fanns på plats fram tills att den avskaffades 2010.

Våra synpunkter på rubricerad utredning är främst hänförliga de effekter den kan få för den framtida investeringsviljan för såväl inhemskt som utländskt kapital. Vi menar att det är av stor vikt att transaktionsmarknaden fungerar på ett långsiktigt, förutsägbart och tryggt sätt. Skapas det i onödan större osäkerhet runt transaktioner kommer det minska investeringsviljan och möjligheten att finansiera fastigheter och projekt.

Vi konstaterar att den nuvarande transparens och förutsägbarhet vid transaktioner har varit starkt bidragande till att den svenska fastighetsmarknaden varit så likvid, vilket varit viktigt för såväl nationella som internationella investerare. Likviditeten är också avgörande för banker och andra kapitalinstituts vilja att låna ut pengar till sektorn - inte bara för förvärv utan också investeringar kopplat till klimatomställningen. Stora delar av dagens bestånd är uppfört under miljonprogramsåren och står därmed inför omfattande reoveringar. Tillgång till finansiering är vital för att lyckas med detta.

En negativ förändring av dessa förutsättningar riskerar att leda till en högre risk för kreditinstitut vilket leder till högre påslag på finansiering som i sin tur leder till en negativ press på fastighetsvärderingarna.

- Vi ser uppenbara risker att tidsåtgången i dessa processer kommer försena transaktionsprocesser vilket riskerar leda till en sämre fungerande marknad
- Vi ser uppenbara risker att finansieringsmöjligheterna försämras och som i sin tur påverkar fastighetsvärderingarna negativt.
- Vi ser uppenbara risker att förslagen negativt påverkar investeringsviljan i svenska hyresfastigheter och därmed negativt påverkar både befintliga bestånd och nyproduktionen av hyresrätter.
- Vi ser uppenbara risker att kommunerna kommer hantera processer olika och att besluten blir godtyckliga.

Övergripande synpunkter på förslagen

Utredningens författningsförslag skulle leda till stora svårigheter i samband med förvärv av hyresfastigheter. Risken är uppenbar att handläggningstiden hos kommunerna kan bli flera månader lång. Skulle dessutom kommunen skicka vidare ärendet till hyresnämnden så drar tiden ut ytterligare. Tar man då in hela processen och inkluderar att ärendet överklagas till hovrätten kan försäljningsprocessen i värsta fall ta flera år.

Konsekvensen av förslagen kan därför leda till stor osäkerhet, kraftigt förlängda ledtider och ökade kostnader i transaktioner för hyresrättsfastigheter. Effekten av förslagen är förödande för transaktioner och det vore inte bara negativt för bostadsmarknaden, utan i förlängningen också Sveriges samhällsekonomi, tillväxt och arbetsmarknad.

Negativa konsekvenser av förslagen för förvaltandet av hyresrätter

Förvaltandet och utvecklandet av befintliga hyresrätter är mycket kapitaltungt. Behovet av att både privat och institutionellt kapital tillförs hyresrättsmarknaden är mycket stort under överskådlig framtid. Främst handlar det om att stora återinvesteringar behöver göras i alla de bostadsområden som byggdes under miljonprogramsåren där renoveringsbehoven är stora.

Med en generellt försämrade möjlighet till finansiering för hyresrättsmarknaden så kommer den direkt slå mot till exempel möjligheten till en effektiv energiomställning, men också mot andra fastighetsförbättrande åtgärder som kräver långsiktig finansiering.

Att transaktionsmarknaden fungerar är helt nödvändigt. Dels för att genom transaktioner kan bättre förutsättningar för effektiv förvaltning skapas. Tätare eller större bestånd ger skalfördelar som skapar förutsättningar för utvecklandet av fastigheter och förvaltningen generellt.

Transaktionerna är också ett sätt att kunna finansiera större investeringar, såsom omfattande renoveringar eller nyproduktion. Att kunna sälja bestånd under rimliga förutsättningarna är alltså en mycket viktig del för ett aktivt förvaltande av hyresfastigheter. Nyckeln är förutsägbarhet och långsiktighet.

Så åtgärder som riskerar att försämra möjligheten att sälja fastigheter riskerar att minska möjligheterna att återinvestera i befintliga bestånd. Sammantaget ökar detta såväl risker som potentiella kostnader som investerare måste beakta.

Vi vill alltså tydliggöra att för långsiktiga ägare och förvaltare är det helt avgörande att finansieringen och transaktioner fungerar. Försämrans möjligheterna till båda dessa delar, som förslaget leder till, så kommer förvaltandet och ägandet påverkas negativt.

Förslagen riskerar att negativt påverka byggandet av nya hyresrätter

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. 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. Vi står alltså inför stora utmaningar med att möta efterfrågan på bostäder.

Att införa lagstiftning som potentiellt innebär längre ledtider och ökade kostnader, försämrar villkoren för fastighetstransaktioner och därmed kapitaltillförsel till bostadsmarknaden. 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.

Redan idag är riskerna för att nyproducera hyresrätter sammantaget för stora. Det leder till att avkastningen på att nyproducera hyresrätter är negativ. Skulle dessutom denna lagstiftning genomföras ökas riskerna än mer.

Uppenbart är att förslaget kommer påverka fastighetsvärdena negativt via ökade avkastningskrav vilket i sin tur leder till en minskad nyproduktion. Nyproduktionen i synnerhet blir lidande när finansieringen tunnas ut.

Risk för godtycke och olika behandling i kommunerna

Vi har väldigt svårt att förstå hur tillämpning av lagstiftningen ska kunna bli rättssäker. Risken är uppenbar att kommunerna kommer i praktiken tillämpa den olika och att dessa transaktioner blir behandlade olika beroende på vilken kommun det gäller. För kommunerna kommer det vara svårt att bygga upp egen kompetens för att kunna göra korrekta bedömningar i dessa ärenden, för många av de mindre kommunerna är det tveksamt om de ens har möjlighet att göra det. Sammantaget leder det generellt till en ökad rättsosäkerhet för dessa transaktioner.

Slutligen

Svensk bostadsmarknad i allmänhet och hyresrättsmarknaden i synnerhet står inför stora utmaningar framåt. Redan nu kan vi se hur bostadsbyggandet kraschat. Vi var med under de åren där föreslagen lagstiftning fanns på plats och har således goda erfarenheter av dess praktiska tillämpning. Det finns en anledning till att lagen avskaffades. Vi har inget emot utgångspunkten om att vilja skydda bostadshyresgäster, det är också vår prioritet, men vår upplevelse är att den svenska bostadsmarknaden genomsyras av seriösa fastighetsägare och att det därför inte finns ett brett behov av ökad kontroll vid överlåtelser av fastigheter.

Vi befarar att det som föreslås kommer få oönskade effekter på bostadsbyggandet och minimal effekt på den brottslighet som utredningen lägger stor vikt vid. Det befintliga beståndet av hyresrätter står också inför en period av omfattande återinvesteringar, och för att finansiera dessa åtaganden krävs en fungerande och transparent transaktionsmarknad som ger banker och andra låneinstitut en ökad trygghet. Den berörda lagstiftningen är ett grundskott mot hela beståndet och kommer kraftigt försämra möjligheterna att nyproducera, förvalta och äga hyresrätter i Sverige.

Lagstiftningen kommer försvåra så pass mycket att såväl svenska som internationella investerare riskeras att skrämmas bort från den svenska hyresrättsmarknaden. Vi behöver förutsägbarhet, inte ökad osäkerhet.

På kort sikt kommer nyproduktionen att drabbas hårt om förslaget införs. På lång sikt kommer ägandet och förvaltandet av hyresrätter påverkas negativt om förslaget införs. Vi anser att ett återinförande av hyresförvärvslag vore djupt olyckligt och avstyrker därmed förslaget.

Malmö den 12 januari 2024

Heimstaden

Maria Peterson

Landschef Sverige

Kent Persson

Samhällspolitisk chef