

Eva Melander Tell, eva.melandertell@dom.se
08-561 665 38

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

Remissyttrande över betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) Ju2023/02078

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm (nämnden) har granskat betänkandet utifrån de intressen som nämnden har att bevaka.

Nämnden avstyrker förslaget att åter införa en hyresförvärvslag samt de följdändringar som föreslås i anledning av detta.

Nämnden tillstyrker förslagen om ombildning på de boendes villkor (se dock kommentar nedan) och stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp.

En ny hyresförvärvslag bör inte införas

Nämnden avstyrker förslaget att införa en ny hyresförvärvslag. Nämnden noterar att utredningen inte haft i uppdrag att ta ställning till behovet av en ny hyresförvärvslag. Den tidigare gällande hyresförvärvslagen bedömdes inte ha tillräcklig effektivitet och verkan i förhållande till det huvudsakliga syftet att förhindra att mindre lämpade personer förvärvar hyresfastigheter. Nämnden anser inte att förslaget på ett tillfredställande sätt undanröjer de brister som var förknippade med den äldre hyresförvärvslagen.

Att förslaget även innefattar indirekta förvärv är naturligtvis en förbättring i jämförelse med tidigare reglering. Frågan är dock hur en kommun ska få kännedom om de indirekta förvärven. I betänkandet anges att överlåtaren vid ett sådant förvärv ska upplysa kommunen om

att ett anmälningspliktigt förvärv har skett och att detta förutsätter att överlåtaren känner till att förvärvaren fått ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen. Om överlåtaren inte känner till detta, kommer kommunen inte att få kännedom om förvärvet.

Nämnden ifrågasätter också varför kommunala bolag ska vara undantagna anmälningsplikten, något som kan snedvrída konkurrensen på marknaden.

Hyresnämnden bör inte pröva frågan om förvärvstillstånd

Om en ny hyresförvärvslag ändå ska införas, avstyrker nämnden förslaget att hyresnämnden ska pröva frågan om förvärvstillstånd.

Hyres- och arrendenämnderna är förvisso inte domstolar utan förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Nämnderna har dock blivit alltmer domstolslika. Nämnderna prövar tvister som rör rättsförhållanden mellan enskilda fysiska och juridiska personer och tvisterna är dispositiva. Utredningens förslag innebär att nämnderna, inom ramen för sin ”granskning” av förvärvet, kan inhämta uppgifter från andra statliga myndigheter. Nämnden anser att den föreslagna ordningen framstår som verksamhetsfrämmande för nämnderna. Nämnden ifrågasätter också om det inom nämnderna finns den särskilda sakkunskap som krävs för tillståndsprövningen.

Nämnden avstyrker även förslagen om nämndernas underrättelseskyldighet till Åklagarmyndigheten vid misstänkta bulvanförhållanden och om nämndernas prövning av utdömd sanktionsavgift.

Nämnden anser att rollen att granska en förvärvare av en hyresfastighet i stället bör tillkomma länsstyrelsen, som redan handlägger ärenden enligt jordförvärvslagen (1979:230) och lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom.

Det föreslagna förfarandet vid hyresnämnderna

Andra alternativ än att anmälan om fastighetsförvärv ska göras till kommunerna har inte utretts i tillräckligt stor utsträckning. Om kommunerna ändå ska ha den föreslagna rollen och ha till uppgift att till hyresnämnden överlämna förvärv som behöver granskas, bör det tydliggöras att kommunen blir motpart i ärendet hos hyresnämnden. Det kan även övervägas om berörd hyresgästorganisation bör vara motpart i ärendet.

Vidare bör övervägas om nämnden vid sammanträde ska bestå av två hyresråd, i likhet med vissa ärenden enligt hyresförhandlingslagen och i vilken mån granskningen kräver att sammanträde hålls i ärendena.

Kostnader för nämnderna

Även om antalet ärenden som överlämnas till nämnderna inte blir särskilt stor, riskerar handläggningen att bli kostnadsdrivande för nämnderna. Nämnden delar inte utredningens bedömning att kostnaderna bör kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag. Det bör i detta sammanhang påpekas att nya ärendetyper för nämnderna infördes år 2023 och att nämnderna i samband med detta inte kompenseras för de kostnader som dessa ärendetyper har inneburit. Vidare finns andra förslag som, om förslagen genomförs, innebär ökad ärendetillströmning och nya uppgifter för nämnderna (se t.ex. förslagen i SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden och Ds 2023:32 Säkerhetsdeposition vid hyresavtal). I samtliga fall bedöms ökande kostnader kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Ombildning på de boendes villkor

Utredningen föreslår att, vid ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, måste en röstande ha varit folkbokförd på fastigheten

under minst sex månader närmast före föreningsstämman. Nämnden anser att det bör övervägas om undantag från denna regel bör göras för en röstande som varit folkbokförd på fastigheten under en kortare tid än sex månader, om hyresrätten förvärvats genom byte.

Detta remissyttrande har beslutats av hyresrådet och myndighetschefen Eva Melander Tell. I den slutliga handläggningen har hyresråden Johanna Carlsson och Vanja Lycke deltagit. Juristen Anton Böhm har varit föredragande.

Eva Melander Tell