

Hyres- och arrendenämnden i Jönköping

Cecilia Isgren, cecilia.isgren@dom.se

ju.remissvar@regeringskansliet.se

Dr.nr. Ju2023/02078

Yttrande över SOU 2023:55 Vem äger fastigheten

Förslagen i betänkandet syftar främst till att förhindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet och oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter. I betänkandet föreslås därför en ny lag om förhandsprövning av den som köper en hyresfastighet. Förslag lämnas även på åtgärder för att hindra att hyresgäster kringgås vid ombildningar till bostadsrätt. Det lämnas också förslag om skärpta identitetskontroller vid fastighetsköp.

Hyres- och arrendenämnden i Jönköping (nedan hyresnämnden) kommer att lämna synpunkter på de olika förslagen under respektive rubrik.

En ny hyresförvärvslag

I betänkandet föreslås en ny lag med krav på förhandsprövning vid förvärv av hyresfastigheter. I betänkandet redovisas även en rad för- och nackdelar med en sådan ordning. Hyresnämnden har inget att invända mot denna redovisning och tycker att det syfte som anges med lagstiftningen är gott.

Hyresnämnden vill dock särskilt lyfta fram risken med att förhandsprövningen enligt den nya lagen kommer att bli lika ineffektiv och rättsosäker som den hyresförvärvslag som upphävdes 2010. Många av de skäl som redovisades då för att upphäva den gamla lagen gör sig enligt hyresnämnden fortfarande gällande, även om vissa förändringar har gjorts när det gäller reglering av handläggningstider av anmälan hos kommunerna och reglering av de indirekta förvärven.

Anmälan vid förvärv av hyresfastighet ska enligt den nya lagen fortfarande ske till kommunen. Sverige har 290 kommuner av varierade storlek. Av naturliga skäl varierar både resurser och kompetens hos kommunerna vilket kan leda till rättsosäkerhet. Den nya lagen, som ska vara svårare att kringgå genom en utökad reglering av indirekta förvärv, leder ofrånkomligt också till att den blir mer svårtillämpad.

I betänkandet talas det om att fastighetsförvärv numera i avsevärd omfattning används för penningvätt och att det är vanligt med oklar finansiering vid fastighetsaffärer. Att hindra kriminella från att förvärva hyresfastigheter är naturligtvis angeläget. Enligt den nya lagen kan ansökan om förvärvstillstånd avslås av hyresnämnden om förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten. Det är tanken att oklar finansiering av ett fastighetsköp ska falla

in under denna bestämmelse. Liknande skäl för att vägra tillstånd fanns dock även enligt den gamla lagen. Hyresnämnden har därför svårt att se att den nya lagen i någon större omfattning skulle förhindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslig verksamhet.

Att skydda bostadshyresgäster från oseriösa hyresvärdar och säkra deras rätt till bra och trygga boenden är en viktig fråga. Skyddsbehovet tillgodoses idag genom regler i jordabalken om lägsta godtagbara standard och åtgärdsföreläggande. Det finns även möjligheter till ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen. Utöver dessa regler finns bestämmelser i miljöbalken, plan- och bygglagen samt expropriationslagen som ställer ytterligare krav på fastighetsägaren. Hyresnämnden anser att dessa regler är bättre anpassade för att komma till rätta med oseriösa hyresvärdar och att en ny hyresförvärvslag endast skulle få en begränsad effekt på skyddet för bostadshyresgäster.

Sammanfattningsvis gör hyresnämnden bedömningen att den förslagna lagen inte kommer vara tillräckligt effektiv. Nackdelarna, med ett utdraget och mer komplicerat förfarande vid fastighetsförvärv både för privat personer, bolag och myndigheter väger tyngre än de fördelar som man förväntas uppnå med en lag om förvärvstillstånd. Hyresnämnden avstyrker därför förslaget om införande av en ny hyresförvärvslag.

Ombildning på de boendes villkor

I betänkandet uppmärksammas två sätt som används för att kringgå de boendes intressen vid ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.

I det ena fallet folkbokför sig personer som egentligen bor någon annanstans på fastigheten inför en omröstning om ombildning, i syfte att skapa nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet. På så sätt kan beslut om ombildning fattas, även om de hyresgäster som faktiskt bor i huset har motsatt sig det.

I det andra fallet skapar en hyresvärd först en ekonomisk förening som förvärvar fastigheten. Därefter omregistreras föreningen till en bostadsrättsförening. Lägenheter i fastigheten kan sedan upplåtas med bostadsrätt utan att de boende alls varit med och beslutat om ombildningen.

Förslaget innebär krav på att man varit folkbokförd under minst sex månader på fastighetens adress närmast före föreningsstämman. Detta kommer i vart fall att försvåra bulvanförhållanden och leda till att de verkliga boende-förhållandena avspeglar sig bättre. I stället för ett krav på faktiskt boende (som också övervägdes) är kravet på folkbokföring enkelt att kontrollera och tillämpa. Tidsfristen som föreslås verkar väl avvägd. Hyresnämnden tillstyrker förslaget.

Att samma regler gäller om omröstning, kvalificerad majoritet och folkbokföring vid ombildning av en ekonomisk förening till bostadsrättsförening ter sig helt naturligt och förhindrar det lagliga kringgående som tidigare varit möjligt. Hyresnämnden tillstyrker även detta förslag.

Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

I betänkandet föreslås stärkta kontroller av identiteten vid beviljande av lagfart vid fastighetsköp genom att sökanden alltid ska ange person- samordnings- och organisationsnummer. Hyresnämnden anser att detta är en enkel åtgärd för att i vart fall minska risken för att fastighetstransaktioner används som ett led i ekonomisk brottslighet. Att genomföra mer långtgående identitetskontroller till exempel genom digitalsignering eller krav på bestyrkta kopior på passhandlingar vid lagfartsansökan skulle som det konstateras i betänkandet innebära en omotiverad arbetsbörda för Lantmäteriet som hanterar ett mycket stort antal ärenden varje år. Hyresnämnden tillstyrker förslaget.

I detta yttrande har lagmannen Karin Nacke och hyresråden Cecilia Isgren och Carl Olof Nilsson Öhrnell deltagit.



Karin Nacke



Cecilia Isgren



Carl Olof Nilsson Öhrnell