

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

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag som bygger och förvaltar hyreslägenheter i svenskt, certifierat trä. K2A har drygt 5 000 bostäder i förvaltning, varav två tredjedelar är studentbostäder. Bolaget är ett av få studentbostadsföretag som är rikstäckande. K2A har under 2023 avyttrat ett flertal fastigheter och kan därigenom bidra med ett uppdaterat perspektiv på transaktionsmarknaden för hyresbostäder, som direkt påverkar möjligheten att attrahera kapital till det viktiga politiska målet om ett högt bostadsbyggande.

Synpunkter på förslagen

Vi avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Sammanfattning

Utredningens författningsförslag skulle kraftigt öka komplexiteten i samband med förvärv av hyresfastigheter och därigenom försvåra möjligheten att attrahera kapital till investeringar i svenska hyresfastighetsmarknaden. På detta vis försämras förutsättningarna för byggande av hyresrätter, vilket riskerar att förvärra bostadsbristen i Sverige.

Påverkan på bostadshyresmarknaden

En väl fungerande fastighetstransaktionsmarknad är av mycket stor betydelse för aktörerna på bostadsmarknaden. Även förslag som är avsedda att bara träffa enskilda och mindre långsiktiga aktörer påverkar samtliga aktörer på bostadshyresmarknaden.

Förslaget om återinförd hyresförvärvslag innehåller en handläggningstid hos kommunerna som föreslås kunna vara flera månader lång. Om ärendet går vidare till hyresnämnden och överklagas till hovrätten kan tillståndsprocessen ta flera år. Detta skulle leda till stor rättsosäkerhet, längre ledtider och ökade kostnader i fastighetstransaktioner.

Att bygga hyresbostäder och utveckla de bostäder som finns är oerhört kapitalintensivt och behovet av att privat och institutionellt kapital tillförs bostadshyresmarknaden är mycket stort. Åtgärder som riskerar att försämra möjligheten att i framtiden sälja fastigheter påverkar investeringsförutsättningarna och minskar incitamenten att investera i nyproduktion genom att göra

transaktionsmarknaden mindre likvid (färre potentiella köpare) och öka transaktionskostnaderna (utdragna och osäkra försäljningsprocesser). Sammantaget ökar detta såväl risker som potentiella kostnader som den som investerar i fastigheter måste beakta.

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. Ytterst drabbas hyresgäster i Sverige som riskerar sämre standard i sina boenden och bostadssökande som riskerar att få svårare att hitta ett boende.

Stockholm 19 januari 2024

Johan Knaust, vd K2A Knaust & Andersson Fastigheter
Karl Vahlund, transaktionschef K2A Knaust & Andersson Fastigheter