

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Ju2023/02078

Sammanfattning

Konkurrensverket anser att det inte framkommit tillräckliga skäl för att införa en ny hyresförvärvslag. Konkurrensverket bedömer att förslaget kommer att innebära att marknaden för hyresfastigheter kan komma att bli mindre attraktiv för investerare eftersom det kan bli svårt och tidsödande att sälja hyresfastigheter och företag som äger sådana fastigheter. Vidare innebär förslaget att kommunala bostadsföretag gynnas i förhållande till privata fastighetsbolag. Konkurrensverket avstyrker därför förslaget om en ny hyresförvärvslag.

Konkurrensverket anser att kommunernas olika förutsättningar innebär att förutsättningarna för en effektiv och rättssäker granskning är svaga. Konkurrensverket anser att en eventuell förvärvsprövning bör omfatta samtliga fastighetsöverlåtelser och att granskningen bör ske på ett effektivt och likabehandlande sätt. Konkurrensverket anser därför att det vore mer ändamålsenligt om den inledande granskningen utförs av en statlig myndighet.

Konkurrensverket tillstyrker utredningens förslag att en ansökan om lagfart ska innehålla uppgift om förvärvarens personnummer, samordningsnummer, eller för juridiska personer organisationsnummer, och att juridiska personer måste ha anmält uppgifter om verkliga huvudmän för att lagfart ska utfärdas.

Utgångspunkter

Konkurrensverket har i uppdrag att verka för en effektiv konkurrens i privat och offentlig verksamhet samt en effektiv offentlig upphandling till nytta för det allmänna. Yttrandet avgränsas till sådana aspekter som följer av Konkurrensverkets ansvarsområden. Yttrandet följer den struktur och de rubriker som används i betänkandet.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen), som gällde från januari 1976 till mars 2010, innebar att hyresfastigheter endast fick förvärvas



efter tillstånd av hyresnämnden. Tillstånd behövdes dock först om den kommun där fastigheten fanns begärde hyresnämndens prövning. Utredningen har bland annat haft i uppdrag att ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas.

3.4 Utgångspunkter för en ny hyresförvärvslag

Utredningen menar att många av de skäl som ledde fram till att den tidigare förvärvslagen såg ut som den gjorde fortfarande gör sig gällande och har därför utgått från den tidigare förvärvslagen vid utformningen av förslaget till en ny hyresförvärvslag. Utredningen konstaterar att den tidigare förvärvslagen enligt en tidigare utredning¹ innebar förhållandevis stora administrativa bördor, att kommunerna inte tillämpade lagen enhetligt och att det fanns relativt stora möjligheter att kringgå lagstiftningen. Mot bakgrund av detta föreslogs då att förvärvslagen borde avskaffas och att hyresgästernas intressen istället skulle tillvaratas genom förändringar i bostadsförvaltningslagen.

Utredningen konstaterar vidare att antalet ärenden hos hyresnämnden som handlar om misskötsamma fastighetsägare sedan många år är lågt, och att det inte finns något klart stöd för att omfattningen av misskötsamma fastighetsägare är särskilt hög. Som framhålls i utredningen har vidare effekterna av nyligen genomförda i sammanhanget relevanta lagändringar, bland annat skärpningar av bostadsförvaltningslagen, ännu inte kunnat bedömas.

Konkurrensverket bedömer också att förslaget innebär att det kan bli svårt och tidsödande att sälja hyresfastigheter och företag som äger sådana fastigheter, vilket kan innebära att marknaden för hyresfastigheter kan bli mindre attraktiv för investerare. Vidare omfattar förslaget endast privata företags förvärv av hyreshus. Kommunala aktörer kommer således att slippa det anmälningförfarande och den affärsmässiga osäkerhet som kommunernas och hyresnämndens prövning kan innebära, vilket bland annat kan innebära att säljare av fastigheter av kommersiella skäl kan komma att föredra att sälja till kommunala aktörer och även acceptera lägre priser för att undvika risken för att affären drar ut på tiden. Förslaget innebär således en snedvridning av marknaden och att kommunala bostadsföretag gynnas i förhållande till privata fastighetsbolag.

Sammanfattningsvis anser Konkurrensverket att det inte framkommit tillräckliga skäl för att införa en ny hyresförvärvslag och avstyrker därför förslaget.

Om en ny hyresförvärvslag trots allt införs vill Konkurrensverket framhålla följande om anmälningförfarandet och prövningen vid hyresnämnden.

¹ SOU 2008:75, *Ägande och förvaltning av hyreshus*.



3.5.2 Anmälingsförfarandet

Utredningens förslag innebär att granskningen av förvärv ska ske i två steg där kommunerna ansvarar för den inledande granskningen. Utredningen konstaterar visserligen att kommunernas förutsättningar varierar och att det finns en risk att lagen kommer att tillämpas olika i olika kommuner. Utredningen menar dock att denna risk kan motverkas om regleringen görs tillräckligt tydlig.

Konkurrensverket instämmer i utredningens bedömning att kommunernas olika förutsättningar innebär att förutsättningarna för en effektiv och rättssäker granskning är svaga. Konkurrensverket avstyrker därför förslaget att den som förvärvar en hyresfastighet ska anmäla detta till kommunen och att kommunen ska göra en första granskning av förvärvet.

Samtidigt instämmer Konkurrensverket i att det är angeläget att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet och att hyresvärdar som visat sig vara olämpliga att förvalta hyresfastigheter bör förhindras att förvärva fler fastigheter. Konkurrensverket anser dock att en eventuell förvärvsprövning bör omfatta samtliga fastighetsöverlåtelser och att granskningen bör ske på ett effektivt och likabehandlande sätt. Konkurrensverket anser därför att det vore mer ändamålsenligt om även den inledande granskningen utförs av en statlig myndighet som ges resurser och mandat att bygga upp kompetens och rutiner för en effektiv granskning.

3.5.3 Förfarandet hos hyresnämnden

Utredningens förslag innebär att hyresnämnden ska besluta om en förvärvare ska få tillstånd till ett förvärv eller inte. Förvärvaren ska bland annat kunna visa att det finns ekonomiska och praktiska förutsättningar för en förvaltning av hyresfastigheten. Hyresnämnden bör också, om det behövs, få begära uppgifter från bland annat Polismyndigheten och Skattemyndigheten.

Enligt utredningen är ett viktigt syfte med en förhandsprövning att motverka kriminalitet som har samband med fastighetsförvärv. Förslaget innebär dock att det endast är hyresnämnden, dvs. inte kommunerna, som kommer att kunna ta del av uppgifter från polisen eller andra statliga myndigheter som behövs för en sådan granskning. Dessutom kommer hyresnämnden enligt förslaget endast granska de förvärv som lämnats över till dem av kommunerna, vilket innebär att de inte kommer att granska merparten av förvärven. Konkurrensverket anser därför att utredningens förslag inte är ett effektivt sätt att motverka kriminalitet i samband med fastighetsförvärv.

Som framgår ovan anser Konkurrensverket att även den inledande granskningen av en eventuell förvärvsprövning inte bör göras av kommunerna utan av en statlig myndighet. Konkurrensverket anser att, om en sådan förvärvsprövning införs, de möjligheter att begära uppgifter från Polismyndigheten och andra

statliga myndigheter som utredningen föreslår att hyresnämnden ska ges bör ges till den statliga myndigheten.

5.3 Krav på identitetsuppgifter för lagfart

För att stärka kontrollen av identiteter i lagfartsärenden föreslår utredningen att en ansökan om lagfart ska innehålla uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer, eller för juridiska personer organisationsnummer. Uppfylls inte kravet ska ansökan förklaras vilande. När det gäller juridiska personer ska ansökan om lagfart också förklaras vilande om förvärvaren inte har anmält uppgifter om verkliga huvudmän trots att det finns en sådan skyldighet.

Utredningen bedömer att förslagen innebär en stor minskning av risken för att oriktiga identiteter registreras i lagfartsärenden. Konkurrensverket anser att det är angeläget att förhindra att svenska fastigheter utnyttjas för brottslighet och tillstyrker förslaget.

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören Rikard Jermsten. Föredragande har varit biträdande enhetschefen Stefan Jönsson.

Beslutsfattandet har dokumenterats digitalt och yttrandet saknar därför namnunderskrift.

Rikard Jermsten