



Regeringen  
Justitiedepartementet  
ju.remissvar@regeringskansliet.se

## Remissvar över betänkandet SOU 2023:55 Vem äger fastigheten

Er beteckning: Ju2023/02078

### Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker förslagen i betänkandet med vissa ändringar. Hyresförvärvslagen bör innehålla ett skyndsamhetskrav beträffande domstolshandläggningen. Ärenden om förvärvstillstånd bör kunna drivas i domstolarna av berörda hyresgäster. Lagstiftaren bör även se över kommunernas möjligheter att bedriva tillsyn enligt plan- och bygglagen (2010:900, PBL) och miljöbalken.

### Länsstyrelsens synpunkter

Det bör i hyresförvärvslagen anges att målen om förvärvstillstånd ska handläggas skyndsamt i domstolarna

I syfte att undvika långa handläggningstider i domstolarna förordar länsstyrelsen att det i lagtexten anges att domstolshandläggningen ska vara skyndsamt. Som utredningen har konstaterat torde det komma att handla om ett förhållandevis litet antal mål.

Berörda hyresgäster bör kunna driva ärenden om förvärvstillstånd i domstolarna

Länsstyrelsen instämmer i utredningens bedömning att kommunens beslut att överlämna en anmälan om förvärv till hyresnämnden för granskning inte är överklagbart. Länsstyrelsen förordar att detta ska anges i lagtexten i likhet med vad som anges i 19 kap. 3 b § miljöbalken beträffande statlig kontroll av kommunala strandskyddsdispenser. Ett uttryckligt överklagandeförbud torde minska antalet onödiga överklaganden.

En kommuns beslut att lämna en anmälan utan åtgärd bör dock enligt länsstyrelsens uppfattning kunna överklagas av berörda hyresgäster enligt allmänna förvaltningsrättsliga principer. Lagförslaget innebär att hela ansvaret för att misstänkt tveksamma förvärv blir granskade läggs på kommunerna. Länsstyrelsen ifrågasätter om en sådan ordning kommer att utgöra ett tillräckligt skydd mot oseriösa överlåtelser.

## Allmänna synpunkter

Den enda konsekvensen av att ett förvärv inte anmäls föreslås bli en sanktionsavgift. Det torde därmed vara möjligt för en aktör, som vid en prövning skulle ha nekats förvärvstillstånd, att ändå förvärva och förvalta hyresfastigheter. Länsstyrelsen ifrågasätter om lagens syften kommer att kunna uppnås med denna reglering.

Ägande av en fastighet innebär inte bara rättigheter utan även skyldigheter. Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras (8 kap. 14 § PBL). De tekniska egenskaperna innefattar bl.a. säkerhet i händelse av brand och skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön (8 kap. 4 § PBL). Bostäder ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa (9 kap. 9 § miljöbalken). Tillsynsmyndigheterna bör kunna arbeta mer aktivt med att tillse att dessa bestämmelser efterlevs. Detta torde minska incitamenten för oseriösa aktörer att skaffa hyresfastigheter. Ett problem i detta sammanhang är att kommunerna inte kan ta ut någon avgift för sin tillsyn enligt PBL (förutom byggsanktionsavgifterna som kan tas ut för vissa överträdelser av bestämmelserna i lagen). Lagstiftaren bör utöver förslagen i betänkandet se över hur kommunernas möjligheter att bedriva tillsyn ska förbättras, främst beträffande de mindre kommunerna.

## Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta mig, Johan Magnusson, för frågor på telefon 010-224 73 63 eller via e-post [johan.magnusson@lansstyrelsen.se](mailto:johan.magnusson@lansstyrelsen.se). Ange ärendets diarienummer 8785-2023 i ämnesraden för e-post.

Det går även bra att ringa till länsstyrelsens växel, telefon 010-224 70 00.

## De som medverkat i beslutet

Beslut i detta ärende har fattats av landshövding Georg Andréén med länsjurist Johan Magnusson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsråd Emma Spak och chefsjurist Göran Wirdéus medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.