



## Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)

[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

Diarienummer: Ju2023/02078

Stockholm den 26 januari 2024

### **Remissyttrande över betänkandet "Vem äger fastigheten – skärpta kontroller vid fastighetsförvärv" (SOU 2023:55)**

Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo") är ett bostadsfastighetsbolag som långsiktigt äger och förvaltar hyresfastigheter i 40 olika kommuner. Fastighetsbeståndet består av 8 400 lägenheter fördelat över 267 fastigheter, med ett totalt fastighetsvärde om 14,4 mdkr per den 30 september 2023. Neobo är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market.

#### **Vår inställning till förslaget om en hyresförvärvslag**

Neobo avstyrker förslaget att återinföra en hyresförvärvslag.

#### **Synpunkter på förslaget**

Neobo ansluter sig till de synpunkter som framförts i Fastighetsägarnas remissvar. Vi vill särskilt poängtera följande.

En förutsebar och effektiv transaktionsmarknad är mycket viktig för investeringsviljan på hyresbostadsmarknaden. Ränteläget och konjunkturen har redan lett till ett försämrat investeringsklimat, en icke fungerande transaktionsmarknad och en total inbromsning i bostadsbyggandet. Att i detta läge införa en komplicerad hyresförvärvslag, som försämrar transparens och förutsebarhet i investeringen skulle

försämra investeringsviljan ytterligare. Den föreslagna lagstiftningen träffar inte endast enskilda och oseriösa aktörer, utan kommer att påverka samtliga aktörer på fastighetsmarknaden. Att osäkerhet råder rörande ett förvärv gör att förvärvaren inte kommer vilja genomföra nödvändiga investeringar och reoveringar i fastigheten så länge osäkerheten består. Förslaget innebär sammanfattningsvis en risk för rättsosäkerhet, längre ledtider och ökade kostnader vid fastighetstransaktioner.

Den tidigare gällande hyresförvärvslagen avskaffades år 2010. Den utredning som utvärderade den tidigare hyresförvärvslagen konstaterade följande brister.

1. Lagen innebar förhållandevis stora administrativa bördor och kostnader för enskilda.
2. Tillämpningen innebar kostnader för det allmänna vilka inte motsvarades av någon tillräcklig effektivitet.
3. Kommunerna tillämpade inte lagen enhetligt.
4. Det fanns stora möjligheter att kringgå lagen, särskilt när det gäller de så kallade indirekta förvärven.

Det nya förslaget hanterar inte dessa brister utan föreslår i stället att tillämpningsområdet breddas ytterligare.

Förslaget innebär vidare att olika regelverk skulle gälla beroende på om förvärvaren är ett allmännyttigt (kommunalt) fastighetsbolag eller en privat fastighetsägare, vilket skulle snedvrída konkurrensen på fastighetsmarknaden.

Det är givetvis viktigt och en god intention att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter. Vad gäller misskötsel vid förvaltning av bostadshyresfastigheter finns det dock redan idag tvingande skyddsregler för de boende. Det finns flera olika möjligheter för kommuner, myndigheter och hyresgäster att ingripa mot brister i förvaltningen. Att införa ett omfattande och betungande regelverk som riskerar drabba samtliga seriösa förvärvare för att förhindra några enstaka oseriösa hyresvärdar framstår varken som proportionerligt eller ändamålsenligt.



Det är vidare ett vällovt syfte att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Ett återinförande av en hyresförvärvslag skulle dock innebära att samtliga seriösa förvärvare drabbas av rättsosäkerhet, längre ledtider och merkostnader. Det finns mindre ingripande åtgärder som lagstiftaren kan vidta för att bekämpa ekonomisk brottslighet än att införa en ny förvärvslagstiftning. Det kan därför varken anses motiverat eller proportionerligt att återinföra en förvärvslagstiftning.

Neobo Fastigheter AB (publ)

Malin Axland

Chefsjurist och Hållbarhetschef

malin.axland@neobo.se