

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm den 22 december 2023,

Diarienummer: Ju2023/02078

Rikshem AB (publ)s yttrande över ”Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)” – betänkande av utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv

Rikshem AB (publ) är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Rikshem äger och förvaltar ca 29 000 bostadslägenheter och är även en stor aktör inom samhällsfastigheter, förskolor, skolor och vårdboenden. Rikshems fastighetsbestånd är beläget i tillväxtkommuner från Malmö i söder till Luleå i norr (bl a i Helsingborg, Halmstad, Norrköping, Västerås, Storstockholm, Uppsala, Östersund och Umeå). Fastighetsbeståndets totala värde uppgår till ca 60 mdkr per den 30 september 2023. Rikshem ägs till lika delar av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension.

Avstyrkande

Rikshem **avstyrker** förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Allmänt

Den tidigare hyresförvärvslagen avskaffades 2010. Skälen för att avskaffa lagen gör sig gällande i samma utsträckning idag som när lagen skrotades. Bristerna i den förra lagen är inte läkta i det nu liggande förslaget. Det finns inget behov av lagen eller en utökad reglering.

Utredningens förslag skulle leda till betydande olägenheter i samband med förvärv av hyresfastigheter. Handläggningstiden hos kommunerna föreslås kunna bli lång

med än större tidsutdräkt om ärendet går vidare till hyresnämnden och om frågan överklagas kan tillståndsprocessen ta flera år. Detta skulle leda till stor rättsosäkerhet, längre ledtider och ökade kostnader i fastighetstransaktioner.

En väl fungerande fastighetstransaktionsmarknad är av mycket stor betydelse för aktörerna på bostads- och fastighetsmarknaden. Försämrade villkor, som vid en ytlig betraktelse riskerar att bara träffa enskilda och mindre långsiktiga aktörer, riskerar i själva verket att påverka samtliga aktörer på bostadshyresmarknaden. Ytterst drabbas de boende som riskerar sämre standard och de bostadssökande som riskerar att få svårare att hitta ett boende.

Genom att införa ett tillståndsförfarande påverkas alla aktörer på marknaden istället för att träffa de aktörer som missköter sig eller har misskött sig. Det finns idag tillräckliga regler, i hyreslagen och i bostadsförvaltningslagen, för att komma tillrätta med hyresvärdar som inte sköter sitt fastighetsägaransvar. Det finns inte anledning att reglera bostadsfastigheter som en bransch som skulle vara mer klandervärd än andra segment inom fastighetsbranschen. För prövning av vissa fastighetsförvärv måste fastighetsägare numera även beakta den nyligen införda s.k. FDI-lagen (Lag (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar) som trädde i kraft den 1 december 2023.

Processen

Hyresnämnden föreslås kunna ge andra tillfälle att yttra sig. Det finns risk att det kan byggas in viss godtycklighet i systematiken om hyresgästföreningen eller kommunen å den ena sidan och förvärvaren å den andra inte är överens i andra frågor. Det kan heller inte uteslutas att politiska ställningstaganden från enskilda partier i en kommun eller andra kan komma att få påverkan på om en kommun väljer att vilja pröva ett förvärv, eller hur ett yttrande i hyresnämnden kan komma att se ut.

I tillståndsprocessen föreslås att det är förvärvaren ska visa att denne är lämplig. Rimligen borde bevisbördan vara den omvända. Det blir särskilt problematiskt att visa detta för en ny aktör på marknaden, oavsett om den är inhemsk eller utländsk. Även andra skäl talar för att den som påstår något måste kunna visa stöd för sitt påstående och inte tvärtom.

Paketering

Sedan 20 år tillbaka har de flesta större fastighetsbolag en stor mängd dotterbolag, inte sällan med endast en fastighet per dotterbolag med kanske flera nivåer av holdingbolag. Detta komplicerar avgörandet av vem som är den *förvärvare* vars förvärv ska prövas.

Tydlighet saknas också i mera strukturerade transaktioner kring vilket det ”slutliga förvärvet” är som ska prövas. Med tanke på sanktionerna måste det vara extremt tydligt vilket förvärv som ska prövas för att lagen ska kunna vara rättssäker och förutsebar.

Påverkan på fastighetsmarknaden

Att bygga hyresbostäder och utveckla de bostäder som finns är kapitalintensivt och behovet av att kapital tillförs bostadshyresmarknaden är mycket stort. Fastighetsägare har genom avyttring av hyresbostadsfastigheter fått in nytt kapital för att bygga nya bostäder och renovera andra. Köparna har i sin tur investerat nytt kapital för att underhålla och höja standarden på den fastigheter de förvärvat.

Åtgärder som riskerar att försämra möjligheten att i framtiden sälja fastigheter, minskar incitamenten att investera.

Sammantaget skulle ett införande av en hyresförvärvslag led till minskad investeringsvilja, vilket är särskilt allvarligt i utsatta områden där behoven av investeringar är stora. I förlängningen påverkas samhällsekonomin, tillväxt och arbetsmarknad negativt.

Med vänlig hälsning

Rikshem AB (publ)

Carl Conradi

Chefsjurist

carl.conradi@rikshem.se