

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

Skandia Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Våra kontor, köpcentrum, bostäder och samhällsfastigheter är samlade i 134 fastigheter – eller 1,2 miljoner kvadratmeter – huvudsakligen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Med 180 medarbetare bebygger och förvaltar vi våra fastigheter för att i förlängningen ge en långsiktigt god avkastning till Skandia Livs 1,5 miljoner ägare.

Synpunkter på förslagen

Vi avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Utredningens författningsförslag skulle leda till betydande olägenheter i samband med förvärv av hyresfastigheter. Handläggningstiden hos kommunerna föreslås kunna vara flera månader lång och om ärendet går vidare till hyresnämnden och överklagas till hovrätten kan tillståndsprocessen i värsta fall ta flera år. Detta skulle leda till stor rättsosäkerhet, längre ledtider och ökade kostnader i fastighetstransaktioner, vilket vore förödande inte bara för bostadsmarknaden utan även för samhällsekonomin, tillväxt och arbetsmarknad.

Påverkan på bostadshyresmarknaden

På grund av höjda kostnader för bland annat finansiering, energi och material faller bostadsbyggandet kraftigt i år för att falla ytterligare nästa år, enligt prognoser från Boverket. Flera bedömare tror att krisen blir långvarig och att det inom överskådlig tid och med befintliga regelverk inte är möjligt att nå den produktionsvolym som Boverket angett som nödvändig för att möta befolkningstillväxten.

Kostnadsläget försvårar inte bara bostadsbyggande. Det gör det även svårt att genomföra såväl underhåll som nödvändig renovering av befintliga hyresbostäder. Utvecklingen slår särskilt mot de bostadsområden där standarden är eftersatt och behovet av livstidsförlängande renoveringsinsatser är som störst, vilket i dag i hög grad sammanfaller med socioekonomiskt utsatta områden.

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. Framför allt allmännyttiga bostadsföretag men även privata fastighetsägare har genom avyttring av

hyresbostadsfastigheter fått in nytt kapital för att bygga nya bostäder och renovera andra. Köparna, privata bostadsföretag eller boende genom bostadsrättsföreningar, har i sin tur investerat nytt kapital för att underhålla och höja standarden på den fastigheter de förvärvat. Förvärv genomförs också lokalt, regionalt eller nationellt för att genom geografisk konsolidering förbättra förvaltningsverksamheten och kunna erbjuda ett bättre underhåll och en bättre service till de boende.

Åtgärder som riskerar att försämra möjligheten att i framtiden sälja fastigheter, kan även minska 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.

Sammantaget är en väl fungerande fastighetstransaktionsmarknad av mycket stor betydelse för aktörerna på bostadsmarknaden. 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.

Byggekrisen skulle förvärras

Att införa lagstiftning som genom rättsosäkerhet, tidsutdräkt och ökade kostnader försämrar villkoren för fastighetstransaktioner och därmed nödvändig kapitaltillförsel till bostadsmarknaden är inte tillrådligt. Att dessutom göra det i en pågående bygg- och bostadskris vore i det närmaste ansvarslöst. 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.

Stockholm den 24 januari 2024

Skandia Fastigheter AB

Nadia Lousseief, chefsjurist