

**Handläggare**  
David Ulmér  
Telefon: 08-50829464**Till**  
Kommunstyrelsen

## Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Remiss från Justitiedepartementet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande

### Sammanfattning

En statlig utredning, *SOU 2023:55 Vem äger fastigheten*, har haft i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Utredningen har remitterats till bland annat Stockholms stad för yttrande.

Utredningen har bestått av tre delområden. Den första delen handlar om att föreslå hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas. Den andra delen som utredningen har tittat på handlar om att säkerställa att hyresgäster inte förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Det tredje området där utredningen lämnar förslag handlar om skärpta krav för lagfart.

Stadsledningskontoret är i grunden positiv till att hyresförvärvslagen införs. Den organiserade brottsligheten blir ett allt större problem i samhället och det finns indikationer på att fastighetsmarknaden inte är förskonad från detta.

Stadsledningskontoret är kritisk till att kommunsektorn inte föreslås kompenseras ekonomiskt för det nya kommunala åtagandet. I utredningen som föreslog att den tidigare lagen skulle avvecklas, *SOU 2008:75*, framgick att Stockholms stad hade två heltidsanställda medarbetare för att handlägga den här typen av ärenden. Göteborgs stad hade vid samma tidpunkt två heltidsanställda medarbetare för förvärvs- och förköpsprövningar. Malmö stad hade cirka 1,5 heltidstjänst för ändamålet. Stadsledningskontoret menar att den uteblivna ekonomiska regleringen till kommunsektorn för införandet av den nya lagen är ett avsteg från den av riksdagen beslutade finansieringsprincipen. Detta gäller särskilt i ljuset av den mycket besvärliga ekonomiska

situation som kommunsektorn befinner sig i. Sveriges kommuner och regioner prognostiserade i oktober 2023 att sektorns samlade underskott kommer uppgå till 31 miljarder kronor under 2024.

### **Bakgrund**

En statlig utredning, *SOU 2023:55 Vem äger fastigheten*, har haft i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet har varit att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas.

Utredningen har remitterats till bland annat Stockholms stad för yttrande.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

### **Ärendet**

Utredningen har bestått av tre delområden. Den första delen handlar om att föreslå hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas.

Utredningen föreslår att en ny lag, hyresförvärvslagen, införs. Lagen innebär att en skyldighet att anmäla förvärv av hyresfastigheter till kommunen införs. Skyldigheten gäller även om förvärv sker genom ett bolags- eller föreningsförvärv där bolaget eller föreningen i sin tur äger fastigheten.

Anmälan ska enligt förslaget göras till kommunen senast tre månader efter förvärvet och kommunen föreslås få 25 arbetsdagar att handlägga ärendet. Om en anmälan om förvärv inte görs i tid får kommunen ta ut en sanktionsavgift.

Efter inkommen anmälan ska kommunen göra en bedömning om ärendet behöver granskas närmare. I så fall lämnas ärendet vidare till hyresnämnden. Annars ska kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Tanken är att kommunen utgör en första instans som relativt snabbt kan lämna klartecken för merparten av fallen och att fördjupning bara sker i de fall det finns särskild anledning att göra detta.

I de fall anmälan har överlämnats föreslår utredningen att förvärvaren ska ansöka om tillstånd till förvärvet. I tillståndsärendet ska kommunen och i vissa fall en hyresgästorganisation få yttra sig. Hyresnämnden kan i handläggningen även inhämta uppgifter från statliga myndigheter, till exempel polisen, Skatteverket och Migrationsverket.

Hyresnämnden föreslås bedöma huruvida förvärvaren har reella förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett adekvat sätt, om denne tidigare har gjort sig skyldig till misskötsel eller på annat sätt är olämplig att inneha fastigheten, till exempel genom kopplingar till organiserad brottslighet. Hyresnämnden kan besluta om att ge tillstånd till eller avslå en ansökan. Om ansökan avslås ogiltigförklaras förvärvet.

Den andra delen som utredningen har tittat på handlar om att säkerställa att hyresgäster inte förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Bland annat ändras reglerna för vilka som får rösta för en ombildning så att personen behöver ha bott i fastigheten i sex månader närmast före föreningsstämman.

Det tredje området där utredningen lämnar förslag handlar om skärpta krav för lagfart. Idag beviljar Lantmäteriet lagfart även om identiteten hos den som tar över lagfarten inte fullt ut kan styrkas. En fysisk person som förvärvar en fastighet ska enligt utredningen uppge sitt identitetsnummer i lagfartsansökan. En juridisk person ska uppge sitt organisationsnummer. Vidare ska en juridisk person anmäla uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verklig huvudman.

I utredningen redovisas en konsekvensanalys för kommunerna. I analysen konstateras att förslaget om en ny hyresförvärvslag innebär att kommunerna åläggs att utföra uppgifter i form av handläggningen av förvärvsärenden som de inte utför idag.

Utredningen anger att det i ett fåtal storstadskommuner där fastighetstransaktioner är vanligt förekommande kan det också innebära att nya medarbetare behöver rekryteras.

När den tidigare lagen togs bort bedömdes besparingen för kommunsektorn uppgå till tre till fem miljoner kronor och bedömdes endast beröra storstadskommunerna. Utredningen menar att införandet av den nya lagen kommer ha marginell påverkan på kommunernas kostnader. Följaktligen föreslås ingen ekonomisk reglering gentemot kommunerna.

### **Stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret är i grunden positiv till att hyresförvärvslagen införs. Stadsledningskontoret var även kritisk till att den tidigare lagen avskaffades. Bland annat med motiveringen att lagen hade en preventiv roll i att förhindra att oseriösa fastighetsägare kom in på bostadsmarknaden (dnr 316-2153/2008). Den organiserade brottsligheten blir ett allt större problem i

samhället och det finns indikationer på att fastighetsmarknaden inte är förskonad från detta.

Stadsledningskontoret är kritisk till att kommunsektorn inte föreslås kompenseras ekonomiskt för det nya kommunala åtagandet. I utredningen som föreslog att den tidigare lagen skulle avvecklas, *SOU 2008:75*, framgick att Stockholms stad hade två heltidsanställda medarbetare för att handlägga den här typen av ärenden. Göteborgs stad hade vid samma tidpunkt två heltidsanställda medarbetare för förvärvs- och förköpsprövningar. Malmö stad hade cirka 1,5 heltidstjänst för ändamålet. Stadsledningskontoret menar att den uteblivna ekonomiska regleringen till kommunsektorn för införandet av den nya lagen är ett avsteg från den av riksdagen beslutade finansieringsprincipen. Detta gäller särskilt i ljuset av den mycket besvärliga ekonomiska situation som kommunsektorn befinner sig i. Sveriges kommuner och regioner prognostiserade i oktober 2023 att sektorns samlade underskott kommer uppgå till 31 miljarder kronor under 2024.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser remissen besvarad i enlighet med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef