

Remissvar – Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

AB Stockholmshem (Bolaget) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

AB Stockholmshem ("Stockholmshem") har ombetts att inkomma med ett remissvar avseende de tre (3) följande lagförslagen i SOU 2023:55; "En ny hyresförvärvslag", "Ombildning på de boendes villkor" samt "Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp".

Bolagets synpunkter

Stockholmshem välkomnar i huvudsak förslagen i betänkandet och redovisar nedan specifika synpunkter under respektive rubrik.

En ny hyresförvärvslag

Inledningsvis ska nämnas att det ovan rubricerade lagförslaget inte äger tillämplighet på Stockholmshem. Bolaget anser att det är positivt att allmännyttan inte ska omfattas av lagförslaget vid förvärv av fastigheter då Stockholmshem lyder under kommunens kontroll och det därmed sker en kontinuerlig granskning av Stockholmshems förehavanden, bland annat vid fastighetsförvärv.

Stockholmshem bedriver, utöver de gällande krav för privata bostadsföretag, redan ett omfattande arbete med att dels motverka oriktiga hyresförhållanden, dels verka för att bostadssociala mål ska genomsyra vår verksamhet.

Stockholmshem ser att ett införande av förhandsanmälan enligt det ovan rubricerade lagförslaget skulle kunna leda till längre transaktionstider eftersom en förhandsanmälan, skulle kunna innebära förlängda handläggningstider hos kommunen. En förhandsanmälan skulle dessutom kunna bli föremål för en rättslig prövning vid domstol, vilket skulle resultera i att handläggningstiderna för en fastighetsöverlåtelse skulle riskera att förlängas ytterligare. Härutöver skulle en förhandsanmälan även innebära att ett tillkommande villkor vid fastighetsöverlåtelser, vilket på sikt, skulle kunna få till följd att färre fastighetsöverlåtelser skulle komma till stånd.

Den delen av lagförslaget som avser krav på att en anmälan ska göras vid fastighetsförsäljningar som sker genom överlåtelser av aktier eller andelar av aktiebolagsförvärv, i de fall förvärvaren får ett bestämmande inflytande anser bolaget är positivt, då detta är en förutsättning för att lagen skulle få den avsedda effekten.

Stockholmshem

Stockholmshem ser också positivt på möjligheten att Hyresnämnden skulle kunna, vid sin granskning, inhämta uppgifter från andra statliga myndigheter, såsom Polisen, Skatteverket samt Migrationsverket, då detta skulle kunna stävja olämpliga fastighetsförvärvare och därmed förhöja den hyresgästskyddande effekten.

Sammanfattningsvis anser Stockholmshem, såsom tidigare anförts, att lagförslaget skulle leda till längre transaktionstider men samtidigt leda till bättre kontroll av fastighetsförvärvare.

Mot bakgrund av det ovan anförda menar Stockholmshem att lagförslagets syfte överväger den längre transaktionstiden.

Ombildning på de boendesvillkor

Stockholmshem ställer sig positiv till lagförslaget avseende ”Ombildning på de boendes villkor”. I dagsläget förekommer det att hyresgäster flyttar in i en lägenhet i samband med stämmobeslutet. Ett genomförande av lagförslaget skulle därmed minska incitamenten att genomföra ett byte av bostadslägenheter i spekulativt syfte, då den inflyttande hyresgästen inte skulle kunna räknas med vid stämmobeslutet inför fastighetsöverlåtelsen till bostadsrättsföreningen.

Detta skulle även kunna motverka att ett betydande antal av bostadsrättsinnehavarna avflyttar kort efter Ombildningen. För att tydliggöra skälet till bolagets ställningstagande beskriver vi arbetsprocessen för bolagets ”Ombildningar” nedan.

Arbetsprocessen för Ombildningar har på Stockholmshem tillämpats sedan år 1999 och dess huvudsakliga syfte har varit att genom en tydlig och transparent arbetsprocess i möjligaste mån ge bostadshyresgästerna ett avgörande inflytande vid Ombildningar.

Arbetsprocessen ovan har initierats av ett ombildningsdirektiv från kommunfullmäktige via Stockholmshems moderbolag Stadshus AB. Det framgår av ombildningsdirektivet vilka fastigheter i Stockholmshems fastighetsbestånd som ges möjlighet till Ombildning.

Bostadshyresgästerna i dessa fastigheter får då ett informationsbrev, vilket förklarar innebörden av en ombildning och vilka krav som ställs på en bostadsrättsförening för att Stockholmshem ska kunna inleda nästa steg i ombildningsprocessen.

Det första kravet är att bostadsrättsföreningen på fastigheten ska inkomma med en intresseanmälan till Stockholmshem där minst 50% av lägenhetsinnehavarna har gjort en intresseanmälan. Detta innebär att 50 % av de icke vakanta lägenheterna ska inkomma med en undertecknad intresseanmälan för Ombildning. Vanligtvis ges varje fastighet cirka sex (6) månader att bilda en bostadsrättsförening och inkomma med en intresseanmälan som uppfyller kriterierna ovan.

När nyssnämnda tidsfrist har löpt ut och Stockholmshem fått en komplett intresseanmälan sammanställer Stockholmshem villkoren för ett köp till bostadsrättsföreningen. De villkor som ska presenteras för bostadsrättsföreningen består i att ange köpeskilling, redogöra för

Stockholmshem

vilka garantiåtaganden som Stockholmshem åtar sig samt eventuella tekniska separationsåtgärder som ska genomföras för att ett köp ska kunna komma till stånd. Från och med tidpunkten då Stockholmshem har skickat ut villkoren för att en fastighetsöverlåtelse ska kunna genomföras, stoppar Stockholmshem uthyrningen av vakanta lägenheter för att förhindra att nya hyresgäster flyttar in i spekulativt syfte.

Det ska även nämnas att då Stockholmshem som en del av arbetsprocessen med Ombildningar, gör en omfattande genomlysning av bostadshyresgästerna på fastigheten för att upptäcka eventuella oriktiga hyresförhållanden

Därefter ges bostadsrättsföreningen en tidsfrist med att inkomma med ett stämmobeslut som redovisar att en kvalificerad majoritet av lägenhetsinnehavarna beslutat att köpa fastigheten från Stockholmshem. Vid köpestämman närvarar en oberoende observatör anlitad av Stadshus AB, för att säkerställa att köpestämman sker i enlighet med gällande lagstiftning.

Tidsfristen för Ombildningar har under 2000-talet varierat mellan sex och tolv månader, beroende på förutsättningarna i det enskilda ombildningsdirektivet från Stockholms kommun. Sammantaget tar Stockholmshems arbetsprocess med en Ombildning cirka ett till två år.

Mot bakgrund av den ovannämnda beskrivningen menar Stockholmshem att eftersom arbetsprocessen överstiger sex månader skulle kravet på att bostadshyresgäster måste vara folkbokförda på fastigheten sex månader innan köpestämman inte försvåra en Ombildning.

Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

Stockholmshem har inget att anföra avseende det tredje lagförslaget, då förslaget inte berör Stockholmshems verksamhet.

Stockholm, 2023-12-04

Åsa Wigfeldt
Vd

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, Vd

Datum

2023-12-04