

Stockholm den 26 januari 2024

R-2023/2008

Till Justitiedepartementet

Ju2023/02078

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 18 oktober 2023 beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55).

### **Sammanfattning**

Advokatsamfundet kan inte ställa sig bakom de förslag som lämnas rörande en ny hyresförvärvslag.

Advokatsamfundet har dock ingen erinran i fråga om övriga förslag som rör ombildning och stärkta identitetskontroller och har heller i huvudsak inget att anmärka i dessa delar såvitt gäller förslagets effekter utifrån ett rättssäkerhetsperspektiv.

Förslagen i sistnämnda delar aktualiserar såvitt kan bedömas heller inga frågor kring förenligheten med svensk grundlag eller Europakonventionen om mänskliga rättigheter.

### **Synpunkter**

Advokatsamfundet motsätter sig förslaget till en ny hyresförvärvslag. Skälet till detta är att den föreslagna lagen inte ger någon hållpunkt för den helt centrala frågan om vad som ska utgöra utgångspunkten för den föreslagna inledande grovsållningen från kommunernas sida, rörande vad som ska prövas av hyresnämnd. Såsom anges i



betänkandet,<sup>1</sup> ska det överlämnas till kommunernas praxis att bestämma vad som ska krävas för att kommunen ska göra bedömningen att en anmälan bör överlämnas för granskning till hyresnämnden. Någon enhetlighet i prövningen kan därmed inte förutsättas; särskilt med tanke på att det är Sveriges 290 kommuner som skulle utveckla en för varje kommun gällande praxis. Snarare anses det finnas stor risk för att den kommunpraxis som utvecklas skulle skilja sig åt på ett betydande sätt över landet.

Advokatsamfundet vill i detta sammanhang påpeka att det inte finns någon möjlighet till överprövning av kommunernas beslut om att överlämna, respektive inte överlämna, till hyresnämnd för prövning. Det finns därmed inte heller någon möjlighet att på annat sätt anta att en över landet likriktad praxis skulle uppstå. Denna risk är också identifierad i utredningen.<sup>2</sup> Dessutom var en av tre huvudsakliga svagheter som identifierats i den tidigare utredningen avseende den tidigare, numera avskaffade, förvärvslagen, att kommunerna inte alltid tillämpade lagen enhetligt.<sup>3</sup> Dock har nu utredningen i denna del, i motiveringen till sitt förslag, endast angett att ”det kan förutsättas att gemensamma rutiner och riktlinjer för bedömningen arbetas fram hos kommunerna”. Med hänsyn till att så uppenbarligen inte skedde under den tidigare förvärvslagens tillämpning, förefaller risken uppenbar att så inte heller skulle ske i framtiden med utredningens nuvarande förslag.

Vidare synes utredningen utgå från att det i Sveriges kommuner skulle finnas någon form av ”... praktisk kännedom om lokala förhållanden och eventuella oseriösa fastighetsförvaltare”.<sup>4</sup> Om beslut avseende anmälda förvärv skulle fattas med stöd av praktisk kännedom om lokala förhållanden, i avsaknad av tydliga riktlinjer, skulle det enligt Advokatsamfundets uppfattning dock föreligga en stor risk att beslut om anmälda förvärv fattades med stöd av uppfattningar som inte skulle vara sakligt grundade och därmed rättsosäkra.

Advokatsamfundet anser det från ett rättssäkerhetsperspektiv som otillfredsställande att frågan om vad som ska prövas av en hyresnämnd bestäms av enskilda kommuner, med ett utfall som på ett betydande sätt får antas komma att skilja sig åt över landet.

---

<sup>1</sup> Se betänkandet s. 147 f.

<sup>2</sup> Se betänkandet s. 46 f. under rubriken *Nackdelar med en förhandsprövning*.

<sup>3</sup> Se betänkandet Ågande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75).

<sup>4</sup> Se betänkandet s. 67.



Att i en så viktig samhällsföreteelse som överlåtelse av hyresfastigheter, och vad som krävs för att sådan ska prövas, lämna detta till enskilda kommuner är inte lämpligt.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander