

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt  
[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

Diarienummer: Ju2023/02078

## YTTRANDE ÖVER "VEM ÄGER FASTIGHETEN (SOU 2023:55)" – BETÄNKANDE AV UTREDNINGEN OM SKÄRPTE KONTROLLER VID FASTIGHETSFÖRÄRV

### **Inledning**

Wallenstams förvaltar i dag 11 000 hyresrätter och har en nyproduktionstakt på ungefär 1 500 bostäder per år. Våra fastigheter är i belägna i några av de regioner som har störst utmaningar med bostadsförsörjningen, Stockholm, Uppsala och Göteborg.

### **Synpunkter på förslagen**

Vi avstyrker förslaget om att återinföra en hyresförvärvslag.

Utredningens författningsförslag skulle leda till betydande olägenheter i samband med förvärv och/eller försäljning 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.

En fastighetstransaktion är redan idag oerhört känslig för en rad parametrar kopplade till en föränderlig omvärld. Förutsägbarhet är därför en avgörande faktor för huruvida en affär går i mål efter genomförd due diligence och avtalsprocess, något som i regel tar ett par månader idag. Att addera ett moment där transaktionen också ska handläggas och godkännas av en kommun riskerar att fördröja processen ytterligare och därmed med all sannolikhet leda till att färre transaktioner blir gjorda. Då bedömningen ska göras av respektive kommun blir kommunens organisation, bemanning och kompetens i frågan avgörande, vilket kan leda till att vissa kommuner blir attraktivare än andra att investera i. Samtidigt kan de kommuner som inte lyckas hantera detta bra riskera att förlora investeringskraft och näringsverksamhet som egentligen har marknadsförutsättning att finnas i kommunen. Vidare så riskerar utländska investerare, som står för en betydande andel av marknaden, och som redan idag tycker att Sverige har komplex lagstiftning kring hyresfastigheter att undvika eller nedprioritera investeringar i Sverige. Vilket i sin tur leder till minskad efterfrågan och en försämrad och trögare fastighetsmarknad.

### **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 yttlig 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 ansvarslost. 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. Fastighetsmarknaden behöver incitament för ökade investeringar inte ytterligare osäkerheter och ökade regelbördor.

Stockholm 15 januari

Wallenstam

Therese Nerlund, Bostadspolitisk expert