



Anmälan om svar på remiss av Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Remiss från Justitiedepartementet

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Anmälan om svar på remiss godkänns.

Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

En statlig utredning har presenterat SOU 2023:55 Vem äger fastigheten, har haft i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelse av fastigheter.

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.

Justitiedepartementet har skickat ärendet på remiss till Stockholms stad för yttrande. På grund av kort remisstid har staden svarat med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och AB Stockholmsshems kontorsyttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB samt underremitterats till AB Stockholmshem.

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 dock kritisk till att kommunsektorn inte föreslås kompenseras ekonomiskt för det nya kommunala åtagandet.

Stockholms Stadshus AB anser att de föreslagna åtgärderna för att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet i huvudsak är positiva. I övrigt hänvisar man till sin underremiss till AB Stockholmshem.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen godkänner anmälan om svaret på remissen.

Stockholm den 31 januari 2024

Clara Lindblom

Bilaga

Remiss – Vem äger fastigheten (SOU 2023-55), dnr KS 2023/1156-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Ärendet

Den utredning som redovisats i betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023-55) hade i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelse av fastigheter. Syftet med uppdraget är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelse av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

Utredaren skulle bland annat:

- ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas,
- lämna förslag på åtgärder för att hindra att hyresgäster kringgås vid ombildningar till bostadsrätt,
- ta ställning till hur sökandens identitet ska säkerställas i lagfartsärenden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag

Förslagen i korthet

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.

Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB samt underremitterats till AB Stockholmshem.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 december 2023 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 6 december 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Stadshus AB anser att de föreslagna åtgärderna för att hindra den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet i huvudsak är positiva. I övrigt hänvisar man till sin underremiss till AB Stockholmshem.

Stockholmshem konstaterar att allmännyttan inte omfattas av lagförslaget avseende förslaget om en ny hyresförvärvslag eftersom den lyder under kommunens kontroll. Bolaget ser dock generellt att för transaktioner där parter behöver prövas kan få längre handläggningstider, men att syftet är positivt och överväger den längre transaktionstiden.

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 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 lagförslagens syfte överväger den längre transaktionstiden.

Stockholmshem ställer sig positivt till lagförslaget avseende ombildning på de boendes villkor. I dagsläget förekommer det att hyresgäster flyttar in i lägenheter i samband med stämmobeslut. Ett genomförande av de lagförslag som föreslås skulle minska incitamenten att genomföra byten av bostadslägenheter i spekulativt syfte, då nyinflyttade hyresgäster inte skulle kunna räknas med vid stämmobeslut inför fastighetsöverlåtelser till bostadsrättsföreningar.