

Handläggare
Roger Höög

Datum
2024-01-23

Diarienummer
Ju2023/02078

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Remissvar från Hyresgästföreningen

Vem äger fastigheten

Remissvar över SOU 2023:55 Vem äger fastigheten.
Ett betänkande av utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv.

Diarienummer Ju2023/02078

Sammanfattning

Sedan den tidigare lagstiftningen upphävts har det inneburit fritt inträde på marknaden för hyreshus. Det har medfört att oseriösa aktörer kunnat etablera sig utan den förhandskontroll som finns inom många andra branscher. Det har lett till att flera hyresgäster ibland hamnat i händerna på fastighetsägare som sätter egen ekonomisk vinning före allt annat. Det är inte heller ovanligt att fastigheter på olika sätt används för kriminell verksamhet.

Utredningsförslaget är därför välkommet och väl avvägt i förhållande till de åtgärder som rimligen kan krävas av en förvärvare. Det gäller likaså för de myndigheter som ska granska och bedöma ny fastighetsägares möjlighet att på ett godtagbart sätt förvalta hyreshus och i övrigt är lämplig som hyresvärd.

De förslag som framförts av utredaren avseende möjligheterna att säkerställa hyresgästernas inflytande över utbildningsprocessen bidrar effektivt till att motverka de brister som den nuvarande lagstiftningen har på denna punkt.

Hyresgästföreningens allmänna synpunkter

De huvudsakliga slutsatserna som utredaren kommit fram till delas av Hyresgästföreningen. Ett grundläggande syfte med en ny hyresförvärvslag är att skydda bostadshyresgäster och samhället mot oseriösa och kriminella aktörer vid överlåtelser av hyresfastigheter.

De nuvarande bestämmelserna kräver ofta att hyresgäster måste göra egna personliga insatser och själva agera mot hyresvärderna om det finns synpunkter på förvaltningen. Inte sällan står hyresgästen i beroendeställning till sin hyresvärd och att i den situationen inleda någon form rättsligt förfarande utgör ofta en barriär för många hyresgäster, även om de skulle få stöd från Hyresgästföreningen.

I många andra branscher är det viktigt att det råder sund konkurrens mellan näringsidkare. Det ska helt enkelt inte löna sig att bedriva en verksamhet som inte följer de bestämmelser som råder inom en bransch. Olika former av kriminell eller oseriös verksamhet ger fördelar som på sikt tränger ut de seriösa fastighetsägarna. Hyresgäster som ser detta på nära håll kan bli både upprörda och likgiltiga över att sådan verksamhet får fortgå. Det bryter också kontraktet mellan medborgare och samhället och drabbar tilliten till grundläggande samhällsfunktioner när kriminell eller oseriös verksamhet kan bedrivas utan att det vidtas åtgärder.

En bidragande orsak till att det finns ett behov att återinföra en förhandsprövning är den utbredda och många gånger omfattande bostadsbristen. Den fungerar som en katalysator av oönskade modeller av affärsverksamhet som inte hör hemma i en seriös bransch.

En förhandsprövning av förvärvare har en preventiv effekt. Det är de erfarenheter som till exempel Stockholm, Göteborg och Malmös kommuner framfört i sina remissyttranden när förslaget om att den tidigare förvärvslagstiftningen skulle upphöra 2010. Många andra remissinstanser avstyrkte då också förslaget, exempelvis Boverket, Konsumentverket och dåvarande Sveriges Kommuner och Landsting.

Utredningsförslaget ska därför ses som ett komplement till de övriga bestämmelser som avser att skydda bostadshyresgäster, det är som två sidor av samma mynt. Den ena sidan avser avhålla oseriösa fastighetsägare från att träda in som hyresvärd och den andra avser att hantera de brister som ändå uppstår.

De fyra grunder som ett förvärv kan nekas på har sitt ursprung i den tidigare lagstiftningen. De är tillräckliga för att lagens brottsförebyggande syfte ska uppnås. Det är dessutom tillräckliga för att bättre skydda bostadshyresgäster mot oseriösa hyresvärdar. Den

föreslagna lagstiftningen är således proportionerlig till vad som är rimligt att uppnå trots de olägenheter det kan ha även för seriösa förvärvare. I ett helhetsperspektiv gynnas de dock av sådan lagstiftning. De sanktionsmöjligheter som föreslås är jämförelsevis ett effektivt verktyg för att upprätthålla förvärvarens intresse av att även anmäla de indirekta förvärven.

Det betydelsefullt att samhället tillhandahåller ett regelverk som ger myndigheter en möjlighet att agera för grupper av hyresgäster. Det gäller särskilt i frågor som berör hyresgästers trygghet och ekonomi. Även av det skälet tillstyrker Hyresgästföreningen förslaget att återinföra en förhandsprövning av förvärvare av hyreshus.

Hyresgästföreningen ser ett växande problem med fuskombildningar. Utgångspunkten i bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser är att det är hyresgästerna i en fastighet som ska avgöra om huset ska ombildas. Detta ska ske i demokratiska former med insyn i förutsättningarna för förvärvet. Det finns flera uppseendeväckande ombildningar som inte gått till på detta sätt. Det utgör ett problem för hyresgästerna och för de framtida boende på fastigheten.

När en fastighet ägs av en ekonomisk förening och vill omregistrera föreningen till en bostadsrättsförening är utredarens förslag att det ska endast gå att genomföra om förutsättningarna enligt 9 kap 19 § i bostadsrättslagen. Därtill fordras att de hyresgäster som röstar för en ombildning ska ha varit folkbokförda på fastigheten i minst sex månader för att ingå i beräkningsunderlaget. De förslag som nu lämnas i det avseendet kommer stävja den typ av kringgående som förekommit. Bestämmelserna ger sunda förutsättningar för ett tryggt boende, för hyresgäster och bostadsrättshavare.

Hyresgästföreningen tillstyrker även de förslag som skärper identitetskontrollen av förvärvare.

Synpunkter i sak

Anmälningspliktiga förvärv

Betänkandets 5 § i hyresförvärvslagen anger att förvärv av hyreshus ska anmälas till kommunen. I 8 § i hyresförvärvslagen framgår att det är endast hyreshus med minst tre lägenheter som ska prövas enligt lagen. Det ter sig dock opraktiskt att förvärv ska anmälas som

inte ska bli föremål för någon prövning. Det torde därför redan av lagtexten framgå att endast fastigheter som innehåller minst tre bostadslägenheter som ska anmälas till kommunen. Därigenom undantas ett antal ärenden från kommunens handläggning som inte heller ska prövas.

Köpare av hyreshus bör naturligtvis ha kännedom om hur många bostadslägenheter som omfattas av förvärvet och borde inte av den orsaken innebära något gränsdragningsproblem. Dessutom har lantmäteriet ett offentligt register över hur många bostadslägenheter som fastigheten innehåller.

Inhämta yttrande

I 11 § hyresförvärvslagen så föreslås att berörd hyresgästorganisation kan ges möjlighet att yttra sig över ett förvärv som ska prövas av hyresnämnden. Bestämmelsen är fakultativ. Av författningskommentaren till bestämmelsen avses med ”berörd hyresgästorganisation” främst den organisation som har en förhandlingsordning för fastigheten enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Utgångspunkten torde vara att hyresnämnden ska ha bästa underlaget för att komma fram till ett materiellt korrekt beslut. Även om det inte skulle finnas någon förhandlingsordning torde det inte inskränka hyresnämndens möjlighet att låta hyresgästorganisation yttra sig. Hyresnämnderna har i allmänhet god kännedom om vilka hyresgästorganisationer som finns inom sitt geografiska område. Att författningskommentaren främst uppmärksammar fastigheter med förhandlingsordning är olyckligt. Det kan till och med vara så att överlåtelser av fastigheter som saknar förhandlingsordning kan vara av ännu större intresse att granska. Därför borde den inskränkning som kan författningskommentaren ge intryck av blir missvisande och därmed medför att hyresnämnder avstår från att höra hyresgästorganisation, även i fastigheter som saknar förhandlingsordning.

Att ha tillgång till bästa beslutsunderlag gäller givetvis även för kommunen när de ska genomföra en prövning. För det fall kommunen inte låtit berörd hyresgästorganisation att yttra borde det finnas starkare skäl för hyresnämnden att låta hyresgästorganisationen att yttra sig.

Tillstånd i förväg

I betänkandet föreslås att förvärv ska kunna anmälas i förväg till kommunen. Om kommunen inte har några invändningar mot förvärvet gäller sådant tillstånd ett år från dagen för beslutet, se 7 §. Detta kan komma att missbrukas av oseriösa förvärvare som vill utnyttja den långa tid som det kan gå mellan ett meddelat tillstånd och tidpunkten för förvärvet. Detta kan motverkas genom att exempelvis förkorta tiden för hur länge ett sådant tillstånd ska gälla. En rimlig tid för att slutföra en transaktion skulle i sådana fall vara tre månader.

Alternativt kan ett tillstånd villkoras på sådant sätt att det gäller under förutsättning att inga mer betydande omständigheter tillkommit eller på annat sätt förändrats sedan tillståndet lämnats. Tillståndet kan därför återkallas på begäran av kommunen för det fall de nya omständigheterna sannolikt hade inneburit att något tillstånd inte skulle ha lämnats. Med hänsyn till rättssäkerhetsskäl bör sådant återkallelseförbehåll framgå av lagtext och meddelas i beslut.

Paketering

Det förekommer att fastigheter säljs genom en serie transaktioner, så kallad paketering. Fastigheten ägs således under en mycket kort period av annan innan den slutligen hamnar hos den siste förvärvaren i kedjan. Det bakomliggande skälet till det är ett sätt att minska skatten för försäljningsvinsten. Det kan framstå som otydligt i betänkandet vad som gäller och bör förtydligas.¹ Avgörandet för om det ska ske en prövning borde vara att om fastigheten någon gång under kedjan av transaktioner får ny ägare ska detta prövas, om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda. Även ett kortvarigt ägande kan innebära att överlåtelsen kolliderar med lagens grundläggande syften, bland för att motverka penningtvätt. Koncerninterna förvärv ska dock, såsom utredaren föreslagit, vara undantagna från prövning.

Preskription

Enligt 24 § i hyresförvärvslagen kan sanktionsavgift bara beslutas om den som begått överträdelsen getts tillfälle att yttra sig inom två år efter det att den begåtts. Enligt förslaget är således två år den bortre gränsen för när ett sanktionsbeslut får beslutas. Det är

¹ Se s 60 n, 75 n samt s 143 n.

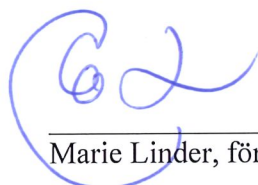
kommunen som har bevisbördan för att förvärvaren getts tillfälle att yttra sig. Det är kort tid och med hänsyn till lagens preventiva syfte och bör förlängas till fem år. Liknande bestämmelse finns i 11 kap 58 § plan- och bygglagen (2010:900) och bör även tillämpas här.

Hyresgästföreningen uppmanar regeringen att genomföra utredningens förslag

Syftet med utredningen har varit att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollerna vid överlåtelse av fastigheten samt att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser och att hindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

Hyresgästföreningen anser att utredningen har på ett väl avvägt sätt kommit med konstruktiva förslag och ställer sig bakom utredningens förslag med de föreslagna ändringar som framförts ovan. Hyresgästföreningen uppmanar därför regeringen att genomföra utredningens förslag med beaktande av de ändringar som Hyresgästföreningen föreslår.

Hyresgästföreningen



Marie Linder, förbundsordförande