

Yttrande

Sverigedemokraterna



2024-01-16

Ärende nr SLK-2023-00904

Yttrande angående – Remiss från Justitiedepartementet - Vem äger fastigheten SOU 2023:55

Yttrande

De eskalerande problemen med kriminell dominans, oseriösa aktörer och omfattande penningtvätt inom bostadsmarknaden utgör en akut påfrestning för både tryggheten och sammanhållningen i samhället. Sverigedemokraterna Göteborg välkomnar de föreslagna åtgärderna i betänkandet. Vi ser positivt på en tydlig skärpning för att effektivt bekämpa dessa problem inom fastighetsmarknaden och att motverka oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter.

Med den nuvarande samhällsutvecklingen med ständig utbredning av gängkriminalitet, där våldsdåden och riskerna för attentat, anser vi att de förstärkta kraven är av nödvändig karaktär. Vi ger vårt fulla stöd till förslagen om att inhämta information från andra myndigheter samt uppsägning av hyresavtal och överlåtelser för att skydda hyresgäster och omgivningen. Genom att tydligt definiera och utvärdera situationer där säkerheten hotas, rättfärdigas avslut av hyresavtal eller överlåtelser.

För att säkerställa trygga och säkra boendemiljöer för alla medborgare är det avgörande att lagen upprätthålls och att kriminella handlingar inte tillåts tränga undan civilsamhället. Vi välkomnar åtgärder som inkluderar enkla processer för att säga upp kriminella lokal- och bostadshyresgäster som begår brott i lokaler, bostäder eller omkringliggande områden. Bredare åtgärder behövs för att bekämpa brottslighet och skapa ökad trygghet. Starkare insatser mot svarta hyreskontrakt, ökat mandat och samverkan mellan myndigheter samt en detaljplanering som fokuserar på trygghet är alla viktiga inslag för att adressera och motverka dessa utmaningar på flera nivåer.

Sammantaget strävar Sverigedemokraterna efter att skapa en robust och skyddande miljö för boende, där säkerheten inte kompromissas och där civilsamhället får utrymme att blomstra.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-12-13

Diarienummer SLK-2023-00904

Handläggare

Helena Österlind, Lena Risfelt

Telefon: 031-368 02 28

E-post: helena.osterlind@stadshuset.goteborg.se

Remiss från Justitiedepartementet – SOU Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Yttrande över remissen Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) i enlighet med bilaga 2 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, översänds till Justitiedepartementet.

Sammanfattning

Göteborgs Stad har 2023-10-20 fått remissen om betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) för yttrande. Yttrande ska vara Justitiedepartementet tillhanda senast 2024-01-26.

Utredningens uppdrag har varit att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. I betänkandet föreslås en ny hyresförvärvslag som syftar till att försvåra för oseriösa fastighetsägare och organiserad brottslighet att ta sig in på hyresmarknaden. Lagförslaget innebär i huvudsak att kommunen och hyresnämnden åläggs nya arbetsuppgifter i samband med hyresfastighetsförvärv. Förslagen föreslås träda i kraft 2025-01-01.

Stadsledningskontoret bedömer att syftet med förslagen i princip är relevanta, men ser samtidigt en del brister i utredningens problembeskrivning och konsekvensbedömning. Det kommunala perspektivet är inte tillräckligt beaktat, varken ekonomiskt eller praktiskt. Stadsledningskontoret påtalar i yttrandet att finansieringsprincipen bör tillämpas på förslaget. Bedömningen är att förslaget om en ny hyresförvärvslag kommer ha marginell brottsförebyggande effekt men kräva betydande kommunala resurser.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget om en hyresförvärvslag innebär att kommunerna föreskrivs nya uppgifter som det inte i dagsläget finns ekonomiska medel avsatta för, exempelvis registrera inkommande anmälningar, utfärda förelägganden, skriva yttranden till hyresnämnden och fatta beslut. Utredningen beskriver även att det initialt kommer innebära anpassningar av system samt utbildnings- och informationsinsatser. Utredningens slutsats är att kostnaderna för kommunerna generellt kommer att bli marginell och föreslår således ingen ekonomisk kompensation, vilket innebär att finansieringsprincipen inte tillämpas i förslaget.

Stadsledningskontorets bedömning är att det för en kommun av Göteborgs storlek, med ett stort antal fastighetsköp, innebär förslaget behov av rekryteringar. Det kommer att

krävas resurser med kompetens inom juridik, administration och fastighetsekonomi för att kommunen på ett effektivt och rättssäkert sätt ska kunna tillämpa lagstiftningen och bevaka kommunens intressen. Stadsutvecklande förvaltningar i staden vittnar om svårigheten att rekrytera personer med rätt kompetens redan i dagsläget.

Förslaget riskerar att öka de administrera uppgifterna och kostnaderna för framför allt exploateringsnämnden. Exempelvis ingår enligt lagförslaget i kommunens uppdrag att hålla sig uppdaterade om förvärv som inte anmäls och skicka ut begäran till förvärvare att inkomma med anmälningar. Kommunen ska också vid behov yttra sig och delta i rättsprocesser i hyresnämnd och hovrätt, både vid prövningen av förvärvet och i det fall när kommunen beslutat om sanktionsavgifter och dessa beslut överklagas till domstol. Exploateringsförvaltningen konstaterar att det kommer att krävas kunskap och resurser oavsett omfattningen av kommunens granskning av samtliga anmälningar som kommer in till kommunen.

Förslaget bedöms ha viss förebyggande effekt avseende ekonomisk brottslighet och möjligheten till penningtvätt. Administrativa brottsförebyggande åtgärder kan innebära stora besparingar vad gäller samhällsekonomiska kostnader och minskat lidande för enskilda. Det är dock svårt att göra en bedömning på faktiska ekonomiska summor, då positiva effekter av förslagen med stor sannolikhet uppstår på sikt.

Även de kommunala fastighetsbolagen kan komma att påverkas, exempelvis ett köp som måste gå åter efter hyresnämndens prövning kan innebära både ekonomiska och praktiska konsekvenser, likväl som en ökad osäkerhet för hyresgästen under perioden när affären pågår. Lagstiftningen riskerar att ha en negativ ekonomisk påverkan på näringslivet och kan innebära försämringar av fastighetsmarknadens funktionssätt. Det kan även påverka den dialog som finns mellan Staden och fastighetsbranschen om kommunen åläggs en starkare kontrollfunktion.

I förslaget föreslås att kommunen ska få besluta om att ta ut en sanktionsavgift av en förvärvare som underlåter att anmäla ett förvärv av en hyresfastighet. Sanktionsavgiften kan bestämmas till ett belopp mellan 50 000 kronor och 5 000 000 kronor och ska tillfalla kommunen. Det är svårt att bedöma vilken ekonomisk påverkan dessa sanktionsavgifter kommer att ha på kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ur ett ekologiskt perspektiv är det viktigt med seriösa hyresvärdar på bostadsmarknaden. Väl omhändertagna fastigheter och bostadsområden bedöms leda till en minskad benägenhet till nedskräpning, vilket i sin tur påverkar den ekologiska hållbarheten positivt.

Bedömning ur social dimension

Syftet med lagstiftningen är att stärka skyddet för hyresbostadsgäster och motverka brottslighet på fastighetsmarknaden. Stadsledningskontoret bedömer att förslagen i viss utsträckning kan komma att stärka skyddet för bostadshyresgäster.

Bristen på hyresrätter drabbar särskilt nyanlända och unga vuxna som behöver en första bostad för studier, arbete eller familjebildning. Trångboddhet är ett omfattande problem i vissa delar av Göteborg. Bostadsbristen gör att utsatta grupper kan hamna i en beroendeställning till hyresvärderna och dessutom bli en grogrund för att kunna bedriva

kriminell eller oseriös verksamhet. Det ger oseriösa fastighetsägare möjligheter att utnyttja en bristsituation på ett sätt som påverkar utsatta invånare än mer negativt. Det finns även en risk att oseriösa fastighetsägare i större utsträckning missköter sina fastigheter, vilket leder till minskat värde på fastigheten men även ökad otrygghet för hyresgästerna.

Samtidigt riskerar bostadshyresgäster hamna i kläm om förvärvsprocessen drar ut på tiden vilket bedöms vara en konsekvens av lagförslaget. Under tiden som en prövning av giltigheten av ett förvärv pågår är risken stor att varken den tidigare hyresvärden eller den nya vidtar några underhållsåtgärder. Om ett köp skulle gå åter kommer det förutom de praktiska problemen även innebära stora olägenheter för hyresgästerna.

Bilagor

1. Sammanfattning av SOU – Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)
2. Förslag till yttrande SOU – Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Ärendet

Justitiedepartementet har översänt betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) till Göteborgs Stad för yttrande. Remissen inkom 2023-10-20 och ska vara besvarad senast 2024-01-26.

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stad har 2023-10-20 mottagit betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55). Yttrandena ska vara Justitiedepartementet tillhanda senast 2024-01-26. Lagändringarna i betänkandet föreslås träda i kraft 1 januari 2025.

Den korta svarstiden har inte medgett en beredning av nämnder eller styrelser. Stadsledningskontoret har i sin handläggning av remissen inhämtat underlag till stadens yttrande från exploateringsförvaltningen, kommunala lantmäterimyndigheten vid stadsbyggnadsförvaltningen och från Förvaltnings AB Framtiden.

Utredningens uppdrag

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

I uppdraget har ingått att

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

Härutöver har det, enligt tilläggsdirektiv, ingått att redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter, och att hämta in och redovisa tillgängliga uppgifter ur offentliga register om i vilken utsträckning hyresfastigheter missköts. I uppdraget har ingått att lämna nödvändiga författningsförslag.

SOU – Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

År 2010 upphörde lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Enligt den dåvarande lagen hade kommunen i uppdrag att ta emot anmälningar om hyresförvärv. I utredningen redogörs för den tidigare förvärvslagen brister och skälen till att den avskaffades. Sammanfattningsvis innebar den tidigare lagstiftningen stora administrativa bördor, tidsförluster och kostnader för både enskilda och det allmänna samtidigt som lagen bedömdes brista i effektivitet och verkan.

Utredningen föreslår att en ny lag instiftas som är bättre anpassad till nuvarande förhållanden. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Lagförslagen i betänkandet utgår från en problembild där organiserad brottslighet tar sig in på fastighetsmarknaden, vilket enligt utredningen görs i syfte att tvätta pengar. Oseriösa fastighetsägare innebär även en risk för hyresgäster. Det offentliga behöver således få en bild av vem som äger fastigheten. Utredningen lyfter även problem kopplat till ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätter, där personer folkbokför sig på en

fastighet enbart i syfte att rösta för en ombildning för att fastighetsägaren ska vinna ekonomiska fördelar.

En kortfattad redogörelse för förslagen lämnas nedan.

En ny hyresförvärvslag

Lagen ska tillämpas på överlåtelser och vissa associationsrättsliga förvärv av hyresfastigheter. Den ska också vara tillämplig vid förvärv av aktier eller andelar i privata aktiebolag, handelsbolag och föreningar som äger en hyresfastighet, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Hyresfastigheter ska i lagen definieras som fast egendom, och tomträtt, som är taxerad som hyreshusenhet.

Från lagens tillämpningsområde undantas förvärv som görs av staten, region, kommun, kommunal stiftelse och sådan juridisk person som staten, region eller kommun har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Lagen ska inte heller tillämpas på förvärv som görs av bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar och vissa kreditinrättningar.

Anmälningförfarande

Den som förvärvar en hyresfastighet ska vara skyldig att anmäla förvärvet till kommunen senast tre månader efter förvärvet. Anmälan får också göras innan förvärvet görs. Om förvärvaren inte anmäler sitt förvärv, får kommunen på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning. Vid sådana indirekta förvärv som är anmälningsskyldiga ska överlåtaren upplysa kommunen om att förvärvet har skett.

Om kommunen anser att det finns skäl för det, ska den överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning. I annat fall ska kommunen lämna anmälan utan åtgärd. Ett beslut att lämna en anmälan utan åtgärd gäller i ett år. Kommunen ska som huvudregel fatta sitt beslut inom 25 arbetsdagar. Förvärv av hyresfastigheter som inte innehåller minst tre bostadslägenheter ska alltid lämnas utan åtgärd.

Om en anmälan har överlämnats för granskning, ska förvärvaren ansöka om tillstånd till förvärvet hos hyresnämnden. Kommunen ska få yttra sig i ärendet om förvärvstillstånd och hyresnämnden får även ge en berörd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig över ansökningen.

De omständigheter som hyresnämnden ska beakta, och som kommunen ska förhandspröva, är om:

- förvärvaren har ekonomiska och praktiska förutsättningar att förvalta fastigheten,
- syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa,
- förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden,
- förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten.

Även förvärv vid exekutiva och offentliga auktioner ska anmälas till kommunen och förhandsprövas.

Administrativa sanktionsavgifter

Kommunen ska få besluta att ta ut en sanktionsavgift av en förvärvare som underlåter att anmäla ett förvärv av en hyresfastighet. Det ska inte vara obligatoriskt att besluta om sanktionsavgift. Sanktionsavgiften ska bestämmas till ett belopp mellan 50 000 kronor och 5 000 000 kronor och ska tillfalla kommunen.

Vid bedömningen av om en sanktionsavgift ska tas ut och när storleken på avgiften bestäms ska särskild hänsyn tas till hur allvarlig underlåtenheten att anmäla förvärvet är och om denna har varit uppsåtlig eller berott på oaktsamhet. En sanktionsavgift ska också få efterges helt om överträdelsen är ringa eller det annars är oskäligt att ta ut avgiften. Kommunens beslut om sanktionsavgift ska få överklagas till hyresnämnden.

Kommunallagens bestämmelser ska i huvudsak gälla när det gäller delegation av de uppgifter som enligt lagen åligger kommunen. Beslut om sanktionsavgifter ska endast få tas av en nämnd i dess helhet och kan inte delegeras till förvaltning.

Sekretess

Sekretess ska gälla i ärende enligt hyresförvärvslagen för uppgift om enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs. Sekretessen ska inte gälla beslut i ärenden. För uppgift i en allmän handling ska sekretessen gälla i högst tjugo år.

Sekretessbelagda uppgifter för kommunen skulle kunna handla om förvärvarens förehavande såsom personliga eller ekonomiska förhållanden som kan visa att den är olämplig att inneha fastigheten.

Förslag kring ombildning av hyresfastighet

Förslaget är att det ska införas ett krav på att en bostadshyresgäst ska vara folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska få fatta beslut om att omregistreras till en bostadsrättsförening endast om beslutet tas på en föreningsstämma och följande krav är uppfyllda:

- hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna ska ha gått med på beslutet
- dessa hyresgäster ska vara medlemmar i den ekonomiska föreningen samt, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Krav på identitetsuppgifter för lagfart

En ansökan om lagfart ska i fråga om fysiska personer enligt förslaget innehålla uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer ska en ansökan om lagfart innehålla uppgift om förvärvarens organisationsnummer. Uppfylls inte kravet ska ansökan förklaras vilande.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret är positivt till att försvåra för oseriösa hyresvärdar att ta sig in på fastighetsmarknaden, att minska risken för penningtvätt och till att skydda hyresgäster.

Kontoret delar utredningens bedömning att förslagen innebär en viss inskränkning av det kommunala självstyret. Förslaget om en hyresförvärvslag innebär att kommunerna åläggs att utföra uppgifter som de tidigare har haft men inte har i dag. Stadsledningskontoret bedömer ändå att syftet med den nya lagen motiverar en sådan inskränkning. Trots det är stadsledningskontorets bedömning att utredningen inte i tillräckligt stor utsträckning analyserat och redogjort för behovet av lagstiftningen, hur lagförslagen ska tillämpas i praktiken eller vilka konsekvenser lagstiftningen får på fastighetsmarknaden och på kommunens verksamhet. Utredningen har inte heller i tillräcklig utsträckning beaktat tids- och resursåtgången i kommunerna.

Enligt utredningen kommer den ekonomiska påverkan på kommunerna att vara marginell. Stadsledningskontorets bedömning är dock att det för en kommun av Göteborgs storlek, med ett stort antal fastighetsköp, kommer förslaget innebära ökade kostnader för personal för att leva upp till den förslagna lagen. Kommunerna har visserligen sedan 1 juli 2023 ett brottsförebyggande ansvar inom vilket förslaget om ny hyreslagstiftning kan bedömas ingå. Stadsledningskontorets bedömning är dock att de kommunala resurserna främst bör allokeras till det kommunala grunduppdraget, exempelvis skola och socialtjänst, och de omfattande kunskapsbaserade brottsförebyggande insatser som sker inom dessa verksamheter. Det finns redan idag en relativt omfattande lagstiftning på plats för att skydda hyresgäster mot brister i förvaltningen, varför stadsledningskontorets bedömning är att betänkandets förslag enbart kommer ha marginell effekt men till betydande kommunala kostnader.

Stadsledningskontoret ser positivt på ökad kontroll och skärpa krav på folkbokföring vid ombildningar av hyresrätter även om förslagen under nuvarande förhållanden inte bedöms påverka kommunens arbete.

En ny hyresförvärvslag och anmälningsförfarandet

Enligt lagförslaget ska kommunen göra en förhandsprövning av anmälda hyresfastighetsförvärv. I motsats till utredningen bedöms att kommunen i praktiken kommer att behöva lämna över en större andel av ärendena för prövning i hyresnämnden. Detta eftersom kommunen utifrån befintligt underlag inte kommer att kunna avgöra om en förvärvare är lämplig eller ej. Förslaget är att den kommunala granskningen inte ska vara för omfattande och ska ske inom 25 dagar från inkommen anmälan. Stadsledningskontoret bedömer det oklart vad kommunens granskning ska omfatta och vilka uppgifter kommunen får tillgång till samt förväntas beakta och överlämna till hyresnämnden. Särskilt noteras detta vad gäller de indirekta förvärven, vilka utgör en betydande del av alla fastighetsförvärv. Detta riskerar att göra tillämpningen av lagförslaget otydlig för såväl enskilda som det allmänna. Handläggningstiden bedöms vara snäv och kan komma att påverka hur kommunen måste fördela sina resurser samt kvaliteten på granskningen. Det framgår vidare inte tydligt under vilka omständigheter som kommunen ska ha rätt att tillämpa den längre utredningstiden om tre månader. Otydlighet om vad som förväntas, samt knappa tidsramar, ökar risken för godtyckliga bedömningar och i förlängningen risken för att kommunens medarbetare utsätts för påverkan i sina beslut. Otillåten påverkan är en stor samhällsutmaning som påverkar samtliga kommuner i Sverige, vilket behöver beaktas då förslaget är att kommunen ska genomföra förhandsprövning vid förvärv av hyresfastigheter.

Från lagens tillämpningsområde undantas förvärv som görs av en kommun. Däremot om kommunala fastighetsägare överlåter en hyresfastighet så ska detta prövas av en förvaltning i samma kommun vilket kan komma i strid med bestämmelserna om jäv.

Lagförslaget innebär även andra undantag. Anmälningsskyldighet saknas dels för alla obebbyggda fastigheter, alla kommersiella fastigheter samt dels alla familjerättsliga förvärv som överläts genom bodelning eller arv. Det kan få effekten att kriminella som vill använda fastighetsförvärv för penningtvätt i stället kommer att förvärva en fastighet som inte omfattas av anmälningsskyldighet. Stadsledningskontorets bedömning är därmed att förslaget till lagstiftning innehåller allt för många undantag för att lagstiftningen ska ha mer än marginell påverkan.

Administrativa sanktionsavgifter

Enligt förslaget ska kommunen få ta ut sanktionsavgifter i de fall en anmälan om hyresfastighetsförvärv inte inkommit i tid. Det föreslagna maxbeloppet för en sanktionsavgift om 5 miljoner kronor bedöms vara låg. En hyresfastighet inom Göteborgs kommun omsätter i vanliga fall betydligt högre belopp än 5 miljoner. Straffavgiften kan sannolikt ha en avskräckande effekt för att säkerställa att seriösa fastighetsägare att anmäla sina förvärv, men kommer troligen inte att avskräcka organiserad brottslighet att förvärva fastigheter i syfte att tvätta pengar.

Stadsledningskontorets bedömning är att hanteringen av sanktionsavgifter kommer att leda till ökad administration inom berörd förvaltning då det förutsätts omfattande underlag och motivering från förvaltningen om på vilken grund en nämnd föreslås fatta beslut om sanktionsavgift av en viss storlek. Kommunen är dessutom skyldig att säkerställa att beslut om sanktionsavgifter delges en förvärvare och att höra förvärvaren innan beslutat fattas, vilket kan ta lång tid och vara resurskrävande om förvärvaren håller sig undan.

Krav på identitetsuppgifter för lagfart

Utredningen är otydlig avseende att det finns så väl Lantmäteriet som är en statlig myndighet respektive kommunala lantmäterimyndigheter, vilket regleras i lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet. Göteborgs Stad är en av de 40-tal kommuner som valt detta och är den största kommunala myndigheten i landet.

Det finns för lantmäteriverksamheten reglering som inte omfattas av regelrätt lagfartsbedömning. Detta avser frågor om fastighetsreglering där en hel fastighet överförs till annan fastighet som omfattar en hyresfastighet. I de kommuner som har en kommunal lantmäterimyndighet kommer dessa ärenden att handläggas i kommun. Hyresfastigheten överförs då till annan fastighet utan att det uppstår nya lagfartsförhållanden. Det innebär att den nationella inskrivningsmyndigheten inte är involverad i dessa ärenden. Denna situation beaktas inte i lagförslaget och riskerar att leda till otydlighet gällande kravet på identitetsuppgifter för lagfart.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Hyresförvärvslagen och övriga lagändringar ska träda i kraft den 1 januari 2025, vilket bedöms vara kort tid för kommunen att förbereda laginförandet avseende exempelvis kompetens, resurser och systemstöd. Förslaget innebär att ytterligare data och information om exempelvis person- och samordningsnummer ska förvaras hos myndigheten till vilket det bedöms behövas ett adekvat systemstöd. Erfarenheten är att upphandling av ett nytt

IT-stöd tar minst ett år att få på plats. Sammanfattningsvis bedömer stadsledningskontoret att om lagförslagen ska träda i kraft, behöver kommunerna ytterligare tid för förberedelser.

Stadsledningskontoret noterar att det parallellt pågår ett flertal statliga utredningar med liknande syfte som betänkandet och önskar en sammanhållen bild av de åtgärder som planeras vidtas för att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa fastighetsägare och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Detta skulle förenkla för kommunerna att planera sina resurser och ta sitt ansvar i det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.

Vidare efterfrågar stadsledningskontoret en tydligare analys av på vilket sätt den föreslagna lagen ska anses vara mer ändamålsenlig och effektiv än tidigare upphävd lagstiftning. Att försvåra för den organiserade brottslighetens etablering på fastighetsmarknaden är viktigt, men huruvida kommunerna är rätt instans att förebygga dessa oegentligheter bedöms inte vara fullt ut klarlagt. Stadsledningskontorets bedömning är att om förslaget till ny lagstiftning ska träda i kraft så måste finansieringsprincipen tillämpas.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Sammanfattning

Inledning

Utredningens uppdrag har varit att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet, något som nu sker i icke oväsentlig utsträckning.

Uppdraget har bestått av huvudsakligen tre delfrågor. De lagändringar som utredningen föreslår i betänkandet bör enligt utredningens mening träda i kraft den 1 januari 2025.

En ny hyresförvärvslag

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes 2010. I utredningens uppdrag har ingått att föreslå hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas.

I betänkandet föreslår utredningen att det ska införas en ny hyresförvärvslag som är bättre anpassad till nuvarande förhållanden.

Utredningen föreslår ett brett tillämpningsområde med få undantag från en skyldighet att anmäla förvärv av en hyresfastighet till kommunen. Fastighetsförsäljningar som sker genom överlåtelser av aktier eller andelar ska anmälas om förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen som äger fastigheten. Det är förvärvaren som ska göra anmälan.

Enligt förslaget ska anmälan göras senast tre månader efter förvärvet men får också ske innan förvärvet. Kommunens handläggningstid föreslås som huvudregel vara högst 25 arbetsdagar. Om kommunen anser att förvärvet behöver granskas, ska ärendet lämnas vidare till hyresnämnden. I annat fall ska kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Det helt övervägande antalet förvärv kom-

mer därmed att få ett snabbt klartecken och prövningen kan riktas in på bara de förvärv där det finns skäl för en närmare kontroll.

Om en anmälan har överlämnats föreslår utredningen att förvärvaren ska ansöka om tillstånd till förvärvet. I tillståndsärendet ska kommunen och ibland en hyresgästorganisation få yttra sig. Hyresnämnden kan dessutom inom ramen för sin granskning inhämta uppgifter från andra statliga myndigheter, som polisen, Skatteverket och Migrationsverket.

De omständigheter som utredningen föreslår att hyresnämnden ska beakta är om förvärvaren har förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, tidigare har gjort sig skyldig till misskötsel, eller annars med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten, t.ex. genom kopplingar till organiserad brottslighet. Hyresnämnden ska besluta att antingen ge tillstånd till eller avslå ansökan.

Följden av att hyresnämnden beslutar att avslå en ansökan om förvärvstillstånd blir att förvärvet är ogiltigt. Om en anmälan om förvärv inte görs i tid, får kommunen ta ut en sanktionsavgift.

Ombildning på de boendes villkor

I utredningens uppdrag har även ingått att föreslå åtgärder för att hindra att hyresgäster förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Utredningsarbetet har varit inriktat på två förfaranden som medför att de boendes rätt till inflytande över en ombildning kringgås.

Det ena upplägget är att personer som egentligen bor någon annanstans folkbokför sig på en fastighet just inför en omröstning om ombildning. På det sättet skapas en nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet.

Utredningen föreslår i denna del att kravet på folkbokföring skärps så att det inte längre räcker att vara folkbokförd på fastigheten bara samma dag som beslutet fattas. För att räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt måste en röstande ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Det andra upplägget är att en hyresvärd skapar en ekonomisk förening som förvärvar en hyresfastighet. Den ekonomiska föreningen kan därefter omregistreras till en bostadsrättsförening, och lägenhe-

ter upplåtas med bostadsrätt, utan att de boende alls varit med och beslutat om ombildningen.

I denna del föreslår utredningen att situationen ska behandlas på samma sätt som när en bostadsrättsförening röstar om en ombildning. En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska därmed få omregistreras till en bostadsrättsförening endast om samma krav som uppställs för vanliga ombildningar är uppfyllda.

Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

I utredningens uppdrag har därutöver ingått att ta ställning till hur en sökandes identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden. I dag beviljar Lantmäteriet lagfart även om ett identitetsnummer inte har uppgetts, t.ex. eftersom förvärvaren är bosatt utomlands och saknar ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. Det går då inte att med säkerhet veta vem som äger fastigheten.

Utredningen föreslår skärpta krav för lagfart. En fysisk person som förvärvar en fastighet ska uppge sitt identitetsnummer i lagfartsansökan. En juridisk person ska uppge sitt organisationsnummer. Dessutom måste en juridisk person ha anmält uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän. På detta sätt kan sökandens identitet säkerställas på ett bättre sätt än i dag.

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Ju/L1@regeringskansliet.se
Diarienummer Ju2023/02078

Yttrande över remiss från Justitiedepartementet – Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Stadens yttrande följer i huvudsak betänkandets rubriksättning och struktur. Göteborgs stad väljer att yttra sig över de delar som framför allt bedöms beröra den kommunala verksamheten.

Göteborgs Stad är positivt till att försvåra för oseriösa hyresvärdar att ta sig in på fastighetsmarknaden, att minska risken för penningtvätt och till att skydda hyresgäster. Staden delar utredningens bedömning att förslagen innebär en viss inskränkning av det kommunala självstyret. Förslaget om en hyresförvärvslag innebär att kommunerna åläggs att utföra uppgifter som de tidigare har haft men inte har i dag. Göteborgs Stad bedömer ändå att syftet med den nya lagen motiverar en sådan inskränkning. Trots det är Stadens bedömning att utredningen inte i tillräckligt stor utsträckning analyserat och redogjort för behovet av lagstiftningen, hur lagförslagen ska tillämpas i praktiken eller vilka konsekvenser lagstiftningen får på fastighetsmarknaden och på kommunens verksamhet. Utredningen har inte heller i tillräcklig utsträckning beaktat tids- och resursåtgången i kommunerna.

Enligt utredningen kommer den ekonomiska påverkan på kommunerna att vara marginell. Göteborgs Stads bedömning är dock att det för en kommun av Göteborgs storlek, med ett stort antal fastighetsköp, kommer förslaget innebära ökade kostnader för personal för att leva upp till den förslagna lagen. Kommunerna har visserligen sedan 1 juli 2023 ett brottsförebyggande ansvar inom vilket förslaget om ny hyreslagstiftning kan bedömas ingå. Stadens bedömning är dock att de kommunala resurserna främst bör allokeras till det kommunala grunduppdraget, exempelvis skola och socialtjänst, och de omfattande kunskapsbaserade brottsförebyggande insatser som sker inom dessa verksamheter. Det finns redan idag en relativt omfattande lagstiftning på plats för att skydda hyresgäster mot brister i förvaltningen, varför bedömningen är att betänkandets förslag enbart kommer ha marginell effekt men till betydande kommunala kostnader.

Göteborgs Stad ser positivt på ökad kontroll och skärpa krav på folkbokföring vid ombildningar av hyresrätter även om förslagen under nuvarande förhållanden inte bedöms påverka kommunens arbete.

En ny hyresförvärvslag och anmälningsförfarandet

Enligt lagförslaget ska kommunen göra en förhandsprövning av anmälda hyresfastighetsförvärv. I motsats till utredningen bedöms att kommunen i praktiken kommer att behöva lämna över en större andel av ärendena för prövning i hyresnämnden. Detta eftersom kommunen utifrån befintligt underlag inte kommer att kunna avgöra om en förvärvare är lämplig eller ej. Förslaget är att den kommunala granskningen inte ska vara för omfattande och ska ske inom 25 dagar från inkommen anmälan. Göteborgs Stad bedömer det oklart vad kommunens granskning ska omfatta och vilka uppgifter kommunen får tillgång till samt förväntas beakta och överlämna till hyresnämnden. Särskilt noteras detta vad gäller de indirekta förvärven, vilka utgör en betydande del av alla fastighetsförvärv. Detta riskerar att göra tillämpningen av lagförslaget otydlig för såväl enskilda som det allmänna. Handläggningstiden bedöms vara snäv och kan komma att påverka hur kommunen måste fördela sina resurser samt kvaliteten på granskningen. Det framgår vidare inte tydligt under vilka omständigheter som kommunen ska ha rätt att tillämpa den längre utredningstiden om tre månader. Otydlighet om vad som förväntas, samt knappa tidsramar, ökar risken för godtyckliga bedömningar och i förlängningen risken för att kommunens medarbetare utsätts för påverkan i sina beslut. Otillåten påverkan är en stor samhällsutmaning som påverkar samtliga kommuner i Sverige, vilket behöver beaktas då förslaget är att kommunen ska genomföra förhandsprövning vid förvärv av hyresfastigheter.

Från lagens tillämpningsområde undantas förvärv som görs av en kommun. Däremot om kommunala fastighetsägare överlåter en hyresfastighet så ska detta prövas av en förvaltning i samma kommun vilket kan komma i strid med bestämmelserna om jäv.

Lagförslaget innebär även andra undantag. Anmälningsplikt saknas dels för alla obebyggda fastigheter, alla kommersiella fastigheter samt dels alla familjerättsliga förvärv som överlåts genom bodelning eller arv. Det kan få effekten att kriminella som vill använda fastighetsförvärv för penningtvätt i stället kommer att förvärva en fastighet som inte omfattas av anmälningsplikt. Göteborgs Stads bedömning är därmed att förslaget till lagstiftning innehåller allt för många undantag för att lagstiftningen ska ha mer än marginell påverkan.

Administrativa sanktionsavgifter

Enligt förslaget ska kommunen få ta ut sanktionsavgifter i de fall en anmälan om hyresfastighetsförvärv inte inkommit i tid. Det föreslagna maxbeloppet för en sanktionsavgift om 5 miljoner kronor bedöms vara låg. En hyresfastighet inom Göteborgs kommun omsätter i vanliga fall betydligt högre belopp än 5 miljoner. Straffavgiften kan sannolikt ha en avskräckande effekt för att säkerställa att seriösa fastighetsägare att anmäla sina förvärv, men kommer troligen inte att avskräcka organiserad brottslighet att förvärva fastigheter i syfte att tvätta pengar.

Göteborgs Stads bedömning är att hanteringen av sanktionsavgifter kommer att leda till ökad administration då det förutsätts omfattande underlag och motivering från förvaltningen om på vilken grund en nämnd föreslås fatta beslut om sanktionsavgift av en viss storlek. Kommunen är dessutom skyldig att säkerställa att beslut om sanktionsavgifter delges en förvärvare och att höra förvärvaren innan beslutat fattas, vilket kan ta lång tid och vara resurskrävande om förvärvaren håller sig undan.

Krav på identitetsuppgifter för lagfart

Utredningen är otydlig avseende att det finns så väl Lantmäteriet som är en statlig myndighet respektive kommunala lantmäterimyndigheter, vilket regleras i lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet. Göteborgs Stad är en av de 40-tal kommuner som valt detta och är den största kommunala myndigheten i landet.

Det finns för lantmäteriverksamheten reglering som inte omfattas av regelrätt lagfartsbedömande. Detta avser frågor om fastighetsreglering där en hel fastighet överförs till annan fastighet som omfattar en hyresfastighet. I de kommuner som har en kommunal lantmäterimyndighet kommer dessa ärenden att handläggas i kommun. Hyresfastigheten överförs då till annan fastighet utan att det uppstår nya lagfartsförhållanden. Det innebär att den nationella inskrivningsmyndigheten inte är involverad i dessa ärenden. Denna situation beaktas inte i lagförslaget och riskerar att leda till otydlighet gällande kravet på identitetsuppgifter för lagfart.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Hyresförvärvslagen och övriga lagändringar ska träda i kraft den 1 januari 2025, vilket bedöms vara kort tid för kommunen att förbereda laginförandet avseende exempelvis kompetens, resurser och systemstöd. Förslaget innebär att ytterligare data och information om exempelvis person- och samordningsnummer ska förvaras hos myndigheten till vilket det bedöms behövas ett adekvat systemstöd. Erfarenheten är att upphandling av ett nytt IT-stöd tar minst ett år att få på plats. Sammanfattningsvis bedömer Göteborgs Stad att om lagförslagen ska träda i kraft, behöver kommunerna ytterligare tid för förberedelser.

Göteborgs Stad noterar att det parallellt pågår ett flertal statliga utredningar med liknande syfte som betänkandet och önskar en sammanhållen bild av de åtgärder som planeras vidtas för att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa fastighetsägare och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Detta skulle förenkla för kommunerna att planera sina resurser och ta sitt ansvar i det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.

Vidare efterfrågar Staden en tydligare analys av på vilket sätt den föreslagna lagen ska anses vara mer ändamålsenlig och effektiv än tidigare upphävd lagstiftning. Att försvåra för den organiserade brottslighetens etablering på fastighetsmarknaden är viktigt, men huruvida kommunerna är rätt instans att förebygga dessa oegentligheter bedöms inte vara fullt ut klarlagt. Göteborgs Stads bedömning är att om förslaget till ny lagstiftning ska träda i kraft så måste finansieringsprincipen tillämpas.

För Göteborgs Kommunstyrelse