

Susanna Höglund
08-508 29 758

Till
Finansroteln

Dnr 316-2153/2008: Remissyttrande avseende Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75)

Finansroteln har remitterat remiss avseende *Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75)* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande.

Remissen

Utredningen har funnit vissa svagheter i förvärvslagen när det gäller att hålla mindre lämpliga fastighetsägare borta från marknaden. Argumenten för att slopa den är att den innebär administrativa bördor för köparen och kostnader för det allmänna. Kommunerna tillämpar inte alltid lagen enhetligt och det finns idag stora möjligheter att kringgå lagstiftningen.

Bostadsförvaltningslagen föreslås skärpas så att tvångsförvaltning lättare skulle kunna genomföras under de två första åren av ett fastighetsinnehav. Det har även varit svårt att finna tvångsförvaltare och utredningen vill därför försöka hitta nya förvaltare genom att de snabbare, än idag, ska få ersättning för sina uppdrag.

Underremiss

Svenska Bostäder skriver i sitt remissvar att de från ett samhälls- och hyresgästperspektiv självfallet är angelägna om att hålla kriminella element eller på annat sätt klart olämpliga fastighetsägare borta från marknaden. Den korta remisstiden har emellertid inte gjort det möjligt att närmare bedöma om de förslag till åtgärder som föreslås i utredningen är de mest effektiva (*bilaga 1*).

Stockholmshem anser att förvärvslagen borde skärpas istället för att avskaffas och menar att riskerna för oseriösa fastighetsägare inte minskat. Stockholmshem anser även att det är rimligt att bostadsförvaltningslagen skärps vad gäller utbetalning av arvoden. De anser vidare att man med hänsyn till de svårigheter som kan drabba en tvångsförvaltare och hyresgäster bör minimera antalet tvångsförvaltningar samt bibehålla och förstärka förvärvslagen (*bilaga 2*).

Micasa väljer att inte lämna något yttrande över remissen då bolaget inte har något att tillägga till förslaget.

Familjebostäder avstår från att svara.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen avstyrker förslaget om att avskaffa förvärvslagen. Lagen fyller en förebyggande funktion i att förhindra att oseriösa fastighetsägare kommer in på

bostadsmarknaden. Det vore önskvärt med visst förtydligande och förenkling avseende tillämpningen vid förvärvstillståndsprövningen med syfte att minska administrationen för de inblandade parterna.

Koncernledningen anser också att det är rimligt att bostadsförvaltningslagen skärps så att utbetalningar av arvoden till förvaltarna sker oftare. Med hänsyn till de svårigheter som ofta drabbar tvångsförvaltare och hyresgäster bör dock antalet tvångsförvaltningar minimeras.

Koncernledningen bedömer generellt att det är önskvärt att förhindra att tvångsförvaltning blir aktuell. Den olägenhet med administration som drabbar fastighetsägarna genom att bibehålla förvärvslagen bedömer koncernledningen är motiverad genom att den ger en möjlighet att hindra bevisat olämpliga fastighetsägare att ånyo bli hyresvärdar vilket annars kan drabba ett stort antal boende.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bilagor

Bilaga 1: Remissvar från AB Svenska Bostäder

Bilaga 2: Remissvar från Stockholmshem AB

Vällingby 2008-10-03

Stockholm Stadshus AB

Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remiss angående ”Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75)

Som svar på ovanstående remiss får Svenska Bostäder framföra följande.

I utredningen föreslås att Förvärvslagen avskaffas eftersom man inte tycker att den är effektiv och då man inte hittat något sätt att komma tillrätta med bristerna. Man menar vidare att hyresgästernas intressen kan tillvaratas bättre på annat sätt (genom förändringar i bostadsförvaltningslagen).

Svenska Bostäder kan konstatera att det från ett samhälleligt perspektiv och ett hyresgästperspektiv självfallet är angeläget att hålla kriminella element eller på annat sätt klart olämpliga fastighetsägare borta från marknaden. Vi kan också, liksom utredningen, konstatera att det finns brister i den nuvarande lagstiftningen. Den mycket korta remisstiden har emellertid inte gjort det möjligt för oss att närmare bedöma om de förslag till åtgärder som föreslås i utredningen är de mest effektiva. Vi avstår därför att yttra oss i den frågan.

AB Svenska Bostäder

Göran Wendel

Remiss angående ”Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75)

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem avge följande svar.

Remissen

Utredningen har haft i uppdrag att dels ta ställning till om Förvärvslagen (SOU 1975:1132) ska upphävas, dels om bestämmelserna i Bostadsförvaltningslagen (SOU 1977:792) och Förvärvslagen är lämpligt utformade. Utredningen kom fram till att man skulle kunna upphäva Förvärvslagen om Bostadsförvaltningslagen förstärks.

Förvärvslagen

Utredningen har funnit vissa svagheter i lagen när det gäller att hålla mindre lämpliga fastighetsägare borta från marknaden. Argumenten för att slopa förvärvslagen är att den innebär administrativa bördor för köparen och att även det allmänna åsamkas kostnader. Vidare framförs att kommunerna inte alltid tillämpar lagen enhetligt och att det idag finns stora möjligheter att kringgå lagstiftningen, speciellt när det gäller de indirekta förvärven.

Stockholmshems kommentar

Förvärvslagen tillkom i kölvattnet efter de stora fastighetsspekulationerna på 1970-talet. Den skulle i första hand skydda hyresgästerna mot dåliga fastighetsägare men kom också att skydda samhället från undandragande av skatt mm. Bara Stockholmshem tvångsförvaltrade i slutet av 1970-talet 11 fastigheter och har således många erfarenheter av konsekvenserna av en bristfällig lagstiftning på området.

Som utredningen konstaterar lagen är bristfällig vad gäller indirekta förvärv. Detta innebär i praktiken att ett antal olämpliga aktörer tagit sig in som fastighetsägare denna väg. Stockholmshem har nyligen förvärvat två mycket nedgångna fastigheter och med många oklara hyresförhållanden från ett sådant företag.

Fastigheter i Sverige blir alltmer ägda av utländska intressen. Denna utveckling innebär i sig en ökad risk att ägare, med annan uppfattning om vad god sed i hyresförhållanden innebär, kan etablera sig på den svenska bostadsfastighetsmarknaden utan hinder. Risken för att kriminella personer etablerar sig som fastighetsägare och använder lägenheter och lokaler för exempelvis trafficking, riskerar också att öka markant.

Enligt uppgift från Exploateringskontoret begärde Stockholms stad under 2006 och tio första månaderna 2007 tillståndsprövning i 19 fall, 3,9 %, av de anmälda förvärv som det fanns en reell möjlighet att få tillståndsprövade.

Med nuvarande lagstiftning provas sålunda cirka 10 förvärv årligen i Stockholm, vilket endast minimalt drabbar den stora skaran av seriösa fastighetägare som snabbt får sina ansökningar godkända.

Stockholmshems uppfattning är att lagen, i stället för att avskaffas, borde skärpas på så sätt som Stockholms stads exploateringskontor under hand har föreslagit utredningen.

Bostadsförvaltningslagen

Bostadsförvaltningslagen föreslås skärpas genom att man lättare skulle kunna få igenom en tvångsförvaltning under de två första åren av ett fastighetsinnehav. I Stockholm och i landet har det varit svårt att finna tvångsförvaltare, i Stockholm främst därför att fastighetsägarna är ”besvärliga” eller att det tar lång tid att få ersättning för sina uppdrag. Utredningen vill därför försöka hitta nya förvaltare som ska åta sig förvaltningsuppdrag genom att de snabbare än idag ska få ersättning för sina uppdrag, vilket idag regelmässigt dröjer ett år och ännu längre om Hyresnämndens beslut överklagas.

Stockholmsshems kommentar

Som tidigare omnämnts har Stockholmshem lång erfarenhet av tvångsförvaltning och har nyligen åtagit sig ett nytt sådant uppdrag eftersom den privata förvaltaren blivit så trakasserad av fastighetsägaren att de inte mår med uppdraget längre. Bolaget har också för Stadsledningskontorets juridiska avdelning granskat förvaltningsberättelser från tvångsförvaltare. Enligt utredningen och vår erfarenhet kan epitetet ”besvärliga” fastighetsägare innebära alltifrån att denne regelmässigt överklagar samtliga förvaltarens beslut avseende förvaltning, redovisning och ersättningsanspråk, att han ansökt om betalningsföreläggande och ingett konkursansökan mot förvaltaren till att fastighetsägaren utsatt det förvaltande bolaget och dess personal för våld och hot om våld. Det sistnämnda gäller givetvis också hyresgäster.

Den avvägning som måste ske gäller således att å ena sidan göra det minimalt enklare för blivande fastighetsägare att förvärva fastigheter samt för kommunen och rättsväsendet att slippa en mindre arbetsinsats i initialskedet av ett fastighetsförvärv. Detta ska ställas mot att rättsväsendet i ett senare skede får ta hand om ett ökande antal fall av tvångsförvaltning och tvister i samband med detta och att tvångsförvalterna och hyresgästerna i högre grad kommer att utsättas för olägenheter och trakasserier enligt ovan.

Stockholmshem anser mot denna bakgrund att det är rimligt att bostadsförvaltningslagen skärps vad gäller utbetalning av arvudet men att man med hänsyn till de svårigheter som kan drabba en tvångsförvaltare och hyresgäster bör minimera antalet tvångsförvaltningar och bibehålla och även förstärka förvärvslagen.

Slutligen anser bolaget att kommunen i allt högre grad bör använda sin möjlighet till tvångsinlösen av fastigheter som, trots flerårig tillämpning av Bostadsförvaltningslagen, inte kan säkerställa en för hyresgästerna godtagbar förvaltning utan tvångsförvaltare.