



Christer Starckenberg  
Mark och värdering  
Telefon: 08-508 269 80  
christer.starckenberg@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-11-05

## **Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75) Remiss av betänkande av Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av betänkandet ”Ägande och förvaltning av hyreshus” med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

### **Sammanfattning**

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet har haft i uppgift att se över lagen om förvärv av hyresfastighet mm (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen. Utredningen anser att förvärvslagen har vissa svagheter när det gäller att hålla olämpliga ägare borta från marknaden för flerbostadshus. Den har inte funnit några lämpliga sätt att komma till rätta med svagheterna. I konsekvens härmed föreslår utredningen att förvärvslagen avskaffas och ersätts med andra regler som tillgodoser hyresgästernas intressen.

För att kompensera förlusten av förvärvslagens förhandsprövning föreslår utredningen förändringar i bostadsförvaltningslagen. De förslagna förändringarna kan i viss utsträckning komma att förbättra möjligheterna att ingripa mot de ägare som åsidosätter sina skyldigheter mot sina hyresgäster. Kontoret anser dock inte att förslagen i tillräcklig mån kompenserar ett avskaffande av förvärvslagen.



Förvärvslagen ger möjlighet att hindra oseriösa förvärvare från att köpa flerbostadshus. Bostadsförvaltningslagen ger möjlighet att ingripa mot olämpliga ägare av sådana hus. Lagarna utgör ett komplement till varandra. Om förhandsgranskningen försvinner kan konsekvensen bli en ökande efterhandsprövning med tidsödande och kostsamma processer. Tillämpningen av förvärvslagen i Stockholm har och har haft en betydande preventiv inverkan på marknaden för flerbostadshus. Detta har varit till nytta både för hyresgäster och seriösa fastighetsägare.

### **Remissen**

Justitiedepartementet har den 9 september remitterat betänkandet ”Ägande och förvaltning av hyreshus” till drygt 50 instanser för yttrande senast den 28 november 2008. Inom Stockholms stad har kommunstyrelsen remitterat betänkandet till exploateringsnämnden och stadsledningskontoret för yttrande senast den 15 oktober 2008.

Ärendet kan inte föreläggas exploateringsnämnden förrän den 6 november 2008. Kontoret har därför i samråd med rotel I underhand tillställt roteln detta tjänsteutlåtande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens yttrande.

### **Ärendet**

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet har haft uppdraget att göra en översyn av lagen om förvärv av hyresfastighet mm (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen. Utredaren föreslår att förvärvslagen avskaffas. För att inte hyresgäster ska bli drabbade av en sämre hyresfastighetsförvaltning, föreslår utredningen ett flertal förändringar i bostadsförvaltningslagen.

### **Förvärvslagen**

Lagen om förvärv av hyresfastighet mm tillkom delvis på initiativ av Stockholm efter den omfattande spekulativen i flerbostadshus som ägde rum i staden och även i andra storstäder i början av 1970-talet. Huvudsyftet med lagen var att skydda hyresgästerna genom att förebygga spekulation i bostadshus och att hindra personer som var olämpliga att förvalta bostäder att förvärva sådana hus. Förvärvares täta köp och försäljningar samt bristande ekonomiska resurser medförde att drift och underhåll av hus blev allvarliga problem för hyresgästerna.

I delrapporten om fastighetshandelns samband med ekonomisk brottslighet (juni 1980) konstaterades att det finns ett starkt samband mellan spekulation i fastigheter och ekonomisk brottslighet (kommunstyrelsens i Stockholm utredning om ekonomisk brottslighet och social utslagning, delutredningen om fastighets-handeln). Detta samband har kunnat iakttas även på senare tid.

Förvärv av hyresfastigheter är idag förenat med tillståndsplikt enligt förvärvslagen. Förvärvslagen syftar ytterst till att förhindra spekulation och hålla olämpliga fastighetsägare borta från marknaden. Enligt förvärvslagen ska ett förvärv av en hyresfastighet eller aktier/andelar i vissa fastighetsbolag anmälas till kommunen. Anmälan ska ske inom tre månader från det att förvärvet skedde.

Om kommunen anser att förvärvarens lämplighet bör tillståndsprövas ska kommunen anmäla detta till hyresnämnden inom fyra månader från det att förvärvet anmäldes till kommunen. Om kommunen påkallat hyresnämndens prövning föreläggs förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd. Om förvärvaren inte söker tillstånd enligt föreläggandet avskriver hyresnämnden ärendet och förvärvet blir därmed ogiltigt. När förvärvaren ansökt om tillstånd remitteras ansökan till kommunen och hyresgästföreningen. Hyresnämnden beslutar sedan om förvärvstillstånd ska beviljas. Hyresnämndens beslut får överklagas.

Förvärvstillstånd ska vägras om förvärvaren inte visar sig ekonomiskt och praktiskt kunna förvalta fastigheten eller inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att mera långsiktigt förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Tillstånd ska också vägras om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att följa god sed i hyresförhållanden eller att förvärvaren annars med hänsyn till brottslig verksamhet eller på annat sätt från allmän synpunkt är olämplig att inneha fastigheten.

### **Bostadsförvaltningslagen**

Bostadsförvaltningslagen kan sägas vara ett komplement till förvärvslagen genom att den medger ingripande mot en fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Enligt bostadsförvaltningslagen får hyresnämnden besluta att en fastighet ska ställas under särskild förvaltning om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han eller hon inte förvaltar fastigheten på ett sätt som är godtagbart för de boende.

Det finns två former av särskild förvaltning, en mildare form kallad förvaltningsåläggande, ett åläggande att lämna över förvaltningen till någon annan, och en strängare form kallad tvångsförvaltning. Vid tvångsförvaltning ställs fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare som utses av hyresnämnden.

### **Utredningens förslag**

Utredningen konstaterar vid en samlad bedömning att de ursprungliga motiven för förvärvslagen inte längre är aktuella i alla delar. Den innebär en administrativ börda för förvärvare och är ett relativt svårtillgängligt regelverk som medför tidsförluster och kostnader. Det föreligger en bristande enhetlighet vid tillämpningen hos kommunerna som kan innebära vissa problem med rättsosäkerhet.



Det har kunnat fastställas att det finns relativt stora möjligheter att kringgå lagen speciellt vid indirekta förvärv. Det är oklart om lagen har preventiv inverkan.

I betänkandet anges att förvärvslagen har ett flertal svagheter och att dessa svagheter inte på ett lämpligt sätt går att åtgärda genom ändringar i lagen. Utredningen bedömer därför att hyresgästernas intressen av en tillfredställande hyresfastighetsförvaltning bättre kan tillvaratas på annat sätt. Utredningen föreslår att förvärvslagen avskaffas och att bostadsförvaltningslagen skärps.

Utredningen föreslår förändringar i bostadsförvaltningslagen för att tillgodose hyresgästernas intressen. Under en övergångsperiod om två år från det att en fastighetsägare förvärvat en hyresfastighet, ska det vara lättare än i dag att åstadkomma ett beslut om tvångsförvaltning eller förvaltningsåläggande. Lättnaden uppnås genom att det under övergångsperioden ställs lägre krav på bevisningen än annars. Det ska också bli lättare att få till stånd ett beslut om förvaltningsåläggande. I detta syfte föreslås också att förvaltningsåläggande ska kunna meddelas vid en lägre grad av missförhållanden än vad som är fallet för tvångsförvaltning. För att göra tvångsförvaltaruppdrag mer attraktivt föreslås förbättrade möjligheter för förvaltaren att snabbt få ersättning.

Utredningen föreslår att upphävandet av förvärvslagen och ändringarna i bostadsförvaltningslagen ska träda i kraft den 1 juli 2009. Betänkandets sammanfattning bifogas (bilaga 1). Hela betänkandet finns på [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se)

### **Stadens tillämpning av förvärvslagen**

Inom staden behandlar exploateringsnämnden ärenden om anmälningar om förvärv av flerbostadshus och förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger flerbostadshus. På förslag av exploateringskontoret beslutar nämnden om tillståndsprövning av förvärv ska påkallas hos hyresnämnden och ger yttranden till hyresnämnden över ansökningar om förvärvstillstånd.

Under 2007 behandlade kontoret 459 förvärvstillståndsärenden. I elva fall påkallade exploateringsnämnden prövning i hyresnämnden. I ett av dessa ärenden lämnade hyresnämnden förvärvstillstånd sedan ägarstrukturen i bolaget ändrats.

Sett över en längre period har 90 % av de förvärv där staden ifrågasatt köparens förmåga att uppfylla lagens kriterier för beviljat tillstånd har blivit ogiltiga och fastigheten återgått till säljaren.

Kontoret bedömer att blotta existensen av lagen har medfört att oseriösa ägare och förvaltare undviker att förvärva flerbostadshus i staden och bedriver istället verksamhet i andra kommuner eller handlar med fastigheter som inte omfattas av förvärvslagen.

### **Kontorets förslag till förändringar i förvärvslagstiftningen**

Kontorets erfarenhet är att de ursprungliga motiven för stiftandet av förvärvslagen till stora delar fortfarande är aktuella. En tillståndslag som förvärvslagen har ofta en stor preventiv effekt som är svår att mäta. Redan risken för att ett köp ska bli ogiltigt medför att en säljare är mycket försiktig med att välja köpare. Detta gäller även för vid köpet medverkande fastighetsmäklare och bankförbindelser. Stadens aktiva tillämpning av förvärvslagen har verksamt bidragit till att hålla många oönskade förvärvare borta från marknaden för flerbostadshus.

Lagen har sedan den trädde i kraft 1976 flera gånger förenklats och förbättrats. Dock har lagen allvarliga brister som medger att lagens bestämmelser lätt kan kringgå. Dessa brister har i olika sammanhang påtalats för lagstiftaren och kontoret har tidigare föreslagit sätt att förbättra lagen. Det gäller t ex ett införande av tillståndsplikt för alla aktie- och andelsförvärv i bolag som äger hyresfastighet eller att förvärv av aktier eller andelar i bolag, som är under tillståndsprövning av hyresnämnd eller hovrätt, ska vara ogiltigt. En bolagsägare, som inte skulle kunna påräkna tillstånd, kan ändå handla med flerbostadshus genom att överlåta sitt innehav under pågående process. Kontoret har också lämnat förslag på åtgärder för att godtrostförvärv i samband med ogiltiga aktie- och bolagsförvärv ska kunna undvikas.

Förvärvslagen kan förenklas om den enbart gäller fastigheter med byggnader som innehåller tre eller flera lägenheter för bostadsändamål. I Stockholm skulle antalet ärenden mer än halveras om lagen enbart omfattade flerbostadshus.

Prövningarna avseende ekonomiska förutsättningar och långsiktighet i ägandet medför svårigheter i vissa fall då många av de beslut som fattas är baserade på bedömningar. Lagstiftningen bör därför i högre grad inriktas på att förhindra förvärv av köpare som tidigare varit föremål för insatser från hyresnämnd m fl på grund av att de inte skött förvaltningen av sina fastigheter eller kontakten med hyresgästerna.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Att tillämpningen av förvärvslagen varierar mellan olika kommuner är knappast någon svaghet, utan en följd av det behov som finns att tillämpa lagen. Den enskilda kommunen har möjlighet att bedöma behovet av att tillämpa lagen. I storstäderna är omsättningen och risken för spekulation mycket större. Hyresgästerna i storstäderna är mer utsatta för risken att få en oseriös hyresvärd.



En allvarlig konsekvens av en avskaffad förvärvslag är att det kommer att saknas möjlighet att hindra fastighetsägare vars fastigheter är ställda under tvångsförvaltning att köpa nya fastigheter för bostadsändamål. Förhållandet är lika med andra dokumenterat oseriösa ägare, som exempelvis tidigare vägrats förvärvstillstånd.

De förslagna förändringarna i bostadsförvaltningslagen kan i viss utsträckning komma att förbättra möjligheterna att ingripa mot ägare som åsidosätter sina skyldigheter mot sina hyresgäster. Förslagen kompenserar dock inte ett avskaffande av förvärvslagen med andra föreskrifter som på liknande sätt kan uppnå samma preventiva effekt till skydd för hyresgäster. Enligt kontorets erfarenheter krävs det i nuläget mycket starka skäl för att få till stånd åtgärder enligt bostadsförvaltningslagen även mot gravt försumliga förvaltare. Det har hänt att förordnade tvångsförvaltare har lämnat sina uppdrag i förtid efter hot och trakasserier. Det råder bland annat därför en mycket stor brist på företag som vill åta sig uppdrag som tvångsförvaltare. Det har hänt att staden i nödfall fått överta tvångsförvaltningsuppdrag.

Förvärvslagen ger möjlighet att hindra oseriösa köpare från att köpa flerbostadshus. Bostadsförvaltningslagen ger möjlighet att ingripa mot olämpliga ägare av sådana hus. Den förstnämnda lagen innebär en förhandsprövning av en köpares lämplighet medan den senare nämnda lagen medger en efterhandsprövning av en ägares lämplighet som hyresvärd. Lagarna utgör ett komplement till varandra. Om förhandsgranskningen försvinner får oseriösa förvärvare och även de som redan vid förvärvet är dokumenterat kända som olämpliga helt fritt tillträde att överta flerbostadshus. Det kan därmed befaras bli en ökande efterhandsprövning med tidsödande och kostsamma processer för det allmänna. Den preventiva effekt som förvärvslagen haft försvinner med dess avskaffande.

Kontoret anser att lagstiftningen i högre grad bör inriktas på att förhindra förvärv av köpare som tidigare varit föremål för insatser från hyresnämnd m fl på grund av att de inte skött förvaltningen av sina fastigheter eller kontakten med hyresgästerna.

Exploateringskontoret anser att de av utredningen framförda svagheter och olägenheter med förvärvslagen inte motiverar ett upphävande av lagen. Den behöver dock ses över och förbättras för att bli mer verksam och lättare att tillämpa.

**Slut**