

# Sammanfattning

## Uppdraget

I enlighet med direktiven till utredningen har vår huvudsakliga uppgift varit att se över lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen (1977:792) och därvid undersöka dessa lagars tillämpning och brister. Därutöver har det ingått i uppdraget att dels ta ställning till om förvärvslagen ska upphävas, dels överväga om lagarnas bestämmelser är lämpligt utformade. Om övervägandena ger anledning till författningsförslag, har det också ingått i utredningens uppdrag att lämna sådana.

## Förvärvslagen

Förvärv av hyresfastigheter är i dag förenat med tillståndsplikt enligt förvärvslagen. Förvärvslagen syftar ytterst till att förhindra spekulation och hålla olämpliga fastighetsägare borta från marknaden.

Vi har studerat förvärvslagen och hur den i dag tillämpas i kommuner respektive hyresnämnder och Svea hovrätt. Vi har funnit att lagen lider av svagheter när det gäller att hålla mindre lämpliga fastighetsägare borta från marknaden. Lagen saknar enligt vår mening tillräcklig effektivitet och verkan. Därutöver har vi funnit följande svagheter med lagen.

1. Lagen innebär förhållandevis stora administrativa bördor för företag eftersom regelverket är svårtillgängligt och förvärvstillsandsprövningen medför både tidsförluster och kostnader för enskilda.
2. Tillämpningen innebär kostnader också för det allmänna, vilka, som angetts, inte motsvaras av någon tillräcklig effektivitet.

3. Kommunerna tillämpar inte alltid lagen enhetligt, vilket kan medföra bristande rättssäkerhet.
4. Det finns i dag relativt stora möjligheter att kringgå lagstiftningen, särskilt när det gäller de s.k. indirekta förvärven.

Vi har inte hittat något lämpligt sätt att komma till rätta med de angivna problemen. Det är därför vår bedömning att dessa svagheter skulle bestå vid ett bibehållande av förvärvslagen. Vi har således stannat för att föreslå ett avskaffande av förvärvslagen.

Förvärvslagens syfte att hålla olämpliga fastighetsägare från hyresfastighetsmarknaden grundar sig huvudsakligen i omtanke om hyresgästerna. Eftersom förvärvslagen brister i effektivitet och verkan, är det vår bedömning att hyresgästernas intressen kan tillvaratas bättre på annat sätt. Detta kan åstadkommas genom förändringar i bostadsförvaltningslagen.

### Bostadsförvaltningslagen

Vi har övervägt ett antal förändringar i bostadsförvaltningslagen för att på så sätt kunna tillvarata hyresgästernas intressen av en tillräckligt väl förvaltd fastighet. Vi har bl.a. tittat på ett par förslag som den tidigare Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus lade fram (SOU 1994:23). Vår bedömning är att det där föreslagna institutet förvaltningsförbud inte bör införas.

Ett annat av den tidigare utredningens förslag har vi dock modifierat en del och lägger fram i moderniserad form. Det finns enligt gällande rätt två former av s.k. särskild förvaltning; tvångsförvaltning och förvaltningsåläggande. För dessa båda former av ingripande gäller samma kriterier enligt 2 § bostadsförvaltningslagen, dock att tvångsförvaltning enbart ska tillgripas om inte förvaltningsåläggande kan anses tillräckligt ingripande. Vi föreslår att 2 § bostadsförvaltningslagen ändras så att förvaltningsåläggande ska kunna tillgripas redan vid en lägre grad av missförhållanden än vad som är fallet för tvångsförvaltning. Beslut om förvaltningsåläggande ska kunna bli aktuellt om bristerna i fastighetsägarens förvaltning är av mindre allvarligt slag. Ett ingripande förutsätter dock en konstaterad brist i förvaltningen av fastigheten. Liksom tidigare krävs också att hyresgästerna mer allmänt haft kännningar av olägenheterna.

Vi har också övervägt flera nya åtgärder som syftar till att förbättra för hyresgästerna och ge dem möjlighet att lättare bli av med fastighetsägare som inte förmår förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt.

Vi föreslår en ny bestämmelse med innebörd att det under en övergångsperiod ska vara lättare att åstadkomma ett beslut om tvångsförvaltning eller förvaltningsåläggande. Har ansökan om tvångsförvaltning eller förvaltningsåläggande getts in till hyresnämnden inom två år från det att fastighetsägaren ansökt om lagfart för fastigheten, får hyresnämnden meddela sådant beslut, om det finns befogad anledning anta att fastighetsägaren inte uppfyller de krav som enligt 2 § ställs på fastighetsförvaltningen. Detta innebär i praktiken en sänkning av beviskraven under en övergångsperiod om två år.

Hyresnämnden kan i dag påverka innehållet i förvaltningsavtalets dels genom att bereda fastighetsägaren möjlighet att komplettera avtalet, dels genom att underkänna det. Vår bedömning är att hyresnämnden redan i dag har tillräckliga möjligheter att styra innehållet i förvaltningsavtalet och att det därför inte finns något behov av att ändra den nuvarande ordningen.

Det förekommer i dag att fastighetsägare på ett omotiverat sätt försvårar arbetet för tvångsförvaltare, bl.a. genom att utsätta förvaltarna för ogrundade rättsliga åtgärder av olika slag. Det skulle vara önskvärt att på något sätt hindra fastighetsägare från detta. Vi bedömer dock att det inte är möjligt att föreslå någon sanktion mot de fastighetsägare som utsätter tvångsförvaltare för ogrundade rättsliga åtgärder, utan att samtidigt träda fastighetsägarens rättssäkerhet för när. Vi föreslår därför inte något i denna del.

Vi har vidare övervägt ytterligare förfaringsätt för att underlätta för förvaltare att sköta sitt uppdrag. Vi har emellertid gjort bedömningen att det inte bör införas någon bestämmelse om tvångsförsäljning, och detta av två skäl. Det är dels ett mycket stort ingrepp i äganderätten, dels föreligger inte skäl att tro att det finns särskilt många presumtiva förvärvare.

Vår bedömning är också att det inte finns något lämpligt sätt att förenkla instansordningarna, utan det får också fortsättningsvis finnas flera olika beslutsgångar och instanser inom ramen för bostadsförvaltningslagen.

Det har framförts önskemål från förvaltarhåll att det lagstiftningsvägen ska regleras ytterligare hur en förvaltare ska prioritera mellan olika åtgärder och borgenärer. Detta lämnades dock explicit

över till förvaltarna av lagstiftaren när bostadsförvaltningslagen infördes. Vi gör ingen annan bedömning och anser inte att någon ändring bör göras av gällande regler för innehållet i en tvångsförvaltares uppdrag.

I dag krävs enligt 25 § bostadsförvaltningslagen särskilda skäl för att förvaltare ska kunna erhålla ersättning för sitt uppdrag oftare än en gång per kalenderår. Detta är enligt vårt förmenande onödigt stelbent och vi föreslår därför att det inte längre ska krävas särskilda skäl för att förvaltare ska erhålla arvode oftare än en gång varje kalenderår.

Upphävandet av förvärvslagen och de föreslagna ändringarna i bostadsförvaltningslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2009.