

# Lagrådsremiss

## Ägande och förvaltning av hyreshus

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 27 augusti 2009

*Andreas Carlgren*

*Lotta Hardvik Cederstierna*  
(Justitiedepartementet)

### Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphävas, eftersom lagen inte tillräckligt effektivt förhindrar att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. I syfte att tillvarata hyresgästernas intressen av en tillfredställande fastighetsförvaltning föreslås att bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska skärpas. De förslagen innebär i huvudsak följande.

Förutsättningarna för förvaltningsåläggande mildras. Förvaltningsåläggande ska kunna beslutas om bristerna i fastighetsägarens förvaltning är av mindre allvarligt slag och ett sådant beslut är tillräckligt för att uppnå en tillfredställande förvaltning av hyresfastigheten.

Kraven för särskild förvaltning (förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning) sänks under en begränsad tid, en slags prövotid, efter att en hyresfastighet har bytt ägare. Hyresnämnden får meddela beslut om sådan förvaltning redan om det finns anledning att anta att fastighetsägaren inte uppfyller de krav som enligt lagen ställs på förvaltningen av fastigheten, om en ansökan har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren ansökt om lagfart på fastigheten.

Vid tvångsförvaltning ska det inte längre krävas särskilda skäl för att förvaltare ska kunna få arvode för sitt uppdrag oftare än en gång varje kalenderår.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 mars 2010.

# Innehållsförteckning

1	Beslut.....	4
2	Lagtext.....	5
2.1	Förslag till lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792) .....	6
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt .....	9
2.4	Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868).....	10
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	12
2.6	Förslag till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden.....	16
2.7	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt .....	18
2.8	Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).....	19
3	Ärendet och dess beredning.....	20
4	Förvärv och förvaltning av hyreshus .....	20
5	Förvärvslagen upphävs .....	23
6	Bostadsförvaltningslagen skärps.....	29
6.1	Egendomsskyddet .....	29
6.2	Förvaltningsåläggande .....	29
6.3	Lägre krav för ingripande i vissa fall .....	32
6.4	Förvaltningsförbud m.m.....	34
6.5	Arvode till förvaltare.....	35
6.6	Förvaltningsfrågor.....	36
7	Ikraftträdande- och övergångsfrågor.....	39
8	Kostnader och andra konsekvenser.....	41
9	Författningskommentar.....	43
9.1	Förslaget till lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ....	43
9.2	Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792) .....	44
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt .....	49
9.4	Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868).....	49
9.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	50
9.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden.....	53

9.7	Förslaget till lagen om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	54
9.8	Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) .....	54
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75) .....	56
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag .....	59
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna.....	72

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
2. lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),
3. lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,
4. lag om ändring i förköpslagen (1967:868),
5. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
6. lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden,
7. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,
8. lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.<sup>1</sup> ska upphöra att gälla vid utgången av februari 2010.

---

1. I fråga om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse gäller den upphävda lagen fortfarande, om kommunen före den 1 mars 2010 enligt 13 § första stycket den upphävda lagen har anmält att beslut att utöva förköpsrätt har fattats.

2. Vid överklagande av hyresnämndens beslut som har meddelats före den 1 mars 2010 i fråga om förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp vid aktieöverlåtelse, gäller den upphävda lagen fortfarande.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1983:438.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs att 2, 18 och 25 §§ bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

*Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.*

### *Föreslagen lydelse*

#### 2 §<sup>1</sup>

*Om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att fastigheten inte förvaltas på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.*

*Ett beslut om särskild förvaltning får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt enligt första stycket, om ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren ansökte om lagfart.*

*I beslutet om särskild förvaltning ska hyresnämnden,*

*1. om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande), eller*

*2. om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1994:818.

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

*I beslut enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).*

## 18 §

Hyresnämnden skall inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Tiden får bestämmas till högst fem år från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder.

*Föreligger ej längre skäl för tvångsförvaltning, kan hyresnämnden besluta att förvaltningen skall upphöra tidigare än som följer av första eller andra stycket.*

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller fjärde stycket, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller fjärde stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden vid ett tillfälle besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

*Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, får hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra tidigare än som följer av första eller andra stycket.*

## 25 §

Förvaltaren har rätt att *erhålla* skäligt arvode, som *bestämmer* av hyresnämnden för varje kalenderår eller, *om särskilda skäl föreligger*, för kortare tid. Arvodet *skall utgå* ur fastighetens avkastning, i den mån *ej* hyresnämnden föreskriver att det *skall* betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, *skall* kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut *skall* betalas av fastighetsägaren personligen.

*Det åligger fastighetsägaren* att till kommunen *återbetala* det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Förvaltaren har rätt att *få* skäligt arvode, som *bestäms* av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet *ska betalas* ur fastighetens avkastning, i den mån *inte* hyresnämnden föreskriver att det *ska* betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, *ska* kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut *ska* betalas av fastighetsägaren personligen.

*Fastighetsägaren är skyldig* att till kommunen *betala tillbaka* det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. I fråga om ärenden om särskild förvaltning som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 2 och 18 §§ i sin äldre lydelse.



## 2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

Härigenom föreskrivs att 11 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Gode mannen *skall* på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen *hyreshusenhet eller jordbruksfastighet skall* gode mannen vid auktionen *erinra* om reglerna i *lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. respektive jordförvärvslagen (1979:230).*

### *Föreslagen lydelse*

#### 11 §<sup>1</sup>

*Den* gode mannen *ska* på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen *en* jordbruksfastighet, *ska den* gode mannen vid auktionen *upplysa* om reglerna i *jordförvärvslagen (1979:230).*

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1987:472.

## 2.4 Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Häri genom föreskrivs att 7 § förköpslagen (1967:868)<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om *beslut* att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten *med företeende av* bevis om underrättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller *vad* som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet *skall* antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten *skall* utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om det krävs förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen innan lagfart eller tillstånd har sökts anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen och då överlämnar en bestyrkt kopia av köpehandlingen, räknas tiden i stället från det att kommunen tog emot en sådan anmälan. *Skall försäljningen anmälas till kommunen enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., räknas tiden alltid från det att kommunen tog emot anmälan om försäljningen.* Om

### *Föreslagen lydelse*

#### 7 §<sup>2</sup>

Förköpsrätten utövas genom att *en* kommun inom *den* tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om *beslutet* att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten *och uppvisar* bevis om underrättelserna. Avser beslutet *en* fastighet inom *en* annan kommuns område, gäller *det* som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet *ska* antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten *ska* utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om det krävs förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen innan lagfart eller tillstånd har sökts anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen och då överlämnar en bestyrkt kopia av köpehandlingen, räknas tiden i stället från det att kommunen tog emot en sådan anmälan. Om någon kopia av köpehandlingen inte var bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det att kommunen tog emot en sådan handling.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1974:815.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2000:232.

någon kopia av köpehandlingen inte var bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det att kommunen tog emot en sådan handling.

Utövas förköpsrätten *ej* inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

Utövas förköpsrätten *inte* inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

## 2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup>

- dels* att 16 a–16 c §§ ska upphöra att gälla,
- dels* att rubriken närmast före 16 a § ska utgå,
- dels* att 4 och 21–23 §§ ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 4 §<sup>2</sup>

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
  - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
  - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
  3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
  4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
  5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
    - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
    6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,
    6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:410.

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ärende *upptages* av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. *Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.*

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

*Ett ärende tas upp* av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

### 21 §<sup>3</sup>

*Av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende skall de skäl som bestämt utgången framgå, om beslutet går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.*

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, *skall* det i beslutet anges vad parten *skall* iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, *skall* beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när be-

*När nämnden avgör ett ärende ska det av beslutet framgå vilka skäl som ligger till grund för beslutet, om detta går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § ska även de nya villkor anges på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken ska anses förlängt.*

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, *ska* det i beslutet anges vad parten *ska* iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, *ska* beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när be-

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:410.

slutet meddelas *skall* lämnas vid sammanträdet.

Slutligt beslut *skall* tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, *skall* denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

slutet meddelas *ska* lämnas vid sammanträdet.

Ett slutligt beslut *ska* tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte *ett* beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har *en* skiljaktig mening förekommit, *ska* denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

#### 22 §<sup>4</sup>

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut *skall* inte tillämpas hos nämnderna.

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut *ska* inte tillämpas hos nämnderna.

#### 23 §<sup>5</sup>

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),  
– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),  
– 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,  
och

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet, eller

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619).

Ett överklagande som avses i tredje stycket *skall* ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Ett överklagande som avses i tredje stycket *ska* ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i ärenden som enligt lagen (2010:000) om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska prövas enligt den upphävda lagen.

## 2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden

Härigenom föreskrivs att 1, 3 och 7 §§ lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom *eller rättighet* som uppställs i

1. *lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller*

2. *jordförvärvslagen (1979:230).*

Med ett bulvanförhållande avses i lagen att någon (bulvanen) utåt framstår som ägare av viss egendom *eller innehavare av viss rättighet* men i verkligheten innehar egendomen *eller rättigheten* huvudsakligen för annans (huvudmannens) räkning.

*Vad som sägs i det följande om egendom som ett bulvanförhållande avser har tillämpning också på rättigheter.*

Om det föreligger ett sådant kringgående genom ett bulvanförhållande som avses i 1 §, *skall* tingsrätt på talan av allmän åklagare förordna att kronofogdemyndigheten *skall* sälja den egendom som bulvanförhållandet avser på offentlig auktion *eller, i fråga om aktier, genom värdepappersinstitut.*

Talan enligt första stycket *skall* föras mot bulvanen. Huvudmannen *skall* beredas tillfälle att yttra sig.

### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §<sup>1</sup>

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230).

Med ett bulvanförhållande avses i lagen att någon (bulvanen) utåt framstår som ägare av viss egendom men i verkligheten innehar egendomen huvudsakligen för annans (huvudmannens) räkning.

#### 3 §<sup>2</sup>

Om det föreligger ett sådant kringgående genom ett bulvanförhållande som avses i 1 §, *ska* tingsrätt på talan av allmän åklagare förordna att kronofogdemyndigheten *ska* sälja den egendom som bulvanförhållandet avser på offentlig auktion.

Talan enligt första stycket *ska* föras mot bulvanen. Huvudmannen *ska* beredas tillfälle att yttra sig.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1999:849.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1991:994.



7 §<sup>3</sup>

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt *de lagar som anges i 1 § första stycket* skall underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande inom myndighetens ansvarsområde.

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt *jordförvärvslagen (1979:230)* ska underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande inom myndighetens ansvarsområde.

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1999:849.

## 2.7 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

### *Föreslagen lydelse*

#### 8 §<sup>1</sup>

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket *jordabalken*,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ *jordabalken*,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § *jordabalken*,

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i ärenden som enligt lagen (2010:000) om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska prövas enligt den upphävda lagen.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2002:101.

## 2.8 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att 30 kap. 22 § samt rubriken närmast före 30 kap. 22 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 30 kap.

*Förvärv av eller särskild förvaltning av hyresfastighet*

*Särskild förvaltning av hyresfastighet*

#### 22 §

Sekretess gäller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. eller bostadsförvaltningslagen (1977:792) för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Sekretess gäller i ärende enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Sekretessen gäller inte beslut i ärende.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst tjugo år.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.
  2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i ärenden enligt den upphävda lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

### 3 Ärendet och dess beredning

En särskild utredare (dir. 2007:87) fick år 2007 i uppdrag att se över lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen (1977:792). Utredningen antog namnet Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet.

Utredningen har redovisat uppdraget i betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju2008/6905/L1).

I denna lagrådsremiss behandlas förslagen i betänkandet.

### 4 Förvärv och förvaltning av hyreshus

#### *Förvaltning av hyreshus*

Det har sedan länge ansetts angeläget att förhindra att olämpliga personer eller företag förvärvar hyresfastigheter. Förvärvslagen har som syfte att förhindra detta. Om en kommun begär prövning av ett förvärv av en hyresfastighet, får förvärvet genomföras endast efter tillstånd av hyresnämnden.

Det har också ansetts nödvändigt med regler som gör det möjligt att ingripa i efterhand mot hyresvärdar som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett tillfredställande sätt. I bostadsförvaltningslagen finns därför regler om att hyresnämnden under vissa förutsättningar kan besluta att en fastighet ska förvaltas av annan än fastighetsägaren.

#### *Förvärvslagen*

Enligt förvärvslagen får en fastighet som är taxerad som hyreshusenhet förvärvas endast efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gäller flertalet slag av förvärv, bl.a. köp, byte och gåva, men inträder först om den kommun där fastigheten är belägen har begärt hyresnämndens prövning. Tillståndsplikten omfattar inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kan antas att det inte finns någon risk för oönskade förvärv (se 1 och 2 §§).

Det är vanligt att hyresfastigheter, liksom andra kommersiella fastigheter, ägs av juridiska personer. Fysiska personers förvärv av aktier eller andelar i dessa juridiska personer kan beskrivas som indirekta förvärv av fastigheterna och är i vissa fall tillståndspliktiga. Så är fallet om förvärvet avser aktier eller andelar i vissa slag av bolag. En förutsättning är att hyresfastighetens taxerade värde enligt senaste balansräkning är större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar (8 och 9 §§).

Som anges ovan prövar hyresnämnden förvärvet endast om kommunen begär det. För att kommunen ska ha möjlighet att ta ställning till om den bör begära en sådan prövning, ska överlåtaren eller förvärvaren anmäla förvärvet till kommunen inom tre månader från det att förvärvet gjorts.

Kommunen har sedan ytterligare fyra månader till sitt förfogande för att avgöra om den vill begära hyresnämndens prövning. Kommunen ska ge en organisation av hyresgäster som berörs av ansökan tillfälle att yttra sig över anmälan. Om kommunen därefter anmäler att den vill ha förvärvet prövat, ska hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om tillstånd till förvärvet hos nämnden (3 § första och andra styckena, 3 a §, 10 § fjärde stycket samt 10 a § första stycket). Ett förvärv som omfattas av lagen är ogiltigt om det inte anmäls på föreskrivet sätt eller inom föreskriven tid. Det blir också ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte görs eller om tillstånd vägras. Om lagfart meddelas trots att förvärvstillstånd inte erhållits, är dock förvärvet ändå giltigt (5 och 10 b §§). Ogiltigheten inträder automatiskt. Den kan, med undantag för vad som sagts om lagfart, inte läkas i efterhand. Om ett förvärv av en fastighet, andelar eller aktier är ogiltigt enligt lagen, blir även senare förvärv ogiltiga. En senare förvärvare av andelar eller aktier kan dock i vissa fall göra godtrostförvärv.

Förvärvslagen innehåller fyra förutsättningar som är av betydelse för om tillstånd ska ges till ett förvärv (se 4 § första stycket). Förvärvaren ska visa sig vara i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren ska också göra sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Vidare ska det kunna antas att förvärvaren även i övrigt iakttar god sed i hyresförhållanden. Slutligen får det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren innehar fastigheten (beträffande den närmare innebörden av dessa kriterier, se betänkandet s. 49 f.).

### *Förköpslagen*

Enligt förköpslagen (1967:868) har kommunen under vissa förhållanden förköpsrätt vid försäljning av fast egendom och tomträtt. Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen (5 § förköpslagen). De vanligaste grunderna för att utöva förköpsrätt är att försäljningen omfattar fast egendom som krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller fast egendom som behövs för att tillgodose bostadsförsörjningen (se 1 § första stycket 1 och 2).

Rätten till förköp tillkommer i princip endast den kommun där den fasta egendomen eller tomträtten finns (2 §). Förköpsrätten utövas genom att kommunen underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta till inskrivningsmyndigheten. Om förvärvet ska anmälas till kommunen enligt förvärvslagen, ska förköpsrätten utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det att kommunen mottog sådan anmälan. Utövas inte förköpsrätten inom föreskriven tid, är den förlorad (7 §).

Som ett komplement till reglerna om kommunal förköpsrätt enligt förköpslagen finns i förvärvslagen bestämmelser som ger en kommun rätt till förköp av aktier i sådant aktiebolag som omfattas av lagen (se 12–22 §§ förvärvslagen).

Regeringen gav i juni 2007 i uppdrag åt Boverket att utvärdera förköpslagen och dess tillämpning samt att utifrån detta ta ställning till om

lagen bör upphävas eller om den i stället bör ändras i något avseende. Uppdraget redovisades i rapporten *Utvärdering av förköpslagen* (1967:868). I rapporten redovisas fyra handlingsalternativ. Ett av alternativen är att förköpslagen upphävs. Övriga alternativ innebär att lagen finns kvar men att tillämpningsområdet begränsas eller att bestämmelserna ändras på annat sätt. Två av dessa alternativ innebär vissa förenklingar vid tillämpningen. Boverket föreslår att lagen ska finnas kvar men att kommunens rätt till förköp inskränks till försäljningar som omfattar fast egendom som krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Boverket föreslår också att en kommun får rätt att göra en geografisk begränsning av lagens tillämpning inom kommunen. Rapporten har remissbehandlats och bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

### *Bostadsförvaltningslagen*

Enligt bostadsförvaltningslagen kan hyresnämnden under vissa förutsättningar ingripa mot en hyresvärd som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett för de boende godtagbart sätt (se 1 och 2 §§).

Lagen är tillämplig på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetsägaren för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av ägarens egen bostad. Även uthyrda enfamiljshus och, från den 1 maj 2009, ägarlägenheter faller under lagens tillämpningsområde.

Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Särskilt kan nämnas bestämmelserna om lägenhetens och de gemensamma utrymmenas skick och om hyresvärdens plikt att med vissa tidsmellanrum ombesörja löpande underhåll av lägenheten (se 9 och 15 §§ hyreslagen).

Om den bristfälliga förvaltningen är till olägenhet för bostadshyresgästerna i fastigheten, får hyresnämnden ingripa mot fastighetsägaren genom beslut om särskild förvaltning.

Sådana beslut kan vara av två slag: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren åläggs att överlämna förvaltningen av fastigheten till en godtagbar förvaltare som fastighetsägaren själv utser (se 3–7 §§ bostadsförvaltningslagen och betänkandet s. 57). Tvångsförvaltning är en mer kvalificerad form av ingripande. Det innebär att hyresnämnden själv utser förvaltare och att denne i flera väsentliga avseenden får ställning som legal företrädare för fastighetsägaren. Hyresnämnden utövar sedan tillsyn över förvaltningen. Tvångsförvaltning förekommer när det finns allvarliga brister i förvaltningen, när brister har funnits en lång tid eller när fastighetsägaren inte går att nå eller det inte är känt vem denne är (se 8–27 §§ och betänkandet s. 57 f.). Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsåläggande inte bedöms vara tillräckligt.

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. En enskild hyresgäst är däremot inte behörig att göra en sådan ansökan (29 §).

## 5 Förvärvslagen upphävs

**Regeringens förslag:** Förvärvslagen upphävs.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 87 f.).

**Remissinstanserna:** Remissutfallet är blandat. Bland de remissinstanser som tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran finns *Svea hovrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Malmö, Länsstyrelsen i Stockholms län, Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Lantmäteriet, Verket för Näringslivsutveckling, Västerås kommun, Sundsvalls kommun, Sveriges advokatsamfund, Näringslivets Regelnämnd, Svenska Bankföreningen, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare och SBC ekonomisk förening*. Bland de remissinstanser som avstyrker förslaget finns *Hyresnämnden i Västerås, Hyresnämnden i Linköping, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Sundsvall, Hyresnämnden i Umeå, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Boverket, Konsumentverket, Stockholms kommun, Jönköpings kommun, Malmö kommun, Borås kommun, Göteborgs kommun, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges Kommuner och Landsting*. Som alternativ till ett upphävande av förvärvslagen efterlyser bl.a. hyresnämnderna i Göteborg och Sundsvall överväganden som tar sikte på indirekta förvärv, t.ex. om hur det på ett effektivt sätt kan förhindras att anmälningsplikten för aktieförvärv kringgås. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* föreslår att grunderna för att vägra förvärvstillstånd ska tydliggöras. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* anser att alla förvärv ska prövas, oberoende av om köpet avser själva hyreshuset eller andelar eller aktier i ett bolag som äger huset. *Sveriges Kommuner och Landsting* föreslår att det ska införas en möjlighet för kommunerna att för viss tid avstå från att tillämpa lagen.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Problem med oseriös hyresförvaltning*

Under de senaste åren har flera fall av oseriös hyresförvaltning uppmärksamrats. Hyresgäster har i några fall tvingats att under lång tid leva under förhållanden som inte är godtagbara. Förvärvslagen tycks således inte på ett effektivt sätt förhindra att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar hyresfastigheter. Samtidigt har den nuvarande förvärvsprövningen kritiserats för att vara omständlig och tidskrävande.

Enligt regeringens mening finns det därför anledning att överväga om förvärvslagen bör upphävas eller ändras i något avseende. Utgångspunkten bör härvid vara att effektivisera lagstiftningen så att överlåtare och förvärvare av hyresfastigheter inte i onödan drabbas av omständliga och tidskrävande förfaranden samtidigt som det finns goda möjligheter att ingripa mot olämpliga hyresvärdar.

I det följande behandlas de problem som är förknippade med förvärvsprovningen. Vidare övervägs om det finns möjligheter att undanröja dessa svagheter i förvärvslagen eller om det är bättre att upphäva lagen och tillvarata hyresgästernas intressen av en god fastighetsförvaltning på annat sätt.

### *Bristande enhetlighet vid tillämpningen av lagen*

Utredningen framhåller att förvärvslagen under hela den tid den varit i kraft har kritiserats för att vara svår att förstå och tillämpa. Detta gäller särskilt de indirekta förvärven (se ovan avsnitt 4), men även de direkta förvärven kan bli föremål för en omfattande byråkrati med ett flertal prövningar hos kommunen, hyresnämnd och i vissa fall Svea hovrätt. Både Stockholms och Göteborgs kommun har till utredningen framhållit att de får in många anmälningar som tar sikte på indirekta förvärv som inte är tillståndspliktiga, vilket skulle kunna vara ett tecken på att lagen är svår att förstå och tillämpa för överlåtare och förvärvare. Det finns även områden där det, såvitt framkommit, finns brist på kunskap hos kommunerna (se betänkandet s. 89 f.).

Det är i första hand kommunerna som avgör om ett förvärv av en fastighet ska anmälas till hyresnämnden. Ordningen för den inledande prövningen varierar från kommun till kommun och är naturligen beroende såväl av prövningsunderlaget som kommunens kompetens på området. I större kommuner, där fastighetsöverlåtelser är vanligt förekommande, finns normalt en särskild organisation med upparbetad kompetens som handlägger förvärvsärenden. Mindre kommuner med ett fåtal hyresfastigheter och god lokalkännedom tillämpar inte lagen i samma omfattning och på samma sätt som en storstadskommun. I en del kommuner förekommer inga förvärv vissa år, och det kan då knappast anses rimligt att kommunerna ska tillhandahålla samma handläggningsrutiner som finns i större kommuner. Som utredningen anger får det anses vara ett problem att en varierande tillämpning av lagen inte alltid är sakligt motiverad, framför allt eftersom detta innebär att en enskild förvärvare inte vet hur kommunen kommer att agera. Tillämpningen av lagen får till viss del anses vara rättsosäker. Den varierande tillämpningen har också lett till att mindre seriösa förvärvare söker sig till kommuner där prövningen är mindre grundlig, till nackdel för hyresgästerna där.

Som nämns ovan framstår det knappast som en rimlig ordning att kräva att samtliga kommuner ska tillhandahålla en särskild organisation för handläggningen av förvärvsärenden.

Ett alternativ, som *Malmö kommun* och *Sveriges Kommuner och Landsting* är inne på, är att låta lagen vara tillämplig endast i vissa kommuner, t.ex. storstadskommunerna. Risken för att oseriösa aktörer söker sig till mindre kommuner kommer dock sannolikt att förstärkas om lagens tillämpningsområde begränsas geografiskt. Detta alternativ framstår därför inte heller som lämpligt.

Ytterligare ett sätt är att lägga över hanteringen av förvärvsfrågorna på en annan myndighet än kommunerna, t.ex. en central myndighet eller länsstyrelsen, i syfte att undvika varierande tillämpning och ett utdraget



förfarande. En sådan myndighet skulle dock inte ha den nödvändiga erfarenheten av förhållandena på den lokala fastighetsmarknaden. Att flytta prövningen till ett annat organ framstår inte som ett realistiskt alternativ.

### *Prövningen grundas på prognoser*

Som utredningen anger är det en brist hos förvärvslagen att prövningen grundas på prognoser av den tilltänkte förvärvarens lämplighet som innehavare av hyresfastigheter (se betänkandet s. 97). Prövningen sker utifrån en bedömning av hur förvärvaren kan förväntas bete sig i framtiden. Det kan inträffa att det efter prövningen i hyresnämnden kommer fram uppgifter som, om de hade varit kända, skulle ha lett till en annan utgång. Ingripande i form av upphävande av tillståndet kan dock inte göras om förväntningarna på förvärvaren inte infrias. Redan i samband med införandet av lagen togs detta upp som en ofrånkomlig begränsning av lagens effektivitet (se prop. 1975/76:33 s. 38 f.).

Som nämns ovan är förvärvslagens viktigaste syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från marknaden. Prövningen av lämpligheten måste därför innefatta en bedömning av hur förvärvaren i framtiden kommer att uppträda och grundas huvudsakligen på erfarenheter av förvärvarens tidigare beteende. Med hänsyn till lagens syften kan det inte undvikas att prövningen grundas på prognoser. Ett förtydligande av de grunder som gäller för avslag på en ansökan om förvärvstillstånd så att dessa, som *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* föreslår, utgår mer från tidigare uppvisad misskötsamhet torde inte vara tillräckligt för att komma till rätta problemet. Därmed bedöms det inte heller möjligt att undanröja denna svaghet i lagen (jfr prop. 1997/98:46 s. 42).

### *Ett utdraget förfarande*

En tillståndsprövning enligt förvärvslagen innebär generellt en påtaglig tidsförlust med åtföljande kostnader för seriösa förvärvare. Endast en till två procent av de förvärv som anmäls till kommunerna överlämnas till hyresnämnd för prövning. Resterande 98–99 procent handläggs enbart av kommunerna. I storstadskommunerna, där den största andelen förvärv äger rum, är genomsnittstiden för ett förvärvsärende som utmynnar i att kommunen inte begär hyresnämndens prövning runt två månader. Även de förvärvare vars lämplighet inte ifrågasätts får alltså vänta ett par månader innan de får veta om prövning begärs. För förvärvare vars förvärv begärs prövade av hyresnämnd, och sedermera även prövas i sak av nämnden och Svea hovrätt, kan prövningen innebära en tidsutdräkt på flera år. Ungefär två tredjedelar av prövningarna resulterar i att förvärvstillstånd ges.

Det innebär regelmässigt omotiverat stora förluster i tid och pengar för både överlåtare och förvärvare när frågan om ett förvärvs bestånd, i fall där tillstånd slutligen ges, har varit öppen i flera år. Under tiden förvärvsprövningen pågår blir förvaltningen av fastigheten ofta eftersatt, vilket påverkar hyresgästerna negativt. Hanteringen av ärendena är dyrbar både för aktörerna på marknaden och för kommunerna.

Ett sätt att komma till rätta med tidsutdräkten skulle kunna vara att korta den tidsfrist som kommunen har innan ett förvärv måste anmälas till hyresnämnden. Utredningen gör bedömningen att en kortare tidsfrist inte är realistisk (se betänkandet s. 91 f.). Tidsfristen förlängdes år 1998 från tre till fyra månader (se prop. 1997/98:46 s. 45 f.). Eftersom flera kommuner har uppgett att de ibland utnyttjar hela tidsfristen, skulle en förkortning av denna, vilket förordas av *Hyresnämnden i Sundsvall*, innebära att dessa kommuner måste tillhandahålla ytterligare resurser för att leva upp till lagens krav. Regeringen delar därför utredningens bedömning att en förkortning av fristen inte framstår som något lämpligt alternativ. Att, som *Borås kommun* föreslår, förkorta handläggningstiden genom ta bort samrådet med berörd hyresgästorganisation är inte heller en framkomlig väg. Det torde i de flesta fall ligga i kommunens eget intresse att inhämta sådan upplysningar.

En annan möjlighet skulle kunna vara att begränsa antalet ärenden hos kommunerna för att dessa snabbare ska kunna avgöra de ärenden som ska behandlas (se betänkandet s. 92). *Malmö kommun* och *Borås kommun* föreslår att antalet tillståndspliktiga förvärv begränsas, t.ex. till vissa typkoder för fastighetstaxering. Detta skulle dock innebära att prövningen enligt förvärvslagen blir avhängig typkoder som är avsedda att användas i ett helt annat syfte och sammanhang. En förändring av typkoderna skulle då påverka förvärvslagens tillämpningsområde, vilket inte framstår som lämpligt.

*Hyresnämnden i Göteborg* framför att det bör övervägas om förvärvslagen bör begränsas till att endast gälla förvärv av hyresfastigheter och tomträtt. Förvärv av aktier och andelar i vissa fastighetsägande bolag, s.k. indirekta förvärv, skulle då inte omfattas av lagen. Eftersom ett litet antal ärenden som avser indirekta förvärv anmäls till kommunen för tillståndsprövning skulle en sådan ändring i praktiken inte innebära någon större minskning av kommunernas hantering av förvärvsärenden.

### *Reglerna kringgås genom indirekta förvärv*

Som nämns ovan omfattar tillståndplikten även förvärv som innebär att förvärvaren köper aktier eller andelar i ett fåmansbolag eller handelsbolag vars huvudsakliga uppgift är att förvalta hyresfastigheter, s.k. indirekta förvärv (se 8–10 b §§ förvärvslagen).

Några år efter förvärvslagens tillkomst uppmärksammades att efterlevnaden inte var tillräckligt god när det gällde de indirekta förvärven. Flera försök gjordes därefter för att förbättra lagen. Exempelvis har beräkningsgrunderna ändrats när det gäller vilka bolag som ska omfattas och anmälningsskyldigheten utvidgats till att gälla såväl för överlåtare som förvärvare (se prop. 1982/83:153 och 1997/98:46). Av de 59 ärenden som hyresnämnderna prövade i sak under åren 1998–2006 avsåg endast tre indirekta förvärv. Detta talar för att det förekommer ett okänt antal sådana förvärv som inte har anmälts till kommunerna.

Utredningen framhåller att det förekommer olika sätt att kringgå förvärvslagen genom indirekta förvärv (se betänkandet s. 95 f.). Om förvärvaren av en fastighet har blivit nekad förvärvstillstånd, kan denne t.ex. genom ett indirekt förvärv som inte anmäls ändå förfoga över fastig-

heten. Vid förvärv av fastigheter finns incitament för köparen att anmäla förvärvet, eftersom det inte är möjligt att få lagfart beviljad om tillstånd till förvärvet inte har erhållits (5 § förvärvslagen). För de indirekta förvärven saknas motsvarande incitament, vilket försvårar kontrollen av efterlevnaden av anmälningsplikten. Mycket talar för att det finns ett flertal ogiltiga förvärv av aktier och andelar. Om aktierna eller andelarna trots detta säljs vidare till en godtroende förvärvare, kan ogiltigheten läkas. Denna möjlighet till godtroförvärv kan antas ytterligare minska benägenheten att anmäla förvärven.

Ett uppsåtligt kringgående av förvärvslagen genom s.k. bulvanförhållanden, dvs. genom att den person som anges som förvärvare inte är den verkliga köparen, är straffrättsligt sanktionerat i lagen (1985:277) om bulvanförhållanden (bulvanlagen, se 2 § denna lag). En tillämpning av bulvanlagen förutsätter dock i praktiken att det kommer till kommunernas och hyresnämndernas kännedom att förvärvslagen har åsidosatts. I och med att det inte finns något heltäckande kontrollsystem för de indirekta förvärven, är det tveksamt hur effektiv bulvanlagen är i detta sammanhang.

### *En effektiv sanktion?*

Ett förvärv är alltså ogiltigt om det inte anmäls på föreskrivet sätt, en ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt föreläggande eller om tillstånd vägras (se 5 och 10 b §§). Ogiltigheten kan leda till olägenheter av både praktisk och rättslig natur. Om ett förvärv av en fastighet är ogiltigt, ska förvärvaren lämna tillbaka fastigheten och överlåtaren återbetala köpeskillingen. Detta kan ge upphov till olägenheter även för hyresgästerna. Efter köpets återgång får hyresgästerna tillbaka en hyresvärd som sannolikt inte har något intresse av att äga och förvalta fastigheten. Det har ibland förekommit att säljaren inte längre har kvar köpeskillingen eller att fastigheten har sjunkit i värde och att säljaren därför blir omotiverat hårt drabbad av en återgång. Återgången av köpet innebär också administrativa svårigheter och merarbete, t.ex. ändringar i deklaraationer och åtgärder för att få till stånd ändringar i fastighetsregistret.

Det finns dessutom tydliga signaler på att risken att ett förvärv kan komma att vara ogiltigt inte är särskilt avskräckande (se betänkandet s. 95 f.). Speciellt när det gäller de indirekta förvärven finns det troligen ett stort antal ogiltiga förvärv som inte har upptäckts.

Frågan är om det bör införas någon annan sanktion vid sidan om eller som komplement till ogiltighet. Alternativ som tidigare har övervägts är att kriminalisera förvärv som strider mot lagen eller att införa en kännbar ekonomisk sanktion vid sådana förvärv (se prop. 1997/98:46 s. 43). Det är dock tveksamt hur verkningfulla sådana åtgärder skulle bli. Dessa sanktioner kan inte heller användas i de fall ett förvärv anmäls men förvärvstillstånd sedan vägras. För sådana situationer har i stället övervägts en skyldighet för förvärvaren att avyttra fastigheten eller, vid indirekta förvärv, aktierna eller andelarna i bolaget. Inte heller en sådan sanktion kan dock anses tillräckligt effektiv, främst mot bakgrund av att den endast träffar förvärvaren.

Den bristande kontrollen av efterlevnaden av lagen förefaller vara ett särskilt stort problem när det gäller de indirekta förvärven. I syfte att komma till rätta med detta diskuterar utredningen möjligheten att införa ett verkningsfullt kontrollsystem, t.ex. ett ägarregister för bolag som äger fastigheter (se betänkandet s. 97 f., jfr betänkandet Översyn av förvärvslagen och hyreslagen Borgen och pant SOU 1996:148 s. 73 f.). Förslag i syfte att skärpa lagen avseende de indirekta förvärven förs även fram av *Hyresnämnden i Sundsvall*. Regeringen delar emellertid utredningens bedömning att det skulle vara förenat med alltför stora administrativa svårigheter och kostnader att få till stånd och upprätthålla en verksam kontroll. Det skulle också innebära ökade administrativa bördor för fastighetsägande bolag och bedöms inte vara en lämplig lösning på problemen.

### *Förvärvslagen bör upphävas*

Under de år förvärvslagen har varit i kraft har den säkert haft en viss preventiv effekt. Enbart genom sin existens har den avhållit oseriösa aktörer från att försöka ta sig in på hyresmarknaden (se betänkandet s. 99 f.). Sedan mitten av 1990-talet har antalet ärenden om förvärvstillstånd i hyresnämnderna minskat kraftigt. De är enligt utredningen nu nere i cirka 15 per år (se betänkandet s. 99). Möjligheterna att kringgå lagen vid indirekta förvärv, och den osäkerhet som ligger i att prövningen av förvärvarens lämplighet som ägare och förvaltare grundas på prognoser, innebär dock sannolikt att ett inte obetydligt antal mindre lämpliga förvärvare aldrig blir föremål för prövning i hyresnämnden.

Sammanfattningsvis gör regeringen bedömningen att lagen inte har tillräcklig effektivitet och verkan i förhållande till dess huvudsakliga syfte, dvs. att förhindra att personer som är mindre lämpliga förvärvare hyresfastigheter. Hyresgästernas intressen av en fullgod fastighetsförvaltning bör kunna tillgodoses bättre på annat sätt. Dessutom medför förvärvslagens regler betydande tidsförlust och kostnader för seriösa förvärvare av hyresfastigheter. Regeringen anser alltså att förvärvslagen bör upphävas.

Ett upphävande av förvärvslagen kan i värsta fall komma att leda till att fler olämpliga aktörer får tillgång till hyresmarknaden. Ett upphävande av lagen förutsätter därför att möjligheterna till ingripande enligt bostadsförvaltningslagen förbättras. Hur detta lämpligen bör ske övervägs i följande avsnitt.

Till följd av att förvärvslagen upphävs bör ett antal följdändringar göras i andra lagar, bl.a. i bulvanlagen. Tillämpningsområdet för bulvanlagen begränsas därefter till förvärv enligt jordförvärvslagen (1979:230). Det kan mot den bakgrunden finnas anledning att i lämpligt sammanhang se över bulvanlagen och överväga om regleringen kan ges en mer ändamålsenlig utformning.

## 6 Bostadsförvaltningslagen skärps

### 6.1 Egendomsskyddet

Bostadsförvaltningslagens regler om särskild förvaltning, och då särskilt tvångsförvaltning, innebär inskränkningar i fastighetsägarens rätt att använda sin egendom. Både regeringsformen och bestämmelserna om äganderättsskydd i den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna (Europakonventionen) medger också staten en möjlighet att under vissa förutsättningar införa sådana inskränkningar, bl.a. i syfte att skydda hyresgäster.

Enligt regeringsformen kan ingen medborgare tvingas tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen (2 kap. 18 § första stycket). Grundlagsutredningen föreslår i betänkandet En reformerad grundlag (SOU 2008:125) att paragrafen om egendomsskyddet ska ändras i fråga om rätten till ersättning vid expropriation och vissa rådighetsinskränkningar. Någon ändring i 2 kap. 18 § första stycket föreslås inte. Betänkandet har remissbehandlats och bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Enligt artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till Europakonventionen har varje person rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmänna intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. En stat har dock rätt att genomföra sådan lagstiftning som den finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmänna intresse.

Kravet på laglighet innebär att inskränkningarna i nyttjanderätten ska ha stöd i regelverket i nationell lag och att lagen ska vara tillgänglig och tillräckligt precis för att göra ingreppet förutsebart samt att lagens innehåll tillgodoser rimliga rättssäkerhetskrav. Inskränkningarna ska vidare vara rimliga vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Regeringsformen och Europakonventionen ger således under ovan angivna förutsättningar visst utrymme att stärka hyresgästernas ställning genom möjligheter att få till stånd ingripanden mot fastighetsägare som inte sköter sina åligganden. När en förstärkning av möjligheter till särskild förvaltning av hyreshus övervägs, bör en utgångspunkt vara att hyresgästernas intresse av att bo i en godtagbart förvaltd fastighet ska vägas mot fastighetsägarens intresse av att inte i onödan drabbas av inskränkningar i rätten att använda sin egendom.

### 6.2 Förvaltningsåläggande

<p><b>Regeringens förslag:</b> Förutsättningarna för förvaltningsåläggande mildras. Förvaltningsåläggande får beslutas om bristerna i fastighetsägarens förvaltning är av mindre allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en tillfredställande förvaltning.</p>
--

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se betänkandet s. 109 f.). Utredningen föreslår dock att begreppet särskild förvaltning ska utmönstras ur bostadsförvaltningslagen och att endast tvångsförvaltning ska kunna beslutas om en fastighetsägare underlåter att hyra ut tomma lägenheter.

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inte några invändningar mot utredningens förslag. *Hyresnämnden i Göteborg och Västerås kommun* föreslår att förvaltningsåläggande ska utmönstras ur lagen. *Hyresnämnden i Sundsvall* anser att förvaltningsåläggande inte bör kunna beslutas om förvaltningen är bristfällig men ändå framstår som godtagbar. *Sveriges advokatsamfund* menar att den föreslagna bestämmelsen om förvaltningsåläggande är för oprecis och att den kan komma att innebära en omotiverad inskränkning i fastighetsägarens äganderätt. *Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare* anser att de kriterier som ska tillämpas vid beslut om förvaltningsåläggande respektive tvångsförvaltning bör utvecklas närmare. *Fastighetsägarna Sverige* anser inte att tvångsförvaltning ska kunna tillgripas när en fastighetsägare underlåter att hyra ut sina lägenheter.

**Skälen för regeringens förslag:** Bostadsförvaltningslagen medger i dag två former av ingripanden, förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Grundrekvisiten för båda formerna av ingripande är desamma, men tvångsförvaltning kan endast beslutas om ett förvaltningsåläggande inte anses vara tillräckligt för att uppnå en tillfredställande förvaltning (2 § tredje stycket). Det är hyresnämnden som bestämmer vilken förvaltningsform som är lämpligast, även om sökandens inställning naturligtvis är av vikt. Förvaltningsåläggande bör enligt lagens förarbeten främst användas vid mindre omfattande brister i förvaltningen (se prop. 1976/77:151 s. 57).

Som praxis vid hyresnämnderna har utvecklats avser ett beslut om särskild förvaltning nästan alltid tvångsförvaltning. Beslut om förvaltningsåläggande är ovanliga (se betänkandet s. 72 f.) men förekommer någon gång ibland. Beslut om tvångsförvaltning förutsätter att förhållandevis allvarliga missförhållanden ska ha uppkommit.

Ett beslut om särskild förvaltning innebär en inskränkning av fastighetsägarens rätt att disponera över sin egendom och således ett ingrepp i äganderätten till fastigheten. Utgångspunkten vid ett sådant beslut måste vara att åtgärden inte är mer ingripande än vad som krävs för att bristerna i förvaltningen ska kunna rättas till. Graden av tvång måste stå i proportion till graden av misskötsamhet.

Som utredningen pekar på finns det ett behov av att komma till rätta med missförhållanden av mindre allvarligt slag (se betänkandet s. 109 f.). Vid sådana missförhållanden är det lämpligt att så långt som möjligt hitta lösningar som fastighetsägaren kan ställa sig bakom och som således bygger på frivillighet. Enligt regeringens bedömning bör därför förutsättningarna för förvaltningsåläggande mildras. Detta åstadkoms lämpligen genom att det i lagtexten anges att förvaltningsåläggande ska kunna beslutas om bristerna i förvaltningen är av mindre allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en tillfredställande förvaltning. De förutsättningar som gäller för tvångsförvaltning bör däremot behållas oförändrade. Med en sådan reglering kommer graden av tvång i förhållande till fastighetsägaren att stå i bättre proportion till graden av misskötsamhet

samtidigt som hyresgästerna ges en tydligare möjlighet att utverka förvaltningsåläggande vid mindre allvarliga brister i förvaltningen. Detta minskar risken för att t.ex. hyresgästföreningen väntar med eller drar sig för att ansöka om särskild förvaltning eftersom missförhållandena inte är tillräckligt allvarliga för ett beslut om tvångsförvaltning. På så vis kan ingripanden komma att ske tidigare än i dag. Det synes för övrigt också vara i linje med de ursprungliga avsikterna med den nuvarande regleringen (se a. prop. s. 57 och betänkandet s. 111).

Den mer bestämda gränsen mellan förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning är ytterst en fråga för rättstillämpningen. Som hållpunkt vid gränsdragningen kan sägas att missförhållandena i fastigheten ska vara mindre allvarliga än vad som krävs för ett beslut om tvångsförvaltning men mer utbredda bland hyresgästerna än vad som krävs för åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen. Ett åtgärdsföreläggande kan på ansökan av en enskild hyresgäst meddelas bl.a. om hyresvärden har brustit i sin skyldighet att löpande underhålla lägenheten (se 16 § hyreslagen). Även om ett åtgärdsföreläggande tar sikte på förhållandet mellan den enskilde hyresgästen och hyresvärden, liknar situationerna varandra på så vis att de brister i förvaltningen som kan påtalas i båda fallen är likartade. Ett grundläggande krav för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen är dock i dag, och bör även fortsättningsvis vara, att hyresgästerna mer allmänt har haft kännning av bristerna i förvaltningen. Förvaltningsåläggande bör kunna beslutas så snart utredningen visar att det förekommit brister i förvaltningen av fastigheten som mer allmänt har påverkat hyresgästerna. De situationer där förvaltningsåläggande kan tänkas bli aktuellt i framtiden behandlas närmare i författningsskomentaren (se avsnitt 9.2).

Begreppet särskild förvaltning bör behållas i bostadsförvaltningslagen. Med utredningens förslag skulle en sökande alltid vara tvungen att precisera vilken förvaltningsåtgärd som avses (se betänkandet s. 128). Den nuvarande ordningen, där hyresnämnden får utreda vilken förvaltningsform som bör tillgripas, har goda skäl för sig (se a. prop. s. 56).

Enligt 2 § andra stycket bostadsförvaltningslagen får beslut om särskild förvaltning meddelas om fastighetsägaren har tomma och outhyrda lägenheter och detta med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt. Denna regel är inte i första hand inriktad på de boendes intressen utan på den allmänna bostadsförsörjningen och tar främst sikte på fall där lägenheter av spekulativa skäl står tomma (se prop. 1989/90:37 s. 30 f.). Tillräckliga skäl att, som *Fastighetsägarna Sverige* föreslår, ta bort denna grund för särskild förvaltning har inte framkommit. Att, som utredningen föreslår, inskränka bestämmelsens tillämpningsområde till att enbart avse tvångsförvaltning framstår inte heller som lämpligt. Utgångspunkten bör alltid vara att den minst ingripande formen av särskild förvaltning i första hand ska tillgripas. Även om det nästan alltid i praktiken bara är aktuellt med tvångsförvaltning, bör inte möjligheten till förvaltningsåläggande uteslutas.

## 6.3 Lägre krav för ingripande i vissa fall

**Regeringens förslag:** Kraven för särskild förvaltning sänks under en begränsad tid, en slags prövotid, efter att en hyresfastighet har bytt ägare. Hyresnämnden får meddela beslut om särskild förvaltning redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt, om ansökan om sådan förvaltning har kommit in till nämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart.

Tiden för ett sådant beslut om tvångsförvaltning får bestämmas till högst tre år och får därefter förlängas med högst ett år.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag, dock att utredningen föreslår att prövotiden ska vara två år och att utredningen inte behandlar frågan om tiden för förvaltningen (se betänkandet s. 105 f.).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inte några invändningar mot utredningens förslag. *Hyresnämnden i Malmö*, *Hyresnämnden i Göteborg*, *Hyresnämnden i Sundsvall*, *Göteborgs kommun* och *Sveriges advokatsamfund* avstyrker förslaget med hänvisning till dels att det är oklart, dels att indirekta förvärv inte omfattas. *Hyresnämnden i Stockholm*, som tillstyrker förslaget, föreslår att prövotiden förlängs till tre år, eftersom en ansökan om särskild förvaltning ofta föregås av en ansökan om åtgärdsföreläggande. *Hyresnämnden i Göteborg* föreslår att det sänkta beviskravet alltid ska gälla när fastigheten ägs av en juridisk person, medan *Malmö kommun* förordar att det generella beviskravet för ingripande enligt lagen ska sänkas till den nivå som nu föreslås. *Västerås kommun* ser ingen anledning till prövotid och påpekar att bestämmelsen inte omfattar indirekta förvärv. *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* anser att förslaget är oklart och att det sänkta beviskravet i stället bör gälla förekomsten av olägenhet för hyresgästerna.

**Skälen för regeringens förslag:** Enligt nuvarande regler krävs att sökanden kan bevisa att det finns förhållandevis allvarliga missförhållanden för att ett beslut om särskild förvaltning ska meddelas. Som utredningen framhåller är det angeläget att möjliggöra ett snabbt ingripande om det finns risk att en fastighetsägare inte förvaltar fastigheten på ett tillfredställande sätt. Behovet av ett sådant ingripande kan antas öka när det inte längre finns en möjlighet att innan förvärv av en hyresfastighet göra en bedömning av den tilltänkte förvärvarens lämplighet. En sådan möjlighet kan således också fungera som en ersättning för förvärvslagen och har, jämfört med förvärvsprövningen, den fördelen att åtgärderna riktas enbart mot oseriösa fastighetsägare och inte, som förvärvsprövningen, mot alla förvärvare.

En lösning som skulle kunna tillgodose både hyresgästernas intresse av en god förvaltning och fastighetsägarens intresse av att oinskränkt få disponera sin egendom är att, som utredningen föreslår, under en kortare period efter att hyresfastigheten har överlåtits underlätta för hyresgästerna att få till stånd ett beslut om särskild förvaltning, i praktiken en sorts prövotid under vilken fastighetsägaren lättare kan bli föremål för in-



gripande enligt lagen. Ett sätt att åstadkomma detta är att sänka beviskravet för särskild förvaltning. I dag krävs alltså att sökanden kan visa att fastighetsägaren har försummat fastighetsförvaltningen eller att det på annat sätt framgår att förvaltningen inte utförs på ett för de boende godtagbart sätt. Beviskravet är förhållandevis högt ställt. Detta är i och för sig rimligt med hänsyn till de inskränkningar i fastighetsägarens äganderätt som åtgärderna innebär. En generell sänkning av beviskravet på det sätt som förordats av bl.a. *Hyresnämnden i Göteborg* och *Malmö kommun* bör inte komma i fråga. Regeringen delar däremot utredningens uppfattning att det under en kortare övergångsperiod kan finnas anledning att sänka beviskravet för att motverka att nya hyresvärdar eftersätter förvaltningen av fastigheten.

I likhet med utredningen anser regeringen att sökanden bör kunna presentera påtagliga tecken på att förvaltningen av fastigheten inte utförs för ett på de boende godtagbart sätt utan att det ställs krav på att missförhållandena ska bevisas fullt ut. Som utredningen förordar bör det finnas anledning att anta att fastighetsägaren inte uppfyller de krav som lagen ställer. En sådan reglering får anses innebära en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen (se ovan avsnitt 6.1). Vilka situationer som kan komma i fråga behandlas närmare i författningskommentaren (se avsnitt 9.2).

En brist är att förvärv av aktier och andelar i bolag som äger hyresfastigheter, s.k. indirekta förvärv, inte omfattas av utredningens förslag. Vid sådana förvärv byts vissa eller samtliga av ägarna av den juridiska personen som äger fastigheten i fråga ut, medan fastighetsägaren förblir densamma. För det fall överlåtelsen av aktier eller andelar också innebär att det bestämmande inflytandet över den juridiska personen övergår till någon annan eller några andra personer, medför detta att de personer som i praktiken har det yttersta ansvaret för förvaltningen av fastigheten också byts ut. Eftersom en stor del av fastighetsbeståndet ägs av juridiska personer, skulle det vara önskvärt att även dessa situationer omfattas av det sänkta beviskravet. Liksom utredningen gör regeringen dock bedömningen att det är förenat med alltför stora problem att låta även de indirekta förvärven omfattas av regleringen. Den omständigheten att det t.ex. inte finns ett offentligt aktieägarregister gör det svårt att kontrollera om och när förvärv av aktier har skett. Något annat enkelt sätt kontrollera sådana förvärv finns inte. Vidare uppkommer gränsdragningsproblem när det gäller vilka och hur stora förvärv av aktier och andelar som bör omfattas. Det finns dock anledning att understryka att ingripande enligt huvudregeln om särskild förvaltning naturligtvis alltid är möjligt oavsett ägandeförhållandena hos fastighetsägaren (se 2 § första stycket bostadsförvaltningslagen).

Den prövotid under vilken beviskravet sänks bör inte vara alltför lång, främst med hänsyn till att det rör sig om ett ingrepp i fastighetsägarens rätt att disponera sin fastighet. Eftersom det ofta dröjer en tid innan missförhållanden (eller tecken därpå) som är till olägenhet för de boende uppstår till följd av en bristfällig förvaltning, bör tiden dock vara så lång att hyresgästerna hinner uppmärksamma bristerna och uppmana hyresvärdarna att åtgärda dem, t.ex. genom ett åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen, innan ansökan om förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning ges in. Regeringen gör bedömningen att den av utredningen förordade

tiden på två år framstår som något kort och föreslår att prövotiden bestäms till tre år.

En särskild fråga är från vilken tidpunkt prövotiden bör räknas. Det bör väljas en tidpunkt som är enkel att fastställa och som inte ger upphov till tillämpningsproblem. Ett sätt skulle kunna vara att knyta prövotidens början till tidpunkten för förvärvet av fastigheten. Eftersom tidpunkten för överlåtelse av en fastighet inte måste anges i köpeavtalet (se 4 kap. 1 § jordabalken), kan det dock inte uteslutas att det skulle kunna uppstå osäkerhet om när hyresfastigheten har överlåtits och därmed även om från vilken tidpunkt prövotiden ska beräknas. Ett bättre alternativ, som också utredningen föreslår, är att prövotiden räknas från det att den nya fastighetsägaren ansöker om lagfart på fastigheten. Denna tidpunkt infaller normalt i samband med att fastighetsägaren börjar att utöva förvaltningen av fastigheten och är enkel att fastställa. Regleringen bör utformas så att ansökan om särskild förvaltning måste ges in inom prövotiden. En sådan regel kan tyckas något trubbig men fördelarna med att den är tydlig och enkel att tillämpa får anses väga över denna nackdel.

Enligt nuvarande regler ska förvaltningsavtal slutas för en tid om minst tre år, om inte hyresnämnden medger att det avser kortare tid (4 § första stycket bostadsförvaltningslagen). En sådan reglering passar även för ett förvaltningsåläggande som beslutas på grund av det lägre beviskravet.

Tvångsförvaltning får enligt nuvarande regler pågå i högst fem år från det att beslutet om förvaltning trädde i kraft. Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå. Om det vid utgången av den bestämda tiden finns skäl att låta förvaltningen fortsätta, får tiden förlängas med högst tre år i sänder. Finns det inte längre skäl för tvångsförvaltning, kan hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra innan den bestämda tiden har gått ut (18 §). Eftersom den reglering som nu föreslås innebär att ett ingripande sker med lägre krav på bevisningen, bör ett sådant beslut om tvångsförvaltning inte gälla så länge som fem år. Tiden bör begränsas till tre år. Tiden bör vid ett tillfälle kunna förlängas med ett år, t.ex. om detta behövs för att kunna slutföra renoveringsarbeten som förvaltaren har påbörjat.

## 6.4 Förvaltningsförbud m.m.

<b>Regeringens bedömning:</b> Förvaltningsförbud bör inte införas.
--

**Utredningens bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 104).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna invänder inte mot utredningens bedömning. *Kronofogdemyndigheten* påpekar att ett näringsförbud inte hindrar en person från att förvärva ett hyreshus eller aktier eller andelar i bolag som äger hyreshus.

**Skälen för regeringens bedömning:** År 1994 föreslog Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus att det skulle införas ett nytt institut i bostadsförvaltningslagen, förvaltningsförbud (se Förvalta bostäder SOU 1994:23 s. 96 f.). Bestämmelserna var utformade med regle-

ringen i lagen (1986:436) om näringsförbud som förebild. Förvaltningsförbud skulle kunna meddelas om en fastighetsägare grovt åsidosätter sina åligganden som hyresvärd. Den förbudsbelagdes fastigheter skulle ställas under tvångsförvaltning. Överträdelse av förbudet skulle kriminaliseras. Majoriteten av remissinstanserna var kritiska till förslaget och framhöll bl.a. att bestämmelserna om näringsförbud skulle vara tillämpliga i många fall, vilket resulterade i en dubbelreglering. Detta ansågs inte vara lämpligt. Vidare ifrågasattes om ett förvaltningsförbud verkligen skulle bli effektivt. Förslaget kom inte att genomföras (se prop. 1997/98:46 s. 51 f.).

Vad gäller kopplingen mellan tänkbara regler om förvaltningsförbud och frågan om näringsförbud är det, som *Kronofogdemyndigheten* påpekar, i och för sig riktigt att ett näringsförbud inte alltid hindrar en person från att förvärva ett hyreshus eller aktier eller andelar i bolag som äger hyreshus. Av bestämmelserna om näringsförbud följer dock att en person som är underkastad näringsförbud inte får äga så många aktier i ett aktiebolag att den förbudsbelagdes andel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget överstiger 50 procent (6 § första stycket 8 lagen om näringsförbud). Det torde hindra åtminstone vissa förvärv av aktier i bolag som äger hyresfastigheter. Med hänsyn till det nu sagda delar regeringen utredningens bedömning att förvaltningsförbud inte bör införas. Inte heller finns det, som *Hyresnämnden i Malmö* är inne på, tillräckliga skäl att införa lagstiftning som hindrar en fastighetsägare som är föremål för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen att förvärva hyresfastigheter.

## 6.5 Arvode till förvaltare

<p><b>Regeringens förslag:</b> Det krävs inte längre särskilda skäl för att förvaltare ska kunna få arvode oftare än en gång varje kalenderår.</p>
--

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 117 f.).

**Remissinstanserna:** *Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare* föreslår att förvaltarens arvode i samband med beslutet om tvångsförvaltning ska bestämmas i ett avtal mellan förvaltare och hyresnämnd. Vid behov får förvaltaren begära ytterligare arvode hos hyresnämnden. Övriga remissinstanser har inte några invändningar mot utredningens förslag. *Hyresnämnden i Västerås* och *Hyresnämnden i Sundsvall* föreslår att staten ska garantera att förvaltaren får sitt arvode. *Hyresnämnden i Göteborg* anför att det möjligen i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kan föreskrivas en skyldighet för kommunen att alltid se till att hålla förvaltare i beredskap.

**Skälen för regeringens förslag:** En hyresnämnd som beslutar om tvångsförvaltning ska samtidigt utse en förvaltare. Förvaltaren har rätt att få skäligen arvode, som bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår. Om det finns särskilda skäl, kan arvodet bestämmas för kortare tid. Arvodet ska utgå ur fastighetens avkastning eller, om hyresnämnden bestämmer det, betalas av fastighetsägaren personligen. Förvaltaren kan

begära förskott av kommunen på sådant, av hyresnämnden fastställt, belopp som ska betalas av fastighetsägaren personligen (25 § bostadsförvaltningslagen).

Enligt utredningen får förvaltare ofta vänta över ett år på att få sina uppdrag ersatta (se betänkandet s. 118). Om hyresnämndens beslut om ersättning överklagas, kan det dröja ännu längre.

Det framstår som otillfredsställande att en förvaltare får ersättning med så långa mellanrum som ett år. I syfte att förbättra möjligheterna att finna lämpliga förvaltare föreslås att förvaltare kan få rätt till arvode oftare än vad som är fallet i dag.

I sammanhanget bör uppmärksammas att en förvaltare endast en gång per år lämnar redovisning till hyresnämnden för sin förvaltning (se 22 § bostadsförvaltningslagen). Det får anses ankomma på en förvaltare som begär arvode flera gånger per år att förse hyresnämnden med det underlag som nämnden behöver för att kunna ta ställning till begäran (jfr prop. 1976/77:151 s. 107). Därmed torde det inte finnas någon risk för att hyresnämnden får ett sämre underlag för beslut om arvode som fattas när det har gått en tid sedan redovisningen lämnades in.

*Hyresnämnden i Västerås* och *Hyresnämnden i Sundsvall* föreslår att staten och inte kommunen ska garantera att förvaltaren får sitt arvode. En garanti av sådant slag får dock anses vara en kommunal uppgift. Bestämmelserna om förskottering av arvode synes inte heller ha lett till missnöje från kommunernas sida. Det kan i sammanhanget även erinras om att kommunerna enligt lagen också kan komma att få förskottera belopp som behövs för akuta förvaltningsåtgärder (se 25 a §). Tillräckliga skäl att, som *Hyresnämnden i Göteborg* är inne på, införa en skyldighet för kommunerna att hålla förvaltare i beredskap har inte framkommit.

## 6.6 Förvaltningsfrågor

<b>Regeringens bedömning:</b> Några ytterligare ändringar i bostadsförvaltningslagen bör inte göras.
--

**Utredningens bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 115 f.).

**Remissinstanserna:** Remissutfallet är blandat. *Hyresnämnden i Stockholm* menar att det bör övervägas om hyresnämndens beslut att fastighetsägaren personligen ska betala förvaltarens arvode ska kunna verkställas som lagakraftgående dom. *Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan* och *Västerås kommun* anser att bestämmelser om tvångsförsäljning av hyresfastigheter bör övervägas. Västerås kommun anser vidare att fastighetsägaren inte bör ha möjlighet att föra civilrättsliga anspråk mot förvaltaren, om förvaltningen har godkänts av hyresnämnden. *Sundsvalls kommun* föreslår att en fastighet med eftersatt underhåll inte får överlåtas innan problemen har åtgärdats eller en bankgaranti ställts som säkerhet för det fortsatta arbetet. *Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare* och *HSB Riksförbund* anser att det bör övervägas om det är möjligt att införa en sanktion för fastighetsägare

som försvårar arbetet för förvaltaren eller om fastighetsägarens möjlighet att föra talan mot det sätt som fastigheten förvaltas på kan begränsas. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* anser att frågan om inlösen av fastigheter som står under tvångsförvaltning bör övervägas ytterligare.

## Skälen för regeringens bedömning

### *Överklagande av förvaltarens beslut*

Det finns uppgifter om att vissa fastighetsägare vid tvångsförvaltning försvårar förvaltarens arbete t.ex. genom att regelmässigt överklaga förvaltarens beslut avseende förvaltningen och utsätta förvaltaren för ogrundade rättsliga åtgärder, såsom att ansöka om betalningsföreläggande eller ge in upprepade konkursansökningar mot förvaltaren (se betänkandet s. 116). Även om beteenden av detta slag inte är vanliga, innebär de när de förekommer att förvaltaren får ägna mycket tid till sådant som inte rör förvaltningen av fastigheten.

Det är naturligtvis önskvärt att förvaltare kan koncentrera sig på att åtgärda bristerna i förvaltningen av en fastighet utan att fastighetsägaren på olika sätt försvårar detta. Ett beslut om tvångsförvaltning innebär att fastighetsägaren fräntas rätten att disponera sin egendom. Det är därför inte lämpligt att, som *Västerås kommun*, *Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare* och *HSB Riksförbund* är inne på, ta bort eller begränsa fastighetsägarens rätt att överklaga eller klandra förvaltarens beslut avseende fastigheten. Hyresnämnden har vidare möjlighet att förordna att beslut som fattats med stöd av bostadsförvaltningslagen ska gälla omedelbart (se 31 §), vilket kan antas underlätta förvaltarens arbete även om beslutet sedermera överklagas. Mot bakgrund av det nu sagda delar regeringen utredningens bedömning att det inte är lämpligt att inom ramen för bostadsförvaltningslagen införa sanktioner mot fastighetsägare som vidtar ogrundade rättsliga åtgärder mot förvaltaren.

I sammanhanget bör nämnas att beteende av det slag som det här är fråga om kan vara otillåtet enligt andra författningar. Sålunda kan t.ex. ingivande av en konkursansökan som är helt utan fog utgöra grund för skadeståndsskyldighet (se 17 kap. 3 § konkurslagen [1987:672]). Om fastighetsägarens beteende i undantagsfall skulle utgöra en brottslig gärning, finns även straffrättsliga sanktioner att tillgå.

### *Inlösen och tvångsförsäljning*

Inlösen är enligt bostadsförvaltningslagen det yttersta ingripandet mot en fastighetsägare som missköter sin fastighet. Om fastigheten står under tvångsförvaltning men en tillfredställande förvaltning trots detta inte kan uppnås, finns möjlighet för kommunen väcka talan om att lösa in fastigheten (28 §). Inlösenförfarandet är avsett för situationer när tvångsförvaltning inte framstår som meningsfull och där hyresgästerna har ett intresse av att det skapas helt nya förutsättningar för förvaltningen genom att äganderätten överförs till någon som är kapabel att ta ansvaret för fastigheten. Exempel på sådana situationer är att fastigheten ger så låg avkastning och är så högt belånad att det inte går att skaffa fram till-

räckliga medel för förvaltningen eller att det inte framstår som ekonomiskt försvarbart att sätta fastigheten i ett godtagbart skick (se prop. 1976/77:151 s. 75 f. och s. 109). Enligt utredningen utnyttjas möjligheten till inlösen mycket sällan, främst eftersom kommunerna inte är intresserade av att köpa misskötta fastigheter (se betänkandet s. 117).

Inlösen bör även fortsättningsvis förbehållas speciella situationer. Tillräckliga skäl att, som *Hyresgästföreningen Riksförbundet* anser, överväga frågan om inlösen av fastigheter ytterligare har inte framkommit.

I mål om inlösen enligt bostadsförvaltningslagen gäller expropriationslagen (1972:719), med undantag för 4 kap. 2 § denna lag (28 § andra stycket bostadsförvaltningslagen). Utredningen om expropriationsersättning har i sitt slutbetänkande Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m. (SOU 2008:99) gjort en översyn av expropriationslagens ersättningsregler. Utredningen har även föreslagit att 28 § andra stycket bostadsförvaltningslagen ska ändras (jfr prop. 2003/04:135 s. 104 f.). Betänkandet har remissbehandlats och bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Vad gäller frågan om tvångsförsäljning efterlyser *Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan* ytterligare överväganden avseende misskötta fastigheter eller, vid upprepad misskötsamhet, även av hyresvärdens övriga fastighetsbestånd. Regler om tvångsförsäljning skulle t.ex. kunna innebära att den som äger fastigheter som är ställda under tvångsförvaltning föreläggs att sälja dessa. Ett regelverk av sådan innebörd bör emellertid inte införas utan att det finns ett starkt behov av det. Tillräckliga skäl att nu införa ett så långtgående regelverk som tvångsförsäljning innebär har inte framkommit.

### *Förenkling av beslutsgångarna*

Beslut av hyresnämnd enligt bostadsförvaltningslagen får överklagas hos Svea hovrätt (34 §), medan klandertalan avseende förvaltares redovisning ska väckas hos fastighetsdomstol (23 §). Vill fastighetsägaren föra talan om skadestånd mot förvaltaren på grund av försummelse från dennes sida, får detta göras hos allmän domstol. Enligt utredningen kan den omständigheten att olika instanser är inblandade vara ett problem för aktörerna på hyresmarknaden. Något lämpligt sätt att förenkla instansordningarna finns dock inte (se betänkandet s. 119).

Det skulle i och för sig vara önskvärt att förenkla beslutsgångarna så långt detta är möjligt. Sådana förändringar måste dock vara förenliga med den systematik som används i övrig lagstiftning. Att t.ex. lägga uppgiften att pröva en klandertalan på hyresnämnden skulle innebära ett avsteg från den bakomliggande tanken att en sådan ska ske enligt civilprocessuella regler. Att minska antalet inblandade instanser synes inte heller vara en framkomlig väg. Som utredningen anger bedöms det inte möjligt att finna något lämpligt sätt att förenkla beslutsgångarna.

### *Prioriteringar bland borgenärer*

Det är förhållandevis vanligt att det för fastigheter som står under tvångsförvaltning saknas tillräckliga medel för att sköta förvaltningen på ett bra

sätt. När fastighetsägarens ekonomiska förutsättningar är dåliga, förbättras inte alltid ekonomin av att någon annan tar över förvaltningen. Förvaltaren måste i sådana fall prioritera bland såväl förvaltningsåtgärder som borgenärer. Från förvaltarhåll har efterlysts riktlinjer för hur sådana prioriteringar ska göras.

Vid bostadsförvaltningslagens tillkomst framhölls att förvaltarens huvuduppgift är att försöka åtgärda de brister i förvaltningen som har föranlett beslutet om tvångsförvaltning. Bedömningen av vilka åtgärder respektive betalningar som är mest angelägna i en situation där medlen inte räcker till överlämnades dock till förvaltaren (se prop. 1976/77:151 s. 62 f.). Som utredningen anger (se betänkandet s. 120) framstår det inte som ändamålsenligt att genom lagstiftning detaljreglera sådana frågor.

## 7 Ikraftträdande- och övergångsfrågor

**Regeringens förslag:** Förvärvslagen upphör att gälla vid utgången av februari 2010. Övriga lagändringar träder i kraft den 1 mars 2010. I fråga om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse gäller förvärvslagen fortfarande, om en kommun före upphävandet har anmält att beslut att utöva förköpsrätt har fattats. Äldre bestämmelser gäller vid prövningen av ansökningar om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen som har gjorts före lagens ikraftträdande.

**Utredningens förslag:** Utredningen föreslår att lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2009 (se betänkandet s. 121). Vidare föreslås att förvärvslagens bestämmelser fortfarande ska tillämpas i ärenden om förvärvstillstånd där ansökan har getts in till hyresnämnden före upphävandet samt i ärenden om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse om en kommun före upphävandet har anmält till hyresnämnden att beslut att utöva förköpsrätt har fattats. I samband med övriga lagändringar föreslås inga övergångsbestämmelser.

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har inte några invändningar mot utredningens förslag. *Svea hovrätt* föreslår att de nya bestämmelserna i bostadsförvaltningslagen om förutsättningarna för beslut om särskild förvaltning inte ska tillämpas i ärenden som anhängiggjorts före ikraftträdandet. *Hyresnämnden i Jönköping* föreslår att bestämmelserna i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder om förfarandet i ärende om förvärvstillstånd och tillstånd till förköp ska gälla i ärenden enligt förvärvslagen som getts in till hyresnämnden före ikraftträdandet. *Kronofogdemyndigheten* anser att övergångsbestämmelserna till förvärvslagen bör tydliggöras så att det framgår i vilken omfattning lagen ska tillämpas på exekutiva auktioner av hyresfastigheter som hålls före ikraftträdandet.

**Skälen för regeringens förslag:** Förvärvslagen bör upphöra att gälla den 1 mars 2010 och ändringarna i bl.a. bostadsförvaltningslagen träda i kraft samma dag.

Förslaget om upphävande av förvärvslagen (se avsnitt 5) innebär att den tillståndsprovning som enligt lagen sker hos kommuner och vid

hyresnämnder upphör efter utgången av februari 2010. Om hyresnämnden före den 1 mars 2010 har prövat en fråga om förvärvstillstånd och meddelat beslut i ärendet men fristen för överklagande inte har gått ut vid den tidpunkten, bör beslutet även efter upphävandet kunna överklagas till Svea hovrätt, som ska handlägga och avgöra målet. Det kan i sådana fall finnas ett intresse för den part som beslutet har gått emot att få sin sak överprövad. I enlighet med det anförda bör hovrätten också fortsätta att handlägga och avgöra sådana mål där överklagande av hyresnämndens beslut har skett före upphävandet men där målet ännu inte har avgjorts.

Enligt de nuvarande bestämmelserna ska ett förvärv av en fastighet, aktier eller andelar anmälas till kommunen inom tre månader efter förvärvet. Görs inte det är förvärvet ogiltigt. Detta betyder att anmälan av förvärv för att undvika ogiltighet alltid måste göras avseende förvärv som sker mer än tre månader innan förvärvslagen upphör. Att förvärvslagen föreslås upphävas har ingen betydelse på förvärv som tidigare blivit ogiltiga på grund av lagens bestämmelser. Dessa förvärv är således alltså ogiltiga.

När en hyresfastighet förvärvas genom inrop på exekutiv auktion, krävs inte något förvärvstillstånd (2 § 6 förvärvslagen). Skulle ett sådant förvärv ha omfattats av tillståndsplikten om det hade varit ett vanligt köp, ska egendomen dock i vissa fall avyttras inom ett år efter auktionen (respittid). Om egendomen inte avyttras inom respittiden, ska länsstyrelsen fatta beslut om att egendomen ska säljas på offentlig auktion (6 §). Om förvärv av en hyresfastighet har skett genom inrop på en exekutiv auktion före upphävandet men respittiden inte har gått ut den 1 mars 2010, inträder inte någon skyldighet till vidareöverlåtelse. Har beslut om offentlig auktion fattats före upphävandet, ska denna inte genomföras.

Om kommunen före upphävandet har gjort anmälan om förköp av aktier till hyresnämnden (se 13 § första stycket förvärvslagen), bör lagens bestämmelser fortfarande gälla till dess att frågan om förköpets fullbordning är avgjord. Härigenom undviks t.ex. att en köpare som har väckt talan om undantagande av egendom från förköpet (se 15 §) efter den 1 mars 2010, men där förköpet fullbordats före upphävandet, förlorar rätten att få sin sak prövad av allmän domstol. Om ett förköp har fullbordats före upphävandet men kommunen ännu inte har ersatt köparen med anledning av förköpet (se 21 §), ska ersättning utges även efter den 1 mars 2010.

I avsnitt 6.2 och 6.3 föreslås att förutsättningarna för att meddela ett beslut om förvaltningsåläggande ska mildras samt att det under en övergångsperiod efter förvärv av en hyresfastighet ska vara lättare att få tillstånd ett beslut om särskild förvaltning. För att undvika att nya yrkanden och omständigheter förs in på ett sent stadium under handläggningen i hyresnämnden eller i Svea hovrätt föreslår regeringen att de nya bestämmelserna ska gälla i ärenden om särskild förvaltning som kommer in till hyresnämnden den 1 mars 2010 och därefter. Äldre bestämmelser bör tillämpas vid prövningen av ansökningar om särskild förvaltning som har gjorts före lagens ikraftträdande. Om ett ärende om särskild förvaltning har anhängiggjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet och sökanden önskar återropa någon av de nya reglerna, står det sökanden fritt att återkalla ansökan och att efter ikraftträdandet på nytt ge in en ansökan.



## 8 Kostnader och andra konsekvenser

### *Övergripande konsekvenser av förvärvslagens upphävande*

I avsnitt 5 gör regeringen bedömningen att förvärvslagen inte har tillräcklig effektivitet och verkan i förhållande till dess huvudsakliga syfte, dvs. att förhindra att personer som är mindre lämpliga som innehavare av hyresfastigheter förvärvar sådana. Möjligheterna att kringgå lagen vid indirekta förvärv och den osäkerhet som ligger i att prövningen av förvärvarens lämplighet som ägare och förvaltare grundas på prognoser, innebär sannolikt att ett inte obetydligt antal mindre lämpliga förvärvare aldrig blir föremål för prövning i hyresnämnden. Dessutom medför förvärvslagens regler betydande tidsförlust och kostnader för seriösa förvärvare av hyresfastigheter. Hyresgästernas intressen av en fullgod fastighetsförvaltning bör kunna tillgodoses bättre genom att bostadsförvaltningslagen skärps (för en mer utförlig problembeskrivning se avsnitt 5).

### *Samhällsekonomiska konsekvenser*

Ett upphävande av förvärvslagen (se avsnitt 5) innebär att det blir enklare än i dag att köpa och sälja hyresfastigheter eller aktier och andelar i bolag som äger hyresfastigheter. Detta bedöms kunna leda till en större rörlighet på hyresfastighetsmarknaden. Det finns vidare skäl att anta att antalet utländska aktörer kommer att öka och att mer kapital kommer in på marknaden.

Det har i olika sammanhang uppmärksamats att handel med hyresfastigheter förekommer i samband med ekonomisk brottslighet. Ett upphävande av förvärvslagen skulle därför i begränsad omfattning kunna påverka det brottsförebyggande arbetet.

De ändringar som föreslås i bostadsförvaltningslagen (se avsnitt 6.2, 6.3 och 6.5) förväntas inte få några märkbara konsekvenser ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

### *Statsfinansiella konsekvenser*

Upphävandet av förvärvslagen (se avsnitt 5) innebär å ena sidan besparingar för hyresnämnderna och Svea hovrätt som blir av med en resurskrävande typ av ärenden. Å andra sidan kan de ändringar som föreslås i bostadsförvaltningslagen (se avsnitt 6.2, 6.3 och 6.5) komma att innebära ett något ökat antal ärenden hos dessa instanser. Detta gäller särskilt ärenden om arvode till förvaltare som kan antas bli vanligare än i dag. De besparingar som ett upphävande av förvärvslagen innebär bedöms dock kunna kompensera eventuella merkostnader. Merkostnaderna bör således kunna finansieras inom ramen för befintliga medel.

### *Kommunalekonomiska konsekvenser*

År 2007 skedde cirka 3 400 anmälningar enligt förvärvslagen till kommunerna. Ett upphävande av lagen kan således väntas spara arbete för kommunerna. Det är inte möjligt att med någon exakthet ange hur

stora kostnadsbesparingar som ett upphävande av förvärvslagen innebär. En översiktlig bedömning är dock att de sammanlagda besparingarna för kommunerna kommer att röra sig om åtminstone 3 000 000–5 000 000 kr per år. Besparingarna torde endast komma att beröra storstadskommunerna. Någon reglering av besparingarna för kommunerna enligt den kommunala finansieringsprincipen görs därför inte.

Förslagen om ändringar i bostadsförvaltningslagen torde inte innebära någon märkbart ökad arbetsbörda för kommunerna.

### *Företagsekonomiska konsekvenser*

För företagen innebär ett upphävande av förvärvslagen (se avsnitt 5) förenklingar vid förvärv av hyresfastigheter och en minskning av de administrativa kostnaderna. Enligt beräkningar från dåvarande Verket för näringslivsutveckling (NUTEK), numera Tillväxtverket, kostar ärenden enligt förvärvslagen företagen cirka 700 000 kr per år (se betänkandet s. 124). Beräkningarna omfattar de kostnader som företagen har i ärenden där något ombud inte har anlåtats och där kommunen inte begär prövning hos hyresnämnden. Om kommunerna begär en sådan prövning blir kostnaderna mycket högre. Minskningen blir således störst för de förvärvare som vid ett bibehållande av lagen skulle ha genomgått en fullständig förvärvsprövning.

Förslagen om att i vissa situationer mildra förutsättningar för meddelande av beslut om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (se avsnitt 6.2 och 6.3) kan antas medföra att ingripanden enligt lagen kommer att bli något vanligare än i dag. Detta kan, såvitt avser hyresvärdar som inte sköter sina åligganden på ett tillfredställande sätt, innebära ökade kostnader då såväl förvaltningsåläggande som tvångsförvaltning innebär ökade kostnader för fastighetsägaren. För de fastighetsägare som förvaltar sina fastigheter på ett fullgott sätt innebär förslagen inte några ytterligare kostnader. Hur många fastighetsägare som påverkas av de föreslagna ändringarna i bostadsförvaltningslagen är i dagsläget dock inte möjligt att förutse.

Sammanfattningsvis torde de administrativa bördorna för företagen bli mindre än i dag.

### *Hushållsekonomiska konsekvenser*

Det kan inte uteslutas att ett upphävande av förvärvslagen (se avsnitt 5) innebär att personer som är mindre lämpliga som ägare av hyreshus i större utsträckning än i dag får tillträde till hyresmarknaden. För hushållen skulle detta kunna innebära att personer som tidigare inte hade fått förvärvstillstånd nu kan utöva verksamhet som hyresvärdar. Förslagen om att det under en övergångsperiod efter ett förvärv av en hyresfastighet ska krävas mindre för att få till stånd ett ingripande enligt bostadsförvaltningslagen (se avsnitt 6.3), kan dock antas minska risken för olägenheter för hyresgästerna.

*Kronofogdemyndigheten, Umeå kommun* och *SABO* anför att det efter en tid bör utvärderas vilka effekter avskaffandet av förvärvsprövningen kan få. Även regeringen anser att det är viktigt att följa utvecklingen ur

denna aspekt. Det kan därför finnas anledning att i lämpligt sammanhang utvärdera de konsekvenser som reformen har gett upphov till. Det kan då finnas anledning att uppmärksamma förhållandena vid indirekta förvärv och tillämpningen av bostadsförvaltningslagen.

## 9 Författningskommentar

### 9.1 Förslaget till lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphöra att gälla vid utgången av februari 2010.

Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) upphör att gälla den 1 mars 2010. Övervägandena finns i avsnitt 5 och, vad gäller övergångsregleringen, i avsnitt 7.

I samband med upphävandet av förvärvslagen den 1 mars 2010 ska tillståndsprövningen enligt lagen hos kommuner och vid hyresnämnder upphöra. Det innebär att de ärenden som handläggs vid upphävandet får skrivas av.

För att undvika ogiltighet av nu aktuella förvärv som sker mer än tre månader innan lagen upphör att gälla måste dessa anmälas till kommunen i enlighet med 3 § första stycket och 10 § första stycket. Såvitt gäller förvärv som sker mindre än tre månader innan lagen upphör att gälla behöver anmälan inte göras; vid den tidpunkt då ogiltighet skulle ha inträtt har ju lagen upphört. Om kommunen har begärt prövning av förvärvet hos hyresnämnden eller en ansökan om förvärvstillstånd har getts in till hyresnämnden före den 1 mars 2010, kommer en prövning därefter inte att tjäna något syfte. I ett sådant fall bör sökanden i stället underättas om att något förvärvstillstånd inte behövs.

Om egendom som omfattas av lagen har förvärvats genom inrop på en exekutiv auktion men den tid för vidareöverlåtelse som anges i 6 § första stycket inte har gått ut vid lagens upphävande, inträder inte någon skyldighet för förvärvaren att överlåta egendomen. Har beslut om offentlig auktion enligt 6 § tredje stycket fattats innan lagen upphör, ska auktionen inte genomföras.

Upphävandet av förvärvslagen har inte någon betydelse för förvärv som tidigare blivit ogiltiga på grund av 5 och 10 b §§. Dessa förvärv är alltså ogiltiga. Detta gäller t.ex. när förvärv av hyresfastigheter eller av aktier eller andelar i handelsbolag inte har anmälts till kommunen och när förvärvstillstånd har vägrats.

Upphävandet av lagen kan ha betydelse för skyldigheten att söka lagfart för de typer av fastighetsförvärv som har omfattats av lagen. Beträffande förvärv som sker från den 1 mars 2010, och som inte är beroende av annan myndighets tillstånd, ska lagfart sökas inom tre månader efter det att fångeshandlingen upprättades (20 kap. 2 § första stycket jordabalken), i stället för som tidigare när tillståndsfrågan är avgjord (20 kap. 2 § andra stycket 1). Motsvarande gäller i fråga om inskrivning av tomträtt (se 21 kap. 1 §).

Förvärv som är föremål för tillståndsprövning när lagen upphävs får anses fullbordas när lagen upphör. Lagfart ska alltså då sökas senast den 1 juni 2010.

### *Övergångsbestämmelser*

1. I fråga om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse gäller den upphävda lagen fortfarande, om kommunen före den 1 mars 2010 enligt 13 § första stycket den upphävda lagen har anmält att beslut att utöva förköpsrätt har fattats.

Av denna punkt följer att bestämmelserna i 12–22 §§ förvärvslagen om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse ska tillämpas, om kommunen före den 1 mars 2010 har beslutat att utöva sådan förköpsrätt och anmält detta till hyresnämnden i enlighet med 13 § första stycket. Den kommun som har utövat förköpsrätten är alltså skyldig att enligt 17 § söka tillstånd till förköpet hos hyresnämnden, om säljaren eller köparen inom en månad från att han eller hon fått del av beslutet att utöva förköpsrätten bestrider denna hos nämnden. Vidare ska sådana mål där köparen eller kommunen enligt 15 § har väckt talan om undantagande av egendom som ingår i köpet handläggas och avgöras av allmän domstol. Talan om undantagande av egendom ska väckas inom tre månader efter förköpets fullbordan. Om ett förköp har fullbordats före lagens upphävande men kommunen inte har ersatt köparen med anledning av förköpet enligt 21 §, ska ersättning utges även efter att lagen har upphävts. Hyresnämndens beslut om tillstånd till förköp får enligt 25 § överklagas till Svea hovrätt.

2. Vid överklagande av hyresnämndens beslut som har meddelats före den 1 mars 2010 i fråga om förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp vid aktieöverlåtelse, gäller den upphävda lagen fortfarande.

Bestämmelsen tar sikte på överklagande av beslut om förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp vid aktieöverlåtelse som hyresnämnden meddelat före upphävandet. Av punkten följer att beslut som har meddelats före upphävandet får överklagas hos Svea hovrätt. Hovrätten ska handlägga och avgöra målet enligt förvärvslagen. Såvitt avser förfarandet i hovrätten gäller lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (se nedan avsnitt 9.7).

Bestämmelsen har införts främst för att tillgodose en fastighetsägares intresse av att få sin sak överprövad om han eller hon har blivit nekad förvärvstillstånd.

## 9.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

### 2 §

*Om fastighetsägaren försummar* vården av fastigheten eller underlåter att *vidta* angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller *om* det på annat sätt *framgår* att *fastigheten inte förvaltas* på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

*Ett beslut om särskild förvaltning får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt enligt första stycket, om ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren ansökte om lagfart.*

*I beslutet om särskild förvaltning ska hyresnämnden,*

*1. om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande), eller*

*2. om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).*

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förutsättningarna och formerna för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen.

I *första stycket*, som endast har ändrats språkligt, anges de grundförutsättningar som ska vara uppfyllda för att hyresnämnden ska kunna besluta om särskild förvaltning. Vad som kännetecknar en bristfällig förvaltning ska bedömas mot bakgrund av fastighetsägarens skyldigheter enligt bestämmelser i annan lagstiftning och enligt avtal (se prop. 1976/77:151 s. 81).

*Andra stycket* är nytt. Beslut om särskild förvaltning får i vissa fall meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett för de boende godtagbart sätt. Under en period efter att en fastighet har bytt ägare kan hyresgästerna enklare och på ett tidigare stadium få till stånd ett beslut om särskild förvaltning.

Lättnaden för sökanden framgår av att det är tillräckligt att det finns anledning att anta att fastighetsägaren inte uppfyller de krav på fastighetsförvaltningen som avses i första stycket. För att ett ingripande ska aktualiseras enligt första stycket krävs att sökanden kan visa att det finns brister i förvaltningen. Ett ingripande med stöd av andra stycket kan beslutas redan om det finns anledning att anta att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt. Beviskravet är förhållandevis lågt ställt, men en tillämpning av bestämmelsen förutsätter att det finns något påtagligt som talar för att sådana missförhållanden som avses i första stycket föreligger. Det ska röra sig om missförhållanden som mer allmänt kan komma att beröra hyresgästerna. Förutsättningar för att tillämpa bestämmelsen kan föreligga t.ex. om fastighetsägaren redan äger andra fastigheter som är eller har varit föremål för särskild förvaltning och det relativt snart efter förvärvet av en ny fastighet uppstår flera mindre brister i förvaltningen som påverkar hyresgästerna negativt utan att bristerna är så tydliga att ett ingripande med stöd av första stycket kan komma i fråga. Ett närliggande fall är att fastighetsägaren sedan tidigare äger andra fastigheter där det förekommer brister i förvaltningen och det finns en påtaglig risk för att liknande missförhållanden uppstår såvitt avser den nyförvärvade fastigheten snart efter förvärvet.

En tillämpning av andra stycket förutsätter att ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter att den nye ägaren ansökte om lagfart på fastigheten. Hyresnämnden kan dock fatta beslut i ärendet efter tidens utgång. En ansökan som kommer in efter att tre år gått sedan lagfart sökts, kan inte prövas enligt andra stycket utan får prövas enligt huvudregeln i första stycket.

Bestämmelser om vem som får ansöka om särskild förvaltning och vem ansökan kan riktas mot finns i 29 och 30 §§. Eftersom en tillämpning av andra stycket förutsätter att fastighetsägaren har sökt lagfart på sitt förvärv, kan en sådan ansökan dock inte riktas mot en person som innehar fastigheten med äganderättsanspråk men som inte har sökt lagfart på förvärvet (jfr 30 § tredje stycket). Andra stycket gäller också om ansökan avser en byggnad som tillhör innehavare med inskriven tomträtt (jfr 1 § andra stycket och 30 § första stycket).

I tredje stycket anges formerna för ingripande enligt lagen. Det finns två former för ingripande, förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Den sammanfattande benämningen för förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning är särskild förvaltning. De ändringar som har gjorts i lagtexten består i att det har tydliggjorts att det finns två grader av missförhållanden för ingripande enligt lagen. Hyresnämnden ska utifrån utredningen i ärendet göra en bedömning av hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och sedan avgöra om fastighetsägaren ska meddelas ett förvaltningsåläggande eller om fastigheten ska ställas under tvångsförvaltning. Det är lämpligt att sökanden i ansökan anger vilken form av ingripande som yrkas. Det finns inget som hindrar att sökanden i första hand yrkar den ena ingripandeformen och i andra hand den andra formen av ingripande. Hyresnämnden är dock inte bunden av vilken form av ingripande som sökanden anser vara lämpligast.

Av *tredje stycket 1* framgår att beslut om förvaltningsåläggande ska meddelas om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och ett sådant beslut är tillräckligt för att uppnå en tillfredställande förvaltning. Dessa rekvisit är nya i lagtexten och har införts för att mildra kraven för förvaltningsåläggande. Det krävs att bristerna har haft (eller vid tillämpning av andra stycket kan antas få) en viss intensitet och verkan samt att hyresgästerna mer allmänt har känt av olägenheterna. Ett förvaltningsåläggande kan tänkas bli aktuellt t.ex. om hyresvärden inte uppfyller sin skyldighet att hålla hyresgästerna informerade om sitt namn och sin adress enligt 12 kap. 18 i § jordabalken. Ett annat exempel är att hyresvärden trots tillsägelser inte utför reparationer eller underhållsarbeten, utan att förhållandena för den skull är så allvarliga att förutsättningar för tvångsförvaltning föreligger. En omständighet som också kan tala för ett förvaltningsåläggande är att det i fastigheten förekommer ett flertal mindre missförhållanden vilka var för sig inte motiverar ett ingripande enligt lagen men som sammantaget visar på att förvaltningen av fastigheten inte uppfyller de krav som hyresgästerna har rätt att ställa.

Beslut om tvångsförvaltning ska enligt *tredje stycket 2* meddelas om bristerna i förvaltningen är (eller vid tillämpning av andra stycket kan antas bli) allvarligare än vad som gäller för förvaltningsåläggande. De missförhållanden som avses är av samma slag som för förvaltningsåläggande; skillnaden ligger i hur allvarliga bristerna i förvaltningen är.

Ingripande i form av tvångsförvaltning kan också göras om det kan antas att ett förvaltningsåläggande inte bedöms vara en tillräckligt ingripande åtgärd för att uppnå en tillfredställande förvaltning. Om förvaltningen av fastigheten trots ett förvaltningsåläggande inte förbättras, kan hyresnämnden, efter ansökan, besluta om tvångsförvaltning. Så kan exempelvis vara fallet om fastighetsägaren i strid med förvaltningsavtalet vidtar åtgärder som påverkar hyresgästernas situation negativt. Ibland kan det redan på förhand vara tydligt att fastighetsägaren inte kommer att följa ett föreläggande att överlämna förvaltningen till någon annan, t.ex. när tidigare försök med förvaltningsåläggande har misslyckats eller det finns anledning att befara att fastighetsägaren kommer att motarbeta förvaltaren. I sådant fall kan hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning utan föregående förvaltningsåläggande (jfr a. prop. s. 57).

Det är lämpligt att hyresnämnden i beslutet om tvångsförvaltning anger om beslutet har fattats med stöd av första eller andra stycket, eftersom detta har betydelse för den tid under vilken tvångsförvaltningen kan pågå (se 18 §).

*Fjärde stycket* innehåller bestämmelser om särskild förvaltning i den speciella situationen att fastighetsägaren av spekulativa skäl låter lägenheter stå tomma och motsvarar det tidigare andra stycket. Även i sådana fall gäller bestämmelserna om formerna för särskild förvaltning i tredje stycket.

Övervägandena finns i avsnitt 6.2 och 6.3.

## 18 §

Hyresnämnden *ska* inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen *ska* pågå. Tiden får, *om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller fjärde stycket*, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. *Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.*

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden, *om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller fjärde stycket*, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. *Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden vid ett tillfälle besluta om förlängning av tiden med högst ett år.*

*Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, får hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra tidigare än som följer av första eller andra stycket.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om tiden för tvångsförvaltning.

Enligt *första stycket* ska tiden för förvaltningen fastställas inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Ändringen innebär att förvaltningstiden för beslut om tvångsförvaltning, som har meddelats med stöd av bestämmelsen i 2 § andra stycket om möjligheten att ingripa enligt ett lägre beviskrav, får bestämmas till högst tre år. Förvaltaren bör ge förslag på lämplig tid för förvaltningen. Det åligger dock hyresnämnden självmant att se till att förvaltningstiden blir bestämd.

Förvaltningstiden kan förlängas enligt *andra stycket*. Prövningen av en sådan fråga ska ske med tillämpning av de i 2 § uppställda förutsätt-

ningarna för tvångsförvaltning. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden vid ett tillfälle förlänga tiden med högst ett år. Prövningen ska då ske utifrån de i 2 § andra stycket angivna rekvisiten för särskild förvaltning. Mot bakgrund av det sänkta beviskrav som gäller för ett sådant beslut bör möjligheten till förlängning utnyttjas restriktivt. En omständighet som kan tala för förlängning kan vara att omfattande förbättringsarbeten pågår och att dessa kan förväntas bli färdigställda inom kort.

När den fastställda förvaltningstiden har gått ut, upphör förvaltningen utan särskilt beslut av hyresnämnden. Under tiden tvångsförvaltning enligt 2 § andra stycket pågår är det inte möjligt för t.ex. hyresgästföreningen eller kommunen att få bifall till en ny ansökan om tvångsförvaltning enligt huvudregeln i 2 § första stycket. Om en fastighet har ställts under tvångsförvaltning med stöd av 2 § andra stycket och det vid utgången av förvaltningstiden fortfarande finns behov av tvångsförvaltning, finns det dock, förutom möjligheten till förlängning, möjlighet att på nytt ansöka om sådan förvaltning. Förutsättningarna för tvångsförvaltning får då bedömas utifrån 2 § första stycket. Tiden för ett sådant beslut om tvångsförvaltning får bestämmas till högst fem år och förlängas med tre år i sänder.

Övervägandena finns i avsnitt 6.3.

## 25 §

Förvaltaren har rätt att *få* skäligt arvode, som *bestäms* av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet *ska betalas* ur fastighetens avkastning, i den mån *inte* hyresnämnden föreskriver att det *ska* betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, *ska* kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut *ska* betalas av fastighetsägaren personligen.

*Fastighetsägaren är skyldig* att till kommunen *betala tillbaka* det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förvaltarens arvode.

*Första stycket* har ändrats på så sätt att det inte krävs särskilda skäl för att en förvaltare ska få sitt uppdrag ersatt oftare än en gång per år. Enligt bestämmelsen bestäms förvaltarens arvode av hyresnämnden för varje kalenderår eller kortare tid. Förvaltaren kan framställa sitt yrkande om arvode i samband med sin årliga redovisning för förvaltningen till hyresnämnden (jfr 22 §). I vissa situationer kan det dock vara lämpligare att förvaltaren får ersättning oftare än en gång per år. I sådana fall kan arvodet bestämmas för exempelvis ett kvartal. Det ankommer på förvaltaren att vid varje framställning om arvode förse hyresnämnden med erforderligt beslutsunderlag.

Arvodets storlek får bestämmas efter vad som är skäligt i det enskilda fallet. Av betydelse vid bedömningen är vilken tid som förvaltaren har lagt ned på uppdraget och det sätt på vilket förvaltarskapet skötts (se prop. 1976/77:151 s. 107).

Bestämmelser om möjlighet att överklaga ett beslut om arvode till förvaltare finns i 34 §. Hyresnämnden har enligt 31 § första stycket möjlighet att förordna att ett sådant beslut ska gälla även om det överklagas.

I övrigt har vissa språkliga ändringar gjorts.



Övervägandena finns i avsnitt 6.5.

### *Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser*

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. I fråga om ärenden om särskild förvaltning som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 2 och 18 §§ i sin äldre lydelse.

Ändringarna träder i kraft den 1 mars 2010. Enligt *punkten 2* ska ärenden om särskild förvaltning som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt 2 § i sin äldre lydelse. Detta innebär att bestämmelsen i 2 § tredje stycket om förvaltningsåläggande endast gäller vid hyresnämndens prövning av ansökningar som kommer in till nämnden efter ikraftträdandet. Detsamma gäller den nya bestämmelsen i 2 § andra stycket om möjligheterna till ingripande under en övergångsperiod efter att en hyresfastighet har övergått till en ny ägare. Av tydlighetsskäl har också angetts att när det gäller tiden för tvångsförvaltning ska äldre bestämmelser gälla vid prövning av ansökningar som kommit in före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

## 9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

### 11 §

*Den gode mannen ska* på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen *en* jordbruksfastighet, *ska den gode mannen* vid auktionen *upplysa* om reglerna i jordförvärvslagen (1979:230).

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om kungörande vid offentlig auktion, har en hänvisning till lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tagits bort eftersom den lagen upphävs. I övrigt har vissa språkliga ändringar gjorts.

## 9.4 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

### 7 §

Förköpsrätten utövas genom att *en* kommun inom *den* tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om *beslutet* att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten *och uppvisar* bevis om underrättelserna. Avser beslutet *en* fastighet inom *en* annan kommuns område, gäller *det* som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet *ska* antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten *ska* utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om det krävs förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen innan lagfart eller

tillstånd har sökts anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen och då överlämnar en bestyrkt kopia av köpehandlingen, räknas tiden i stället från det att kommunen tog emot en sådan anmälan. Om någon kopia av köpehandlingen inte var bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det att kommunen tog emot en sådan handling.

Utövas förköpsrätten *inte* inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlopad.

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om hur förköp utövas, har hänvisningen till lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tagits bort eftersom den lagen upphävs. I övrigt har vissa språkliga ändringar gjorts.

## 9.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

### 4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
  - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
  - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
  3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
  4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
  5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
    - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
    6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,
    7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

*Ett* ärende *tas upp* av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som åligger hyresnämnden, har ändrats på så sätt att frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) har tagits bort ur uppräknningen i *första stycket*. Den tidigare punkten 8 återfinns nu i punkten 7. Även hänvisningarna till förvärvslagen i *andra stycket* har tagits bort eftersom lagen upphävs.

I övrigt har vissa mindre språkliga justeringar gjorts.

## 21 §

*När nämnden avgör ett ärende ska det av beslutet framgå vilka skäl som ligger till grund för beslutet, om detta går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § ska även de nya villkor anges på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken ska anses förlängt.*

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, ska det i beslutet anges vad parten ska iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

Ett slutligt beslut ska tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte ett beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har en skiljaktig mening förekommit, ska denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om meddelande av och innehållet i arrendenämndens och hyresnämndens beslut. *Första stycket* har ändrats eftersom lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävs.

I övrigt har vissa mindre språkliga justeringar gjorts.

## 22 §

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättskraften hos arrendenämndens eller hyresnämndens beslut. I *första stycket* har hänvisningen till 4 § första stycket 8 tagits bort eftersom lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävs. I övrigt har vissa mindre språkliga ändringar gjorts.

## 23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat *en* ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit *ett* ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet, eller
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619).

Ett överklagande som avses i tredje stycket *ska* ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut. *Första stycket* har ändrats genom att en hänvisning till en bestämmelse i lagen (1975:1132) om förvärf av hyresfastighet m.m. har tagits bort. I *tredje stycket* har hänvisningar till 16 a och 16 c §§ tagits bort. I övrigt har vissa mindre språkliga ändringar gjorts.

### *Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser*

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i ärenden som enligt lagen (2010:000) om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärf av hyresfastighet m.m. ska prövas enligt den upphävda lagen.

Ändringarna träder i kraft den 1 mars 2010. *Punkten 2* tar främst sikte på handläggningen hos hyresnämnden av ärenden om tillstånd till förköp av aktie som ännu inte har avgjorts vid ikraftträdandet. Dessa ärenden ska handläggas och avgöras av hyresnämnden (se punkten 1 i övergångsbestämmelserna till lagen om upphävande av lagen [1975:1132] om förvärf av hyresfastighet m.m. och närmare avsnitt 9.1). Enligt bestämmelsen ska ärenden handläggas enligt de upphävda reglerna i 16 c §. Vidare gäller bl.a. bestämmelserna i 21 § om utformning av hyresnämndens beslut och reglerna i 22 § om rättskraft av nämndens beslut. Besluten kan enligt 23 § jämförd med 25 § förvärfslagen överklagas till Svea hovrätt.

## 9.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden

### 1 §

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230).

Med ett bulvanförhållande avses i lagen att någon (bulvanen) utåt framstår som ägare av viss egendom men i verkligheten innehar egendomen huvudsakligen för annans (huvudmannens) räkning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om lagens tillämpningsområde.

I *första stycket* har hänvisningen till lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) tagits bort eftersom lagen upphävs. Lagen om vissa bulvanförhållanden gäller endast vid kringgående av hinder mot att förvärva egendom enligt jordförvärvslagen (1979:230). Den tidigare hänvisningen till att lagen även gäller sådana kringgåenden mot att förvärva rättigheter har tagits bort. Jordförvärvslagen är endast tillämplig på förvärv av fast egendom (se 1 § första stycket och 2 § jordförvärvslagen).

I *andra stycket* har definitionen av ett bulvanförhållande ändrats eftersom lagen inte omfattar rättighet utan bara fast egendom. Även denna ändring har gjorts som en följd av att förvärvslagen upphävs.

Det tidigare *tredje stycket* har tagits bort eftersom förvärvslagen upphävs.

### 3 §

Om det föreligger ett sådant kringgående genom ett bulvanförhållande som avses i 1 §, ska tingsrätt på talan av allmän åklagare förordna att kronofogdemyndigheten ska sälja den egendom som bulvanförhållandet avser på offentlig auktion.

Talan enligt första stycket ska föras mot bulvanen. Huvudmannen ska beredas tillfälle att yttra sig.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att bulvanförhållandet ska upplösas genom tvångsförsäljning av den egendom som bulvanförhållandet avser. I *första stycket* har bestämmelsen om att aktier ska säljas genom värdepappersinstitut tagits bort. Ändringen har gjorts som en följd av att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. inte omfattas av lagens tillämpningsområde. Jordförvärvslagen (1979:230) innehåller inte några bestämmelser om tillstånd vid förvärv av aktier.

I övrigt har vissa mindre språkliga justeringar gjorts.

### 7 §

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt *jordförvärvslagen* (1979:230) ska underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande inom myndighetens ansvarsområde.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om underrättelseskyldighet för myndigheter vid misstanke om bulvanförhållanden, har ändrats till följd av att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. inte omfattas av lagens tillämpningsområde.

## 9.7 Förslaget till lagen om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

### 8 §

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket *jordabalken*,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ *jordabalken*,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § *jordabalken*,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § *jordabalken*, eller
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om rättskraft av Svea hovrätts beslut i hyresmål, har ändrats eftersom lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävs. Dessutom har vissa redaktionella ändringar gjorts.

### *Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser*

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i ärenden som enligt lagen (2010:000) om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska prövas enligt den upphävda lagen.

Ändringen träder i kraft den 1 mars 2010. *Punkten 2* tar sikte på handläggningen hos Svea hovrätt av överklaganden i mål om förvärvstillstånd och tillstånd till förköp av aktier som ännu inte har avgjorts vid ikraftträdandet samt överklaganden av hyresnämndens beslut som sker efter ikraftträdandet. Dessa mål ska handläggas och avgöras av Svea hovrätt enligt lagen (se punkterna 1 och 2 i övergångsbestämmelserna till lagen om upphävande av lagen [1975:1132] om förvärv av hyresfastighet m.m. och lagen om ändring i lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder samt närmare avsnitt 9.1 och 9.5).

## 9.8 Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

### **30 kap. Sekretess till skydd för enskild i verksamhet som avser tillsyn m.m. i fråga om näringslivet**

#### *Särskild förvaltning av hyresfastighet*

### 22 §

Sekretess gäller i ärende enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Sekretessen gäller inte beslut i ärende.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst tjugo år.

Paragrafen har ändrats eftersom lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävs.

#### *Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser*

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i ärenden enligt den upphävda lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Ändringen träder i kraft den 1 mars 2010. Av *punkten 2* följer att sekretess fortfarande ska gälla i ärenden enligt den upphävda lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Detta gäller både i ärenden som är under handläggning och tidigare avgjorda ärenden.

# Sammanfattning av betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75)

## 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.

Lagen innebär förhållandevis stora administrativa bördor för företag eftersom regelverket är svårtillgängligt och förvärvstillståndsprövningen medför både tidsförluster och kostnader för enskilda.

Tillämpningen innebär kostnader också för det allmänna, vilka, som antagits, inte motsvaras av någon tillräcklig effektivitet.

Kommunerna tillämpar inte alltid lagen enhetligt, vilket kan medföra bristande rättssäkerhet.

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



förvaltad 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 känningar av olägenheter.

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 förvaltningsavtalet 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 förfaringssätt 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.

### Förslag till lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphöra att gälla den 1 juli 2009.

Bestämmelserna om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse ska dock fortfarande tillämpas, om en kommun före den 30 juni 2009 gjort anmälan enligt 13 § första stycket att beslut att utöva förköpsrätt har fattats.

För ärenden om förvärvstillstånd där ansökan ingetts till hyresnämnden före den 30 juni 2009 ska bestämmelserna i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillämpas till dess ärendet avgjorts.

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792) dels att 2, 25, 29 och 30 §§ ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas en nya paragraf, 2 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter *han* att *vidtaga* angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att *han icke förvaltar fastigheten* på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

Beslut om *särskild förvaltning* får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

*I beslut enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av*

*Föreslagen lydelse*

2 §<sup>1</sup>

Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter *denne* att *vidta* angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att *fastigheten inte förvaltas* på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta att *ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning)*. Om *bristerna i fastighetsägarens förvaltning är av mindre allvarligt slag, får hyresnämnden i stället ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande)*.

Beslut om *tvångsförvaltning* får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1994:818.

2 a §

*Har ansökan om tvångsförvaltning eller förvaltningsåläggande getts in till hyresnämnden inom två år efter det att fastighetsägaren ansökt om lagfart för fastigheten, får hyresnämnden meddela sådant beslut redan om det finns befogad anledning anta att fastighetsägaren inte uppfyller de krav som enligt 2 § ställs på fastighetsförvaltningen.*

25 §

Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som *bestämmer* av hyresnämnden för varje kalenderår eller, *om särskilda skäl föreligger*, för kortare tid. Arvodet *skall* utgå ur fastighetens avkastning, *i den mån ej* hyresnämnden föreskriver att det *skall* betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, *skall* kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut *skall* betalas av fastighetsägaren personligen.

Det åligger fastighetsägaren att till kommunen återbetala det förskottade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som *bestäms* av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet *ska* utgå ur fastighetens avkastning, *om inte* hyresnämnden föreskriver att det *ska* betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, *ska* kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut *ska* betalas av fastighetsägaren personligen.

29 §

Ansökan om *särskild förvaltning* får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, *skall* fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och *annat ej är* särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om *annat ej* följer av särskild bestämmelse.

Ansökan om *tvångsförvaltning eller förvaltningsåläggande* får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, *ska* fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och *inte annat är* särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om *inte annat* följer av särskild bestämmelse.

Ansökan om *särskild förvaltning* kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan göres.

*Överlåtes* fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, *skall* rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet *överlåtes* och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan ansökan om *särskild förvaltning* riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Ansökan om *tvångsförvaltning eller förvaltningsåläggande* kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

*Överlåts* fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, *ska* rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet *överlåts* och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan ansökan om *tvångsförvaltning eller förvaltningsåläggande* riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2000:242.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder  
och hyresnämnder

*dels* att 16 a–c §§ och rubriken närmast före 16 a § ska upphöra att  
gälla,

*dels* att 4, 21–23 §§ ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

4 §<sup>1</sup>

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket  
5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 §  
andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt  
enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt  
12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt  
12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt  
12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller före-  
läggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlings-  
lagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma  
lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om  
kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt  
enligt 4 kap. 6 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta  
bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt  
enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i  
andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §,  
allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i  
12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som  
avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt  
hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om  
upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller  
förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h §  
samma balk,

7. *pröva frågor enligt lagen  
(1975:1132) om förvärv av hyres-  
fastighet m.m.,*

7. pröva frågor enligt lagen  
(1982:352) om rätt till fastighets-  
förvärv för ombildning till bo-  
stadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:410.

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

Ärende upptas av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

## 21 §<sup>2</sup>

Av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende *skall* de skäl som bestämt utgången framgå, om beslutet går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken *skall* anses förlängt.

Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet ut sättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, skall det i beslutet anges vad parten skall iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, *skall* beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas *skall* lämnas vid sammanträdet.

Av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende *ska* de skäl som bestämt utgången framgå, om beslutet går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § *ska* även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken *ska* anses förlängt.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, *ska* det i beslutet anges vad parten *ska* iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, *ska* beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas *ska* lämnas vid sammanträdet.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:410.



Slutligt beslut *skall* tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, *skall* denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

Slutligt beslut *ska* tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, *ska* denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

### 22 §<sup>3</sup>

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut *skall* inte tillämpas hos nämnderna.

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut *ska* inte tillämpas hos nämnderna.

### 23 §<sup>4</sup>

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792)
- 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

och

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet, eller

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619).

Ett överklagande som avses i tredje stycket *skall* ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Ett överklagande som avses i tredje stycket *ska* ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009.

Härigenom föreskrivs att 7 § förköpslagen (1967:868) ska ha följande lydelse.

7 §<sup>1</sup>

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om under rättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om under rättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet *skall* antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten *skall* utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om det krävs förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen innan lagfart eller tillstånd har sökts anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen och då överlämnar en bestyrkt kopia av köpehandlingen, räknas tiden i stället från det att kommunen tog emot en sådan anmälan. *Skall försäljningen anmälas till kommunen enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., räknas tiden alltid från det att kommunen tog emot anmälan om försäljningen.* Om någon kopia av köpehandlingen inte var bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det att kommunen tog emot en sådan handling.

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om under rättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om under rättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet *ska* antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten *ska* utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om det krävs förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen innan lagfart eller tillstånd har sökts anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen och då överlämnar en bestyrkt kopia av köpehandlingen, räknas tiden i stället från det att kommunen tog emot en sådan anmälan. Om någon kopia av köpehandlingen inte var bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det att kommunen tog emot en sådan handling.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2000:232.

Utövas förköpsrätten *ej* inom  
föreskriven tid, är förköpsrätten  
förlorad.

Utövas förköpsrätten *inte* inom  
föreskriven tid, är förköpsrätten  
förlorad.

Bilaga 2

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009.

Härigenom föreskrivs att 11 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

Gode mannen *skall* på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen *hyreshusenhet eller jordbruksfastighet skall* gode mannen vid auktionen erinra om reglerna i *lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. respektive* jordförvärvslagen (1979:230).

11 §<sup>1</sup>

Gode mannen *ska* på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen jordbruksfastighet *ska* gode mannen vid auktionen erinra om reglerna i jordförvärvslagen (1979:230).

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1987:472.

Förslag till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 1 och 7 §§ lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom eller rättighet som uppställs i

1. lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller
2. jordförvärvslagen (1979:230).

Med ett bulvanförhållande avses i lagen att någon (bulvanen) utåt framstår som ägare av viss egendom eller innehavare av viss rättighet men i verkligheten innehar egendomen eller rättigheten huvudsakligen för annans (huvudmannens) räkning.

Vad som sägs i det följande om egendom som ett bulvanförhållande avser har tillämpning också på rättigheter.

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt *de lagar* som anges i 1 § första stycket skall underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande inom myndighetens ansvarsområde.

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>1</sup>

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom eller rättighet som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230).

7 §<sup>2</sup>

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt *jordförvärvslagen (1979:230)* ska underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande inom myndighetens ansvarsområde.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1999:849.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1999:849.

Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

8 §<sup>1</sup>

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket *jordabalken*,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket *jordabalken*,

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2009.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2002:101.

Efter remiss har yttrande över betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75) inkommit från Svea hovrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Västerås, Hyresnämnden i Linköping, Hyresnämnden i Jönköping, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Sundsvall, Hyresnämnden i Umeå, Domstolsverket, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Boverket, Lantmäteriet, Verket för näringslivsutveckling (NUTEK, numera Tillväxtverket), Konsumentverket, Stockholms kommun, Jönköpings kommun, Malmö kommun, Borås kommun, Göteborgs kommun, Västerås kommun, Sundsvalls kommun, Umeå kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges advokatsamfund, Näringslivets Regelnämnd, Svenska Bankföreningen, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, SBC ekonomisk förening, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Regelrådet.

Statens bostadskreditnämnd, Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB), Sundbybergs kommun, Linköpings kommun, Svensk Handel, Svenskt Näringsliv, Sveriges Försäkringsförbund, Förvaltnings AB Stadsmuren, Konkursförvaltkollegiernas Förening, Mäklarsamfundet, Riksbyggen, Stiftelsen Ackordscentralen och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från detta.