

## Motion till riksdagen 2009/10:C4

**av Egon Frid m.fl. (v, mp, s)  
med anledning av prop. 2009/10:21**

# Ägande och förvaltning av hyreshus

## 1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en reformerad förvärvslagstiftning.
2. Riksdagen avslår propositionen i de delar den avser att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphävas.

## 2 Motivering

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet är starkt kritiska till och avvisar förslaget om att upphäva förvärvslagen. Vi håller inte med regeringen om att en skärpt bostadsförvaltningslag kan kompensera för en borttagen förvärvslag. Genom att förvärvslagen avskaffas ökar risken för att personer som är direkt olämpliga kan etablera sig på hyresmarknaden. Vi stöder i övrigt skärpningarna i bostadsförvaltningslagen.

## 3 Propositionens sammanfattning

I propositionen föreslås att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphävas. I propositionen anför regeringen att lagen inte tillräckligt effektivt förhindrar att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. Vidare föreslår regeringen att bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska skärpas. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 mars 2010.

Fel! Okänt namn på

## 4 Nu gällande lagstiftning

Det har sedan länge ansetts angeläget att förhindra att olämpliga personer eller företag förvärvar hyresfastigheter. Förvärvslagen har till 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 tillfredsställande sätt. I bostadsförvaltningslagen finns därför regler om att hyresnämnden under vissa förutsättningar kan besluta att en fastighet ska förvaltas av någon annan än fastighetsägaren. 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.

## 5 Vilka förändringar är önskvärda

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet anser att det är mycket angeläget att förhindra att olämpliga personer eller företag förvärvar hyresfastigheter. Runt om i landet finns exempel på olämpliga och oseriösa fastighetsägare som förvärvar och förvaltar hyreshus. Trots detta har den nuvarande förvärvslagen haft en viktig betydelse för att förhindra oseriösa fastighetsägare.

De problem som i dag finns inom detta område bör leda till en skärpt lagstiftning – inte till en lägre ambitionsnivå. Det är därför vår uppfattning att den nuvarande förvärvslagen i stället för att avskaffas behöver reformeras och bli en garanti ihop med andra viktiga lagar på området som bostadsförvaltningslagen för att förhindra oseriösa fastighetsägare och oseriös fastighetsförvaltning. Det krävs därmed en skärpt förvärvslag som än tydligare och än kraftfullare hindrar olämpliga personer eller företag att förvärva hyreshus.

## 6 Regeringens förslag

Med sitt förslag väljer regeringen att gå emot en rad remissinstanser, däribland flera egna myndigheter såsom Kronofogdemyndigheten, Konsumentverket och Boverket. Kronofogdemyndigheten skriver i sitt remissvar att ”KFM anser att mycket talar för att förvärvslagen har en preventiv verkan. Det faktum att det stora flertalet förvärvare inte nekas förvärvstillstånd bör inte tas till intäkt för att lagen inte uppfyller ett preventivt syfte. Myndigheten anför även att ”för att hyresgästernas intressen ska tas tillvara på bästa sätt bör en prövning ske både enligt förvärvslagen och enligt bostadsförvaltningslagen.” Konsumentverket lyfter fram det faktum att av de ärenden som i dag går

till hyresnämnden och Svea hovrätt beviljas två tredjedelar tillstånd till förvärv. För dessa parter har förvärvslagen en negativ effekt då de fått vänta denna långa tid, som enligt utredningen kan uppgå till ett par år, tills förvärvet godkänts. När Konsumentverket väger den nackdelen mot den fördel förvärvslagen har för alla de hyresgäster som annars skulle ha blivit lidande av den resterande tredjedelen hyresvärdar, är Konsumentverket fortsatt positivt till förvärvslagen.

Flera remissinstanser anför behovet av en utvecklad lagstiftning. Hyresgästföreningen anser att alla förvärv ska prövas, oberoende av om köpet avser själva hyreshuset eller andelar eller aktier i ett bolag som äger huset. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet föreslår att grunderna för att vägra förvärvstillstånd ska tydliggöras.

Som ett alternativ till 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.

Dagens problem med oseriös hyresförvaltning kan i sig inte utgöra grunden till att upphäva förvärvslagen. Om regeringen verkligen såg problemet så borde naturligtvis tillämplig lagstiftning i stället stärkas. Problemet med bristande enhetlighet vid tillämpningen av lagen kan heller inte utgöra grund för att upphäva lagen. Detsamma gäller regeringens argument om att reglerna kringgås genom indirekta förvärv, ett utdraget förfarande och behovet av en effektivare sanktion. Alla dessa områden och övriga behov av förbättringar bör gå att få till stånd genom en reformerad förvärvslag. Vi menar, i likhet med flera remissinstanser, att detta i stället tydliggör behovet av en förtydligad lagstiftning. Vi avvisar därför regeringens förslag om att upphäva förvärvslagen.

## 7 Propositionens övriga förslag

Propositionen föreslår bl.a. att även bostadsförvaltningslagen skärps. Det är viktiga signaler från lagstiftarna att stärka hyresgästernas ställning genom ökade möjligheter att få till stånd ingripanden mot fastighetsägare som inte sköter sina ålägganden. Vi ställer oss bakom dessa delar i propositionen men understryker att sådan lagstiftning med fördel ska ses som ett komplement till en ny förvärvslag.

Stockholm den 3 november 2009

*Egon Frid (v)*

*Jan Lindholm (mp)*

*Johan Löfstrand (s)*