

Regeringens proposition

1978/79: 164

**om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet
m. m.;**

beslutad den 15 mars 1979.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

BIRGIT FRIGGEBØ

Propositionens huvudsakliga innehåll

Enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. är den som vill förvärva en sådan fastighet i vissa fall skyldig att söka hyresnämndens tillstånd till förvärvet. Denna skyldighet gäller f. n. bara i vissa kommuner i landets tre storstadsområden. Talan mot hyresnämndens beslut i ärende om tillstånd får föras endast av sökanden.

I propositionen föreslås att bestämmelserna om tillståndsprövning vid förvärv av hyresfastighet utsträcks till att gälla i hela landet. Tillståndsprövning skall emellertid ske endast i de fall då den kommun där fastigheten är belägen har begärt det. Vidare föreslås att kommunen och berörd hyresgästorganisation får ställning som part i tillståndsärendet. Detta innebär bl. a. att de kan anföra besvär till bostadsdomstolen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979.

1 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.**

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

dels att punkt 2 av övergångsbestämmelserna skall upphöra att gälla,
dels att 1—7, 9, 10, 12, 25 och 26 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 3 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Fast egendom, som är taxerad som annan fastighet och som vid taxeringen betecknats som hyresfastighet, får ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärvas genom

- | | |
|--|--|
| 1. köp, byte eller gåva, | |
| 2. tillskott till bolag eller förening, | |
| 3. utdelning eller skifte från bolag eller förening, | |
| 4. fusion enligt 175 § lagen
(1944: 705) om aktiebolag. | 4. fusion enligt 14 kap. 1 eller
2 § aktiebolagslagen (1975: 1385). |

Förvärvstillstånd fordras dock endast om den kommun där den fasta egendomen är belägen enligt 3 a § första stycket påkallar prövning hos hyresnämnden.

Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när fråga är om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

2 §

Förvärvstillstånd fordras ej

- | | |
|--|---|
| 1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund, | |
| 2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt äges av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare, | |
| 3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord, | |
| 4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen, | |
| 5. om förvärvaren är gift med fångesmannen och ej heller om förvärvaren eller, när makar för- | 5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvär- |

Nuvarande lydelse

värvar gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling, allt under förutsättning att fångesmannen ej är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 7 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,

6. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,

7. om förvärvet skall prövas enligt 1, 2 eller 4 § lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,

8. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten och som ej enligt 6 § är skyldig att avyttra sistnämnda andel.

3 §

Har förvärvstillstånd ej sökts före fånget, skall det sökas inom tre månader från det fånget skedde.

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen.

I fall som avses i 1 § 2—4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall inges till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 7 § eller enligt 8 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. lämnas före auktionen.

3 a §

Vill kommunen påkalla prövning enligt denna lag, skall beslut härom anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt 3 § första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen inte var fogad

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan avskrift. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning påkallas.

Har anmälan som avses i första stycket gjorts inom föreskriven tid, skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad från det att han fått del av föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd. Föreläggandet skall innehålla en erinran om bestämmelserna i 5 §. Till föreläggandet skall fogas en avskrift av kommunens anmälan.

4 §

Förvärvstillstånd får vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden.

Förvärvstillstånd skall vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden.

Förvärvstillstånd enligt denna lag får ej vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas även om de förutsättningar som anges i första stycket ej föreligger.

5 §

Göres ej ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd genom lagakraftägande beslut, är fånget ogiltigt.

Förvärv som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § är ogiltigt,

1. om förvärvet inte inom föreskriven tid anmäls till kommunen och förvärvaren inte redan har erhållit förvärvstillstånd eller från kommunen fått besked att prövning inte begärs,

2. om ansökan om förvärvstillstånd ej görs enligt föreläggande som avses i 3 a § andra stycket,

Nuvarande lydelse

Skulle mot bestämmelserna i 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 11 jordabalken lagfart ha meddelats, äger första stycket ej tillämpning på fånet.

Egendom, som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp, skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft, om ej dessförinnan nämnda förhållanden upphört eller inroparen erhållit hyresnämndens tillstånd att behålla egendomen. Har inropet skett för att skydda någon inroparens fordran, för vilken han har panträtt i egendomen, eller någon hans rättighet, som är inskriven däri, får länsstyrelsen på ansökan medge skäligt anstånd med egendomens avyttrande, om sannolika skäl visas att i annat fall förlust skulle uppkomma för inroparen. Avyttras ej egendomen inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen på framställning av hyresnämnden förordna att egendomen skall säljas på offentlig auktion enligt bestämmelserna i 7 §.

Anteckning om bestämmelserna i första stycket skall göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen och, när lagfart sökes, införas i fastighetsboken, om sökanden icke visar att avyttringsskyldigheten upphört.

Bestämmelserna i 4 § gäller i fråga om tillstånd att behålla egendom.

6 §

Har förordnande meddelats enligt 6 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall förordnandet trots detta gå i verkställighet, om hyresnämnden icke återkallar sin framställning i ärendet.

Föreslagen lydelse

3. om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftigande beslut.

Har lagfart meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

6 §

Egendom, som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp, skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft, om ej dessförinnan nämnda förhållanden upphört eller inroparen antingen fått besked från kommunen att prövning ej påkallas eller erhållit hyresnämndens tillstånd att behålla egendomen. Har inropet skett för att skydda någon inroparens fordran, för vilken han har panträtt i egendomen, eller någon hans rättighet, som är inskriven däri, får länsstyrelsen på ansökan medge skäligt anstånd med egendomens avyttrande, om sannolika skäl visas att i annat fall förlust skulle uppkomma för inroparen. Avyttras ej egendomen inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen på framställning av kommunen eller hyresnämnden förordna att egendomen skall säljas på offentlig auktion enligt bestämmelserna i 7 §.

7 §

Har förordnande meddelats enligt 6 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall förordnandet trots detta gå i verkställighet, om kommunen eller hyresnämnden icke återkallar sin framställning i ärendet.

Nuvarande lydelse

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmansrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företräde framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täckes, får försäljning dock ej ske om ej den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som överexekutor utser. Egendomen får säljas endast till den som erhållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3, 4 eller 9 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det. Vad utsokningslagen (1877: 31 s. 1) i fråga om fördelning av köpeskillning föreskriver beträffande gäldenären skall i ärende som avses här tillämpas på ägaren.

Kommer försäljning ej till stånd vid auktionen, får hyresnämnden inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft hos länsstyrelsen påkalla förordnande om ny auktion. Framställes ej sådan begäran inom föreskriven tid eller avges ej heller vid den senare auktionen bud som får antagas, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Kostnad i samband med auktion, som ej lett till försäljning betalas av statsmedel.

Föreslagen lydelse

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmansrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företräde framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täckes, får försäljning dock ej ske om ej den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som överexekutor utser. Egendomen får säljas endast till den som *fått besked från kommunen att prövning ej påkallas*, erhållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3, 4 eller 9 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det. Vad utsokningslagen (1877: 31 s. 1) i fråga om fördelning av köpeskillning föreskriver beträffande gäldenären skall i ärende som avses här tillämpas på ägaren.

Kommer försäljning ej till stånd vid auktionen, får *kommunen eller* hyresnämnden inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft hos länsstyrelsen påkalla förordnande om ny auktion. Framställes ej sådan begäran inom föreskriven tid eller avges ej heller vid den senare auktionen bud som får antagas, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Äger bolag fast egendom som avses i 1 § och är egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning minst tre gånger större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 70 § lagen (1944: 705) om aktiebolag. Detsamma gäller i fråga om förvärv av aktie eller andel i moderbolag, om det sammanlagda taxerade värdet av koncernens fasta egendom, som här avses, är minst tre gånger större än det sammanlagda bokförda värdet av koncernens övriga tillgångar, allt enligt koncernbolagets senaste balansräkning.

Äger bolag fast egendom som avses i 1 § och är egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning minst tre gånger större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975: 1385). Detsamma gäller i fråga om förvärv av aktie eller andel i moderbolag, om det sammanlagda taxerade värdet av koncernens fasta egendom, som här avses, är minst tre gånger större än det sammanlagda bokförda värdet av koncernens övriga tillgångar, allt enligt koncernbolagets senaste balansräkning.

Bestämmelserna i 2 § 1—6 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras ej till förvärv av aktie på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

10 §

I fråga om ansökan om tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag gäller 3 och 4 §§ samt 5 § första stycket i tillämpliga delar.

Har tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag ej sökts före förvärvet, skall det sökas inom tre månader från det förvärvet skedde. I fråga om prövning av ansökan om tillstånd till sådant förvärv gäller 4 § i tillämpliga delar.

Görs ej ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd genom lagakraftvägande beslut, är förvärvet ogiltigt.

12 §

Skall tillstånd enligt denna lag sökas till förvärv av aktie genom köp, har kommun förköpsrätt vid försäljningen. Äger bolaget fast egendom som avses i 1 § inom flera kommuner, tillkommer förköpsrätten den kommun inom vars område huvuddelen av denna egendom finnes. Frågan inom vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde.

Skall tillståndspliktigt förvärv ske genom inlösen enligt 70 § la-

Skall tillståndspliktigt förvärv ske genom inlösen enligt 3 kap.

Nuvarande lydelse

gen (1944: 705) om aktiebolag från någon som förvärvat aktie genom köp, får kommunen förvärva aktien från säljaren genom förköp enligt bestämmelserna i denna lag om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Aktieöverlåtelse som omfattas av förköpsrätt är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker.

Föreslagen lydelse

3 § aktiebolagslagen (1975: 1385) från någon som förvärvat aktie genom köp, får kommunen förvärva aktien från säljaren genom förköp enligt bestämmelserna i denna lag om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

25 §

Talan mot hyresnämnds beslut enligt denna lag föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Besvärshandlingen* skall inges till domstolen.

Mot hyresnämnds beslut enligt denna lag får part föra talan hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Besvärshandling* skall inges till domstolen.

26 §

I ärende om tillstånd till förköp enligt denna lag skall vardera parten bära sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i bostadsdomstolen.

I ärende om förvärvstillstånd och om tillstånd till förköp enligt denna lag skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i bostadsdomstolen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

2 Förslag till**Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)**

Häri genom föreskrivs att 7 och 12 §§ förköpslagen (1967: 868)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*7 §²

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 annans kommuns område, gäller vad som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

¹ Lagen omtryckt 1974: 815.

² Senaste lydelse 1975: 1135.

Nuvarande lydelse

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt *jordförvärvslagen* (1965: 290), *lagen* (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. eller *lagen* (1975: 1132) om förvärv av *hyresfastighet m. m.*, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

12 §³

Köp av fast egendom är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker.

Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 2 § *andra stycket jordförvärvslagen* (1965: 290) eller i strid med 5 § *andra stycket lagen* (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. eller i strid med 16 b § *tredje stycket lagen* (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

När förköpet fullbordats, skall köparen till kommunen överlämna de

Föreslagen lydelse

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt *jordförvärvslagen* (1979: 000) eller *lagen* (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog 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 kommunen mottog anmälan om försäljningen. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 12 § *andra stycket jordförvärvslagen* (1979: 000) eller i strid med 5 § *andra stycket lagen* (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. eller i strid med 16 b § *fjärde stycket lagen* (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

³ Senaste lydelse 1975: 1135.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

handlingar angående fastigheten som köparen innehar och som är av betydelse för kommunen såsom ägare av fastigheten.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

3 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom föreskrivs att 16 b § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*16 b §²

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes *samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen*. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,
2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., får ej prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Lagen omtryckt 1974: 1090.

² Senaste lydelse 1975: 1133.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

Härigenom föreskrivs att 1 och 8 §§ lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvsdrift. Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt.

Vad sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas beträffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser.

Möter ej hinder med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden, skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att förvärva fast egendom, om

1. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfastighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

2. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen icke är olämplig för ändamålet, dels att

a) förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige eller eljest har särskild anknytning till Sverige, eller

b) förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena,

3. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

4. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen prövas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen den 29 november 1968 (nr 555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättningsstillstånd,

5. förvärvaren är *fångesmannens* make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, *endera* av dem är *fångesmannens* eller också, om denne är gift, *hans*

5. förvärvaren är *överlåtarens* make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, *någon* av dem är *överlåtarens* avkomling.

¹ Senaste lydelse 1975: 366.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

makes avkomling, syskon eller syskons avkomling.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändmål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom i fall som avses i punkterna 1 och 3—5. I övriga fall prövas frågan om tillstånd av regeringen.

8 §²

Finnes, sedan förordnande meddelats enligt 7 §, att inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, äger länsstyrelsen besluta att förordnandet ej skall gå i verkställighet.

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen utmätts för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och hava företräde framför alla befintliga fordringar. Egendomen må ej säljas till den som är skyldig att söka tillstånd därtill enligt 1 eller 2 § eller enligt *jordförvärvslagen* (1965: 290) eller enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. men icke erhållit sådant tillstånd. Avgives vid auktionen bud som sålunda må antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det. Vad utsokningslagen (1877: 31 s. 1) i fråga om köpeskillingens fördelning stadgar beträffande gäldenären skall i ärende som nu avses gälla egendomens ägare. Bestämmelsen i 40 § första stycket andra meningen lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom äger icke tillämpning i fråga om egendomens försäljning.

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen utmätts för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och hava företräde framför alla befintliga fordringar. Egendomen må ej säljas till den som är skyldig att söka tillstånd därtill enligt 1 eller 2 § eller enligt *jordförvärvslagen* (1979: 000) eller enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. men icke erhållit sådant tillstånd *eller, i fråga om sistnämnda lag, fått besked från kommunen att prövning enligt lagen ej påkallas.* Avgives vid auktionen bud som sålunda må antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det. Vad utsokningslagen (1877: 31 s. 1) i fråga om köpeskillingens fördelning stadgar beträffande gäldenären skall i ärende som nu avses gälla egendomens ägare. Bestämmelsen i 40 § första stycket andra meningen lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom äger icke tillämpning i fråga om egendomens försäljning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

² Senaste lydelse 1975: 1134.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-03-15

Närvarande: statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Wirtén, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Cars, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

1 Inledning

Enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) är förvärv av hyresfastighet beroende av tillstånd av hyresnämnd. Tillståndsplikt gäller också för förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall. Härtill an knyter bestämmelser om kommunal förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Tillståndslagens bestämmelser om tillstånd för förvärv av hyresfastighet gäller endast i sju angivna kommuner i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena. I övrigt gäller lagen i hela landet.

Frågan om en utvidgning av det område där det krävs tillstånd för förvärv av fastighet har aktualiserats av riksdagen med anledning av motioner (CU 1976/77: 20, rskr 1976/77: 188; se även CU 1977/78: 33).

Inom justitiedepartementet har upprättats en promemoria (Ds Ju 1978: 7) om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Promemorian, som innehåller en redogörelse för gällande rätt och tidigare riksdagsbehandling m. m., bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av bostadsdomstolen, Stockholms tingsrätt, Falu tingsrätt, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Växjö, riksrevisionsverket, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Gävleborgs län, auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Gävle kommun, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund, HSB:s riksförbund och Stockholms kooperativa bostadsförening.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har bifogat yttranden av Gävleborgs hyresgästförening, Gävleborgs fastighetsägareförening och Hudiksvalls kommun. Stockholms kommun har bifogat en delrapport II från kommunstyrelsens utredning om fastighetshandeln, i vilken behandlas dels tillämpningen av tillståndslagen första halvåret 1978, dels tillståndslagen och aktieförvärv i fastighetsbolag.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

2 Allmän motivering

2.1 Tillståndslagens tillämpningsområde

Lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) innebär som tidigare nämnts att förvärv av hyresfastighet är beroende av tillstånd av hyresnämnd. Tillståndsplikt gäller också för förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall. Härtill anknyter bestämmelser om kommunal förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Bestämmelserna i 1—7 §§ om tillstånd för förvärv av hyresfastighet gäller enligt en särskild övergångsbestämmelse endast i sju angivna kommuner, nämligen Solna, Stockholm, Sundbyberg, Malmö, Svedala, Göteborg och Mölndal. I övrigt gäller lagen i hela landet.

Begränsningarna i lagens tillämpningsområde när det gäller fastighetsförvärv tillkom efter en avvägning mellan behovet av en förhandsprövning och olägenheterna därav för den normala fastighetsomsättningen och den därtill knutna administrationen (CU 1975/76: 5 s. 4).

Sedan riksdagen aktualiserat frågan om en utvidgning av lagens tillämpningsområde när det gäller fastighetsförvärv har i den tidigare nämnda departementspromemorian (Ds Ju 1978: 7) föreslagits att nuvarande begränsning upphävs så att tillståndsplikt i princip skall gälla oavsett var i landet fastigheten är belägen. För att förfarandet skall bli så enkelt som möjligt föreslås emellertid samtidigt att förvärvstillstånd skall fordras endast om kommunen i det enskilda fallet begär att prövning skall ske hos hyresnämnden.

De angivna förslagen tillstyrks av flertalet remissinstanser. Några remissinstanser anser dock att tillståndslagen inte behövs eller att det inte presenterats ett tillräckligt underlag för att bedöma behovet av en utvidgning av lagens tillämpningsområde.

Enligt min mening har tillståndslagen en viktig funktion att fylla. Lagen är ett nödvändigt komplement till annan tvångslagstiftning inom hyresområdet, främst bostadsförvaltningslagen (1977: 792) och bostads-saneringslagen (1973: 531). I motsats till dessa lagar, som endast ger möjlighet till ingripanden i efterhand, är tillståndslagens syfte att förhindra personer som är olämpliga att förvalta hyresfastigheter från att

förvärva sådana. En bedömning av lagens betydelse för att förverkliga detta syfte kan inte grundas enbart på statistik från hyresnämndernas tillämpning av lagen. Redan lagens existens torde enligt min mening ha inneburit att åtskilliga inte önskvärda fastighetsförvärv har avvärjts.

Som framhålls i promemorian har det i vissa kommuner konstaterats missförhållanden som motiverar en utvidgning av lagens tillämpningsområde. Att ändra lagen så att den kommer att gälla i ytterligare ett antal särskilt uppräknade kommuner är emellertid inte någon lämplig lösning. Det torde inte heller i övrigt finnas några lämpliga principer för en begränsad geografisk tillämplighet. Enligt min mening bör också en förvärvslagstiftning av förevarande slag i princip vara riksomfattande (se CU 1977/78: 33 s. 5). Bl. a. undanröjer man därmed riskerna för att icke önskvärda köpare inriktar sig på områden där tillståndsplikt inte gäller. Jag ansluter mig därför till promemorians förslag att lagen i dess helhet nu görs rikstäckande.

2.2 Förfarandet vid förvärv av hyresfastighet

En utvidgning av förvärvsprövningen i dess nuvarande form till att omfatta hela riket skulle medföra avsevärda praktiska olägenheter. För hyresnämnderna skulle ett betydande merarbete uppstå, och de enskilda skulle drabbas av ett byråkratiskt förfarande som i det stora flertalet fall skulle uppfattas som opåkallat. Om tillståndslagen i sin helhet görs tillämplig i hela landet, måste därför förfarandet i tillståndsfrågor ändras.

Nuvarande ordning innebär att ansökan om förvärvstillstånd görs hos hyresnämnden, som skickar ansökningen för yttrande till den kommun där fastigheten finns. Kommunen, som har ansvaret för bostadsförsörjningen, får alltså yttra sig i alla tillståndsärenden. Detta innebär i praktiken att det i första hand är kommunen som bär ansvaret för bedömningen om sökanden är lämplig som fastighetsägare (se prop. 1975/76: 33 s. 68). Lämnar kommunen ansökningen utan erinran, torde hyresnämnden normalt kunna utgå från att det inte finns något att erinra mot sökanden.

Mot denna bakgrund ansluter jag mig till promemorieförslaget om att man när det gäller att förenkla nuvarande förfarande bör välja en lösning som i princip innebär att förvärvsprövning hos hyresnämnd skall ske endast om kommunen i det särskilda fallet begär det.

Hyresgästernas riksförbund har i sitt remissyttrande anfört att även hyresgästorganisationer bör få påkalla prövning av förvärv. Förbundet föreslår en ordning som innebär att kommunen alltid inhämtar yttrande från berörd hyresgästorganisation och att kommunen är skyldig att begära prövning om hyresgästorganisationen inte tillstyrker förvärvet.

Enligt min mening är det, som också framhålls i promemorian, na-

turligt att kommunen utnyttjar den sakkunskap som finns hos hyresgästerna och deras organisationer och i erforderlig utsträckning samråder med berörd hyresgästorganisation innan kommunen tar ställning. Den intressegemenskap som finns mellan kommunerna och hyresgästorganisationerna vad gäller boendeförhållandena torde också medföra att en väl underbyggd begäran om hyresnämndsprövning som framställs av en hyresgästorganisation resulterar i att kommunen påkallar sådan prövning. Att ge hyresgästorganisationerna en uttrycklig möjlighet att framtvinga prövning är därför enligt min mening onödigt. En sådan ordning skulle också, oberoende av hur förfarandet utformats, leda till att detta blir mer komplicerat och tidskrävande, till förfång framför allt för de okontroversiella förvärven. Jag är alltså inte beredd att föreslå någon rätt för hyresgästorganisationer att påkalla prövning hos hyresnämnd. Jag återkommer senare till frågan om hur hyresgästernas ställning skall stärkas i de fall då förvärvsprövning sker hos hyresnämnden.

Frågan är då på vilket sätt kommunen skall beredas tillfälle att ta ställning till behovet av förvärvsprövning. En möjlighet är att bibehålla det nuvarande kravet på ansökan till hyresnämnd. Nämnden skulle därefter remittera ansökningen till kommunen, och förvärvsprövning skulle behövas endast om kommunen i sitt yttrande till nämnden begär det. En sådan ordning skulle emellertid inte medföra någon större förenkling jämfört med vad som gäller nu. För hyresnämnden blir egentligen enda skillnaden att ett enkelt utformat tillståndsbeslut kan ersättas av ett avskrivningsbeslut. Det får anses väsentligt att hyresnämnderna inte belastas med en omfattande hantering av ärenden i vilka någon reell prövning aldrig kommer till stånd. Hyresnämndernas resurser bör i stället koncentreras på de förvärvsärenden som är kontroversiella. Enligt min mening är det alltså nödvändigt att förfarandet inleds på annat sätt än genom ansökan till hyresnämnden.

F. n. gäller att ett förvärv blir ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom tre månader från det fångat skedde. En sådan ogiltighetspåföljd är nödvändig, om lagstiftningen skall få avsedd effekt. Motsvarande ogiltighetspåföljd gäller också enligt jordförvärvslagen (1965: 290) och lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Om ansökan till hyresnämnd inte längre skall vara obligatorisk, måste man finna en annan utgångspunkt för ogiltighetspåföljden enligt tillståndslagen. Vidare behövs en annan form för samordningen mellan tillståndslagen och förköpslagen (1967: 868).

I promemorian föreslås att förfarandet enligt tillståndslagen skall inledas hos inskrivningsmyndigheten genom ansökan om lagfart. Om lagfart inte söks inom tre månader från det fångeshandlingen upprättades, föreslås förvärvet bli ogiltigt. Ogiltighet enligt förslaget skall dock inte inträda om hyresnämnden redan har meddelat tillstånd till för-

värvet eller om kommunen har förklarat att den inte påkallar någon tillståndsprövning. Förfarandet hos inskrivningsmyndigheten föreslås samordnat med förfarandet enligt förköpslagen. Detta innebär att inskrivningsmyndigheten skall bereda kommunen tillfälle att ta ställning till om kommunen vill påkalla förvärvsprövning eller inte samt, i förekommande fall, om kommunen vill utöva förköp eller ej. Vill kommunen påkalla förvärvsprövning skall beslutet härom anmälas till inskrivningsmyndigheten som underrättar hyresnämnden. Hyresnämnden i sin tur förelägger förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd vid äventyr att förvärvet blir ogiltigt.

Promemoricförslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Från några håll anförs dock att det föreslagna förfarandet är onödigt omständligt. Förslaget avstyrks av domstolsverket och de två tingsrätter som har yttrat sig. Dessa remissinstanser föreslår att förfarandet i stället inleds genom att förvärvaren anmäler förvärvet till den kommun där fastigheten är belägen. Förvärvet bör bli ogiltigt om anmälan inte görs inom rätt tid. De angivna remissinstansernas förslag innebär vidare att kommun som vill påkalla förvärvsprövning skall anmäla detta direkt till hyresnämnden och att inskrivningsmyndigheten kommer in först när förvärvsfrågan är avklarad hos kommun eller hyresnämnd.

Enligt min mening har det i promemorian föreslagna förfarandet bl. a. den förtjänsten att det är enkelt ur förvärvarens synpunkt. Vid okontroversiella förvärv behöver han endast fullgöra skyldigheten att ansöka om lagfart inom rätt tid. Förfarandet sedan lagfartsansökan har gjorts kan dock bli tidskrävande och komplicerat.

I och för sig är det sannolikt att förvärvare i stor utsträckning kommer att på ett tidigt stadium själva kontakta kommunen för besked i prövningsfrågan. Om kommunen lämnar ett positivt besked kan då full lagfart meddelas direkt. För de fall då något förhandsbesked inte har lämnats kommer emellertid det i promemorian föreslagna förfarandet att medföra ett inte obetydligt merarbete för inskrivningsmyndigheterna. Ogiltighetspåföljden vid för sen lagfartsansökan gör det nödvändigt att beträffande varje ansökan kontrollera att den har givits in i rätt tid. Den föreslagna ovillkorliga lagfartsfristen torde dessutom göra det nödvändigt att inskrivningsmyndigheten har tillgång till både köpekontrakt och köpebrev. I de fall där prövning sedermera sker hos hyresnämnden kommer inskrivningsmyndigheten att ha kontakt med lagfartsärendet i tre omgångar innan lagfart kan meddelas. Lagfartsansökningen torde, som domstolsverket framhåller, föranleda ett beslut om uppskov i avvaktan på att kommunen tar ställning. Om kommunen påkallar prövning, skall inskrivningsmyndigheten meddela vilande lagfart, varvid förvärvet beläggs med stämpelskatt. Lagfartsansökningen kan sedan beviljas, när förvärvstillstånd har meddelats. Om förvärvs-

tillstånd vägras, torde den vilande lagfarten komma att stå kvar i fastighetsboken till dess förvärvaren börjar verka för att återvinna stämpelskatten.

I promemorian åberopas att inskrivningsmyndigheterna redan har rutiner för att ge kommunen tillfälle att ta ställning i förköpsfrågan (se 5 § förköpskungörelsen, 1967: 873) och att det därför inte blir så stort merarbete, om yttrande inhämtas i frågan om förvärvsprövning. I anledning av detta uttalande framhåller en tingsrätt att det endast i rena undantagsfall förekommer att kommunens ställningstagande i förköpsfrågan inte presenteras redan i samband med lagfartsansökningen och att inskrivningsmyndigheten i dessa undantagsfall kan få besked om kommunens ställningstagande genom att efter informell anmodan till lagfartssökanden låta denne själv komplettera ansökningen med beskedet. Även om praxis torde variera mellan olika inskrivningsmyndigheter anser jag i likhet med domstolsverket att det rent allmänt sett är önskvärt att kommunen har tagit ställning i förköpsfrågan innan lagfartsansökan ges in.

Det av domstolsverket framförda förslaget att förvärvet skall anmälas direkt till kommunen ställer i inledningsskedet större krav på förvärvaren genom att han skall inhämta kommunens besked i prövningsfrågan innan han ger in ansökan om lagfart. Å andra sidan innebär det en väsentlig arbetsbesparing för inskrivningsmyndigheterna i jämförelse med promemoriaförslaget. Tillståndsfrågan klaras här av utan förmedling av inskrivningsmyndigheten och kommunen får genom anmälan också möjlighet att ta ställning i förköpsfrågan (se 7 § andra stycket andra meningen förköpslagen). Enligt domstolsverkets förslag kommer lagfart därför normalt att sökas först sedan det blivit klart att tillståndslagen inte utgör något hinder för förvärvet och, i förekommande fall, att kommunen inte avser att utöva sin förköpsrätt.

En jämförelse mellan de två förslagen med utgångspunkt från vad som hittills har anförts måste enligt min mening utfalla till fördel för det av domstolsverket föreslagna förfarandet. Som riksdagen tidigare har framhållit (se LU 1976/77: 22 s. 9) är det angeläget att sådana åtgärder inte vidtas som medför en kraftig belastning på inskrivningsmyndigheterna med åtföljande risk för att de redan nu i vissa fall alltför långa expeditionstiderna ytterligare förlängs. Den ordning som domstolsverket har förordat är också i övrigt enklare än den som har föreslagits i promemorian.

Ett syfte med promemoriaförslaget att förfarandet skall starta hos inskrivningsmyndigheten är emellertid också att man därmed skulle kunna få till stånd en bättre efterlevnad av lagfartsplikten. Detta skulle uppnås genom att förvärvet i princip drabbas av ogiltighet, om lagfart inte söks i tid. Ett slutligt ställningstagande till frågan om hur förfarandet enligt tillståndslagen bör inledas fordrar därför också en diskussion

av det lämpliga i att införa en ogiltighetspåföljd vid underlåtenhet att söka lagfart på förvärv av hyresfastighet.

För alla de typer av fastighetsförvärv som omfattas av tillståndslagen gäller även skyldighet att söka lagfart. Lagfart skall sökas inom tre månader efter det att fångeshandlingen upprättades. För förvärv som beror av myndighets tillstånd räknas tremånaderstiden dock från det förvärvet fullbordades. Lagfart för förvärv av tillståndspliktig hyresfastighet behövs alltså sökas först när tillståndsfrågan är klar. Försummar någon sin skyldighet att söka lagfart, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite.

Det har i olika sammanhang konstaterats att det föreligger brister när det gäller lagfartspliktens efterlevnad. Bl. a. har det sagts att lagfart i alltför stor utsträckning söks för sent, vilket leder till ränteförluster för staten och bristande tillförlitlighet hos fastighetsböckerna. Det har också sagts att lagfartsförsummelse utnyttjas eller ingår som ett led i ekonomisk brottslighet i vid mening, varvid särskilt handeln med hyresfastigheter har nämnts som exempel.

En projektgrupp inom domstolsverket har diskuterat olika åtgärder för att få till stånd en bättre ordning. Bl. a. har det övervägts att låta fastighetsförvärv bli ogiltiga vid för sen lagfartsansökan. Projektgruppen har dock inte ansett det lämpligt att införa denna påföljd vid alla fall av lagfartsförsummelse. Inte heller i övrigt har projektgruppen kunnat finna någon lämplig generell åtgärd för att komma till rätta med problemen.

Enligt departementspromemorian bör man inte vidta några åtgärder i fråga om lagfartsplikten som drabbar alla fastighetsförvärv. Det ligger i stället närmast till hands att ingripa med selektiva åtgärder, dvs. åtgärder som drabbar endast en viss grupp av fastighetsförvärv. Härvid bör enligt promemorian beaktas att vissa former av ekonomisk brottslighet torde ha samband med förvärv av hyresfastigheter. Det är vidare ett hyresgästintresse att det inte skall råda någon längre tids ovisshet om aktuella ägandeförhållanden. Detta talar för att man inför en ogiltighetspåföljd just vid förvärv av hyresfastighet.

Jag ansluter mig till promemorians bedömning att man inte bör införa en ogiltighetspåföljd eller vidta annan mera ingripande åtgärd som drabbar alla fastighetsförvärv. Däremot finns det onekligen skäl som talar för att man låter förvärv av hyresfastighet bli ogiltiga, om lagfart inte söks i tid. Även om ogiltighetspåföljden begränsas på det sättet finns det emellertid risk för att den i vissa situationer kommer att slå onödigt hårt. En ordning med ogiltighetspåföljd vid för sen lagfartsansökan torde också, som tidigare har berörts, komma att medföra praktiska svårigheter för inskrivningsmyndigheterna. En särskild komplikation som följer med promemoriaförslaget är att lagfart ofta måste sökas på ett villkorat förvärv. Jag har när det gäller de praktiska svår-

righeterna förståelse för vad domstolsverket har anfört i sitt remissyttrande (se också prop. 1970: 20 del B 2 s. 565).

Härtill kommer att redan en utvidgning av tillståndsprövningen till att i princip omfatta hela landet torde minska de missförhållanden som ligger bakom önskemålen om en skärpning av lagfartsplikten. Sådana förvärvare av hyresfastigheter som kan tänkas slarva med lagfartsplikten torde i viss utsträckning också försumma att söka tillstånd till förvärvet eller vägras tillstånd. I sådana situationer blir förvärvet ogiltigt och frågan om lagfart behöver aldrig aktualiseras. Kvar står då sådana förvärv som har godtagits av kommunen eller hyresnämnden. I den mån det i sådana fall finns behov att tvinga fram en lagfartsansökan, får det anses tillräckligt med den nuvarande möjligheten för inskrivningsmyndigheten att förelägga vite.

Jag anser på grund av det anförda att övervägande skäl talar mot att man skärper lagfartsplikten genom att införa en ogiltighetspåföljd. För att så långt möjligt garantera att inskrivningsmyndigheterna får reda på alla godkända förvärv av hyresfastigheter, så att det i förekommande fall kan meddelas vitesföreläggande, kan det emellertid övervägas att, som föreslås i promemorian, införa en underrättelseskyldighet från kommun som avstår från att påkalla förvärvsprövning resp. från hyresnämnd som meddelar förvärvstillstånd. Jag kan emellertid inte finna att en sådan generell underrättelseskyldighet skulle medföra sådana fördelar när det gäller lagfartsplikten att den kan uppväga nackdelarna av ett ökat pappersflöde och betydande merarbete för bl. a. inskrivningsmyndigheterna. Om en förvärvare som fått förvärvstillstånd eller som utan förvärvsprövning godkänts av kommunen därefter underlåter att söka lagfart, kan kommunen eller berörd hyresgästorganisation hos inskrivningsmyndigheten utverka ett vitesföreläggande för förvärvaren att ansöka om lagfart.

Vad jag nu har sagt innebär att det inte, med hänsyn till lagfartsplikten, finns tillräcklig anledning att låta förfarandet enligt tillståndslagen starta hos inskrivningsmyndigheten. I stället bör förfarandet inledas genom att förvärvet anmäls till den kommun där hyresfastigheten är belägen. Förvärvet bör bli ogiltigt, om anmälan inte görs inom tre månader från det förvärvet skedd. Förslaget innebär att lagfart liksom f. n. skall sökas först när frågan om förvärvstillstånd är klar. En samordning med förköpslagen bör kunna ske på så sätt att anmälan till kommunen i förekommande fall skall avse både tillståndslagen och förköpslagen.

När det gäller det fortsatta förfarandet bör kommunen inom viss tid ge besked om huruvida prövning påkallas eller inte. Enligt min mening bör kommunen disponera tre månader för sitt ställningstagande. Tiden bör räknas från det kommunen mottog anmälan om förvärvet. Detta är en fördel för kommunerna jämfört med promemoriaförslaget, efter-

som ingen del av tiden går åt för underrättelse från inskrivningsmyndigheten till kommunen.

Om kommunen anser det befogat med en förvärvsprövning hos hyresnämnden bör kommunen alltså inom tre månader påkalla en sådan prövning. Frågan är då hur tillståndsförfarandet vid hyresnämnden bör inledas. Enligt min mening bör förvärvaren fortfarande ha ställning som sökande i tillståndsärendet. Det kommunala beslutet att påkalla prövning bör alltså inte resultera i en ansökan utan endast anmälas till hyresnämnden. Som framhålls i promemorian visar hittillsvarande tillämpning av tillståndslagen att ett negativt kommunalt yttrande relativt ofta resulterar i att förvärvaren avstår från att fullfölja förvärvet. Kommunens anmälan bör därför inte utan vidare föranleda en förvärvsprövning, utan i stället bör hyresnämnden förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd inom en månad från det att han fått del av föreläggandet vid äventyr att förvärvet blir ogiltigt. Om föreläggandet inte fullgörs, kan hyresnämnden i ett avskrivningsbeslut konstatera att förvärvet är ogiltigt.

Sammanfattningsvis föreslår jag alltså att det kommunala beslutet att påkalla förvärvsprövning skall anmälas till hyresnämnden och att hyresnämnden skall förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd vid äventyr att förvärvet blir ogiltigt.

2.3 Förhandsbesked

Enligt 4 § andra stycket förköpslagen kan köparen få lagfart, om kommunen har förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning. I promemorian föreslås att förvärvaren även enligt tillståndslagen på motsvarande sätt bör kunna vända sig till kommunen för ett förhandsbesked om kommunens inställning. Förslaget har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Även jag ansluter mig till förslaget. Om kommunen har förklarat sig avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnden av ett framtida förvärv, behövs givetvis ingen ytterligare anmälan till kommunen efter förvärvet och det bör alltså inte föreligga något hinder mot lagfart i vad avser tillståndslagen.

Det finns f. n. möjlighet att få förhandsbesked av hyresnämnden om förvärvstillstånd. Denna möjlighet bör enligt promemorian finnas kvar. Samtidigt påpekas att förhandsbesked torde vara av särskild betydelse vid de associationsrättsliga förvärven, exempelvis vid fusion.

De fyra hyresnämnder som har yttrat sig ifrågasätter om det är nödvändigt att behålla möjligheten att begära förhandstillstånd. Enligt deras mening borde det vara tillräckligt med möjligheten att före förvärvet vända sig till kommunen för besked i prövningsfrågan.

Regeringen har i prop. 1978/79: 85 lagt fram ett förslag till ny jordförvärvslag, som f. n. behandlas i riksdagen. Enligt 12 § andra stycket

nämnda förslag får en fråga om förvärvstillstånd inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 1 § 2—4 (dvs. de associationsrättsliga förvärven). Förhandsprövning skall alltså inte längre kunna ske vid förvärv genom köp, byte eller gåva. Denna inskränkning av den nuvarande möjligheten till förhandsprövning vid alla typer av förvärv motiveras med att den priskontroll som föreslås i den nya lagen förutsätter att förvärvshandlingen företes (se prop. 1978/79: 85 s. 50, 126—128 och 139).

Enligt min mening talar goda skäl för att på motsvarande sätt inskränka möjligheten till förhandsprövning enligt tillståndslagen. Möjligheten till förhandsprövning hos hyresnämnd har hittills endast utnyttjats i få fall. Genom den nu föreslagna möjligheten att hos kommunen begära förhandsbesked i prövningsfrågan minskar behovet av förhandsprövning ytterligare. Förutsättningarna för att ingå på en verklig prövning av framtida förvärv är ofta begränsade. För en sådan prövning bör hyresnämnden i allmänhet ha tillgång till säkra uppgifter om köpeskilling och övriga villkor för förvärvet.

Jag anser på grund av det anförda att möjligheten till förhandsprövning hos hyresnämnden bör inskränkas till att gälla för de associationsrättsliga förvärven. I dessa fall bör ansökan få ges in direkt till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

2.4 Förvärv av aktie eller andel i bolag m. m.

Den nu föreslagna ordningen för prövning enligt tillståndslagen avser förvärv av hyresfastighet. För förvärv av aktie eller andel i bolag föreslås i promemorian att nuvarande ordning bibehålls. Förslaget har godtagits under remissbehandlingen och även jag ansluter mig till det. Den som förvärvar aktie eller andel i bolaget bör alltså ansöka om tillstånd direkt hos hyresnämnden antingen före eller efter förvärvet.

Jag är medveten om att tillståndslagens bestämmelser om aktie- och andelsförvärv har vissa brister. I praktiken torde sådana förvärv inte bli föremål för tillståndsprövning i avsedd utsträckning. Som föreslås i promemorian bör emellertid hithörande problem övervägas ytterligare. En värdefull utgångspunkt för dessa överväganden finns i den rapport om bl. a. tillståndslagen och aktieförvärv i fastighetsbolag som Stockholms kommun fogat till sitt remissyttrande.

Kommunförbundet föreslår på grundval av önskemål som framförts från Gävle kommun att tillståndslagen görs tillämplig även på hyresfastigheter som enbart innehåller lokaler (jfr 4 § andra stycket tillståndslagen). Enligt min mening finns det dock inte i detta lagstiftningsärende tillräckligt underlag för att nu utvidga tillståndslagens tillämpningsområde i enlighet med kommunförbundets önskemål (jfr CU 1977/78: 33 s. 7). Något ytterligare material har inte heller kommit fram i det lag-

stiftningsärende om lokalhyra som nyligen föranledde proposition till riksdagen (prop. 1978/79: 89). Jag avser emellertid att med uppmärksamhet följa utvecklingen på området.

2.5 Besvär m. m.

Enligt nuvarande ordning är det bara sökande som av hyresnämnden har vägrats förvärvstillstånd som har rätt att anföra besvär hos bostadsdomstolen mot nämndens beslut. Kommunen har inte ställning som part i ärende om förvärvstillstånd och kan alltså inte föra talan mot nämndens beslut. I promemorian föreslås att kommunen ges besvärsrätt fastän kommunen inte är part. Förslaget om en sådan kommunal besvärsrätt godtas allmänt av remissinstanserna. Flera av dessa anser dock att kommunen bör få partsställning redan i hyresnämnden.

Den nu föreslagna ordningen när det gäller förvärv av hyresfastigheter innebär att det är kommunen som tar initiativ till prövningen. Om hyresnämnden i ett sådant fall meddelar förvärvstillstånd, torde det vara ett starkt kommunalt intresse att kunna få frågan prövad även i bostadsdomstolen. En kommunal besvärsrätt är också ägnad att främja en enhetlig tillämpning i frågor om förvärvstillstånd. Intresset av att kontroversiella fall skall kunna prövas även i bostadsdomstolen får enligt min mening anses vara så starkt att det tar över de olägenheter som en ökad tidsutdräkt medför för fastighetsomsättningen. Som framhålls i promemorian saknas det anledning att i fråga om besvärsrätten göra någon skillnad mellan förvärv av hyresfastighet och förvärv av aktie eller ande i bolag.

Om kommunen ges besvärsrätt i ärende om förvärvstillstånd är det enligt min mening naturligt att kommunen redan i hyresnämnden ges ställning av part. Kommunen har också redan enligt gällande ordning en partsliknande ställning. En annan ordning skulle, som bostadsdomstolen närmare har utvecklat, kunna medföra ett processuellt otillfredsställande resultat. Partsställningen ger bl. a. kommunen möjlighet att åberopa vittnesförhör och annan muntlig bevisning redan i hyresnämnden.

Jag föreslår på grund av det anförda att kommunen ges ställning av part i ärende om förvärvstillstånd. Med partsställning följer av allmänna regler även besvärsrätt.

I promemorian föreslås att även organisation av hyresgäster som berörs av hyresnämndens beslut skall få besvärsrätt. Vidare föreslås i promemorian att hyresnämnden i ärende om förvärvstillstånd skall höra inte bara som f. n. kommun utan även, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen.

Förslagen lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Några remissinstanser avstyrker dock förslagen. Dessa remissinstanser anför i huvudsak att det redan enligt gällande ordning finns möjlighet att till-

varata den sakkunskap som finns hos hyresgästorganisationerna samt att kommunerna kan väntas utnyttja sin besvärsmätt när det finns ett allmänt intresse av att tillståndsfrågan prövas även i bostadsdomstolen. Enligt fastighetsägareförbundet kan man befara att hyresgästorganisationerna alltid kommer att okritiskt anföra besvär till bostadsdomstolen, dels för att inför medlemmarna visa att man inte nöjer sig med ett beslut som går organisationen emot, dels för att dra ut på tiden med förvärvets ikraftträdande.

Det finns f. n. ingen föreskrift om att hyresnämnden är skyldig att höra hyresgästorganisation i ärenden om förvärvstillstånd. Anledningen härtill är främst att en sådan föreskrift vid tillståndslagens tillkomst bedömdes som en belastning för handläggningen av de många ärenden där det står klart att tillstånd skall ges (prop. 1975/76: 33 s. 71; se även CU 1976/77: 20 s. 4). Hyresnämnden kan emellertid vid behov inhämta yttrande från hyresgästorganisation och sådan organisation kan också via kommunen eller direkt till nämnden framföra sina synpunkter.

Enligt min mening är det angeläget att hyresnämnden i ärenden om förvärvstillstånd får del av den kunskap som hyresgästernas organisationer har. Det får också ses som ett led i strävandena mot ökad boendodemokrati att hyresgästerna ges möjlighet att påverka bedömningen av frågan om en ny fastighetsägare är lämplig som hyresvärd eller inte. Med den nu föreslagna prövningsordningen kommer en skyldighet för hyresnämnden att inhämta yttrande i huvudsak endast att gälla kontroversiella ärenden. På grund av det anförda ansluter jag mig till promemorieförslaget att ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen.

Hyresgästorganisationerna har givits rätt att ansöka om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen och om upprustningsåläggande m. m. enligt bostadssaneringslagen samt har besvärsmätt enligt dessa lagar. Erfarenheterna är positiva. Enligt min mening saknas det grund för misstankar om att hyresgästorganisationerna skulle missbruka en besvärsmätt enligt tillståndslagen. Jag föreslår alltså att även organisation av hyresgäster får föra talan mot hyresnämndens beslut i ärende om förvärvstillstånd. Jag anser det också bäst förenligt med hyresgästorganisationernas roll i tillståndsförfarandet att de liksom kommunen ges ställning av part redan i hyresnämnden. Med partsställningen följer besvärsmätt.

Den föreslagna partsställningen med åtföljande besvärsmätt bör tillkomma hyresgästorganisation som berörs av ansökningen. Hyresgästorganisation som har förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304) för den aktuella fastigheten måste alltid anses vara berörd av en ansökan om förvärvstillstånd. Enligt min mening är detta emellertid inte tillräckligt. Som har framhållits vid remissbehandlingen har Hyresgästernas riksförbund och de lokala hyresgästföreningarna sär-

skilda kvalifikationer att utreda en förvärvares lämplighet. Medan hyresgästerna i den aktuella fastigheten inte kan förväntas ha någon tidigare erfarenhet av förvärvaren har däremot den etablerade hyresgäströrelsen stor erfarenhet av och överblick över hyresmarknaden och fastighetsägares förhållanden. Jag anser därför att hyresgästförening som är ansluten till Hyresgästernas riksförbund och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen alltid bör anses vara berörd av ansökningen och följaktligen få ställning som part i förvärvsärendet, även om föreningen inte skulle ha förhandlingsordning för fastigheten.

Enligt promemorian bör hyresnämnden inte åläggas någon långtgående skyldighet att undersöka om en viss hyresgästorganisation berörs av en ansökan. Mot bakgrund av vad jag nyss har anfört anser jag att ansökningen regelmässigt bör sändas till vederbörande hyresgästförening ansluten till Hyresgästernas riksförbund samt dessutom till annan hyresgästorganisation som enligt vad hyresnämnden känner till har förhandlingsordning för fastigheten.

I hyresnämnden gäller alltid den principen att vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader. I bostadsdomstolen gäller däremot som huvudregel de allmänna bestämmelserna om rättegångskostnad i 18 kap. rättegångsbalken.

Tillståndslagen innehåller f. n. inga regler om rättegångskostnader i ärenden hos bostadsdomstolen om förvärvstillstånd, eftersom det i sådana ärenden inte finns någon motpart till sökanden (se prop. 1975/76: 33 s. 102). Om kommun och hyresgästorganisation ges besvärsmätt uppkommer frågan hur rättegångskostnader i bostadsdomstolen bör regleras.

Enligt 26 § tillståndslagen skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen i ärende om tillstånd till förköp. I promemorian föreslås motsvarande gälla i ärende om förvärvstillstånd i bostadsdomstolen.

Förslaget lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Det avstyrks emellertid av bostadsdomstolen, hyresnämnden i Stockholm och fastighetsägareförbundet. Dessa remissinstanser hänvisar till motsvarande bestämmelser i bostadsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen som med vissa begränsningar gör det möjligt att döma ut ersättning för rättegångskostnader i bostadsdomstolen.

Enligt min mening är det i ett tillståndsärende av förevarande typ naturligt att vardera parten svarar för sina rättegångskostnader inte bara i hyresnämnden utan även vid fullföljd av talan till bostadsdomstolen (jfr 12 kap. 73 § jordabalken och 33 § hyresförhandlingslagen). Jag ansluter mig alltså till promemorieförslaget. Detta bör dock kompletteras med en hänvisning till 18 kap. 6 § rättegångsbalken, som bl. a. innehåller regler om skyldighet att ersätta kostnader som föranleds av försunlig processföring. En motsvarande hänvisning finns redan i 12 kap. 73 § jordabalken och 33 § hyresförhandlingslagen.

2.6 Förutsättningarna för tillstånd

I promemorian föreslås ingen ändring av de materiella reglerna i 4 § tillståndslagen om förutsättningarna för tillstånd. Frågan om den hittillsvarande tillämpningen av tillståndslagen på denna punkt tas emellertid upp av bl. a. Stockholms kommun och Hyresgästernas riksförbund. Enligt förbundet har det bl. a. förekommit att hyresnämnderna lägger bevisbördan när det gäller förutsättningarna för tillstånd på kommunen (hyresgästföreningen) i stället för på den blivande fastighetsägaren. Det görs vidare gällande att hyresnämnderna vid tillståndsprövningen inte i tillräcklig omfattning har beaktat att förvärvaren under en kort period har köpt och sålt hyresfastigheter i större omfattning.

Enligt 4 § första stycket tillståndslagen får förvärvstillstånd vägras om sökanden inte gör sannolikt att de olika förutsättningarna för tillstånd föreligger (se prop. 1975/76: 33 s. 67—70). Av formuleringen framgår att hyresnämnden kan från fall till fall avgöra om och i vilken omfattning utredning skall krävas av förvärvaren. Formuleringen får ses mot bakgrund av att f. n. alla förvärv skall prövas av hyresnämnden och att det då kan finnas behov av att efterge utredningskravet. I de fall närmare utredning om sökandens lämplighet behövs, åvilar utredningsskyldigheten, som framgår av lagtextens formulering, i första hand honom. En annan ordning skulle i många fall uppenbarligen medföra att lagens syfte äventyrades.

Den ändring av förfarandet som jag har föreslagit i det föregående innebär att i huvudsak endast kontroversiella förvärv kommer att prövas av hyresnämnden. Något behov av att kunna efterge utredningskravet bör därför normalt inte föreligga. Med hänsyn härtill bör enligt min mening 4 § första stycket formuleras om så att det framgår att tillstånd skall vägras, om förvärvaren inte gör sannolikt att villkoren för tillstånd är uppfyllda.

Det förhållandet att förvärvaren under en kort tid har köpt och sålt hyresfastigheter i större omfattning har i tillståndslagens förarbeten särskilt angivits som ett skäl att vägra tillstånd (prop. 1975/76: 33 s. 69). Omfattande fastighetstransaktioner under en kort tid kan vara ett indicium för att förvärvaren inte har för avsikt att idka bostadsförvaltning. Det är emellertid inte möjligt att närmare ange i vilka fall tidigare fastighetstransaktioner skall ha denna verkan. Bedömningen av denna fråga måste överlämnas till hyresnämnderna och bostadsdomstolen.

När det i övrigt gäller förutsättningarna för tillstånd vill jag påpeka att den utvidgade besvärsmätt som jag har föreslagit i det föregående är ägnad att främja en enhetlig tillämpning av tillståndsreglerna. Besvärsmätten och det utvidgade tillämpningsområdet för lagen torde också medföra att fler kontroversiella förvärv blir allsidigt belysta.

Det kan emellertid ifrågasättas om de nuvarande reglerna om förut-

sättningarna för tillstånd — även med den justering som jag nyss har förordat — ger hyresnämnderna och bostadsdomstolen tillräckliga möjligheter att stoppa förvärv som inte kan anses önskvärda från allmänna synpunkter. Ett viktigt syfte med lagen är att förebygga spekulationer i hyresfastigheter. Samtidigt är det naturligtvis svårt för hyresnämnderna och bostadsdomstolen att avgöra om ett förvärv verkligen sker i spekulationssyfte. I praxis har det förekommit att tillstånd har getts till ett förvärv trots att, enligt vad som senare har framkommit, köparen inte har haft för avsikt att idka bostadsförvaltning. Fastigheten kan exempelvis ha sålts vidare kort tid efter det att tillstånd har getts.

Det kan alltså finnas skäl att se över reglerna om förutsättningarna för tillstånd i syfte att få till stånd en bättre kontroll av förvärv av hyresfastigheter. En sådan mera allmän översyn får ske när ytterligare erfarenheter har vunnits av lagens tillämpning. Liksom när det gäller aktie- och andelsförvärv har värdefullt material för belysning av hithörande frågor kommit fram i den utredning som har gjorts av Stockholms kommun.

2.7 Släktförvärv

Enligt tillståndslagen gäller undantag från skyldighet att söka tillstånd vid viss släktskap mellan överlåtare och förvärvare. Motsvarande släktskapsundantag finns i jordförvärvslagen (1965: 290) och lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. I förslaget till ny jordförvärvslag inskränks dock släktskapsundantaget till att gälla dem som är närmast arvsberättigade, dvs. make och avkomling (prop. 1978/79: 85 s. 19—21 och 49). Från släktskapsundantaget utesluts alltså syskon, syskons avkomling och makes avkomling.

I promemorian föreslås att tillståndslagen anpassas till den nya jordförvärvslagen. Förslaget har lämnats utan erinran av remissinstanserna.

Utredning saknas om omfattningen av släktförvärv av hyresfastigheter. Jag anser det emellertid vara önskvärt att släktskapsundantaget i de tre förvärvslagarna stämmer överens och förordar därför att tillståndslagen och 1916 års lag (jfr SOU 1978: 73 s. 590) ändras i anslutning till den nya jordförvärvslagen. Jag kommer att senare ta upp frågan om motsvarande ändring i förköpslagen på grundval av förslag i departementspromemorian Ds Ju 1978: 9.

2.8 Ikraftträdande

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet bör äldre bestämmelser gälla.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
2. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

1 §

Fast egendom, som är taxerad som annan fastighet och som vid taxeringen betecknats som hyresfastighet, får ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärvas genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening,
4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975: 1385).

Förvärvstillstånd fordras dock endast om den kommun där den fasta egendomen är belägen enligt 3 a § första stycket påkallar prövning hos hyresnämnden.

Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när fråga är om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

I paragrafen anges de förvärv som är tillståndspliktiga.

I första stycket punkt 4 i nuvarande lydelse anges som tillståndspliktigt förvärv fusion enligt 175 § lagen (1944: 705) om aktiebolag. Denna lag har emellertid den 1 januari 1977 ersatts av aktiebolagslagen (1975: 1385). 175 § motsvaras av 14 kap. 1 § aktiebolagslagen. Sådan fusion som anges där innebär att ett aktiebolag (överlåtande bolag) upplöses utan likvidation och att dess tillgångar och skulder övertas av annat aktiebolag (övertagande bolag). En ny form av fusion som kallas kombination har emellertid införts i 14 kap. 2 § aktiebolagslagen. Sådan fusion innebär att två eller flera aktiebolag (överlåtande bolag) förenas genom att bilda ett nytt aktiebolag som övertar deras tillgångar och skulder. Eftersom sådan fusion innebär att ägarkontrollen över överlåtande bolags tillgångar förändras bör den omfattas av tillståndsplikten. Punkten 4 har i enlighet med det anförda ändrats att avse fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen.

Motsvarande ändring har redan gjorts i förslaget till ny jordförvärvslag (se prop. 1978/79: 85 s. 41). Lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. har anpassats till den nya aktiebolagslagen redan år 1975. I vad avser fusion har detta skett genom en ändring i 18 § av samma sakliga innebörd som den som nu föreslås i tillståndslagen (se även SOU 1978: 73 s. 655).

I ett nytt *andra stycke* har tagits in den viktiga bestämmelsen att förvärvstillstånd fordras endast om den kommun där den fasta egendomen är belägen påkallar prövning hos hyresnämnden. Kravet på förvärvstillstånd kvarstår dock till dess kommunen uttryckligen avstår från prövning eller den i 3 a § angivna tremånaderstiden löper ut utan att kommunen till hyresnämnden anmält sitt beslut att påkalla prövning.

2 §

Förvärvstillstånd fordras ej

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt äges av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet prövats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 7 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,

6. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,

7. om förvärvet skall prövas enligt 1, 2 eller 4 § lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,

8. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten och som ej enligt 6 § är skyldig att avyttra sistnämnda andel.

Paragrafen innehåller vissa undantag från kravet på förvärvstillstånd.

Punkt 5 innehåller det s. k. släktskapsundantaget. Detta har i enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen inskränkts att gälla make och avkomling. Släktskapsundantaget gäller även vid förvärv av aktie och andel i bolag (se 9 § andra stycket).

Enligt punkten 2 fordras inte förvärvstillstånd om bl. a. riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare (se prop. 1975/76: 33 s. 67). Önskemål

om olika utvidgningar av detta undantag har framförts av Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, HSB:s riksförbund och Stockholms kooperativa bostadsförening. De föreslagna tilläggen torde emellertid kunna medföra vissa gränsdragningsproblem. Dessutom bör det nya förfarandet innebära att de förvärvare som i remissyttrandena föreslås undantagna från tillståndsplikt i de allra flesta fall utan dröjsmål kan få besked från kommunen att prövning inte påkallas. Jag är alltså inte beredd att föreslå någon ändring av punkten 2.

3 §

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen.

I fall som avses i 1 § 2—4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall inges till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 7 § eller enligt 8 § lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. lämnas före auktionen.

I paragrafen, som har helt ny lydelse, finns bestämmelser om anmälan av fastighetsförvärv samt om förhandstillstånd av hyresnämnden. I sin nuvarande lydelse innehåller paragrafen endast en bestämmelse om att förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde.

Enligt första stycket skall förvärvet anmälas till kommunen. Efter som kommunerna uppvisar organisatoriska skillnader, kan det inte generellt anges till vilket kommunalt organ anmälan skall göras. Förvärvaren bör emellertid anses ha fullgjort anmälningskyldigheten om anmälan inom den angivna fristen inkommit till något kommunalt organ.

Anmälan skall göras inom tre månader från det förvärvet skedde. Denna tidsfrist motsvarar gällande rätt.

Försummas den för anmälan stadgade fristen blir enligt 5 § första stycket 1 förvärvet ogiltigt. Då anmälan inges måste därför kontroll ske av att den inkommit inom fristen. Har anmälan inkommit för sent bör de ingivna handlingarna återsändas till förvärvaren med upplysning härom. Vill förvärvaren göra gällande att anmälan gjorts i rätt tid får frågan i första hand prövas i lagfartsärendet.

För att kommunen skall kunna ta ställning i prövningsfrågan måste kommunen ha tillgång till en avskrift av fångeshandlingen. Det har därför föreskrivits att en sådan avskrift skall fogas till anmälningen. Försummas detta och kommer avskrift av fångeshandlingen inte in förrän efter tremånadersfristens utgång medför det inte att förvärvet blir ogiltigt. Däremot börjar inte tidsfristen för kommunen enligt 3 a § första

stycket att löpa förrän kommunen har fått fångeshandlingen. Detta följer av en särskild föreskrift i nämnda stycke. Denna reglering överensstämmer med vad som i motsvarande situation gäller vid anmälan enligt förköpslagen (se 7 § andra stycket sista meningen förköpslagen).

Såsom närmare har utvecklats i den allmänna motiveringen skall s. k. förhandstillstånd i fortsättningen kunna förekomma endast vid de associationsrättsliga förvärv som avses i 1 § 2—4. En bestämmelse härom har intagits i *andra stycket*.

Enligt 7 § tillståndslagen och enligt 8 § lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. får vid offentlig auktion, som skall hållas när den som ropat in hyresfastighet på exekutiv auktion inte har rätt att behålla den, tillståndspliktig egendom säljas endast till den som fått besked av kommunen att prövning inte påkallas eller som fått förvärvstillstånd. Även i dessa fall måste således förhandstillstånd kunna meddelas. En bestämmelse härom har införts i *tredje stycket*. Bestämmelsen motsvarar 12 § andra stycket sista meningen i förslaget till ny jordförvärvslag (se prop. 1978/79: 85 s. 128). I detta speciella förfarande som inte regleras av första stycket får ansökan ges in till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

3 a §

Vill kommunen påkalla prövning enligt denna lag, skall beslut härom anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt 3 § första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen inte var fogad till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan avskrift. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning påkallas.

Har anmälan som avses i första stycket gjorts inom föreskriven tid, skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad från det att han fått del av föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd. Föreläggandet skall innehålla en erinran om bestämmelserna i 5 §. Till föreläggandet skall fogas en avskrift av kommunens anmälan.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om kommunens åligganden i anledning av förvärvsanmälan samt om förfarandet i hyresnämnd, då prövning påkallas. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen.

Som berörts i den allmänna motiveringen är förfarandet samordnat med förköpslagen så att anmälan enligt 3 § tillståndslagen i förekommande fall skall göras samtidigt med anmälan enligt 7 § andra stycket förköpslagen. Kommunen har således att i dessa fall ta ställning såväl till prövningsfrågan som till förköpsfrågan. Det är härvid att märka att något olika tidsfrister gäller när kommunen vill anmäla till hyresnämnd att prövning påkallas och när det är fråga om anmälan till inskrivningsmyndighet att förköpsrätt utövas. Vill kommunen påkalla förvärvsprövning skall anmälan göras senast tre månader efter förvärvarens anmälan till kommunen. I förköpsfallet skall anmälan ske senast på den inskriv-

ningsdag som infaller närmast efter tre månader efter det förvärvet anmäldes till kommunen.

Om en förvärvare söker lagfart på ett tillståndspliktigt fång utan att dessförinnan ha iakttagit anmälningsskyldigheten enligt 3 § skall förvärvaren hänvisas att anmäla förvärvet till kommunen. Det är att märka att lagfartsansökan i sig inte innebär att den i 3 § stadgade tidsfristen avbryts.

Någon remissinstans anser att det särskilt bör anges att i de fall kommunen inte inom tremånadersfristen lämnar besked i prövningsfrågan förvärvaren har rätt att erhålla lagfart på förvärvet. I 7 § tredje stycket förköpslagen stadgas att förköpsrätten är förlorad, om den inte utövas inom föreskriven tid. Enligt min mening är ett motsvarande stadgande i tillståndslagen inte erforderligt. Påföljden av att kommunen inte lämnar besked inom tremånadersfristen kan inte vara annan än att rätten att påkalla prövning av förvärvet upphör. Att det då inte med hänsyn till tillståndslagen föreligger något hinder för förvärvaren att erhålla lagfart är enligt min mening uppenbart. För att få lagfart måste förvärvaren ha dels ett bevis från kommunen att han fullgjort sin anmälningsskyldighet till kommunen i rätt tid, dels ett bevis från hyresnämnden att kommunen inte påkallat prövning hos nämnden inom föreskriven tid.

Kommunens anmälan till hyresnämnden behöver inte motiveras. Det kan dock ofta vara ändamålsenligt att kommunen anger i vilka avseenden invändningar har framkommit mot förvärvaren. Om det anförs kommunalbesvär mot kommunens beslut att påkalla prövning hos hyresnämnden, torde det vara lämpligt att tillståndsfrågan får vila till dess kommunalbesvären är avgjorda.

Hyresnämnden skall kontrollera att kommunens anmälan görs inom rätt tid. Utgångspunkten för tremånadersfristen är förvärvarens anmälan till kommunen eller undantagsvis den senare dag då avskrift av fångeshandlingen gavs in till kommunen. Hyresnämnden torde normalt kunna utgå från att kommunen har gjort anmälan i rätt tid. Frågan kan emellertid behöva prövas, om förvärvaren gör invändning om att kommunens anmälan gjorts för sent.

Om kommunens anmälan har gjorts i rätt tid, bör hyresnämnden i allmänhet omgående utfärda föreläggande för förvärvaren att komma in med ansökan om förvärvstillstånd. I en situation finns det emellertid anledning att vänta med föreläggandet, nämligen om kommunen samtidigt har beslutat att utöva förköp. Om förköpet fullbordas behövs ingen förvärvsprövning. Om förköpet av någon anledning inte kommer till stånd — regeringen kanske lämnar en ansökan om förköp utan bifall — bör däremot förvärvsprövning ske.

Förvärvaren bör inte ha möjlighet att förhindra förköp genom att utnyttja ogiltighetspåföljden enligt tillståndslagen. Till hur detta bör

lösas återkommer jag i samband med att jag senare tar upp de förslag som har lagts fram i departementspromemorian Ds Ju 1978: 9. I nämnda promemoria föreslås bl. a. en ändring i 16 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder av innebörd att en ansökan om förvärvstillstånd inte får avskrivs på grund av återkallelse, innan det blivit slutligt avgjort att förköp skall äga rum.

4 §

Förvärvstillstånd *skall* vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Förvärvstillstånd enligt denna lag får ej vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebodd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas även om de förutsättningar som anges i första stycket ej föreligger.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om förutsättningarna för förvärvstillstånd.

För närvarande gäller enligt första stycket att förvärvstillstånd får vägras om sökanden inte förmår göra sannolikt att angivna villkor är uppfyllda. Såsom jag närmare har utvecklat i den allmänna motiveringen bör det nya förfarandet, där i huvudsak bara kontroversiella förvärv prövas, medföra att bestämmelsen görs obligatorisk. *Första stycket* har därför ändrats så att tillstånd skall vägras i de fall sökanden inte har förmått göra sannolikt att villkoren är uppfyllda.

5 §

Förvärv som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § är ogiltigt,

1. om förvärvet inte inom föreskriven tid anmäls till kommunen och förvärvaren inte redan har erhållit förvärvstillstånd eller från kommunen fått besked att prövning inte begärs,

2. om ansökan om förvärvstillstånd ej görs enligt föreläggande som avses i 3 a § andra stycket,

3. om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftvägande beslut.

Har lagfart meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkan av vägrat förvärvstillstånd m. m.

Första stycket har i enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen ändrats så att ogiltighetspåföljden, utom i de fall då förvärvstillstånd vägras, inträder dels då förvärvaren underlåtit att inom

den i 3 § stadgade fristen anmäla förvärvet till kommunen, dels då han underlåtit att efterkomma föreliggande att söka tillstånd enligt 3 a § andra stycket.

Har tillståndsprovning enligt 3 § andra stycket inletts i hyresnämnden innan förvärvet skett och kommer förvärvet till stånd under pågående provning, innebär regeln att förvärvet måste anmälas till kommunen, om inte förvärvstillstånd meddelas inom tre månader från det förvärvet skedde. Att hyresnämndens beslut om förvärvstillstånd skall hinna vinna laga kraft inom angiven tid bör däremot inte krävas.

Enligt 21 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder skall, då förhandstillstånd meddelas, hyresnämnden bestämma viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet. Sker förvärvet under denna tid föreligger inte skyldighet att anmäla det till kommunen. Sker däremot förvärvet efter det denna tid gått till ända skall de vanliga reglerna om anmälan av förvärvet gälla.

Om kommunen innan ett förvärv har ägt rum har meddelat att man avstår från att påkalla provning av förvärvet, behöver anmälan till kommunen inte göras efter det att förvärvet har kommit till stånd (jfr 4 § andra stycket förköpslagen).

Andra stycket har inte ändrats i sak. Bestämmelsens formulering har anpassats till 13 § andra stycket förslaget till ny jordförvärvslag (se prop. 1978/79: 85 s. 5).

6 §

Egendom, som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp, skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft, om ej dessförinnan nämnda förhållanden upphört eller inroparen *antingen fått besked från kommunen att provning ej påkallas eller erhållit hyresnämndens tillstånd att behålla egendomen*. Har inropet skett för att skydda någon inroparens fordran, för vilken han har panträtt i egendomen, eller någon hans rättighet, som är inskriven däri, får länsstyrelsen på ansökan medge skäligt anstånd med egendomens avyttrande, om sannolika skäl visas att i annat fall förlust skulle uppkomma för inroparen. Avyttras ej egendomen inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen på framställning av *kommunen eller hyresnämnden* förordna att egendomen skall säljas på offentlig auktion enligt bestämmelserna i 7 §.

Anteckning om bestämmelserna i första stycket skall göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen och, när lagfart sökes, införas i fastighetsboken, om sökanden icke visar att avyttringsskyldigheten upphört.

Bestämmelserna i 4 § gäller i fråga om tillstånd att behålla egendom.

7 §

Har förordnande meddelats enligt 6 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall förordnandet trots detta gå i verkställighet, om *kommunen eller hyresnämnden icke återkallar sin framställning i ärendet*.

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företrädare framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täckes, får försäljning dock ej ske om ej den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som överexekutor utser. Egendomen får säljas endast till den som fått *besked från kommunen att prövning ej påkallas*, erhållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3, 4 eller 9 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det. Vad utsökningslagen (1877: 31 s. 1) i fråga om fördelning av köpeskillning föreskriver beträffande gäldenären skall i ärende som avses här tillämpas på ägaren.

Kommer försäljning ej till stånd vid auktionen, får *kommunen eller hyresnämnden* inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft hos länsstyrelsen påkalla förordnande om ny auktion. Framställs ej sådan begäran inom föreskriven tid eller avges ej heller vid den senare auktionen bud som får antagas, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Kostnad i samband med auktion, som ej lett till försäljning betalas av statsmedel.

Paragraferna innehåller bestämmelser om efterprövning och vidareöverlåtelse eller tvångsförsäljning när fastighet har förvärvats på exekutiv auktion. Bakgrunden till bestämmelserna är att förvärvstillstånd inte fordras om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion (2 § punkt 8). Motsvarande bestämmelser i förslaget till ny jordförvärvslag har diskuterats utförligt av lagrådet (se prop. 1978/79: 85 s. 21, 43, 112—115, 135).

I promemorian föreslås ingen ändring av bestämmelserna. Jag anser emellertid i likhet med några remissinstanser att bestämmelserna i möjligaste mån bör anpassas till det nya förfarandet. 6 § har därför ändrats så att skyldigheten att åter försälja inropad egendom skall bortfalla inte bara om inroparen fått hyresnämndens tillstånd att behålla egendomen utan även om han fått besked från kommunen att prövning inte påkallas. 7 § har ändrats så att vid offentlig auktion försäljning får ske inte bara till den som fått förvärvstillstånd (se 3 § tredje stycket) utan även till den som fått besked av kommunen att prövning inte påkallas.

Enligt gällande ordning skall länsstyrelsen på framställning av hyresnämnden förordna att egendom skall säljas på offentlig auktion enligt 7 §. Enligt min mening är det naturligt att även kommunen får rätt att påkalla offentlig auktion när inropad egendom inte har sålts inom föreskriven tid. 6 och 7 §§ har ändrats i enlighet härmed.

9 §

Äger bolag fast egendom som avses i 1 § och är egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning minst tre gånger större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975: 1385). Detsamma gäller i fråga om förvärv av aktie eller andel i moderbolag, om det sammanlagda taxerade värdet av koncernens fasta egendom, som här avses, är minst tre gånger större än det sammanlagda bokförda värdet av koncernens övriga tillgångar, allt enligt koncernbolagens senaste balansräkningar.

Bestämmelserna i 2 § 1—6 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras ej till förvärv av aktie på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

I första stycket har gjorts en följdändring till nya aktiebolagslagen.

10 §

Har tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag ej sökts före förvärvet, skall det sökas inom tre månader från det förvärvet skedde. I fråga om prövning av ansökan om tillstånd till sådant förvärv gäller 4 § i tillämpliga delar.

Görs ej ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd genom lagakraftigande beslut, är förvärvet ogiltigt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förvärv av aktie och andel i bolag. Reglerna för dessa förvärv är inte avsedda att ändras i sak. I nuvarande lydelse innehåller paragrafen emellertid en hänvisning bl. a. till 3 och 5 §§, som föreslås ändrade. I förevarande paragraf har därför tagits in bestämmelser som motsvarar dessa paragrafer i nuvarande lydelse.

12 §

Skall tillstånd enligt denna lag sökas till förvärv av aktie genom köp, har kommun förköpsrätt vid försäljningen. Äger bolaget fast egendom som avses i 1 § inom flera kommuner, tillkommer förköpsrätten den kommun inom vars område huvuddelen av denna egendom finnes. Frågan inom vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde.

Skall tillståndspliktigt förvärv ske genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975: 1385) från någon som förvärvat aktie genom köp, får kommunen förvärva aktien från säljaren genom förköp enligt bestämmelserna i denna lag om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Aktieöverlåtelse som omfattas av förköpsrätt är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker.

I andra stycket har gjorts en följdändring till nya aktiebolagslagen.

25 §

Mot hyresnämnds beslut enligt denna lag får part föra talan hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Besvärshandling* skall inges till domstolen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om talan mot hyresnämndens beslut.

Kommunen och berörd hyresgästorganisation skall i enlighet med vad som har anförts i den allmänna motiveringen ha ställning som part i ärende om förvärvstillstånd vid hyresnämnden (se 16 b § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder) samt som följd härav även ha besvärsrätt. Förevarande paragraf har justerats så att det skall komma till tydligt uttryck att part har besvärsrätt (jfr 31 § hyresförhandlingslagen). Det är att märka att en berörd hyresgästorganisation har besvärsrätt även om organisationen inte har agerat inför hyresnämnden.

26 §

I ärende om *förvärvstillstånd* och om tillstånd till förköp enligt denna lag skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i bostadsdomstolen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättegångskostnadernas fördelning i bostadsdomstolen. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen. De nya bestämmelserna gäller både i ärenden om förvärv av hyresfastighet och i ärenden om förvärv av aktie och andel i bolag. Den oförändrade andra meningen i paragrafen gäller i ärenden om vitesföreläggande enligt 18 § andra stycket och utdömande av vite enligt 24 §, som förts vidare till bostadsdomstolen (se prop. 1975/76: 33 s. 102).

De ursprungliga övergångsbestämmelserna till tillståndslagen

Punkt 2 av de ursprungliga övergångsbestämmelserna skall i enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen upphöra att gälla. Denna punkt innehåller bestämmelsen om att tillstånd vid fastighetsförvärv krävs endast i vissa kommuner (se CU 1975/76: 5).

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Övergångsbestämmelserna överensstämmer med punkt 3 i de ursprungliga övergångsbestämmelserna samt med exempelvis punkt 2 i övergångsbestämmelserna till förslaget till ny jordförvärvslag (se prop.

1978/79: 85 s. 132 och 139). Enligt min mening behövs det inte någon särskild bestämmelse om att ett förhandstillstånd bibehåller sin giltighet även om förvärvet sker först efter den 1 juli 1979.

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

7 §

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 fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt *jordförvärvslagen (1979: 000)* eller lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd sökts, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog 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 kommunen mottog anmälan om försäljningen.* Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlopad.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur kommun utövar förköpsrätt enligt förköpslagen.

Samordningen mellan förköpslagen och tillståndslagen är f. n. reglerad så att den tid inom vilken kommunen skall utöva förköpsrätt enligt andra stycket första meningen i förevarande paragraf räknas från det förvärvstillstånd söktes. Enligt det nya förfarandet i tillståndslagen skall förvärvet anmälas till kommunen. Den tid inom vilken kommunen skall utöva förköpsrätt bör därför i stället räknas från det kommunen mottog anmälan om förvärvet (andra stycket andra meningen). I enlighet med det anförda har tillståndslagen fått utgå ur uppräknningen i andra stycket första meningen. I stället sägs i en ny bestämmelse (andra stycket tredje meningen) att tiden för utövande av förköp i den nu diskuterade situationen alltid räknas från det kommunen mottog anmälan om förvärvet.

Givetvis föreligger inte något hinder för förvärvaren att ansöka om lagfart innan anmälan till kommunen har gjorts. Den nya bestämmelsen medför emellertid då att lagfartsansökningen inte bildar utgångspunkt för den tidsfrist som kommunen har för att utöva förköp. Härav följer

också att inskrivningsmyndigheten inte bör vara skyldig att underrätta kommunen enligt 5 § förköpskungörelsen (1967: 873) i fall då både förköpslagen och tillståndslagen är tillämpliga. Jag avser att senare föreslå regeringen att den angivna paragrafen ändras.

12 §

Köp av fast egendom är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker.

Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 12 § andra stycket jordförvärvslagen (1979: 000) eller i strid med 5 § andra stycket lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. eller i strid med 16 b § fjärde stycket lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

När förköpet fullbordats, skall köparen till kommunen överlämna de handlingar angående fastigheten som köparen innehar och som är av betydelse för kommunen såsom ägare av fastigheten.

I paragrafen har gjorts redaktionella ändringar med anledning av att ett nytt andra stycke införts i 16 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt med anledning av förslaget till ny jordförvärvslag.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

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

16 b §

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningsen. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningsen, anses som sökandens motparter.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,
2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., får ej prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens handläggning av tillståndsärenden.

I enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen har i första stycket införts skyldighet för hyresnämnden att inhämta yttrande över ansökan även från hyresgästorganisation som berörs av ansökan samt i ett nytt andra stycke angivits att kommunen och berörd hyresgästorganisation är att anse som sökandens motparter i ärende om förvärvstillstånd.

Enligt den föreslagna lydelsen i första stycket skall ansökan tillställas hyresgästorganisation för yttrande endast om det lämpligen kan ske. Härmed avses att markera den vid tillämpningen av 15 § förvaltningslagen (1971: 290) gällande principen att myndighet inte är skyldig att särskilt efterforska huruvida någon tredje man är att anse som part. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen bör hyresnämnden alltid vara skyldig att inhämta yttrande över ansökan från förening som är ansluten till Hyresgästernas riksförbund och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Om hyresnämnden känner till att det finns annan organisation som har förhandlingsordning för den aktuella fastigheten, bör även den organisationen höras.

Som jag redan har anfört vid 3 a § tillståndslagen kommer jag att senare ta upp frågan om ytterligare ändringar i förevarande paragraf på grundval av förslag i departementspromemorian Ds Ju 1978: 9.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

I slutet av år 1978 har till justitiedepartementet överlämnats betänkandet (SOU 1978: 73) Kontroll av utländsk företagsetablering i Sverige m. m. Betänkandet innehåller bl. a. förslag till lagstiftning avsedd att ersätta lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Betänkandet remissbehandlas f. n.

1 §

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift. Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt.

Vad sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas beträffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser.

Möter ej hinder med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens personliga förhållanden, skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att förvärva fast egendom, om

1. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfastighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

2. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen icke är olämplig för ändamålet, dels att

a) förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige eller eljest har särskild anknytning till Sverige, eller

b) förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena,

3. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

4. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen prövas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen den 29 november 1968 (nr 555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättningsstillstånd,

5. förvärvaren är *överlåtarens* make eller om förvärvaren eller, när makar förvärva gemensamt, *någon* av dem är *överlåtarens* avkomling.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom i fall som avses i punkterna 1 och 3—5. I övriga fall prövas frågan om tillstånd av regeringen.

Punkt 5 innehåller det s. k. släktskapsundantaget. Detta har i enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen inskränkts till att gälla make och avkomling. Motsvarande ändring har gjorts i 2 § tillståndslagen.

8 §

Finnes, sedan förordnande meddelats enligt 7 §, att inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, äger länsstyrelsen besluta att förordnandet ej skall gå i verkställighet.

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen utmätts för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och hava företrädare framför alla befintliga fordringar. Egendomen må ej säljas till den som är skyldig att söka tillstånd därtill enligt 1 eller 2 § eller enligt *jordförvärvslagen* (1979: 000) eller enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. men icke erhållit sådant tillstånd *eller, i fråga om sistnämnda lag, fått besked från kommunen att prövning enligt lagen ej påkallas*. Avges vid auktionen bud som sålunda må antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det. Vad utskönningslagen (1877: 31 s. 1) i fråga om köpeskillings fördelning stadgar beträffande

gäldenären skall i ärende som nu avses gälla egendomens ägare. Bestämmelsen i 40 § första stycket andra meningen lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom äger icke tillämpning i fråga om egendomens försäljning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om försäljning på offentlig auktion av fastighet som inropats på exekutiv auktion.

På samma sätt som i 7 § tillståndslagen har bestämmelserna anpassats till det nya förfarandet i förvärvsärenden enligt tillståndslagen. Försäljning på offentlig auktion skall alltså kunna ske även till den som fått besked av kommunen att prövning enligt tillståndslagen inte påkallas.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

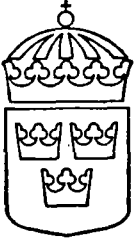
5 Hemställen

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att antaga förslagen till

1. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
2. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.



**JUSTITIE-
DEPARTEMENTET**

PM

om ändring i lagen (1975:1132)
om förvärv av hyresfastighet m.m.

Ds Ju 1978:7

September 1978

Innehållsförteckning

1 Lagförslag	
1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	
1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken	
1.3 Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)	
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	
2 Inledning	
3 Gällande rätt	
3.1 Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.	
3.1.1 Allmänt	
3.1.2 Förvärv av hyresfastighet	
3.1.3 Förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall	
3.1.4 Förköpsrätt vid aktieöverlåtelse	
3.1.5 Gemensamma bestämmelser	
3.2 Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder	
3.3 Förköpslagen	
3.4 Förordningen om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	
4 Tidigare riksdagsbehandling	
4.1 Civilutskottets betänkande 1975/76:5	
4.2 Interpellationssvar den 7 december 1976	
4.3 Civilutskottets betänkande 1976/77: 20	
4.4 Interpellationssvar den 7 november 1977	
4.5 Civilutskottets betänkande 1977/78: 33	
5 Kommunförbundets skrivelse den 10 februari 1978	
6 Stockholms kommuns utredning om fastighetshandeln	
7 Lagfartsplikten	
7.1 Gällande rätt	
7.2 Riksrevisionsverkets rapport den 3 september 1976	
7.3 Domstolsverkets promemoria den 22 februari 1977	
7.4 Lagutskottets betänkande 1976/77: 22	
7.5 Lagutskottets betänkande 1977/78: 18	
8 Statistik	
9 Överväganden och förslag	
10 Upprättade lagförslag	
11 Specialmotivering	
11.1 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.	
11.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	
11.3 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen	
11.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder	
12 Sammanfattning	

1 Lagförslag

1.1 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

dels att punkt 2 av övergångsbestämmelserna skall upphöra att gälla,
dels att 1, 3, 5, 9, 10, 12, 25 och 26 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Fast egendom, som är taxerad som annan fastighet och som vid taxeringen betecknats som hyresfastighet, får ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärvas genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening,
4. fusion enligt 175 § lagen (1944: 705) om aktiebolag.

4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975: 1385).

Förvärvstillstånd fordras dock endast om den kommun där den fasta egendomen är belägen i den ordning som anges i 3 § tredje stycket beslutar att påkalla prövning hos hyresnämnden.

Vad i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när fråga är om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

3 §

Har förvärvstillstånd ej sökts före fånget, skall det sökas inom tre månader från det fånget skedde.

När lagfart har sökts på förvärv som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 §, skall inskrivningsmyndigheten inom två veckor från den inskrivningsdag då ansökningen gjordes underrätta den kommun där den fasta egendomen är belägen om ansökningen. Underrättelsen skall innehålla uppgift om den inskrivningsdag då lagfart söktes samt om överlåtarens och förvärvarens namn och adresser. Vid underrättelsen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen.

Underrättelse enligt första stycket skall ej ske, om förvärvstillstånd redan har meddelats eller

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

om den kommun där den fasta egendomen är belägen har förklarat sig avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnden.

Vill kommunen påkalla prövning enligt denna lag, skall beslut härom anmälas till inskrivningsmyndigheten sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på förvärvet. Till anmälan skall fogas bevis om att överlåtaren och förvärvaren underrättats om beslutet. Har underrättelsen av kommunen avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress, anses kommunen ha fullgjort vad som ankommer på kommunen.

Har anmälan som avses i tredje stycket gjorts inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt, skall inskrivningsmyndigheten underrätta hyresnämnden. Hyresnämnden skall förelägga förvärvaren att inom en månad från delgivning ansöka om förvärvstillstånd. Föreläggandet skall innehålla en erinran om bestämmelserna i 5 §.

5 §

Göres ej ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd genom lagakraftägande beslut, är fånget ogiltigt.

Förvärv som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § är ogiltigt,

1. om lagfart ej sökes på förvärvet inom föreskriven tid och förvärvstillstånd ej redan har meddelats och den kommun där den fasta egendomen är belägen ej heller har förklarat sig avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnden,

2. om ansökan om förvärvstillstånd ej göres enligt föreläggande som avses i 3 § sista stycket,

3. om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftägande beslut.

Skulle mot bestämmelserna i 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 11 jordabalken lagfart ha meddelats, äger första stycket ej tillämpning på fånget.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Äger bolag fast egendom som avses i 1 § och är egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning minst tre gånger större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 70 § lagen (1944: 705) om aktiebolag. Detsamma gäller i fråga om förvärv av aktie eller andel i moderbolag, om det sammanlagda taxerade värdet av koncernens fasta egendom, som här avses, är minst tre gånger större än det sammanlagda bokförda värdet av koncernens övriga tillgångar, allt enligt koncernbolagens senaste balansräkningar.

Bestämmelserna i 2 § 1—6 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras ej till förvärv av aktie på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

10 §

I fråga om ansökan om tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag gäller 3 och 4 §§ samt 5 § första stycket i tillämpliga delar.

Har tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag ej sökts före fånget, skall det sökas inom tre månader från det fånget skedde. I fråga om ansökan om sådant förvärv gäller 4 § i tillämpliga delar.

Göres ej ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd genom lagakraftägande beslut, är fånget ogiltigt.

12 §

Skall tillstånd enligt denna lag sökas till förvärv av aktie genom köp, har kommun förköpsrätt vid försäljningen. Äger bolaget fast egendom som avses i 1 § inom flera kommuner, tillkommer förköpsrätten den kommun inom vars område huvuddelen av denna egendom finnes. Frågan inom vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde.

Skall tillståndspliktigt förvärv ske genom inlösen enligt 70 §

Skall tillståndspliktigt förvärv ske genom inlösen enligt 3 kap.

Nuvarande lydelse

lagen (1944: 705) om aktiebolag från någon som förvärvat aktie genom köp, får kommunen förvärva aktien från säljaren genom förköp enligt bestämmelserna i denna lag om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Aktieöverlåtelse som omfattas av förköpsrätt är för sin giltighet beroende av att förköp ej sker.

Föreslagen lydelse

3 § aktiebolagslagen (1975: 1385) från någon som förvärvat aktie genom köp, får kommunen förvärva aktien från säljaren genom förköp enligt bestämmelserna i denna lag om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

25 §

Talan mot hyresnämnds beslut enligt denna lag föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

Mot hyresnämnds beslut enligt denna lag får part föra talan hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Även kommun där den fasta egendomen är belägen och organisation av hyresgäster som berörs av nämndens beslut får föra talan mot nämndens beslut i ärende om förvärvstillstånd. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

26 §

I ärende om tillstånd till förköp enligt denna lag skall vardera parten bära sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i bostadsdomstolen.

I ärende om förvärvstillstånd och om tillstånd till förköp enligt denna lag skall vardera parten bära sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i bostadsdomstolen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

1.2 Förslag till**Lag om ändring i jordabalken**

Härigenom föreskrivs att 20 kap. 2 och 3 §§ jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

20 kap.

2 §

Lagfart skall sökas inom tre månader efter det att den handling på vilken förvärvet grundas (fångeshandlingen) upprättades.

Tiden för sökande av lagfart räknas dock

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1. för förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det förvärvet fullbordades,

2. för dödsbo, i fall som avses i 1 § andra stycket, från det egendomen överläts eller, om bouppteckning då ej registrerats, från det registreringens skedde,

3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det bouppteckningen registrerades eller, om han först därefter blivit ensam delägare, från det så skedde, dock, om boets förvaltning omhänderhas av boutredningsman eller testamentsexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, ej i något fall tidigare än från det egendomen utgavs till delägaren,

4. för testamentstagare som tillagts egendom i legat, från det testamentet vann laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning då ej registrerats, från det registreringens skedde,

5. när talan väckts om återgång eller hävande av förvärv innan tiden för sökande av lagfart utgick, från det dom varigenom talan ogillades vann laga kraft.

Bestämmelserna i andra stycket 1 äger ej tillämpning i fråga om förvärv som avses i 1 § lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § nämnda lag.

3 §

Sökes ej lagfart inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande.

I lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. finns särskilda bestämmelser om ogiltighet av fånget när lagfartsskyldigheten ej fullgörs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

1.3 Förslag till**Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)**

Häriigenom föreskrivs att 7 § förköpslagen (1967: 868)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*7 §²

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

¹ Lagen omtryckt 1974: 815.

² Senaste lydelse 1975: 1135.

Nuvarande lydelse

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 fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen (1965: 290), lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. *eller lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.*, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd söktes, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

Föreslagen lydelse

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen (1965: 290) *eller* lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd söktes, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

1.4 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom föreskrivs att 16 b § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*16 b §²

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes. Avser ansökan till-

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes *samt, om det lämp-*

¹ Lagen omtryckt 1974: 1090.

² Senaste lydelse 1975: 1133.

Nuvarande lydelse

stånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

Föreslagen lydelse

ligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökan. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,
 2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
- får ej prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

2 Inledning

Enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillstånds-lagen) är förvärv av hyresfastighet beroende av tillstånd av hyres-nämnd. Tillståndsplikt gäller också för förvärv av aktie eller andel i bo-lag i vissa fall. Härtill anknuter bestämmelser om kommunal förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Tillståndslagens bestämmelser om tillstånd för förvärv av hyresfastig-het gäller endast i sju angivna kommuner i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena. I övrigt gäller lagen i hela landet.

Frågan om en utvidgning av det område där det krävs tillstånd för förvärv av fastighet har aktualiserats av riksdagen med anledning av motioner (CU 1976/77: 20, rskr 1976/77: 188; se även CU 1977/78: 33).

För att utföra den av riksdagen begärda utredningen har en arbets-grupp bildats inom justitiedepartementet. I arbetet har deltagit företrä-dare för Hyresgästernas riksförbund, Svenska kommunförbundet och Sveriges fastighetsägareförbund.

I denna promemoria läggs fram förslag till lagändringar som grundar sig på det arbete som har utförts inom arbetsgruppen. I promemorian behandlas också frågan om lagfartsplikten (jfr LU 1976/77: 22 och LU 1977/78: 18).

3 Gällande rätt

3.1 Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

3.1.1 Allmänt

Lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillstånds-lagen) har trätt i kraft såvitt avser förvärv av hyresfastighet den 1 januari 1976 och i övrigt den 1 april 1976 (prop. 1975/76: 33, CU 1975/76: 5, rskr 1975/76: 102). Enligt punkt 2 av övergångsbestämmelserna till till-ståndslagen gäller bestämmelserna i 1—7 §§ om förvärv av hyresfastig-heter endast i sju angivna kommuner, nämligen Solna, Stockholm, Sund-byberg, Malmö, Svedala, Göteborg och Mölndal. Anledning till denna av riksdagen införda begränsning i lagens tillämplighet framgår av redo-görelsen för riksdagsbehandlingen (se avsnitt 4.1).

Bestämmelser om förfarandet i tillståndsärenden finns i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Ytterligare bestämmelser om förfarandet finns i förordningen (1975: 1139) om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Tillstånds-förfarandet för hyresfastigheter har samordnats med förfarandet enligt förköpslagen (1967: 868).

3.1.2 Förvärv av hyresfastighet

Enligt 1 § tillståndslagen får fast egendom, som är taxerad som annan fastighet och som vid taxeringen har betecknats som hyresfastighet, inte utan tillstånd av hyresnämnd förvärvas genom 1. köp, byte eller gåva, 2. tillskott till bolag eller förening, 3. utdelning eller skifte från bolag eller förening, 4. fusion enligt 175 § lagen (1944: 705) om aktiebolag (som numera ersatts av aktiebolagslagen, 1975: 1385). Tillståndslagens bestämmelser om fast egendom gäller även för tomträtt.

Enligt kommunalskattelagen (1928: 370) skall fastighet taxeras som annan fastighet då den används för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. Inom den grupp av fastigheter som taxeras som annan fastighet görs en ytterligare uppdelning med hänsyn till fastigheternas användningssätt. Fastighet som är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med hyreshus klassificeras därvid som hyresfastighet. Klassificeringen sker genom att fastigheten åsätts s. k. typkod. Typkoden anges i fastighetstaxeringslängden och framgår av taxeringsbevis. Av typkoderna svarar f. n. följande fem mot sådana fastigheter som avses med tillståndslagen: 20 (hyresfastighet; uppgifter för närmare klassificering saknas), 21 (tomt för hyreshus), 22, 24 och 26 (hyreshus med varierande proportioner mellan bostäder och lokaler).

Enligt 2 § tillståndslagen gäller åtskilliga undantag från skyldigheten att söka förvärvstillstånd. Förvärvstillstånd fordras inte, om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund och inte heller om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, bolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare. Vidare gäller bl. a. vissa släktskapsundantag.

Om förvärvstillstånd inte har sökts före fånet, skall tillstånd enligt 3 § tillståndslagen sökas inom tre månader från det fånet skedde.

Enligt 4 § tillståndslagen får förvärvstillstånd vägras, om sökanden inte gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Enligt 5 § första stycket tillståndslagen är fånet ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftägande beslut.

Frågan huruvida förvärvstillstånd krävs skall beaktas vid inskrivningsmyndighetens prövning av lagfartsansökan. Om lagfart söks innan tillståndsfrågan har avgjorts, skall ansökningen förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § 11 jordabalken. Har lagfart meddelats i strid mot denna bestämmelse eller mot 20 kap. 6 § 8 jordabalken, har hänsynen till rätts-

säkerheten ansetts kräva att förvärvet inte drabbas av ogiltighetspåföljden. En bestämmelse härom finns i 5 § andra stycket tillståndslagen.

6 och 7 §§ tillståndslagen innehåller bestämmelser om efterprövning och vidareöverlåtelse eller tvångsförsäljning när fastighet har förvärvats på exekutiv auktion.

3.1.3 Förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall

Bestämmelserna i 8—11 §§ tillståndslagen innebär att det krävs tillstånd av hyresnämnd också för förvärv av aktie eller andel i bolag som äger hyresfastigheter. Tillståndsplikten omfattar förutom sådana förvärv som anges i 1 § även inlösen av aktie på grund av s. k. hembudsklausul i bolagsordning. Aktie- och andelsförvärven är underkastade tillståndsplikt oavsett var bolagets fastigheter ligger (jfr punkt 2 av övergångsbestämmelserna). Alla bolag faller dock inte under lagen. Tillståndsplikten omfattar endast förvärv av aktie i en- eller fåmansbolag samt andel i handelsbolag. Som ytterligare villkor uppställs att bolagets tillgångar uteslutande eller huvudsakligen utgörs av hyresfastigheter. Det sistnämnda fallet skall enligt lagen anses föreligga, om taxeringsvärdet på bolagets fastigheter är minst tre gånger större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. För koncernförhållanden gäller särskilda regler.

3.1.4 Förköpsrätt vid aktieöverlåtelse

Tillståndslagen innehåller bestämmelser (12—22 §§) som ger kommun förköpsrätt till aktier i vissa fall. Syftet med förköpsrätten är att ge kommunerna inflytande på förvaltningen av hyresfastigheter som ägs av bolag som till huvudsaklig del ägnar sig åt bostadsförvaltning. Förköpsrätt enligt förköpslagen kan inte utövas i sådana fall där fastigheter ägs av bolag och där fastighetsöverlåtelse i realiteten sker genom överlåtelse av aktierna i bolaget. Tillståndslagen öppnar emellertid möjlighet för kommunerna att förvärva hyresfastigheter indirekt genom förköp av aktier i det bolag som äger fastigheterna.

Förköpsrätt får utövas, om någon förvärvar aktie genom köp, för vilket förvärvstillstånd krävs, eller genom tillståndspliktig inlösen på grund av s. k. hembudsklausul i bolagsordningen. Förköpsrätten tillkommer den kommun där bolagets hyresfastigheter eller huvuddelen av dessa finns. Förköpsrätt utövas genom att kommunen senast i samband med yttrande över förvärvarens ansökan om förvärvstillstånd hos hyresnämnden anmäler sitt beslut att förköpa aktierna. Förköp sker till det pris som har avtalats mellan köpare och säljare. Uppkommer tvist huruvida förköpsrätt föreligger eller inte, ankommer det på hyresnämnden att pröva tvisten. Tillstånd till förköp skall vägras bl. a. om det är obilligt med hänsyn till förhållandet mellan köpare och säljare.

3.1.5 Gemensamma bestämmelser

Talan mot hyresnämnds beslut enligt tillståndslagen förs hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades (25 §). När det gäller förvärvstillstånd är det endast sökande som av hyresnämnden har vägrats tillstånd som har rätt att anföra besvär mot nämndens beslut. Kommun har inte ställning som part i ärende om förvärvstillstånd (se prop. 1975/76: 33 s. 71) och kan alltså inte föra talan mot nämndens beslut i sådant ärende.

Beträffande rättegångskostnaderna i hyresnämnden gäller den principen att vardera parten skall bära sin kostnad. I bostadsdomstolen gäller däremot de allmänna bestämmelserna om rättegångskostnad i 18 kap. rättegångsbalken. 26 § tillståndslagen innehåller ett undantag härifrån (se prop. 1975/76: 33 s. 102). I ärende om tillstånd till förköp skall nämligen vardera parten bära sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen.

3.2 Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Bestämmelser om förfarandet hos hyresnämnden i ärende angående förvärvstillstånd m. m. finns i 16 a — c §§ nämndlagen. Enligt 16 b § första stycket skall ansökan om förvärvstillstånd för yttrande tillställas kommun där fastigheten finns. Det finns ingen föreskrift som ålägger hyresnämnden att också inhämta yttrande från hyresgästförening (se prop. 1975/76: 33 s. 71 och CU 1976/77: 20 s. 3). Enligt 16 b § tredje stycket får ansökan om förvärvstillstånd inte prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum i fråga om fast egendom eller aktie.

Om beslut enligt tillståndslagen avser tillstånd till framtida förvärv, skall hyresnämnden enligt 21 § nämndlagen ange viss tid, högst ett år, för beslutets giltighet.

3.3 Förköpslagen

Förköpslagen gäller vid köp och byte av fast egendom och tomträtt.

Enligt 7 § förköpslagen utövas förköpsrätten genom att kommun inom viss angiven tid underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om underrättelserna. Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen (1965: 290), lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. eller tillståndslagen, från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen innan lagfart eller tillstånd söktes anmäler försäljningen till kommunen, räknas tiden i

stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Om avskrift av köpehandlingen inte var fogad till ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Enligt 12 § förköpslagen är köp av fast egendom för sin giltighet beroende av att förköp inte sker. Om lagfart har beviljats för köparen i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är dock förköpsrätten förlorad. Om förköp har skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller om förvärvstillstånd har meddelats i strid med bl. a. 16 b § tredje stycket nämndlagen.

Om ansökan om lagfart inte kan bifallas på grund av att frågan om förköp inte är avgjord, skall inskrivningsmyndigheten enligt 5 § förköpskungörelsen (1967: 873) inom två veckor från den inskrivningsdag då ansökningen gjordes underrätta den eller de kommuner, där den fasta egendomen är belägen, om ansökningen. Underrättelsen skall innehålla uppgift om den inskrivningsdag då lagfart söktes samt om säljarens och köparens namn och adresser. Vid underrättelsen skall fogas styrkt avskrift av köpehandlingen.

Enligt 7 § förköpskungörelsen har hyresnämnden motsvarande underrettelseskyldighet i fråga om ansökan om förvärvstillstånd.

3.4 Förordningen om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Enligt 1 § tillämpningsförordningen skall fråga huruvida förvärvstillstånd fordras bedömas på grundval av bevis om fastighetens typkod enligt den vid tidpunkten för förvärvet eller, när ansökan avser tillstånd till framtida förvärv, den vid tidpunkten för ansökningen senast fastställda taxeringen.

I 2 och 4 §§ tillämpningsförordningen finns bestämmelser om vad förvärvaren skall lämna för uppgifter i ärende om förvärvstillstånd utöver vad som följer av 16 a § nämndlagen.

Om hyresnämnden skall lämna underrättelse enligt 7 § förköpskungörelsen, skall underrättelsen enligt en uttrycklig föreskrift i 8 § tillämpningsförordningen lämnas samtidigt med att nämnden begär yttrande enligt 16 b § nämndlagen.

Enligt 9 § tillämpningsförordningen skall beslut i ärende om förvärvstillstånd tillställas kommun som har yttrat sig i ärendet.

4 Tidigare riksdagsbehandling m. m.

4.1 Civilutskottets betänkande 1975/76: 5

Den geografiska begränsningen i tillståndslagens tillämplighet enligt punkt 2 av övergångsbestämmelserna infördes av riksdagen vid behandlingen av prop. 1975/76: 33. Som motivering för att tillämpnings-

området borde begränsas i fråga om fastighetsförvärv anförde civilutskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande (CU 1975/76: 5 s. 4) bl. a. följande.

Utskottet anser för det andra att — i avvaktan på principiellt nya utgångspunkter — vägningen mellan behovet av en förhandsprövning och olägenheterna därav för den normala fastighetsomsättningen och den därtill knutna administrationen bör kunna inriktas på möjligheten att få områdesmässiga begränsningar beträffande tillståndsprövningen vid fastighetsförvärv. Sådana begränsningar med hänsyn till ett skiftande behov av ingripanden har tidigare praktiserats i hyressammanhang. Även om det enligt utskottets mening självfallet är viktigt att stävja missbruk av de med fastighetsägandet givna rättigheterna i alla orter kan dock antas att det ekonomiska incitamentet växlar i styrka mellan olika områden. Enligt utskottets mening skulle förslaget huvudsyfte tillgodoses även om tillstånd till förvärv av fastighet krävdes endast inom de tre storstadsområdena och där i de kommuner som har en mer markerad innerstadskaraktär.

4.2 Interpellationssvar den 7 december 1976

Frågan om lagens tillämpningsområde behandlades i interpellationssvar den 7 december 1976. Statsrådet Friggebo yttrade därvid bl. a. följande.

Att lagen inte gavs en vidare regional tillämpning sammanhänger med de olägenheter som den för med sig för den helt acceptabla och normala omsättningen på fastighetsmarknaden. Enligt min mening bör lagen vara tillämplig endast i de orter där behovet av en förhandsprövning väger så tungt att dessa olägenheter får godtas. Lagen trädde i kraft för mindre än ett år sedan. Om det framdeles visar sig att det finns behov av en utvidgning av lagens tillämplighet till viss eller vissa kommuner kommer jag att ta upp frågan om ändring i lagen.

4.3 Civilutskottets betänkande 1976/77: 20

Våren 1977 behandlade riksdagen en motion om viss utvidgning av tillämpningsområdet. Civilutskottet framhöll i sitt betänkande (CU 1976/77: 20 s. 3) bl. a. följande.

Utskottet har inte funnit anledning att ändra sin tidigare uppfattning (CU 1975/76: 5) att kravet på tillstånd till förvärv av hyresfastighet kan begränsas till vissa kommuner. Utskottet ansluter sig därmed också till den i interpellationssvar (1976-12-07) anförda uppfattningen att bestämmelserna bör gälla i de kommuner där behovet av dem är så starkt att det bör tillgodoses även med hänsyn tagen till de olägenheter ett prövningsförfarande innebär för den normala och acceptabla fastighetsomsättningen. Riksdagens beslut varigenom lagen antogs innebar också en tillämpning av denna princip.

Den avgränsning av tillämpningsområdet som nu gäller fick med hänsyn till omständigheterna ske efter endast översiktlig utredning.

Från regeringens sida har också utfästs att frågan om en ändring av lagen skulle tas upp om det framdeles visar sig att det finns behov av en utvidgning av lagens tillämplighet till viss eller vissa kommuner. Uppgifter om fastighetsöverlåtelse i andra kommuner tyder på att sådana överväganden nu bör aktualiseras. Enligt utskottets mening bör en ytterligare utredning göras inom regeringens kansli för att belysa behovet av en utvidgning av tillämpningsområdet. Mot bakgrund av detta material — vilket bör redovisas i lämplig form — kan i första hand regeringen bedöma om behovens tyngd motiverar ett förslag till lagändring.

Riksdagen beslöt att som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet hade anfört (rskr 1976/77: 188).

Med anledning av riksdagens beslut har en arbetsgrupp bildats inom justitiedepartementet. I arbetet har deltagit företrädare för Hyresgästernas riksförbund, Svenska kommunförbundet och Sveriges fastighetsägareförbund. Arbetsgruppen har samlat in statistik från hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö och från bostadsdomstolen. Vidare har synpunkter inhämtats från berörda organisationer.

4.4 Interpellationssvar den 7 november 1977

I svar på en interpellation lämnade statsrådet Friggebo den 7 november 1977 en redogörelse för de åtgärder som regeringen då hade vidtagit med anledning av riksdagens beslut. I interpellationssvaret anfördes bl. a. följande.

Som ett första led i den av riksdagen begärda utredningen har man inom justitiedepartementet undersökt hur lagen tillämpats inom de områden där tillståndspflicht f. n. råder. Hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö har lämnat statistik om de tillståndsärenden som handlagts under tiden den 1 januari 1976—den 30 juni 1977. Vidare har avskrifter sänts in av samtliga beslut där förvärvstillstånd har vägrats. Liknande uppgifter har inhämtats från bostadsdomstolen.

Överläggningar har vidare ägt rum med företrädare för Hyresgästernas riksförbund, Svenska kommunförbundet och Sveriges fastighetsägareförbund. Organisationerna har fått del av den statistik som lämnats av bostadsdomstolen och hyresnämnderna och har framfört synpunkter på den. De har åtagit sig att efter ytterligare sonderingar inom resp. organisation ange sina uppfattningar om behovet av en utvidgning av lagens tillämpningsområde och eventuella önskemål om andra ändringar i lagen.

Överläggningarna med organisationerna kommer att pågå under hösten. Regeringen kommer därefter att ta ställning till frågan om behovet av ändringar i lagen.

4.5 Civilutskottets betänkande 1977/78: 33

Våren 1978 behandlade riksdagen med anledning av motioner frågan om ändring i tillståndslagen. Motionerna avsågs av riksdagen i enlighet med civilutskottets hemställan (CU 1977/78: 33).

I fråga om lagens tillämpningsområde anförde civilutskottet (CU 1977/78: 33 s. 5).

Med anledning av motionerna har företrädare för justitiedepartementet i februari lämnat utskottet en muntlig redogörelse för utredningsarbetet. Därvid uppgavs att enligt arbetsgruppens bedömning bör en förvärvslagstiftning av förevarande slag i princip vara riksomfattande. Utredningsarbetet bedrivs därför med denna inriktning. Som framhållits av riksdagen skulle emellertid en utvidgning av förvärvsprövningen i dess nuvarande form till att omfatta hela riket medföra praktiska olägenheter för många kommuner och enskilda. En rikstäckande förvärvsprövning förutsätter därför att förfarandet i tillståndsärenden ändras. Inom arbetsgruppen har enighet uppnåtts om att man bör välja en lösning som innebär att förvärvstillstånd skall fordras endast om kommun i ett enskilt fall begär att prövning enligt lagen skall ske hos hyresnämnden. Avsikten med denna lösning är att kommunen i allmänhet skall kunna ta ställning till frågan om behovet av förvärvsprövning i samband med att kommunen avgör om förköp enligt förköpslagen (1967: 868) skall ske eller inte. En sådan utformning av förfarandet i tillståndsärenden innebär att förhållandevis stora ingrepp måste göras i de nuvarande handläggningsreglerna. I samband därmed kommer också andra reformfrågor beträffande lagen att prövas, t. ex. reglerna om överklagande av hyresnämndens beslut i förvärvsärende. I enlighet med de riktlinjer som statsrådet Friggebo under hand har meddelat för det fortsatta utredningsarbetet bedrivs arbetet med den målsättningen att ett förslag till reviderad förvärvslagstiftning bör läggas fram för remissbehandling i höst.

Också enligt utskottets uppfattning talar principiella skäl för att en förvärvslagstiftning av förevarande slag bör vara riksomfattande. Utskottet finner det därför tillfredsställande att det på riksdagens initiativ igångsatta utredningsarbetet numera är inriktat på att åstadkomma en lösning av de handläggningstekniska problem som har föranlett att lagens tillämpningsområde har begränsats till de områden där hyresgästernas behov av ett skydd mot fastighetspekulation har ansetts vara störst. Utskottet vill stryka under vikten av att arbetet bedrivs så skyndsamt att förslag kan föreläggas riksdagen i så god tid att lagändringar kan träda i kraft den 1 juli 1979.

I fråga om besvärshörens utformning anförde civilutskottet (CU 1977/78: 33 s. 6).

Utskottet vill framhålla att bestämmelserna om besvärshörens i 1976 års tillståndslag torde vara utformade efter förebild av annan lagstiftning av liknande slag. I lagar om förvärvstillstånd är det normalt endast sökande, som har vägrats tillstånd, som har ansetts ha behov av besvärshörens. Så är exempelvis fallet enligt jordförvärvslagen (1965: 290). Det nu sagda bör dock enligt utskottets uppfattning inte hindra att besvärshörens i 1976 års tillståndslag utformas på annat sätt om detta av särskilda skäl får anses ändamålsenligt. Som framgår av den information som utskottet har erhållit om den inom regeringens kansli pågående översynen av lagen kommer besvärshörens bestämmelserna därvid att tas upp till närmare övervägande. Utskottet förutsätter att de för- och nackdelar som kan vara förbundna med den av motionärerna förordade ordningen

kommer att undersökas noga. I avvaktan på resultatet av utredningsarbetet i denna del bör något ställningstagande från riksdagens sida inte ske i sakfrågan.

Med anledning av en motion om åtgärder mot spekulation vid köp och försäljning av industrilokaler anförde civilutskottet (CU 1977/78: 33 s. 7) bl. a. följande.

Motionärerna framhåller att spekulation i samband med fastighetsaffärer kan spåras även när det gäller köp och försäljning av industrilokaler, främst s. k. industrihotell. Det har enligt motionärerna förekommit att personer, vilkas lämplighet som fastighetsägare ifrågasatts av bl. a. Stockholms kommuns fastighetskontor, har förvärvat industrilokaler på andra håll i landet. Motionärerna anser att frågan bör utredas och att syftet bör vara att åstadkomma en lagstiftning som sätter effektivt stopp för möjligheterna till spekulation vid köp och försäljning av industrilokaler. Motionärerna hemställer att riksdagen ger regeringen detta till känna.

Utskottet delar i och för sig motionärernas uppfattning att det är angeläget att motverka spekulationsköp också när det gäller den del av fastighetsbeståndet som omnämns i motionen. Som framgår av den tidigare redogörelsen är dock 1976 års tillståndslag enbart inriktad på att skydda bostadshyresgäster mot de negativa verkningar som erfarenhetsmässigt blir följden av spekulativa fastighetsförvärv. Att i samband med den nu pågående revisionen av denna lag överväga en utvidgning av tillämpningsområdet till att omfatta också s. k. industrihotell skulle enligt utskottets mening föra alltför långt. Denna uppfattning synes f. ö. även motionärerna ha. Även om utskottet inte kan biträda motionärernas förslag att frågan nu bör bli föremål för utredning vill utskottet stryka under att regeringen bör följa utvecklingen på området med uppmärksamhet och ta de initiativ som kan bli påkallade. Enligt utskottets mening kan det exempelvis finnas skäl att söka införskaffa närmare upplysningar om det i motionen aktualiserade problemet i samband med departementsbehandlingen av hyresrättsutredningens nyligen avgivna betänkande (SOU 1978: 8) Hyresrätt 2 Lokalhyra. Enligt vad utskottet inhämtat har frågan också berörts i en skrivelse från Gävle fastighetsnämnd som Kommunförbundet överlämnat till regeringens kansli i samband med den nu pågående översynen av 1976 års tillståndslag. Efter som regeringen genom den nämnda skrivelsen har blivit uppmärksam på det här föreliggande problemet finner utskottet det f. n. inte erforderligt med något initiativ från riksdagens sida. Motionen bör därför inte föranleda någon riksdagens vidare åtgärd.

En redogörelse för den av utskottet omnämnda skrivelsen från kommunförbundet lämnas i följande avsnitt.

5 Kommunförbundets skrivelse den 10 februari 1978

Svenska kommunförbundet har med skrivelse den 10 februari 1978 till justitiedepartementet för kännedom översänt en skrivelse från Gävleborgs länsavdelning, där det hemställs att kommunförbundet låter utreda frågan om en eventuell utvidgning av lagstiftningen i fråga om

spekulationsköp av hyresfastigheter m. m. till att omfatta även andra orter än de tre storstadsområdena och även andra typer av hyresfastigheter.

Skrivelsen från Gävleborgs länsavdelning är föranledd av en skrivelse från Gävle fastighetsnämnd, där det sägs bl. a. följande.

Behovet av utvidgning av lagen har kommit upp till diskussion i Gävle, dels i fastighetsnämnden, dels efter interpellation i kommunfullmäktige. Bakgrunden är att man på fastighetsmarknaden i Gävle kunnat förmärka ett ökande intresse från personer som är yrkesmässigt engagerade i fastighetsbranschen i storstadsområdena och som tidigare ej visat intresse för fastigheter i Gävle. Naturligt nog är influensen från Stockholmsområdet tydligast märkbar i Gävle. En utvidgning av lagens geografiska tillämpningsområde skulle kunna förhindra, att personer som i storstadsområden ej tillåts förvärva detta slags hyresfastigheter i stället etablera sig i andra kommuner.

En annan tendens som man kunnat spåra är att det uppkommit en ny krets av intressenter för hyreshus som innehåller enbart lokaler och som därför inte omfattas av den nämnda lagen. De alltmer stigande kraven på god arbetsmiljö i industrilokaler och andra arbetsplatser medför att behovet av gott underhåll och god fastighetsskötsel ökar även beträffande dessa fastigheter. Det borde därför övervägas att utvidga lagens tillämpningsområde till att gälla även andra större hyresfastigheter än sådana som innehåller många bostäder.

De erfarenheter vi har av utvecklingen i Gävle är självfallet icke tillräckligt underlag för lagändringar. Vi anholder därför, att Länsavdelningen animerar Kommunförbundet att göra en undersökning om utvecklingen i andra större tätorter varit likartad och att om så är fallet verka för lagens utvidgning både geografiskt och beträffande typer av hyresfastigheter.

6 Stockholms kommuns utredning om fastighetshandeln

Stockholms kommunstyrelse beslutade den 23 maj 1977 att tillsätta en utredning rörande social utslagning och ekonomisk brottslighet. En delutredning avser fastighetshandeln och leds av förste intendenten Ulf Lygnell. En delrapport 1 Fastighetsspekulationen och tillståndslagen har enligt kommunstyrelsens beslut den 26 april 1978 för kännedom överlämnats till justitiedepartementet. I delrapporten behandlas de ärenden om tillstånd att förvärva hyresfastighet som prövats i hyresnämnden i Stockholm under åren 1976 och 1977. Kommunen har i sju fall avstyrkt tillstånd med spekulationskriteriet som främsta grund. Trots detta har hyresnämnden i sex av dessa fall givit sökanden tillstånd. Enligt delrapporten bör lagstiftningen förtydligas så att täta fastighetstransaktioner direkt blir diskvalificerande för tillstånd att förvärva hyresfastighet.

En delrapport 2 har den 6 september 1978 överlämnats till kommunstyrelsen. I delrapporten behandlas dels tillämpningen av tillståndslagen

första halvåret 1978, dels tillståndslagen och aktieförvärv i fastighetsbolag. Avsikten är att även delrapport 2 skall överlämnas till justitiedepartementet. Utredningsarbetet fortsätter.

Enligt delrapport 2 har under perioden fr. o. m. den 1 april 1976 (då lagen trädde i kraft såvitt gäller aktieförvärv) till mitten av maj 1978 till hyresnämnden i Stockholm kommit in endast sex ansökningar om tillstånd till förvärv av aktier eller andelar i bolag. Av dessa ansökningar har fyra bifallits och två återkallats. I rapporten görs ett försök att närmare undersöka frekvensen av tillståndspliktiga förvärv. Det framhålls som önskvärt att man får en förbättrad kontroll över aktie- och andelsförvärv och en del tänkbara åtgärder diskuteras.

7 Lagfartsplikten

7.1 Gällande rätt

Den som med äganderätt har förvärvat fast egendom skall enligt 20 kap. 1 § jordabalken söka inskrivning av förvärvet (lagfart). Enligt 20 kap. 2 § jordabalken skall lagfart sökas inom tre månader efter det att den handling på vilken förvärvet grundas (fångeshandlingen) upprättades. Tiden för sökande av lagfart räknas dock för förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det förvärvet fullbordades. Det anges i balken även andra förhållanden som medför att tidpunkten för lagfartsplikten inträde förskjuts.

Om inte lagfart söks inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten enligt 20 kap. 3 § jordabalken förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande. Sådant vite får enligt 19 kap. 4 § jordabalken bestämmas till högre belopp än som eljest gäller enligt de allmänna bestämmelserna i 9 kap. 8 § rättegångsbalken. Inskrivningsmyndigheten får även döma ut vitet.

Den som söker lagfart skall enligt 20 kap. 5 § jordabalken ge in fångeshandlingen samt de övriga handlingar som fordras till styrkande av förvärvet.

I 20 kap. 6 § jordabalken anges de fall då lagfartsansökan skall avslås. Så skall enligt punkt 8 ske, om det för sökandens rätt att förvärva fastigheten fordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd försuttits eller ansökan därom avslagits.

Om det inte förekommer omständighet som avses i 6 §, skall lagfartsansökan enligt 20 kap. 7 § jordabalken förklaras vilande bl. a. om vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp inte sker eller vid förköp detta inte är fullbordat (punkt 10) eller om förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd (punkt 11).

Om tomträtt övergår till ny innehavare, skall denne enligt 21 kap.

7 § jordabalken söka inskrivning av sitt förvärv. Om inskrivningen gäller 20 kap. i tillämpliga delar.

Under förarbetet till jordabalken uppmärksammades behovet av kontroll av att lagfart söks. För att få till stånd en bättre kontroll föreslog lagberedningen att laga köpevitne skulle bestyrka köpehandlingen och rapportera fastighetsförvärvet till inskrivningsdomaren. En liknande ordning föreslogs av jordabalksutredningen. I jordabalkspropositionen anförde departementschefen i fråga om det föreslagna vittneskravet (prop. 1970: 20 del B 1 s. 137) bl. a. följande.

Det är givetvis av vikt att lagfartsplikten fullgörs. Särskilt blir detta förhållandet med hänsyn till den ökade betydelse som lagfarten tillmäts enligt jordabalksförslaget. Lagfartens rättsverkningar är emellertid väsentligen av sådan art att det ligger i köparens eget intresse att erhålla lagfart. En förbättrad lagfartskontroll i fråga om överlåtelse blir också av begränsad betydelse för fastighetsböckernas tillförlitlighet så länge inte en motsvarande kontroll ordnas för andra fång, främst sådana av familjerättslig karaktär.

Även med tillbörligt hänsynstagande till det önskvärda i en lagfartskontroll vid köp möter starka betänkligheter mot det föreslagna vittnesinstitutet. Parterna kommer att åsamkas inte obetydliga besvär och kostnader och det föreslagna formkravet måste anses bli ett i förhållande till den uppnådda fördelen alltför tyngande band på omsättningen. Därtill kommer den av lagberedningen hävdade konsekvensen att även annullering av köpavtal måste ske med iakttagande av formkravet. Jag finner inte tillräckliga skäl föreligga att införa ett formkrav med en för rådande rättsuppfattning så främmande innebörd och verkan. Förslaget om medverkan vid köp av ett kvalificerat vittne har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Vid remissbehandlingen har vissa alternativ till instituten laga köpevitne och lagfartsvitne antytts. Vad som för fastighetsköpets vidkommande är av särskilt intresse är förslaget om en ogiltighetspåföljd vid försummelse att söka lagfart inom föreskriven tid. Om lagfartsskyldighetens fullgörande görs till ett formkrav, möter i och för sig inte hinder att låta en ogiltighetspåföljd inträda vid åsidosättande av denna skyldighet. En sådan anordning, som blir konsekvent genomförd i ett s. k. notariatssystem enligt vilket köpet kommer till stånd inför den registrerande myndigheten, möter emellertid starka betänkligheter, särskilt med hänsyn till att den radikalt bryter med svensk rättstradition på detta område.

Frågan om fullgörandet av lagfartsplikten togs upp även i specialmotiveringen till 20 kap. 3 §, varvid departementschefen anförde (prop. 1970: 20 del B 2 s. 569) bl. a. följande.

I jordabalksförslagen redovisas inte någon utredning angående den omfattning i vilken fastighetsägare försummar att söka lagfart eller söker lagfart för sent. Lagberedningen torde emellertid ha utgått från att läget inte kan anses tillfredsställande och att alltså fastighetsägarens eget intresse av att vinna lagfart inte utgör en tillräcklig drivfjäder för att förmå honom att lagfara sitt förvärv. I syfte att komma till rätta med detta problem tänker sig beredningen att göra övervakningen mera effektiv genom att dels flytta detta åliggande från åklagaren till inskriv-

ningsdomaren, dels förse denne med material som grundval för övervakningen genom att ålägga laga köpevittnena att rapportera fastighetsöverlåtelseerna till inskrivningsdomaren. Jordabalksutredningen har till och med velat betrakta laga köpevittnena uteslutande som ett led i övervakningen av lagfartsskyldighetens fullgörande.

Genom att institutet laga köpevittnen (lagfartsvittne) inte ges någon motsvarighet i departementsförslaget måste spörsmålet om övervakningen beträffande lagfartsskyldigheten prövas på nytt. Jag har inte funnit tillräckliga skäl att söka införskaffa någon utredning i vilken utsträckning lagfartsskyldigheten försummas. Jag hyser dock den uppfattningen att problemet inte har sådan betydelse, att det motiverar några mera långtgående anordningar. Denna uppfattning utgör för övrigt, såsom framgår av vad jag anför i anslutning till 4 kap., ett viktigt skäl till att jag tagit avstånd från institutet laga köpevittnen.

En speciell väg att påverka fastighetsförvärvare att i tid söka lagfart har på senare tid diskuterats. Jag syftar på stämpelskatteutredningens (SOU 1961: 37) förslag att stämpelskatten skulle utgå med förhöjt belopp vid dröjsmål med lagfartsansökan. I avvaktan på resultatet av den prövning som förslaget om laga köpevittnen skulle komma att undergå medtogs inte förhöjningsregeln i 1964 års stämpelskatteförordning. Utmönstringen av institutet laga köpevittnen torde böra medföra att stämpelskatteutredningens förslag tas upp till förnyad prövning.

När det gäller att öva direkt kontroll över lagfartsskyldighetens fullgörande ligger den väsentliga svårigheten i att som grundval för kontrollen införskaffa utredning om de fastighetsförvärv, som äger rum. En möjlighet att lösa detta problem kan måhända bestå i att i en eller annan form utnyttja den utredning angående äganderätten till fast egendom, som finns hos lokal skattemyndighet eller taxeringsnämnd.

Enligt min mening kan inte anses nödvändigt att redan i detta sammanhang ta ställning till frågan om några särskilda anordningar behövs vidtas för att skärpa efterlevnaden av skyldigheten att söka lagfart samt om i så fall skärpningen bör ske i form av en direkt övervakning. Sådana anordningar bör inte införas annat än om det blir klart visat att lagfartsskyldigheten försummas i besvärande utsträckning. Jag är för övrigt inte övertygad om att en övervakning — om en sådan lösning anses ofrånkomlig — bör anförtros inskrivningsmyndigheten.

7.2 Riksrevisionsverkets rapport den 3 september 1976

Riksrevisionsverket har som ett led i förvaltningsrevisionen av domstolsväsendet undersökt förhållandena rörande expeditionstider m. m. vid inskrivningsmyndigheterna. Härvid har verket också uppmärksammat frågan om lagfartspliktens efterlevnad. I en till domstolsverket överlämnad rapport den 3 september 1976 (dnr 1976: 536) konstaterar riksrevisionsverket att antalet förseningar med lagfartsansökan är stort (ca 21 %). Tidsfördelningen av förseningarna är sådana att fastighetsböckernas tillförlitlighet kan anses mindre tillfredsställande. Förseningar medför dessutom ränteförluster för staten. Under förutsättning att ett av riksrevisionsverket gjort urval är representativt uppgår den årliga rän-

teförlusten totalt till ca 3,4 milj. kr. Domstolsverket bör därför närmare överväga problemet och utreda vilka möjligheter som är mest lämpade för att förbättra efterlevnaden av lagfartsskyldigheten.

7.3 Domstolsverkets promemoria den 22 februari 1977

Domstolsverket har till justitiedepartementet överlämnat en den 22 februari 1977 dagtecknad promemoria nr 24 om kontroll av att lagfart söks. Promemorian har framställts och behandlats av en projektgrupp inom domstolsverkets projekt Inskrivningsmyndigheternas organisation, arbetsformer m. m.

I promemorian framhålls vad gäller riksrevisionsverkets rapport att det kan ifrågasättas om de allvarliga slutsatser verket drar har tillräcklig grund i undersökningsresultatet. Rapporten utvisar att närmare 80 % av förvärven lagfars i rätt tid och över 90 % inom sex månader. Siffrorna är enligt projektgruppen säkert än högre i verkligheten, eftersom i undersökningen anges att hänsyn inte tagits till möjligheten av att villkor knutits till förvärvet, vilket medfört att lagfartsskyldighetens inträde förskjutits. Den bortskrivning av denna osäkerhetsfaktor som skett genom hänvisning till förköpsfallen förefaller projektgruppen något lättvindig. Statens ränteförlust på grund av försenade lagfartsansökningar torde i vart fall till en del uppvägas av den räntevinst som görs genom att fastighetsägare i icke ringa utsträckning ansöker om lagfart före lagfartsskyldighetens inträde.

I promemorian hänvisas vidare till en av statistiska centralbyrån (SCB) år 1975 utförd statistisk bearbetning av underlaget till lagfarts- och fastighetsprisstatistiken. En grov beräkning av statens ränteförlust på grund av de förvärv som undersökts av SCB slutar enligt promemorian på 2,5 milj. kr.

I promemorian diskuteras fem olika åtgärder för att förbättra lagfartspflichtens fullgörande.

1. Införande av laga köpevittnen (lagfartsvittnen) med rapporteringskyldighet till inskrivningsmyndigheten.
2. Ogiltighetspåföljd vid för sen lagfartsansökan.
3. Förhöjd stämpelskatt vid för sen lagfartsansökan.
4. Utnyttjande i en eller annan form av den information som finns hos lokal skattemyndighet eller taxeringsnämnd.
5. Tillskapande av samband mellan banker och övervakande myndighet, så att långivning till fastighetsköp automatiskt meddelas till inskrivningsmyndigheten.

Projektgruppen konstaterar att de skäl som under förarbetena till jordabalken anförts mot stadgande om laga köpevittnen (lagfartsvittnen) och ogiltighetspåföljd vid för sen lagfartsansökan alltjämt är bärkraftiga,

i all synnerhet som riksrevisionsverkets och SCB:s undersökningar visar att departementschefens bedömning av problemens vidd var den riktiga. Beträffande laga köpevittnen finner projektgruppen vidare att det av jordabalksutredningen föreslagna systemet skulle medföra en kraftig belastning på inskrivningsmyndigheterna (IM). För att tanken från IM:s synpunkt skall ha något berättigande borde vittnenas uppgifter utökas med obligatoriskt kommissionärsskap innefattande att lagfart söks i rätt tid och på rätt sätt. Man kunde då ha förhoppning om att den nuvarande — av riksrevisionsverket påpekade — bristfälliga standarden hos lagfartsansökningarna förbättrades samtidigt som IM besparades merarbete med lagfartsbevakning. Projektgruppen anmärker också att IM med nuvarande ordning sällan har anledning att särskilt kontrollera att lagfartsskyldigheten iakttagits i rätt tid. Ogiltighetspåföljd skulle därför utöver de av departementschefen anförda nackdelarna även medföra ett icke ringa merarbete för IM.

När det gäller möjligheten att ta till straffskatt hänvisar projektgruppen till departementschefens uttalande att förkastandet av lagfartsvittnes-systemet aktualiserade förnyad prövning av straffskattefrågan. Någon sådan prövning har dock ännu inte skett. Projektgruppen konstaterar att IM för närvarande sällan har anledning att särskilt kontrollera att lagfart söks i rätt tid. Det skulle innebära ett beaktansvärt merarbete för IM att ta ställning i denna fråga beträffande alla ärenden som föranleder stämpelskatt. Ytterligare tillkommer besväret med att beräkna den förhöjda skatten. Det är enligt projektgruppen att märka att påföljden inte berör stämpelskattefria fång, vilka utgör ca 23 % av förvärven (1973). Vidare kan man, anser projektgruppen, riskera att en straffskattebestämelse leder till manipulationer i form av postdatering och omskrivning av köpeavtal o. d.

I förarbetena hade vidare framförts som en möjlig lösning att utnyttja den information som finns hos lokal skattemyndighet eller taxeringsnämnd. Projektgruppen konstaterar att dessa myndigheter endast i begränsad utsträckning torde ha större kännedom om ägarbyten än vad IM har. Härtill kommer att underrättelse till IM kan ske endast med betydande tidsförskjutning.

Projektgruppen tar slutligen upp frågan om underrättelse från banker vid långivning. Projektgruppen anför därvid att en undersökning av sambandet mellan bankfinansiering av fastighetsförvärv och tid för lagfartsansökan torde komma att visa att — i vart fall där banken själv är långivare — lagfart oftast söks i anslutning till låneutbetalningen. I den mån banken inte själv biträder vid ansökningen, vilket torde vara det vanligaste, begär banken ofta kopia av det sedermera utfärdade lagfartsbeviset. Detta torde regelmässigt tillämpas av t. ex. stadshypoteksföreningarna. För det stora flertalet fall där bankerna medverkar vid fastighetsöverlåtelser torde sålunda särskilda kontrollanordningar vara över-

flödiga. En underrättelseplikt för banken skulle i dessa fall endast innebära ett onödigt byråkratiskt system, som — utan att ge vinster för statsverket — skulle leda till att kunderna drabbas av en höjning av de redan kända avgifterna till banken.

Mot bakgrund av det anförda gör projektgruppen följande bedömning.

Frågan om kontroll av lagfartspliktens fullgörande har kommit att debatteras av två från varandra skilda skäl. Den ena är att lagfartsförsummelse utnyttjas eller ingår som ett led i ekonomisk brottslighet i vid mening, varvid särskilt handeln med hyresfastigheter nämnts som exempel. Det andra är att det anses att lagfart i allt för stor utsträckning söks för sent allmänt sett, vilket leder till ränteförluster för staten och bristande tillförlitlighet hos fastighetsböckerna.

Av SCBs statistik framgår att av antalet inskrivna förvärv år 1973 endast fyra procent avsåg överlåtelse av hyres- och affärsfastigheter. Härav bör dras den slutsatsen att de missförhållanden som är knutna till omsättningen av dessa fastighetstyper lämpligen skall motverkas genom selektiva åtgärder. Lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. torde ha grundats på detta synsätt. De åtgärder som ovan diskuterats är alla av generell natur. Samtliga förslag medför beaktansvärt merarbete för IM och flertalet innebär att den helt övervägande delen lojala fastighetsägare oskyldigt drabbas av ökad byråkrati eller ökade kostnader. Projektgruppens bedömning blir därför den att önskemålen att motverka den ekonomiska brottsligheten inte tillräckligt motiverar generella åtgärder. Det ligger utanför projektgruppens kompetens att peka på lämpliga selektiva åtgärder.

Vad sedan gäller allmän försummelse av rättidig lagfartsansökan skulle kunna sägas att summan 3,4 mkr — dvs. statens ränteförlust enligt RRV-rapporten — utgör övre kostnadsgränsen för eventuella kontrollåtgärder. I själva verket bör beloppet justeras nedåt, eftersom ränteförluster uppkommer även vid framtvungade ansökningar. Vid en handläggningstid för anmaning, ansökan, beslut och betalning om en månad skall justering ske med 33 procent, vilket ger en rest av 2,25 mkr. Det är tveksamt om en kontrollapparat grundad på något av förslagen 1, 2, 4 eller 5 kan åstadkommas till kostnader som understiger detta belopp.

Den bristande tillförlitligheten hos fastighetsböckerna som kan förmedlas av att lagfart söks för sent bör bedömas i jämförelse med den osäkerhet om rättsförhållanden som en utdragen beslutsprocess hos IM medför. Det torde vara viktigare att fastighetsboken utvisar av IM inom föreskriven expeditionstid fattade beslut i anhängiggjorda ärenden — och inte under längre tid införda men inte justerade beslut — än att lagfart söks i rätt tid i samtliga fall. Det är därför angeläget att IM inte åläggs ytterligare kontrollskyldigheter, som kan förlänga expeditionstiderna. Mot denna bakgrund framstår det som tveksamt om åtgärdsförslag 3 kan ge ett totalt sett positivt resultat.

Projektgruppen lämnade sin slutrapport från inskrivningsprojektet den 31 oktober 1977. I rapporten godtar projektgruppen de ställningstaganden som promemorian innehåller. Rapporten har överlämnats till justitiedepartementet för kännedom.

7.4 Lagutskottets betänkande 1976/77: 22

Med anledning av en motion om skärpt lagfartsplikt anförde lagutskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1976/77: 22 s. 9) bl. a. följande.

Utskottet vill för sin del understryka angelägenheten av att sådana åtgärder inte vidtas som medför en kraftig belastning på inskrivningsmyndigheterna med åtföljande risk för att de redan nu i vissa fall alltför långa expeditionstiderna ytterligare förlängs. Utskottet pekar också på att antalet fastighetsöverlåtelse som utgör föremål för ekonomisk brottslighet är mycket litet i förhållande till hela antalet fastighetsöverlåtelse. Enligt utskottets mening ligger det därför närmast till hands att på detta område ingripa mot den ekonomiska brottsligheten med selektiva åtgärder. Vissa resultat kan uppnås om hyresgäster, hyresgästföreningar eller andra intressenter anmäler kända fall av underlåtenhet att söka lagfart till inskrivningsmyndigheterna som härigenom kan få möjlighet att ingripa med vitessanktioner.

Enligt vad utskottet inhämtat är frågan om försenade lagfartsansökningar f. n. föremål för överväganden inom justitiedepartementet. Någon vidare åtgärd från riksdagens sida är därför inte påkallad.

7.5 Lagutskottets betänkande 1977/78: 18

Frågan om skärpt lagfartsplikt aktualiserades med anledning av en motion även våren 1978. Lagutskottet anförde i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1977/78: 18 s. 4) bl. a. följande.

Enligt vad utskottet nu inhämtat övervägs frågan om åtgärder mot försumlig lagfartssökanden alltjämt inom justitiedepartementet. Utskottet vill också peka på att lagen om förvärv av hyresfastigheter är föremål för översyn inom regeringens kansli efter hemställan av riksdagen. Det ter sig enligt utskottets mening naturligt att vid en sådan översyn även frågor rörande lagfartspliktens fullgörande blir föremål för överväganden.

Någon åtgärd från riksdagens sida är därför inte heller nu påkallad.

8 Statistik

Från hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö har till justitiedepartementet ingivits dels vissa statistiska uppgifter, dels samtliga beslut under tiden den 1 januari 1976—31 mars 1978 i vilka tillstånd till förvärv av hyresfastighet har vägrats. I vissa fall har även ingivits beslut i sådana ärenden där tillstånd visserligen har givits men tillståndsfrågan har tett sig kontroversiell. Från bostadsdomstolen har ingivits motsvarande statistiska uppgifter och samtliga beslut under tiden den 1 januari 1976—den 31 mars 1978 i ärenden om tillstånd till förvärv av hyresfastighet.

De statistiska uppgifterna redovisas i tabellerna 1—5. Av tabellerna framgår bl. a. att hyresnämnderna under perioden den 1 januari 1976—

den 31 mars 1978 fått in 2 163 ansökningar och av dessa hunnit pröva 1 761. Av hyresnämndernas avgöranden har 1 582 innefattat bifall medan 39 medfört avslag och 140 annat beslut (avskrivning p. g. a. återkallelse o. d.). 2 av avslagsbesluten har efter besvär från sökanden ändrats av bostadsdomstolen.

Ärenden ang. tillstånd till förvärv av hyresfastighet m. m. (ej aktie- eller andelsförvärv)

Tabell 1. Ärenden hos hyresnämnderna år 1976

	HN i Stockholm	HN i Göteborg	HN i Malmö	Summa
Inkomna ärenden	357	236	261	854
Icke avgjorda ärenden	57	50	3	110
Prövade ärenden	300	186	258	744
Bifall	266	167	230	663
Avslag	6	0	1	7
Annat beslut	28	19	27	74

Tabell 2. Ärenden hos hyresnämnderna år 1977

	HN i Stockholm	HN i Göteborg	HN i Malmö	Summa
Från år 1976	57	50	3	110
Inkomna ärenden	435	236	347	1 018
Icke avgjorda ärenden	194	60	106	360
Prövade ärenden	298	226	244	768
Bifall	277	214	212	703
Avslag	3	0	2	5
Annat beslut	18	12	30	60

Tabell 3. Ärenden hos hyresnämnderna första kvartalet år 1978

	HN i Stockholm	HN i Göteborg	HN i Malmö	Summa
Från år 1977	194	60	106	360
Inkomna ärenden	117	88	86	291
Icke avgjorda ärenden	225	82	95	402
Prövade ärenden	86	66	97	249
Bifall	78	64	74	216
Avslag	3	1	23 ¹	27
Annat beslut	5	1	0	6

¹ Samtliga 23 avslag har meddelats i ett beslut och avser två bolag.

Tabell 4. Ärenden hos hyresnämnderna åren 1976 och 1977 samt första kvartalet år 1978

	HN i Stockholm	HN i Göteborg	HN i Malmö	Summa
Inkomna ärenden	909	560	694	2 163
Ikke avgjorda ärenden	225	82	95	402
Prövade ärenden	684	478	599	1 761
Bifall	621	445	516	1 582
Avslag	12	1	26	39
Annat beslut	51	32	57	140

Tabell 5. Ärenden hos bostadsdomstolen

	År 1976	År 1977	Första kvar- talet 1978
Inkomna ärenden	3	5	1
Bifall	0	1	1
Avslag	0	1	0
Annat beslut	0	4	1
Ikke avgjorda ärenden	3	2	1

Justitiedepartementet har erhållit följande upplysningar om ansökningar om tillstånd till aktie- och andelsförvärv under tiden den 1 juli 1977—den 31 mars 1978. Hyresnämnden i Göteborg: 11 ansökningar, varav 7 bifall, 2 avslag och 2 ärenden ännu ej avgjorda. Hyresnämnden i Malmö: 13 ansökningar, varav 9 bifall, 1 annat beslut samt 3 ärenden ännu ej avgjorda. Statistik för hyresnämnden i Stockholm redovisas i avsnitt 6.

9 Överväganden och förslag

Lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) syftar till att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra personer som är olämpliga att förvalta sådana fastigheter från att förvärva dem. Lagen innebär att förvärv av hyresfastighet är beroende av tillstånd av hyresnämnd. Tillståndsplikt gäller också för förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall. Härtill anknyter bestämmelser om kommunal förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Bestämmelserna i 1—7 §§ om tillstånd för förvärv av hyresfastighet gäller enligt en särskild övergångsbestämmelse endast i sju angivna kommuner, nämligen Solna, Stockholm, Sundbyberg, Malmö, Svedala, Göteborg och Mölndal. I övrigt gäller lagen i hela landet.

Begränsningarna i lagens tillämpningsområde när det gäller fastig-

hetsförvärv infördes vid lagens tillkomst efter en avvägning mellan behovet av en förhandsprövning och olägenheterna därav för den normala fastighetsomsättningen och den därtill knutna administrationen (CU 1975/76: 5 s. 4).

Riksdagen har våren 1977 begärt att en utredning skall göras inom regeringens kansli för att belysa behovet av en utvidgning av tillämpningsområdet (CU 1976/77: 20 s. 3). För att utföra den av riksdagen begärda utredningen har en arbetsgrupp bildats inom justitiedepartementet. I arbetet har deltagit företrädare för Hyresgästernas riksförbund, Svenska kommunförbundet och Sveriges fastighetsägareförbund.

Arbetsgruppen har samlat in statistik från dels bostadsdomstolen och dels hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö när det gäller ärenden om tillstånd till förvärv av hyresfastigheter under tiden januari 1976—mars 1978. Under denna tid avgjorde hyresnämnderna 1 761 ärenden. Av dessa avgöranden har 1 582 innefattat bifall till ansökan (ca 90 %) medan 39 medfört avslag (ca 2 %) och 140 annat beslut (exempelvis avskrivning efter återkallelse). Det bör nämnas att av avslagen har 23 meddelats i ett och samma beslut för två bolag. Bostadsdomstolen avgjorde under samma tid 8 ärenden, varav 2 innefattat bifall till ansökan medan 1 medfört avslag och 5 annat beslut.

Arbetsgruppen har vidare från de organisationer som har medverkat i arbetet fått del av synpunkter på behovet av att utvidga lagens tillämpningsområde till ytterligare kommuner. Det har därvid sagts att det i vissa kommuner har förekommit missförhållanden som motiverar en utvidgning. Att ändra lagens tillämpningsområde så, att den kommer att gälla i ytterligare ett antal särskilt uppräknade kommuner har emellertid inte bedömts vara någon lämplig lösning. Inte heller i övrigt har arbetsgruppen kunnat finna några lämpliga principer för en begränsad geografisk tillämplighet. I stället har arbetsgruppen funnit att en förvärvslagstiftning av förevarande slag i princip bör vara riksomfattande och arbetet har därför bedrivits med denna inriktning (se CU 1977/78: 33 s. 5).

En utvidgning av förvärvsprövningen i dess nuvarande form till att omfatta hela riket skulle emellertid medföra avsevärda praktiska olägenheter. För hyresnämnderna skulle ett betydande merarbete uppstå, och de enskilda skulle drabbas av ett byråkratiskt förfarande som i det stora flertalet fall skulle uppfattas som opåkallat. Om tillståndslagen i sin helhet skall göras tillämplig i hela landet, måste därför förfarandet i tillståndsfrågor ändras.

Nuvarande ordning innebär att ansökan om förvärvstillstånd görs hos hyresnämnden, som skickar ansökningen för yttrande till den kommun där fastigheten finns. Kommunen, som har ansvaret för bostadsförsörjningen, får alltså yttra sig i alla tillståndsärenden. Detta innebär i praktiken att det i första hand är kommunen som bär ansvaret för bedöm-

ningen om sökanden är lämplig som fastighetsägare (se prop. 1975/76: 33 s. 68). Lämnar kommunen ansökningen utan erinran, torde hyresnämnden normalt kunna utgå från att det inte finns något att erinra mot sökanden.

Mot nu angiven bakgrund har inom arbetsgruppen uppnåtts enighet om att man när det gäller att förenkla nuvarande förfarande bör välja en lösning som i princip innebär att förvärvsprövning hos hyresnämnd skall ske endast om kommunen i det särskilda fallet begär det. Företrädaren för Hyresgästernas riksförbund har ansett att inte bara kommunen utan också hyresgästförening skall kunna påkalla förvärvsprövning. Arbetsgruppen i övrigt har emellertid funnit det tillräckligt att kommunen får rätt att begära prövning hos hyresnämnd. Det får dock anses naturligt att kommunen utnyttjar den kunskap som finns hos hyresgästerna och i erforderlig utsträckning samråder med berörd hyresgästorganisation innan kommunen tar ställning.

Frågan är då på vilket sätt kommunen skall beredas tillfälle att ta ställning till behovet av förvärvsprövning. En möjlighet är att bibehålla kravet på ansökan till hyresnämnd men att kräva förvärvsprövning endast om kommunen i sitt yttrande till nämnden begär det. En sådan ordning skulle emellertid inte medföra någon större förenkling jämfört med nuvarande ordning. För hyresnämnden blir egentligen enda skillnaden att ett enkelt utformat tillståndsbeslut kan ersättas av ett avskrivningsbeslut. Det får anses vara väsentligt att hyresnämnderna inte belastas med en omfattande hantering av ärenden i vilka någon reell prövning aldrig kommer till stånd. Hyresnämndernas resurser bör i stället koncentreras på de förvärvsärenden som är kontroversiella. Det framstår på grund av det anförda som nödvändigt att förfarandet inleds på annat sätt än genom ansökan till hyresnämnden.

F. n. gäller att ett förvärv blir ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom tre månader från det fånget skedde. En sådan ogiltighetspåföljd är nödvändig, om lagstiftningen skall få avsedd effekt. Motsvarande ogiltighetspåföljd gäller också enligt jordförvärvslagen och lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Om ansökan till hyresnämnd inte längre skall vara obligatorisk, måste man finna en annan utgångspunkt för ogiltighetspåföljden enligt tillståndslagen.

Man måste också finna en annan form för samordningen mellan tillståndslagen och förköpslagen. Kommunal förköpsrätt kan komma i fråga vid köp och byte av fastighet. När det gäller de sju kommuner där tillståndsplikt råder är det f. n. hyresnämnden som svarar för att kommunen bereds tillfälle att ta ställning i förköpsfrågan innan nämnden prövar frågan om förvärvstillstånd. När det gäller fastigheter som inte omfattas av tillståndsplikten är det däremot inskrivningsmyndigheten som i samband med prövning av lagfartsansökan svarar för att kommunen

får ta ställning i förköpsfrågan.

För alla de typer av fastighetsförvärv som omfattas av tillståndslagen gäller även skyldighet att söka lagfart. Lagfart skall sökas inom tre månader efter det att fångeshandlingen upprättades. För förvärv som beror av myndighets tillstånd räknas tremånaderstiden dock från det förvärvet fullbordades. Lagfart för förvärv av tillståndspliktig hyresfastighet behövs alltså f. n. sökas först när tillståndsfrågan är klar. Försummar någon sin skyldighet att söka lagfart, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite.

Det har i olika sammanhang konstaterats att det föreligger brister när det gäller lagfartspliktens efterlevnad. Detta innebär nackdelar i olika hänseenden. Bl. a. har det sagts att lagfartsförsummelse utnyttjas eller ingår som ett led i ekonomisk brottslighet i vid mening varvid särskilt handeln med hyresfastigheter har nämnts som exempel. Det har också sagts att lagfart i allt för stor utsträckning söks för sent, vilket leder till ränteförluster för staten och bristande tillförlitlighet hos fastighetsböckerna.

En projektgrupp inom domstolsverket har diskuterat olika åtgärder för att förbättra lagfartspliktens fullgörande, bl. a. ogiltighetspåföljd vid för sen lagfartsansökan. Projektgruppen har dock inte ansett det lämpligt att införa denna påföljd vid alla fall av lagfartsförsummelse. Inte heller i övrigt har projektgruppen kunnat finna någon lämpligt generell åtgärd för att komma till rätta med problemen.

Vite är säkerligen i allmänhet ett utmärkt medel när det gäller att tvinga fram en ansökan om lagfart på ett fastighetsförvärv. Problemet är emellertid att inskrivningsmyndigheten inte alltid får reda på att ett fastighetsförvärv har ägt rum och därför inte kan meddela något vitesföreläggande. Förbättrade möjligheter för inskrivningsmyndigheten när det gäller att få in utredning om aktuella förvärv skulle sålunda verkamt bidra till en bättre efterlevnad av lagfartsplikten. Som närmare skall behandlas i det följande kan vissa åtgärder vidtas på den punkten.

När det gäller hur man i övrigt bör gå till väga för att förbättra förhållandena på lagfartsområdet är det som riksdagen har understrukit (LU 1976/77: 22 s. 9) angeläget att man inte vidtar åtgärder som medför en kraftig belastning på inskrivningsmyndigheterna med åtföljande risk för att de redan nu i vissa fall alltför långa expeditionstiderna ytterligare förlängs. Vidare bör beaktas att de som förvärvar fastigheter till allra största delen är lojala och självmant söker lagfart. Uppenbarligen bör denna grupp inte i onödan drabbas av ökad byråkrati eller ökade kostnader.

Vad som nu har anförts talar för att man inte bör vidta några åtgärder som drabbar alla fastighetsförvärv, åtminstone inte om åtgärderna är av mera ingripande natur. Som riksdagen har funnit ligger det i stället närmast till hands att ingripa med selektiva åtgärder, dvs. åtgärder som

drabbar endast en viss grupp av fastighetsförvärv. Härvid bör beaktas att, som nyss antyddes, vissa former av ekonomisk brottslighet torde ha samband med förvärv av hyresfastigheter. Det är vidare ett hyresgästintresse att det inte skall råda någon längre tids ovisshet om aktuella ägandeförhållanden. Det finns alltså starka skäl som talar för selektiva åtgärder inriktade just mot hyresfastigheter (se LU 1976/77: 22 s. 9 och LU 1977/78: 18 s. 4).

När det gäller att garantera efterlevnaden av lagfartsplikten i fråga om hyresfastigheter är det en naturlig tanke att knyta an till den ogiltighetspåföljd som f. n. gäller vid försummelse att i rätt tid ansöka om förvärvstillstånd och alltså införa en motsvarande ogiltighetspåföljd vid försummelse att ansöka om lagfart. Det förhållandet att lagfart inte har sökts i rätt tid bör emellertid inte under alla förhållanden medföra att förvärvet blir ogiltigt. Om sålunda hyresnämnden redan har meddelat tillstånd till förvärvet eller kommunen har förklarat att den inte påkallar någon tillståndsprövning bör lagfartsförsummelsen inte föranleda ogiltighet av förvärvet. I det fallet bör det vara tillräckligt med vitesföreläggande. Hur ett sådant föreläggande skall kunna komma till stånd kommer att beröras närmare i det följande.

Om man inför en ordning som innebär att ett förvärv av hyresfastighet i princip blir ogiltigt, om lagfart inte söks i rätt tid, löser man också problemet med hur förfarandet enligt tillståndslagen bör inledas. Förvärvaren skulle då i normalfallet inte behöva ge in någon särskild ansökan om förvärvstillstånd utan det skulle räcka att han fullgör sin lagfartsplikt. Inskrivningsmyndigheten är redan nu skyldig att kontrollera att tillstånd till fastighetsförvärvet har inhämtats i fall då detta är föreskrivet. Hos inskrivningsmyndigheten finns vidare rutiner för att bereda kommunen tillfälle att ta ställning i förköpsfrågan. Motsvarande rutiner kan tillämpas för att ge kommunen tillfälle att påkalla förvärvsprövning enligt tillståndslagen. När det gäller köp och byte kan förfarandena helt samordnas och tillståndslagen medför alltså ett endast obetydligt merarbete för inskrivningsmyndigheterna. När det gäller de andra typerna av tillståndspliktiga fång (gåva, tillskott, utdelning, fusion) är de inte beroende av förköp och underrättelse till kommunen om dessa fång blir alltså en ny uppgift för inskrivningsmyndigheterna. Dessa fång torde emellertid antalsmässigt vara närmast försumbara. Fördelarna av ett enhetligt förfarande för samtliga typer av förvärv torde i vilket fall som helst väga över olägenheterna för inskrivningsmyndigheterna av nya rutiner beträffande gåva osv. Är fastighetsförvärvet sådant att det i och för sig faller under tillståndslagen skall inskrivningsmyndigheten emellertid först kontrollera att lagfart har sökts inom rätt tid. I annat fall blir förvärvet i princip ogiltigt enligt vad som nyss har förordats.

På grund av det anförda föreslås att tillståndsförfarandet vid förvärv av hyresfastighet skall inledas hos inskrivningsmyndigheten genom att

förfärvaren ansöker om lagfart. Ansökan skall enligt jordabalken göras inom tre månader efter det att fångeshandlingen upprättades.

Inskrivningsmyndighetens underrättelseskyldighet mot kommunen föreslås reglerad i överensstämmelse med vad som gäller enligt 5 § förköpskungörelsen. Inskrivningsmyndigheten bör alltså inom två veckor från den inskrivningsdag då lagfart söktes underrätta den kommun där fastigheten är belägen om ansökningen. Underrättelsen bör innehålla uppgift om den inskrivningsdag då lagfart söktes samt om överlåtarens och förfärvarens namn och adresser. Vid underrättelsen bör fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen. Om inskrivningsmyndigheten skall lämna underrättelse både enligt tillståndslagen och enligt 5 § förköpskungörelsen bör underrättelserna givetvis lämnas samtidigt.

Det finns f. n. möjlighet att få förhandsbesked av hyresnämnden om förfärvstillstånd. Denna möjlighet torde vara av särskild betydelse vid de associationsrättsliga förfärvna, exempelvis vid fusion, och bör alltså finnas kvar. Om förfärvstillstånd redan har meddelats behövs givetvis ingen underrättelse om lagfartsansökningen från inskrivningsmyndigheten till kommunen. Lagfart kan då meddelas genast om övriga förutsättningar för lagfart är uppfyllda. Däremot bör underrättelse till kommunen ske även om förfärvaren visar att han har ansökt om förfärvstillstånd. Det bör nämligen vara kommunen och inte förfärvaren som avgör om det behövs prövning hos hyresnämnden.

Enligt 4 § andra stycket förköpslagen kan köparen få lagfart, om kommunen har förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning. Även enligt tillståndslagen bör förfärvaren ha möjlighet att vända sig direkt till kommunen och begära besked om kommunens inställning. Om kommunen har förklarat sig avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnden behövs ingen ytterligare underrättelse och hinder föreligger inte mot lagfart i vad avser tillståndslagen.

När kommunen får underrättelse om en lagfartsansökan från inskrivningsmyndigheten, bör kommunen få rätt att påkalla prövning enligt tillståndslagen inom samma tid och på samma sätt som gäller för rätten att utöva förköpsrätt enligt 7 § förköpslagen. Om kommunen vill påkalla prövning enligt tillståndslagen, bör alltså beslut härom anmälas till inskrivningsmyndigheten sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på förfärvet. Till anmälan bör fogas bevis om att överlåtaren och förfärvaren har underrättats om beslutet. Dessa underrättelser bör få ske i rekommenderat brev (se 15 § förköpslagen).

Den föreslagna ordningen innebär att lagfart kan meddelas när kommunen har förklarat sig avstå från att påkalla prövning enligt tillståndslagen och vid köp och byte dessutom förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt. Lagfart kan också meddelas om tremånadersfristen går ut utan att kommunen låter sig avhöra. Om kommunen beslutar sig för

att förköpa bortfaller behovet av förvärvsprövning.

Om kommunen i ett visst fall har påkallat förvärvsprövning bör inskrivningsmyndigheten underrätta hyresnämnden. Hyresnämnden bör då förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd inom förslagsvis en månad från delgivning vid äventyr att förvärvet blir ogiltigt. Fördelen med en sådan ordning är att hyresnämnden, om föreläggandet inte fullgörs, i ett avskrivningsbeslut kan konstatera att förvärvet är ogiltigt. Hittillsvarande tillämpning visar nämligen att ett negativt kommunalt yttrande relativt ofta resulterar i att förvärvaren avstår från att fullfölja förvärvet.

Som nyss har sagts bör den nuvarande möjligheten att få förhandsbesked av hyresnämnd om förvärvstillstånd finnas kvar. Vidare bör kommunen kunna förklara sig avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnden. I båda fallen skall, enligt vad som tidigare har förordats, förvärvet undgå att drabbas av ogiltighet även om lagfart på förvärvet inte söks i rätt tid. I stället bör ansökan om lagfart tvingas fram genom vitesföreläggande. För att även här garantera att inskrivningsmyndigheten får reda på att ett förvärv av hyresfastighet har ägt rum så att vitesföreläggande kan meddelas, bör hyresnämnden och kommunen vara skyldiga att underrätta inskrivningsmyndigheten om förvärvet. Bestämmelser härom bör lämpligen tas in i förordningen om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Den nu föreslagna ordningen för prövning enligt tillståndslagen avser förvärv av hyresfastighet. För förvärv av aktie eller andel i bolag gäller ingen lagfartspflicht och det saknas alltså förutsättningar för att också för dessa förvärv låta förfarandet inledas hos inskrivningsmyndigheten. Nuvarande ordning, som innebär att förvärvaren direkt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden, måste alltså bibehållas.

Det har emellertid gjorts gällande att aktie- och andelsförvärven i praktiken inte blir föremål för tillståndsprövning i den utsträckning som har varit avsedd. Uttalanden av sådan innebörd har gjorts i samband med en utredning inom Stockholms kommun (se avsnitt 6). De problem som sammanhänger med aktie- och andelsförvärven får emellertid övervägas ytterligare.

När det gäller förvärvstillstånd är det f. n. bara sökande som av hyresnämnden har vägrats tillstånd som har rätt att hos bostadsdomstolen anföra besvär mot nämndens beslut. Kommun har inte ställning som part i ärende om förvärvstillstånd och kan alltså inte föra talan mot nämndens beslut (se CU 1977/78: 33 s. 6). Den nu föreslagna ordningen när det gäller förvärv av hyresfastigheter innebär att det är kommunen som tar initiativ till prövningen. Om hyresnämnden i ett sådan fall meddelar förvärvstillstånd, torde det många gånger vara ett starkt kommunalt intresse att få frågan prövad även i bostadsdomstolen. (Jfr den utredning som har gjorts inom Stockholms kommun och som har be-

rörts i avsnitt 6). En kommunal besvärsmått skulle också främja en enhetlig tillämpning i frågor om meddelande av förvärvstillstånd. Intresset av att kontroversiella fall skall kunna prövas även i bostadsdomstolen får anses vara så starkt att det tar över de olägenheter som ökad tidsutdräkt medför för fastighetsomsättningen. Det saknas anledning att göra någon skillnad mellan förvärv av hyresfastighet och förvärv av aktie och andel i bolag. På grund av det anförda föreslås att kommun ges besvärsmått i ärende om förvärvstillstånd fastän kommunen inte är part.

Enligt 16 b § nämndlagen skall ansökan om förvärvstillstånd för yttrande tillställas kommun där fastigheten finns. Det finns däremot ingen föreskrift som ålägger hyresnämnden att också inhämta yttrande från berörd hyresgästorganisation. Anledningen härtill är främst att en sådan föreskrift vid tillståndslagens tillkomst bedömdes som en belastning för handläggningen av de många ärenden där det står klart att tillstånd skall ges (prop. 1975/76: 33 s. 71). Kommunerna torde dock regelmässigt eller i vart fall när det finns anledning till närmare utredning om sökandens kvalifikationer höra hyresgästorganisationen när ett ärende har remitterats till kommunen från hyresnämnden (CU 1976/77: 20 s. 4).

Det får anses angeläget att hyresnämnden i tillståndsfrågor får del av den kunskap som hyresgästernas organisationer har. Med den nu föreslagna prövningsordningen kommer en skyldighet att inhämta yttrande i huvudsak endast att gälla kontroversiella ärenden. På grund av det anförda föreslås att ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas inte bara som f. n. kommunen utan även, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökan. På i huvudsak samma skäl som anförts beträffande kommun föreslås vidare att även organisation av hyresgäster får föra talan mot hyresnämndens beslut i ärende om förvärvstillstånd.

Om kommun och hyresgästorganisation ges besvärsmått uppkommer frågan hur rättegångskostnader i bostadsdomstolen bör regleras. I ärende om tillstånd till förköp enligt tillståndslagen skall enligt 26 § vardera parten bära sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen. Motsvarande bör lämpligen gälla i ärende om förvärvstillstånd i bostadsdomstolen.

Den företrädare för Sveriges fastighetsägareförbund som har deltagit i arbetsgruppen har ställt sig tveksam till att hyresgästorganisation utan att vara part ges besvärsmått samt har i vart fall motsatt sig att rättegångskostnaderna skall kvittas i bostadsdomstolen.

10 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har upprättats förslag till

1. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
4. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

11 Specialmotivering

11.1 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

1 §

I paragrafen anges de förvärv som är tillståndspliktiga när det gäller fast egendom.

I *första stycket punkt 4* i nuvarande lydelse anges som tillståndspliktigt förvärv fusion enligt 175 § lagen (1944: 705) om aktiebolag. Denna lag har emellertid den 1 januari 1977 ersatts av aktiebolagslagen (1975: 1385). 175 § motsvaras av 14 kap. 1 § aktiebolagslagen. Sådan fusion innebär att ett aktiebolag (överlåtande bolag) upplöses utan likvidation och att dess tillgångar och skulder övertages av annat aktiebolag (övertagande bolag). En ny form av fusion som kallas kombination har emellertid införts i 14 kap. 2 § aktiebolagslagen. Sådan fusion innebär att två eller flera aktiebolag (överlåtande bolag) förenas genom att bilda ett nytt aktiebolag som övertar deras tillgångar och skulder. Eftersom sådan fusion innebär att ägarkontrollen över överlåtande bolags tillgångar förändras bör den omfattas av tillståndsplikten. På grund av det anförda har punkten 4 ändrats att avse fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen.

Jordförvärvsutredningen har föreslagit motsvarande ändring i förslaget till ny jordförvärvslag (se SOU 1977: 93 s. 66). Jordförvärvsutredningen har även föreslagit att undantaget från tillståndstvång på grund av släktskap inskränks till att gälla dem som är närmast arvsberättigade, dvs. make och avkomling (se SOU 1977: 93 s. 72). Det är naturligt att släktskapsundantaget i de olika förvärvslagarna stämmer överens. Släktskapsundantaget i 2 § tillståndslagen bör alltså anpassas till vad som kommer att gälla enligt den nya jordförvärvslagen.

I ett *nytt andra stycke* har tagits in den viktiga bestämmelsen att förvärvstillstånd fordras endast om den kommun där den fasta egendomen är belägen beslutar att påkalla prövning hos hyresnämnden.

3 §

I nuvarande lydelse innehåller paragrafen endast en bestämmelse om att förvärvstillstånd, om det inte har sökts före fånget, skall sökas inom tre månader från det fånget skedde. I fyra nya stycken regleras det förfarande som inleds med ansökan om lagfart.

I *första stycket* anges inskrivningsmyndighetens åligganden med anledning av lagfartsansökan. Bestämmelserna motsvarar 5 § förköpskungörelsen. Dessa åligganden gäller för de förvärv som tas upp i 1 § och som inte omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 §. I 8 § förordningen om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. bör tas in en bestämmelse om att underrättelse enligt tillståndslagen och underrättelse enligt 5 § förköpskungörelsen skall lämnas samtidigt.

Innan det har klarlagts om förvärvstillstånd krävs får inskrivningsmyndigheten inte bevilja lagfart. Lagfartsansökningen torde normalt få förklaras vilande enligt bestämmelserna i 20 kap. 7 § 11 jordabalken. Har lagfart sökts efter utgången av tremånadersfristen följer av bestämmelserna i 20 kap. 6 § 9 samma balk och 5 § tillståndslagen att ansökan skall avslås, om förvärvstillstånd inte redan har meddelats och kommunen inte heller har förklarat sig avstå från att påkalla förvärvsprövning.

I *andra stycket* anges två fall då underrättelse enligt första stycket inte skall ske.

Det ena fallet är att förvärvstillstånd redan har meddelats. Möjligheten att få förhandstillstånd skall nämligen finnas kvar. I 16 a § andra stycket och 21 § första stycket nämndlagen finns vissa bestämmelser om förhandstillstånd. Vid tillståndslagens tillkomst framhölls att viss komplikation kunde uppkomma vid ansökan om förhandstillstånd med hänsyn till kommuns förköpsrätt (se prop. 1975/76: 33 s. 73).

Det andra undantaget är att den kommun där den fasta egendomen är belägen har förklarat sig avstå från att påkalla förvärvsprövning.

För att inskrivningsmyndigheten även om lagfart inte har sökts skall få kännedom om sådana förvärv som nu diskuteras bör i förordningen om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. föreskrivas viss underrättelseskyldighet för hyresnämnd resp. kommun. Inskrivningsmyndigheten bör alltså underrättas dels om beslut av hyresnämnd om förhandstillstånd dels om beslut av kommun att avstå från att påkalla prövning. Om lagfartsskyldigheten inte fullgörs kan inskrivningsmyndigheten genom vitesföreläggande framtinga ansökan om lagfart.

I *tredje stycket* anges hur kommunen kan påkalla förvärvsprövning. Bestämmelserna motsvarar 7 och 15 §§ förköpslagen.

Påkallar kommunen förvärvsprövning skall beslutet härom handläggas som inskrivningsärende av inskrivningsmyndigheten. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken. Bestämmelser härom bör tas in i 12 § fastighetsboks-kungörelsen (1971: 708) och i 8 § tomträttsboks-kungörelsen (1971: 801).

Fjärde stycket innehåller bestämmelser om underrättelse från inskrivningsmyndighet till hyresnämnd och om hur förfarandet vid hyresnämnden inleds genom föreläggande för förvärvaren att ge in ansökan. Föreläggandet skall innehålla en erinran om ogiltighetsbestämmelserna i 5 §.

5 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkan av vägrat förvärvstillstånd m. m. *Första stycket* har ändrats så att ogiltighetspåföljden, förutom fall då förvärvstillstånd vägras, knyter an till försummelse att söka lagfart och underlåtenhet att efterkomma föreläggande som avses i 3 § sista stycket. Liksom f. n. åligger det inskrivningsmyndigheten att i samband med prövning av lagfartsfrågan ta ställning till om förvärvet eventuellt är ogiltigt (se 20 kap. 6 § 9 jordabalken).

9 §

I *första stycket* har gjorts en följdändring till nya aktiebolagslagen.

10 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förvärv av aktie och andel i bolag. Reglerna för dessa förvärv är inte avsedda att ändras i sak. I nuvarande lydelse innehåller paragrafen emellertid en hänvisning bl. a. till 3 och 5 §§, som föreslås ändrade. I förevarande paragraf har därför tagits in bestämmelser som motsvarar dessa paragrafer i nuvarande lydelse.

12 §

I *andra stycket* har gjorts en följdändring till nya aktiebolagslagen.

25 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om fullföljd av talan, har kompletterats med en regel som ger kommun och hyresgästorganisation besvärsmätt i ärende om förvärvstillstånd. Begreppet hyresgästorganisation skall förstås på samma sätt som i exempelvis 29 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792). Hyresgästorganisation som har förhandlingsordning för fastigheten är givetvis alltid besvärsmättigad.

26 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om rättegångskostnader i bostadsdomstolen, har kompletterats med en regel om att vardera parten skall bära sina kostnader även i ärende om förvärvstillstånd.

Övergångsbestämmelserna till tillståndslagen

Punkten 2 innehåller en begränsning till vissa kommuner i fråga om tillämpligheten av bestämmelserna om förvärv av hyresfastighet. Denna begränsning tas nu bort.

Övergångsbestämmelser

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979. I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet skall äldre bestämmelser gälla.

11.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

20 kap. 2 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om den tid inom vilken lagfart skall sökas.

I paragrafens första stycke anges huvudregeln att lagfartstiden skall räknas från den tidpunkt då fångeshandlingen har upprättats. I andra stycket anges i fem punkter vissa undantag från huvudregeln.

Enligt första punkten räknas lagfartstiden beträffande förvärv, som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det förvärvet fullbordades.

I andra punkten ges en tidsangivelse för dödsbo, när boet är skyldigt att söka lagfart på förvärv från den döde. I den tredje punkten behandlas lagfartstiden för den som är ensam delägare i dödsbo och i den fjärde punkten anges vad som gäller för testamentstagare som tillagts egendom i legat.

I femte punkten sägs att om — före utgången av den för förvärvet annars gällande lagfartstiden — talan väcks om återgång eller hävande av förvärvet, lagfartsskyldigheten suspenderas tills det visat sig att förvärvet kommer att bestå.

I ett *nytt tredje stycke* har tagits in en bestämmelse att andra stycket första punkten inte är tillämplig i fråga om förvärv som avses i 1 § tillståndslagen och som inte omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § samma lag. Även om ett sådant förvärv beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet gäller huvudregelns tidsangivelse för sökande av lagfart. Lagfart på villkorliga och därmed likställda förvärv måste alltså sökas innan villkoret har uppfyllts eller tillstånd har getts.

Beträffande de förvärv som behandlas i andra stycket andra—fjärde punkterna gäller överhuvudtaget inte någon tillståndsplikt enligt tillståndslagen. Den i femte punkten upptagna tidsangivelsen för sökande av lagfart när talan väckts om återgång eller hävande av förvärv kan däremot bli tillämplig även vid sådana förvärv som omfattas av tillståndslagen.

20 kap. 3 §

Paragrafen ger inskrivningsmyndigheten befogenhet att förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande.

Ett *nytt andra stycke* innehåller en erinran om de nya bestämmelserna i tillståndslagen om ogiltighet av förvärvet när lagfartsskyldigheten inte fullgörs.

Lagändringarna har försetts med en övergångsbestämmelse om att äldre bestämmelser skall gälla i fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet.

11.3 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen

7 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur kommun utövar förköpsrätt enligt förköpslagen. Ändringen i *andra stycket* innebär att den tremånadersfrist som kommun har för att besluta om förköp löper från ansökan om lagfart även om det är fråga om fastighet som är underkastad tillståndsplikt enligt tillståndslagen.

Lagändringen har försetts med en övergångsbestämmelse om att äldre bestämmelser skall gälla i fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet.

11.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

16 b §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens handläggning av ärende om förvärvstillstånd. *Första stycket* har kompletterats med en regel om att ansökan om förvärvstillstånd, om det lämpligen kan ske, skall för yttrande tillställas organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avsikten är inte att lägga på hyresnämnden någon långtgående skyldighet att undersöka om en viss hyresgästorganisation berörs av ansökningen. Regeln är av den karaktären att den bör gälla även om förvärvet har skett före ikraftträdandet. Lagändringen har alltså inte försetts med någon särskild övergångsbestämmelse.

9 § förordningen om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. bör kompletteras med en bestämmelse om att beslut i ärende om förvärvstillstånd skall tillställas organisation av hyresgäster som har yttrat sig i ärendet.

Tredje stycket innebär bl. a. att ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte inte får prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum. Denna regel bör fortfarande gälla, eftersom den har betydelse vid ansökan om förhandstillstånd.

12 Sammanfattning

Nuvarande bestämmelser om tillstånd till förvärv av hyresfastighet gäller endast i sju angivna kommuner i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena. I promemorian föreslås att denna begränsning upphävs så att tillståndsplikt i princip kommer att gälla oavsett var i landet fastigheten är belägen.

För att förenkla nuvarande förfarande föreslås att förvärvstillstånd skall fordras endast om kommunen i det enskilda fallet begär att prövning skall ske hos hyresnämnden.

För alla de typer av fastighetsförvärv som omfattas av tillståndslagen gäller även skyldighet att söka lagfart. Lagfart skall sökas inom tre månader från förvärvet. Inskrivningsmyndigheten kan genast bevilja lagfart, om förvärvstillstånd redan har meddelats efter begäran om förhandsbesked eller om kommunen har avstått från att påkalla prövning hos hyresnämnden. I annat fall skall inskrivningsmyndigheten bereda kommunen tillfälle att ta ställning till om kommunen vill påkalla prövning hos hyresnämnden eller inte. Detta förfarande samordnas med förfarandet enligt förköpslagen.

Påkallas förvärvsprövning skall inskrivningsmyndigheten enligt förslaget underrätta hyresnämnden, som i sin tur förelägger förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd vid äventyr att förvärvet blir ogiltigt.

Om den som har förvärvat hyresfastighet underlåter att söka lagfart inom föreskriven tid, blir förvärvet i princip ogiltigt.

Den föreslagna ordningen avser förvärv av hyresfastighet. När det gäller tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag bibehålls nuvarande ordning, som innebär att förvärvaren direkt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden.

F. n. är det endast sökande som har vägrats förvärvstillstånd av hyresnämnden som har rätt att anföra besvär hos bostadsdomstolen. I promemorian föreslås att även kommun samt organisation av hyresgäster som berörs av nämndens beslut skall få besvär rätt.

Vidare föreslås att hyresnämnden i ärende om förvärvstillstånd skall höra inte bara kommun utan även, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökan.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979.

Bilaga 2

Sammanställning av remissyttrandena**1 Tillämpningsområdet m. m.**

Bostadsdomstolen: Bostadsdomstolen tillstyrker förslaget att tillståndslagen görs tillämplig i hela riket och att förvärvstillstånd skall fordras bara om kommunen i det enskilda fallet begär att prövning skall ske hos hyresnämnden. Under erinran om den debatt som har förts om tillståndslagen och dess tillämpning under senare tid noterar domstolen att bestämmelserna i 4 § om förutsättningarna för tillstånd inte har diskuterats i promemorian.

Stockholms tingsrätt: Tingsrätten vill till en början framhålla att det är ett angeläget önskemål att den s. k. tillståndslagen görs tillämplig i hela landet. Därigenom undviks att spekulationshandeln med hyresfastigheter flyttas till kommuner där lagen ej gäller.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden tillstyrker att arbetsgruppens förslag läggs till grund för lagstiftning. Hyresnämnden anser i likhet med arbetsgruppen att förvärvstillståndslagen bör gälla i hela riket. Det är tillfredsställande att arbetsgruppen också föreslår ändringar i prövningssystemet i syfte att begränsa olägenheterna för den legitima fastighetshandeln och befria hyresnämnderna från rutinärendena.

Hyresnämnden i Göteborg: Tillståndslagens bestämmelser om förvärv av hyresfastighet gäller såvitt avser hyresnämndens verksamhetsområde för närvarande endast i Göteborgs och Mölndals kommuner. Enligt nämndens mening kan de skäl som angavs för införandet av lagen — att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att förhindra att sådana fastigheter kommer i händerna på personer som är olämpliga att förvalta dem — åberopas med samma styrka i fråga om andra kommuner inom nämndens verksamhetsområde. Även om behovet av en förvärvslagstiftning är störst i kommuner med stor andel hyresfastigheter som t. ex. Halmstad, Uddevalla, Borås och Trollhättan, bör en utvidgning av lagens tillämpningsområde inte begränsas till vissa kommuner. Hyresnämnden tillstyrker därför förslaget att bestämmelserna om tillståndsplikt vid förvärv av hyresfastighet skall gälla oavsett var fastigheten är belägen.

Hyresnämnden i Malmö: Såvitt framgår av promemorian har något påtagligt behov av tillståndslagen ej kunna påvisas i landets alla kommuner men skall missförhållanden som motiverar en utvidgning av lagens tillämpningsområde ha förekommit i vissa kommuner. Närmare uppgifter om antalet förvärv av hyresfastigheter som kunnat förhindras enligt tillståndslagen och kommuner där dessa förvärv förekommit lämnas ej i promemorian. Beträffande Kristianstads län och Malmöhus län har, enligt vad hyresnämnden känner till, förekommit ett icke obetydligt antal förvärv av hyresfastigheter, som bort bli föremål för förvärvsprövning. Detta gäller t. ex. Helsingborg, Kristianstad, Trelleborg och Ystad. Förvärven har rört fastigheter med tillhopa flera tusen lägenheter och där det sedermera visat sig att ett mycket stort antal hyresgäster har blivit lidande av en otillfredsställande fastighetsförvaltning. Enligt hyresnämndens mening är det därför motiverat att utvidga till-

ståndslagens tillämpningsområde. Hyresnämnden anser, i likhet med vad som anföres i promemorian, att utvidgningen bör ske så att lagen blir tillämplig i hela landet.

Hyresnämnden i Växjö: Hyresnämnden, som i ett tidigare remissvar 1975-06-30 i samband med tillståndslagens införande uttalat, att en eventuell lagstiftning borde göras rikstäckande, är självfallet tillfredsställd över att förslag i den riktningen nu framlägges.

Riksrevisionsverket: Arbetsgruppen föreslår att den nuvarande begränsningen i lagens tillämplighet — att tillstånd till förvärv av hyresfastighet endast erfordras i sju kommuner — skall upphöra. I stället skall lagen tillämpas utan inskränkning i hela landet. Vidare föreslås att ansökan om tillstånd för förvärv av hyresfastighet skall inledas hos inskrivningsmyndighet i samband med ansökan om lagfart.

RRV tillstyrker dessa förslag. RRV vill dock framhålla att ett genomförande av förslagen kommer att medföra ett merarbete för de hyresnämnder och kommuner där lagen f. n. inte är tillämplig samt ett visst merarbete också för inskrivningsmyndigheterna. Arbetsgruppen har inte behandlat frågan om kostnaderna härför.

Bostadsstyrelsen: Styrelsen tillstyrker utredningens förslag.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län: Nu gällande lag om förvärv av hyresfastighet har varit i kraft endast sedan den 1 januari 1976. Syftet med lagstiftningen var att utöva kontroll av ägandet av denna typ av fastighet och att stävja spekulationsköp, vilka symptom kunde tänkas uppträda främst i storstadsområdena. Den framtagna statistiken över i hyresnämnderna och i bostadsdomstolen avgjorda ärenden tyder inte på, att något omfattande missbruk förekommit. Farhågor har uppstått, att eventuella missförhållanden därför skulle kunna sprida sig utanför lagens tillämpningsområde, vilket skulle motivera, att detta utvidgades. Alldeles oavsett detta förhållande anser länsstyrelsen, att en förvärvslagstiftning av detta slag bör vara riksomfattande. Länsstyrelsen tillstyrker därför att lagen utsträcker att gälla hela landet.

Hyresgästernas riksförbund: Förbundet har i justitiedepartementets arbetsgrupp biträtt meningen att tillståndslagen bör gälla i hela landet. Härför talar främst svårigheten att finna någon lämplig geografisk avgränsning. Vi har även anslutit oss till uppfattningen att hyresnämnderna inte i onödan bör belastas med prövning av fastighetsförvärv. Den uppmjukning av förfarandet, som är nödvändig om lagen skall tillämpas i alla kommuner, får dock inte medföra att lagens verkan försvagas.

Svenska kommunförbundet: I promemorian föreslås i huvudsak att tillståndstvånget utvidgas till att gälla hela riket samt att prövningsordningen förenklas genom att tillståndsprövning i varje enskilt fall skall ske endast om kommunen påkallar det. Styrelsen tillstyrker vad sålunda föreslagits. Enligt styrelsens mening tillgodoser förslaget väl intresset av att sakprövning kommer till stånd, då skäl därtill föreligger enligt lagen, samtidigt som den normala och godtagbara fastighetsomsättningen inte försvåras. — — —

Kommunförbundet har med skrivelse den 10 februari 1978 till Justitiedepartementet för kännedom översänt en skrivelse från Gävleborgs länsavdelning, föranledd av en skrivelse från Gävle fastighetsnämnd. Enligt den sistnämnda skrivelsen har man i Gävle märkt att det uppkommit en ny krets av intressenter för hyreshus, som innehåller enbart

lokaler och som därför inte omfattas av tillståndslagen. Det borde därför enligt fastighetsnämnden övervägas att utvidga lagens tillämpningsområde till att gälla också andra större hyresfastigheter än sådana som innehåller bostäder. Vad sålunda förevarit har åberopats av civilutskottet i utlåtande (CU 1977/78: 33 s. 7) över en motion om åtgärder mot spekulation vid köp och försäljning av industrilokaler. I det sammanhanget framhöll utskottet att regeringen borde följa utvecklingen på området med uppmärksamhet och ta de initiativ som kunde bli påkallade. Enligt utskottets mening kunde det exempelvis finnas skäl att söka införskaffa närmare upplysningar om det i motionen aktualiserade problemet i samband med departementsbehandlingen av hyresrättsutredningens betänkande (SOU 1978: 8) Hyresrätt 2 Lokalhyra.

Den åsyftade departementsbehandlingen torde f. n. pågå. Styrelsen, som inte kan bedöma om det f. n. finns skäl att utvidga tillståndslagen till att gälla också hyresfastighet med lokaler, vill stryka under vad civilutskottet enligt det anförda uttalat samt i anslutning härtill framhålla följande. Som det föreslagna systemet är uppbyggt kommer kommun att få underrättelse också om förvärv av hyresfastighet med industrilokaler. Det synes därför med den föreslagna nya prövningsordningen inte medföra någon administrativ omgång av betydelse, om tillståndsplikten skulle utsträckas att gälla också sådant förvärv, och kommun sålunda, där den lokala situationen påkallar det, ges möjlighet att få förvärvet sakprövat av hyresnämnden.

Stockholms kommun (=föredragande borgarrådet): Frågan om utvidgning av lagens giltighet till övriga kommuner i landet är av begränsad intresse för Stockholms kommun. Det kan emellertid, inte minst mot bakgrund av erfarenheterna från lagens tillämpning i Stockholm, konstateras att det inte skulle vara praktiskt möjligt att utvidga lagen till att omfatta hela landet ifall det nuvarande administrativa förfarandet skulle tillämpas.

Gävle kommun (=fastighetskontoret): Fastighetskontoret anser utvidgningen av lagens tillämpningsområde till hela landet välgrundad. Det formella förfarandet ansluter sig enligt förslaget nära till formerna för utövande av kommunens förköpsrätt enligt förköpslagen. Härigenom beräknas merarbetet med förvärvstillståndsärendena bli ganska måttligt för berörda statliga myndigheter. Också för kommunerna verkar den föreslagna metoden vara den bästa möjliga. Fastighetskontoret tillstyrker förslagen i promemorian.

Hyreshus som innehåller enbart lokaler kommer inte heller efter de föreslagna lagändringarna att omfattas av lagen. Behovet av utvidgning av lagen till att omfatta även industrilokaler har inom Gävle kommun diskuterats vid flera tillfällen under år 1977 (i kommunfullmäktige bl. a. 1977-06-20, § 224, då en interpellation besvarades, och i fastighetsnämnden bl. a. 1977-10-06, § 411). Denna fråga behandlas i promemorian på sid. 28 och 29. Fastighetskontoret har ingen invändning mot att problemkomplexet lämnats därhän i justitiedepartementets promemoria men får understryka vikten av att utredning kommer till stånd. Kontoret förordar, att man följer civilutskottets förslag (CU 1977/78: 33 s. 7) och behandlar frågan i samband med departementsbehandlingen av hyresrättsutredningens betänkande Hyresrätt 2 Lokalhyra (SOU 1978: 8).

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag: Enligt vad SABO har erfarit

synes lagen ha fungerat relativt tillfredsställande på de orter den hittills har gällt. Vissa brister synes ha förelegat i lagen vad gäller dess tillämpning i olika avseenden, men dessa brister torde i stort bli undanröjda genom det nu föreliggande förslaget. De grundläggande förutsättningar som leder till spekulativa fastighetsaffärer med negativa effekter för bostadsförsörjningen påverkas dock endast i liten utsträckning av lagstiftning av detta slag.

Eftersom de motiv som ursprungligen föranledde lagens tillkomst även är tillämpliga i flertalet andra kommuner finner SABO det tillfredsställande att lagens tillämpningsområde nu föreslås utvidgat till hela landet. SABO tillstyrker därför förslaget i denna del.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förbundet vidhåller i princip den vid lagens införande hävdade uppfattningen, att något egentligt behov av den ifrågavarande lagen ej föreligger, eftersom antalet försumliga fastighetsägare är mycket litet. Det i promemorian presenterade statistiska materialet bestyrker med önskvärd tydlighet denna uppfattning. Genom bruksvärdesystemet, hyresförhandlingslagen och tvångsförvaltningslagen finns enligt förbundets uppfattning tillräckliga korrekptionsmöjligheter för det fall, att förvaltning av hyresfastigheter ej sker på sådant sätt, att god sed på hyresmarknaden iakttages.

Vid bibehållande av tillståndslagen, tillstyrker emellertid förbundet att lagen utsträcks till att omfatta hela riket, under förutsättning att prövning av förvärv av hyresfastighet skall ske endast om vederbörande kommun, efter underrättelse om ingiven lagfartsansökan, tar initiativ här till. Detta förfaringsätt innebär förhoppningsvis, att prövning endast kommer att ske i kontroversiella fall.

Falu tingsrätt: Den geografiska begränsning av förvärvsprövningen, som nu gäller, utgör resultatet av "en avvägning mellan behovet av en förhandsprövning och olägenheterna därav för den normala fastighetsomsättningen och den därtill knutna administrationen" (CU 1975/76: 5 s. 4). Den enligt riksdagens begäran verkställda utredning, som presenteras i promemorian, har haft att belysa behovet av att utvidga förvärvsprövningen och att mot bakgrund av vad därvidlag framkommer bedöma om behovets tyngd motiverar ett förslag till lagändring (CU 1976/77: 20 s. 3 och rskr 1976/77: 188).

Behovet av förvärvsprövningens utvidgning har inte belysts i vidare mån än att dels redovisats viss statistik beträffande tillämpningen av gällande förvärvslagstiftning och dels lämnats ett allmänt uttalande, som ej verifierats. Statistiken lär få anses visa att förvärv som bör förhindras är relativt sett fåtaliga inom lagstiftningens nuvarande tillämpningsområden och lämnar inte någon som helst vägledning för bedömning av hur förhållandena är i riket i allmänhet. Det åsyftade uttalandet innebär endast att arbetsgruppen från de organisationer som har medverkat i arbetet fått del av synpunkter på behovet av att utvidga lagens tillämpningsområde till ytterligare kommuner och att det därvid sagts att det i vissa kommuner har förekommit missförhållanden som motiverar en utvidgning (s. 45 och 46). Det är ogörligt att på basis av detta material bedöma huruvida eller i vilken utsträckning förvärvsprövningen trots olägenheterna därav bör utvidgas. Detta är så mycket betänkligare som lämpligheten av det system som valts för den enligt förslaget riksomfattande prövningen kan ifrågasättas just från den utgångspunkten att prövningen inte bör medföra onödiga olägenheter.

Domstolsverket: Den utredning som presenteras i betänkandet har företagits för att belysa behovet av en utvidgning av tillämpningsområdet. Det material som redovisats kastar emellertid föga ljus över denna fråga. Den statistik som redovisas är knapphändig och talar inte entydigt för en utvidgning. Någon utvärdering av effekterna hittills av tillståndstvånget synes inte ha företagits. Det framgår av betänkandet att företrädare för justitiedepartementet lämnat civilutskottet en muntlig redogörelse för utredningsarbetet, som övertygat utskottet om att tillståndstvånget borde gälla över hela landet. Redogörelsen återfinns inte i betänkandet. Domstolsverket finner inte underlag i betänkandet för att bedöma om motiven för en utvidgning av tillståndstvånget är så starka att de uppväger den starka byråkratisering av förfarandet vid förvärv av hyresfastigheter som utredningsförslaget medför.

Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund: Utan att ha företagit egen utredning anser förbundet efter genomgång av argumenten under rubriken "Överväganden och förslag":

att de ekonomiska grunderna — statens ränteförluster p. g. a. förse-nade lagfartsansökningar — knappast torde vara valida. Den totala statliga ränteförlusten uppskattas i promemorian till 3,4 milj. kronor. Antalet överlåtelser avseende hyreshus uppgår till 4 %, och bör därför marknadsvärdet av dessa, dvs. det stämpelavgiftsgrundande värdet, kunna uppskattas till ca 10 % av det totalt omsatta värdet. Med denna beräkningsgrund bör den statliga ränteförlusten på hyreshussektorn ut-göra 340 000:— kronor. Förbundet befarar att en praktisk tillämpning av förslagens regler kommer att medföra kostnader vida överstigande detta belopp.

att de av Justitiedepartementets arbetsgrupp anförda missförhållan-den, som säges förekomma i vissa kommuner icke heller kan anses vara tillräckligt valida skäl. Den av arbetsgruppen inhämtade statistiken från de tre storstadsblocken ger vid handen att endast 18 förvärvare, dvs. ca 1 % av hyreshusköparna erhållit avslag på ansökan om för-värvstillstånd. Mot denna bakgrund torde icke kunna anföras att "miss-förhållanden" skulle råda i landets samtliga andra kommuner.

att de av arbetsgruppen angivna brottsförebyggande skälen synes vara svagt underbyggda. Påståenden såsom "Det har sagts . . ." o. dyl. bör vara underbyggda med faktiska utredningar. Detta speciellt när frågan är om så allvarliga problem som den ekonomiska brottsligheten.

En ordning där tillståndsförfarandet vid förvärv av hyreshus inleds hos inskrivningsmyndigheten genom lagfartsansökan finner förbundet värt tillstyrka. För enkelhetens skull och i konsekvens av detta bör även en person få möjlighet att ansöka om förhandsbesked om förvärvstill-stånd utan att behöva ange objektet i fråga. Lagen 1975: 1132 syftar ju till att förebygga spekulation och hindra olämpliga hyresvärdar, varför enligt förbundets uppfattning förvärvaren bör prövas, icke det förvär-vade objektet.

Avslutningsvis önskar förbundet framföra att förbundets medlemmar — samtliga auktoriserade fastighetsmäklare — är av den mening, att numera sådana spekulativa intressen icke förmärks på hyresmarkna-den, att en övergripande statlig kontrollapparat av detta slag kan anses berättigad. Olämpliga hyresvärdar har mönstrats ut och mönstrats för-löpande ut. Kreditgivare såsom banker, försäkringsbolag m. fl. tar sitt samhällseliga ansvar i dessa frågor och även de auktoriserade fastighets-

mäklarna — genom vilkas förmedling en stor del av hyreshusöverlåtelserna äger rum — har bidragit till en sanering av marknaden.

Näringslivets byggnadsdelegation: I och för sig är det tacknämligt att man sökt begränsa förvärvstillståndsprövningen i samband med den föreslagna utvidgningen av lagens tillämplighetsområde så att inte alla fastighetsköp rörande hyresfastigheter behöver handläggas från förvärvstillståndssynpunkt.

Förslaget kan likväl leda till så vittgående konsekvenser, att det enligt delegationens uppfattning ej bör genomföras i den ordning som föreslagits. Skälen härtill är framförallt följande.

Hur pass vidlyftig myndighetshandling en riksomfattande förvärvslagstiftning kan leda fram till är naturligen ovisst. Trots den föreslagna förenklingen kvarstår risker för att prövningen kan bli omfattande, åtminstone i vissa kommuner. Tillämpningen av förvärvstillstånds lagen hittills har visat att den i ett antal uppmärksammade fall återopats i priskontrollerande syfte. Särskilt i samband med förvärv av bostadsrättsföreningar har påståtts, att själva prissättningen varit så hög, att priset varit "spekulativt". Sprids denna uppfattning finns tillräckliga skäl förmoda, att vissa kommuner kan vilja pröva stora delar av fastighetsomsättningen i priskontrollerande syfte, vilket skulle leda till en omfattande administration av förvärvsärenden över hela landet. När tillståndsprövningen på förslaget sätt kombineras med förköpsprövning inbjuder för övrigt lagstiftningen i viss mån till uppfattningen, att kommuner med fördel kan begagna förköpsrätten i fråga om "billiga" fastighetsköp och utnyttja förvärvstillstånds lagen för att så vitt möjligt få "dyra" köp omintetgjorda. En sådan möjlighet till en riksomfattande prisprövning av hyresfastigheter kan inte godtas utan grundliga överväganden.

Den tillämpning och de farhågor som nu berörts bottnar i oklarheter kring lagstiftningens syfte och innebörd. Dessa måste undanröjas innan en riksomfattande giltighet beslutas. I princip skall lagen motverka transaktioner som inte väntas leda till varaktig seriös fastighetsförvaltning. Uppenbart borde därmed i vart fall bostadsrättsföreningars förvärv kunna ligga utanför förvärvsprövningen. Här blir det ju en permanent förvaltning av konsumenterna själva utan annan avsikt än att nå bästa möjliga självförvaltning. Priskontrollmotivet torde knappast ha så uttalat stöd i nuvarande lag, att det skulle kunna komma i fråga som avslagsgrund, i synnerhet inte som marknaden för bostadsrätter i princip ej är priskontrollerad vid transaktioner hushållen emellan.

Detta belyser oklarheterna i lagstiftningen. Är syftet att motverka fastighetsspekulation begränsat till förvärv, som kan förväntas leda till försurmlig fastighetsförvaltning, ligger syftet mycket nära intentionerna med tvångsförvaltningslagen — dvs. att upprätthålla en god fastighetsförvaltning. Det är självfallet tveksamt om detta syfte nås med priskontrollåtgärder, som berör fastighetsomsättningen i sin helhet. Överlåtelser kan t. ex. främja önskvärd strukturrationalisering som förhindras, om inte marknadsmässig prissättning accepteras. En överdriven prissättning kan vara en indikation på tänkbar försurmlig förvaltning, men då närmast i kombination med andra faktorer. I princip bör bruksvärdesystemet, hyresförhandlingslagen, hyreslagens regler om rätt till reparation på hyresvärdens bekostnad i vissa fall samt tvångsförvaltningslagen garantera, att höga omkostnader för fastighetsförvärv drab-

bar förvaltaren, ej de boende. Det torde närmast vara försummelse att iaktta skyldigheter mot bostadskonsumenter, som är förvärvstillståndslagens egentliga syfte att söka förekomma. Därmed synes manifesterade konflikter främst i anledning av den här berörda skyddslagstiftningen vara det avgörande kriteriet för att vägra förvärvstillstånd, inte prissättningen.

Enligt delegationens uppfattning bör dessa frågor kring lagstiftningens egentliga syfte klargöras, innan en tillämpning över hela riket beslutas. Lämpligen bör dessa överväganden föregås av en undersökning av hittillsvarande tillämpning av förvärvstillståndslagen. Samtidigt kan finnas anledning undersöka möjligheter till samordning med tvångsförvaltningslagen på sätt som kommer att utvecklas ytterligare senare i vårt yttrande.

I avvaktan på ytterligare utredning om lagstiftningens syfte och inriktning kan dock vissa omedelbara reformer genomföras.

I första hand bör bostadsrättsföreningars fastighetsförvärv undantas från lagens tillämpningsområde, emedan förvärvaren i sådana fall inte i rimlig mening kan ha för avsikt att inleda en försumlig fastighetsförvaltning med spekulativa inslag.

I andra hand bör övervägas hur man skall förhindra en spridning av konstaterade fall av dålig fastighetsförvaltning till övriga landet. Enklast sker detta genom en registrering av fall, där tvångsförvaltning beviljats eller förvärvstillstånd vägrats. Tillförs dessa uppgifter inskrivningsmyndigheterna borde relativt enkelt rutiner kunna skapas för en avstängning av sådana köpare från förvärv av hyresfastigheter inom landet i sin helhet utan ytterligare riksomfattande förvärvskontroll av andra fastighetsförvärv. Enklast kan detta ske så, att registrerad köpare vägras lagfart av inskrivningsmyndigheten med påföljd att förvärvet blir ogiltigt.

Sannolikt kan åtskilligt vinnas med att samordna förvärvstillståndslagen med tvångsförvaltningslagen till en enhetlig lagstiftning med ett gemensamt syfte: att förhindra försumlig fastighetsförvaltning. Det förekommer i landet ett litet antal mindre ansvarskännande personer, vars negativa verksamhet på fastighetsmarknaden ofta väcker uppmärksamhet långt utanför sin egentliga betydelse i våra massmedia på ett sätt som riskerar allvarligt rubba tilltron till fastighetsförvaltning över huvud taget. Det vore önskvärt, att dessa problem kunde bemästras på ett mer effektivt sätt än hittills. Tvångsförvaltningslagen leder till omständliga förfaranden och komplicerade förvaltningssituationer. Förvärvstillståndslagen leder, som antytt, också den till omfattande administration och betydande svårigheter att avgränsa kriterierna för tillståndsgivningen.

En effektivare ordning borde sannolikt kunna nås, om myndigheternas ansträngningar inriktades på konstaterade missförhållanden, och att denna högst begränsade grupp avstängdes från möjligheter att idka fastighetsförvaltning i fortsättningen. Detta kunde ske dels genom registrering av dessa fall, så att de avstängdes från förvärv, dels borde fastighetsinnehavet kunna avvecklas, t. ex. genom likartat förfarande som tillämpas vid exekutiv auktion, så att olägenheterna med fortsatta missbruk från samme förvaltares sida på ett mera effektivt och sannolikt enklare sätt kom att definitivt upphöra. Ett förfarande av detta slag förutsätter en prövning som omgärdas med tillräckliga rättssäkerhets-

garantier. En klandrad förvaltare måste t. ex. få tillfälle visa, att påstådade försummelser kan ha sin grund i myndigheters påbud, exempelvis byggnads- eller rivningsförbud etc.

Delegationen avstyrker sammanfattningsvis en utvidgning av förvärvstillståndslagstiftningen för hyresfastigheter på förslaget sätt till hela landet. Delegationen förordar i stället, att förvärvstillståndslagen samordnas med tvångsförvaltningslagen till en enhetlig och mer effektiv lagstiftning för att avstänga försumliga fastighetsförvaltare från fortsatt verksamhet. I avvaktan härpå föreslås, att nuvarande lagstiftning förändras så, att bostadsrättsföreningar undantas från förvärvstillståndslagstiftningen. Lagakraftvunna beslut om tvångsförvaltning och förvärvstillståndsvägran inom storstadsområdena registreras och tillförs på lämpligt sätt inskrivningsmyndigheterna i hela landet, så att de kan läggas till grund för avslag på lagfartsansökan. Vägrad lagfart får därvid som rättsverkan att förvärvet blir ogiltigt.

Sveriges advokatsamfund: I yttrande den 13 juni 1975 över departementets promemoria med förslag till lag om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m. (Ds Ju 1975: 10) avstyrkte samfundet på anförda skäl att det då föreliggande förslaget lades till grund för lagstiftning (se TSA 1975 sid. 286 ff). Samfundet har samma uppfattning nu som då och avstyrker därför att det förslag som nu lagts fram läggs till grund för lagstiftning.

2 Lagfartsplikten

Hyresnämnden i Stockholm: Det är givetvis tillfredsställande om den föreslagna skärpningen av lagfartsplikten kan motverka icke önskvärda former av handel med hyresfastigheter.

Hyresnämnden i Göteborg: För att öka möjligheten för inskrivningsmyndigheten att ge vitesföreläggande föreslås i promemorian (s. 54 och 60) att kommun som har förklarat sig avstå från att påkalla förvärvsprövning samt hyresnämnd som meddelat förhandstillstånd skall underrätta inskrivningsmyndigheten om förvärvet. Bestämmelser härom föreslås intagna i förordningen om tillämpningen av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Hyresnämnden är tveksam om en sådan underrättelseskyldighet bör föreskrivas. Det är nämligen att märka att något förvärv ju inte har skett när kommunen eller hyresnämnden fattar sitt beslut och det är inte alla gånger säkert att något förvärv verkligen kommer till stånd senare. Inskrivningsmyndigheten kommer därför att kanske flera gånger få kontakta fastighetsägaren för att få uppgift om huruvida överlåtelse har skett. Skall underrättelseskyldighet finnas kvar bör i vart fall kommunens beslut att inte påkalla förvärvsprövning tidsbegränsas i likhet med vad som gäller i fråga om hyresnämnds förhandstillstånd.

Hyresnämnden i Malmö: Förslaget att tillståndsförfarandet skall inledas genom ansökan om lagfart grundas enligt promemorian på bl. a. att man velat skapa regler som garanterar efterlevnaden av lagfartsplikten. I promemorian föreslås i detta hänseende att förvärv av hyresfastighet skall bli ogiltigt om lagfart ej söks inom tre månader från det fångeshandlingen upprättades i stället för, som enligt tillståndslagen, om förvärvstillstånd ej söks inom tre månader från det fångat skedde. Bättre efterlevnad av lagfartsplikten kan i och för sig åstadkommas ge-

nom att tillståndslagen utsträcker att gälla i hela landet och hyresnämnden underrättar inskrivningsmyndigheten om meddelade förvärvstillstånd. Inskrivningsmyndigheten får härigenom underlag för kontroll att lagfartsplikten fullgöres. Det föreslås emellertid icke endast att förvärv av hyresfastighet skall bli ogiltigt om skyldigheten att söka lagfart åsidosättes utan också att skyldigheten att söka lagfart skall inträda på ett tidigare stadium än vad som nu är fallet. Sålunda kan en förvärvare av hyresfastighet, t. ex. i det fall förvärvet är förenat med villkor, ett vanligt villkor torde vara att köpeskillingen erlagges vid framtida tillfälle, inte vänta med att söka lagfart och erlagga stämpelskatten tills villkoret är uppfyllt. Denna och andra följder av förslaget angående lagfartsskyldighetens inträde kan medföra olägenheter för förvärvarna men fördelarna får anses överväga nackdelarna. Hyresnämnden finner övervägande skäl tala för att, på sätt föreslagits, försummelsen att söka lagfart skall medföra ogiltighet av förvärvet.

Hyresnämnden i Växjö: Promemorian innehåller förslag om att hyresnämnd och kommun vid förhandsprövning skall vara skyldiga att underrätta inskrivningsmyndigheten om förvärv som kommer till nämndens eller kommunens kännedom. Det är dock tvivelaktigt vilken nytta inskrivningsmyndigheten får av sådana underrättelser om möjligheten till förhandsprövning bibehålles. Det blir en del arbete med systematisering och förvaring av sådana uppgifter och eftersom de — åtminstone hyresnämndens — avser ännu icke fullbordade förvärv, måste inskrivningsmyndigheten, innan vitesföreläggande ges, kontrollera huruvida förvärv verkligen sedermera skett.

Riksrevisionsverket: RRV pekade i sin rapport år 1976 på i huvudsak två konsekvenser av försenade lagfartsansökningar, nämligen fastighetsböckernas bristande tillförlitlighet samt ränteförluster för staten. Som ytterligare problem i storstadsområdena framhöll RRV också, att förseningarna ledde till oklarheter beträffande ägarförhållanden, vilket kunde medföra oklarheter i olika ekonomiska avseenden. Arbetsgruppens förslag till tillståndslag innebär att sistnämnda problem delvis undanröjs beträffande hyresfastigheter. Genom att ogiltigförklara förvärv av hyresfastighet, som inte följs av lagfartsansökan, tvingar man fram en sådan inom rätt tid.

Emellertid har arbetsgruppen föreslagit att ogiltighet inte skall inträda om tillståndsprövning ej påkallas eller om hyresnämnd redan meddelat tillstånd. Detta innebär att förvärvare av hyresfastighet kan underlåta att söka lagfart om förvärvstillstånd redan erhållits. Konsekvensen av detta blir, enligt RRVs mening, att oklarheterna i fastighetsböckerna består och att staten gör en ränteförlust. Visserligen menar arbetsgruppen att kommunen bör underrätta inskrivningsmyndigheterna om förvärvet för att vite skall kunna tillgripas, men RRV anser inte detta vara den bästa lösningen. RRV menar att samtliga förvärv av hyresfastigheter bör drabbas av ogiltighet om lagfart inte söks i tid. Därmed erhålls en enhetlig tillämpning av bestämmelsen och man får också korrekta uppgifter i fastighetsböckerna samt uppnår att stämpelskatten erlaggs i tid.

RRV delar inte heller arbetsgruppens uppfattning att man bör underlåta att vidta generella åtgärder beträffande försenade lagfarter. Visserligen torde risken för ekonomisk brottslighet vara störst vid transaktioner med hyresfastigheter. I fråga om fastighetsböckernas till-

förlitlighet spelar dock hyresfastigheterna en mindre roll genom att transaktionerna är förhållandevis få. RRV anser därför att åtgärder beträffande andra fastigheter än hyresfastigheter också bör vidtas för att förbättra efterlevnaden av lagfartsplikten. RRV anser att en schabloniserad straffranta eller straffavgift bör övervägas för försenade lagfartsansökningar och kan inte finna att en sådan medför några administrativa svårigheter.

Stockholms kommun (=föredragande borgarrådet): Den främsta fördelen med de i departementspromemorian framförda förslagen är att ett förvärv av hyresfastighet i princip blir ogiltigt om lagfart inte söks inom föreskriven tid. Underlåtenhet att söka lagfart inom föreskriven tid har varit vanligt förekommande i samband med osunda fastighetstransaktioner. Det finns anledning att anta att lagfartsförsummelsen ofta ingått som ett led i ekonomisk brottslighet av olika slag. Lagfartsförsummelserna har också inneburit otillförlitlighet hos fastighetsböckerna. Det är angeläget att garantera efterlevnaden av lagfartsplikten ifråga om hyresfastigheter och jag förordar att kommunstyrelsen tillstyrker det framlagda förslaget i denna del.

Stockholms tingsrätt: Tingsrätten kan instämma i att det är av största vikt att lagfartsplikten efterlevs. Däremot är det betänkligt att, såsom utredningen föreslår, införa en ordning som innebär att ett förvärv av hyresfastighet blir ogiltigt om lagfart ej söks i rätt tid. För närvarande skall enligt 20 kap. 2 § jordabalken lagfart sökas inom tre månader efter det att den handling på vilken förvärvet grundas (fångeshandlingen) upprättades. Av andra stycket första punkten samma paragraf framgår att tiden för sökande av lagfart räknas för förvärv som beror på villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det förvärvet fullbordats. Utredningen har dock föreslagit att i ett sista stycke till paragrafen skall intas en föreskrift om att bestämmelserna i andra stycket första punkten ej äger tillämpning i fråga om förvärv som avses i 1 § tillståndslagen och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § nämnda lag. Det av utredningen föreslagna tillägget får därigenom till följd att lagfart ovillkorligen måste sökas inom tre månader från förvärvet för att detta, där tillståndslagen är tillämplig, skall bli giltigt. Så blir fallet enligt utredningen om köpets fullbordan även i övrigt är beroende av villkor, såsom köpeskillingens erläggande. Denna ordning, innebärande att en köpare sålunda blir skyldig att söka lagfart på ett icke fullbordat fång och där han endast kan erhålla vilande lagfart, torde, enligt tingsrätten, strida mot den allmänna rättsuppfattningen, som även kommit till uttryck i jordabalken.

Den möjlighet som för närvarande finns att få förhandsbesked av hyresnämnden föreslås finnas kvar. Utredningen uttalar vidare att förvärvaren bör ha möjlighet att vända sig till kommunen för att erhålla besked huruvida kommunen avser att påkalla prövning hos hyresnämnden. Mot bakgrund av dessa möjligheter för köparen kan invändning göras mot den föreslagna lydelsen av 5 § i tillståndslagen. Enligt första punkten är, såsom ovan angivits, ett tillståndspliktigt förvärv ogiltigt om lagfart ej söks inom föreskriven tid och förvärvstillstånd ej redan har meddelats samt den kommun där den fasta egendomen är belägen ej heller har förklarat sig avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnden. Om köparen hos hyresnämnden eller kommunen begärt för-

handsbesked eller om kommunen påkallat hyresnämndens prövning innan lagfart ännu sökts kan förvärvet bli ogiltigt under tiden som frågan behandlas av kommunen respektive hyresnämnden. Om kommunen senare beslutar att ej påkalla prövning eller hyresnämnden meddelar förvärvstillstånd har köparen föga glädje av detta eftersom köpet likväl blir ogiltigt.

Mot bakgrund av det nu anförda anser tingsrätten att den av utredningen föreslagna lösningen — att giltigheten av ett förvärv av en viss typ av fastighet görs helt beroende av om lagfart söks i rätt tid — är betänkelig, särskilt som ett i och för sig berättigat intresse av att upprätthålla lagfartsplikten beträffande denna fastighetstyp kan tillgodoses genom andra lösningar (se vidare under 3).

Falu tingsrätt: Tingsrätten avstyrker den föreslagna ordningen att ett förvärv av hyresfastighet i princip blir ogiltigt, om lagfart inte söks i rätt tid (se vidare under 3). Anordningen att låta en ogiltighetspåföljd inträda vid åsidosättande av lagfartsskyldigheten bryter radikalt med svensk rättstradition på detta område. Det skall föreligga utomordentligt starka skäl innan man inför undantag från regler av det slag som det är fråga om när det gäller lagfartsansökans rättsverkan. Att göra detta för de relativt sett fåtaliga förvärven av hyresfastigheter (anm: av SCB:s statistik framgår att av antalet inskrivna förvärv år 1973 endast fyra procent avsåg överlåtelse av hyres- och affärsfastigheter) kan inte försvaras med det i promemorian angivna behovet av selektiva åtgärder i fråga om hyresfastigheter eller med att därigenom ernås en lösning av problemet med hur förfarandet enligt tillståndslagen bör inledas. — Den föreslagna ogiltighetspåföljden skulle komma att innebära att förvärvslagstiftningen beträffande hyresfastigheter grundades på en princip som helt skiljer sig från vad som gäller enligt övrig förvärvslagstiftning (jämför jordförvärvslagen och lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., enligt vilka lagar ogiltighetspåföljd inträder om ansökan om förvärvstillstånd ej göres inom föreskriven tid).

Domstolsverket: Enligt departementschefens uttalande i förarbetena till nya jordabalken bör särskilda anordningar för att skärpa efterlevnaden av lagfartsplikten inte införas annat än om det klart visas att denna försummas i betydande utsträckning (prop. 1970: 20 del B s. 570).

Riksrevisionsverkets rapport, som inte tar hänsyn till förekomsten av lagfartspliktsförskjutande villkor i de undersökta förvärven, tyder närmast på att lagfartsplikten inte försummas i besvärande utsträckning. Den innehåller heller inte något som tyder på att förvärvare av hyresfastigheter skulle visa särskild försummelse. Inte heller SCB:s bearbetning av 1973 års förvärv visar att lagfartsansökningar beträffande hyresfastighetsförvärv skulle skilja sig från genomsnittet. Resonemang om ränteförlust för staten och bristande tillförlitlighet hos fastighetsböckerna saknar således generell relevans även när det gäller hyresfastighetsförvärv.

Det är i stället här en liten grupp förvärvare inom en liten grupp förvärv som skall träffas av restriktioner. Att så är fallet framgår också av berörda hyresnämnders statistik.

Att mot den bakgrunden införa något som så radikalt bryter mot svensk rättstradition som ogiltighetspåföljd vid försenad lagfartsansökan framstår som mindre lämpligt.

Det är givetvis angeläget att stävja ekonomisk brottslighet. Det väsentliga torde vara att tvinga fram transaktionerna i ljuset. Det bör då inte spela någon roll om tvånget åstadkommes genom lagfartsplikten eller skyldigheten att söka förvärvstillstånd. Att märka är att utredningen inte ens påstår att tillståndslagen på denna punkt varit ineffektiv.

Lagfart skall sökas inom tre månader efter det att den handling på vilken förvärvet grundas (fångeshandlingen) upprättades. Detta gäller emellertid inte undantagslöst. Vid villkorade och därmed jämställda förvärv inträder inte lagfartsplikten förrän förvärvet fullbordats. Av förarbetena till jordabalken framgår att lagberedningen föreslog att detta undantag inte skulle finnas. Arbetsgruppen är nu inne på lagberedningens linje såvitt gäller förvärv av hyresfastigheter. Mot lagberedningens förslag uttalade departementschefen följande (prop. 1970: 20 del B s. 565):

Det är ingen överdrift att påstå att fastighetsöverlåtelser, med bortseende från de familjerättsliga förvärven, till en början regelmässigt är för sin giltighet beroende av villkor. Man torde också kunna utgå från att den tid som normalt förflyter från det köpeavtalet ingås tills det blir definitivt väsentligt överstiger tre månader. Med beredningens förslag innebär detta att det normala skulle vara att lagfartssökandet fick ske i två omgångar. Lagfartsansökan på det ännu ej fullbordade förvärvet skulle ju endast föranleda ett beslut om vilandeförklaring, som kräver fullföljd vid ett senare tillfälle. Detta skulle otvivelaktigt innebära en väsentligt ökad belastning på fastighetsomsättningen och, vilket inte är minst betydelsefullt, för inskrivningsmyndigheterna. Nackdelarna med en sådan ordning skulle vara särskilt framträdande i de säkerligen mycket vanliga fall, när förvärvet av någon anledning ej alls blir fullbordat eller inte på sätt som avsetts från början. Enligt min mening är det också principiellt mindre tilltalande att utkräva lagfartsskyldigheten innan förvärvaren kan få full lagfart. Häremot har visserligen anförts, att denna situation under alla förhållanden kan inträda som följd av annat lagfartshinder, exempelvis den omständigheten att fångesmannen ej vunnit lagfart. Denna invändning är dock inte träffande. I förevarande fall är det ju förvärvarens eget fång, som ännu ej vunnit sådan grad av orubblighet att lagfart kan meddelas. Enligt min mening har de skäl som sålunda kan åberopas mot den av beredningen föreslagna ordningen sådan tyngd att de klart väger upp den vinst som ordningen skulle ge. Jag föreslår därför att lagfartsskyldighet inte skall inträda i fråga om villkorade och därmed jämställda förvärv, förrän förvärvet fullbordats. Härigenom tillgodoses också de önskemål som framkommit under remissbehandlingen.

Det departementschefen sålunda anförde mot lagberedningens förslag torde i lika mån vara giltigt mot arbetsgruppens.

I olika sammanhang har framhållits vikten av att IM håller lagstadgad expeditionstid i inskrivningsärenden. Ett väl fungerande kreditliv är beroende av att expeditionstiderna ej är för långa. Betydande insatser har under åren gjorts för att förbättra och förenkla handläggningsrutinerna vid IM. Ändringar i gällande regler som innebär ökad arbetsbelastning på IM med åtföljande risk för förlängda expeditionstider bör därför inte företas annat än när tungt vägande skäl föreligger. Förslaget om ändrad lagfartsplikt och ogiltighetspåföljd innebär

såsom framgår av det följande merarbete för IM bestående i kontroll av att lagfart söks inom rätt tid, i förekommande fall kombinerat med erforderliga åtgärder.

Upprättas såsom normalt sker två köpehandlingar, köpekontrakt och senare köpebrev, räknas köpekontraktet som den egentliga fängeshandlingen. Mycket vanligt är också att lagfart söks enbart med åberopande av köpebrevet, varvid vanligtvis lagfart meddelas på grund av den handlingen. Blir emellertid förvärvet ogiltigt om lagfart inte söks inom tre månader från fängeshandlingens upprättande kan en sådan ordning inte längre godtas. Köpekontraktet måste alltid ges in och har så ej skett måste det fordras in av IM. Sökanden måste kontaktas och komplettering infordras. Oftast torde kontraktet inte hinna in till IM på den aktuella inskrivningsdagen. Antingen får IM då meddela uppskovsbeslut till senare inskrivningsdag eller mer formlöst sända tillbaka ärendet till sökanden med dennes medgivande. Uppskovsbeslut skall antecknas i fastighetsbok och akt skall läggas upp. Underrättelse skall sändas till sökanden med angivande av skälen till beslutet samt föreläggande om vilken utredning han skall förebringa. Anteckning skall ske i minnesbok. Handlingar som inte skall fogas till akten eller renovation i ärendet skall förvaras hos IM tills dess ärendet ånyo tas upp. De köpekontrakt som på dessa sätt infordras torde, i de fall ingivandet skulle leda till förvärvets ogiltighet, i betydande utsträckning komma att dateras om eller skrivas om med angivande av ett senare datum.

Svårigheter kan också komma att uppstå för IM när det gäller att bedöma om ett förvärv blivit ogiltigt till följd av för sen lagfartsansökan om det inte ges vägledning i förarbetena. Hur skall man exempelvis bedöma ett förvärv där ansökan om lagfart sker för sent och där en del av fastigheten förvärvas av någon som omfattas av undantagsbestämmelserna i tillståndslagens andra paragraf medan resten förvärvas av en annan som ej omfattas av dessa bestämmelser? Eller hur skall IM behandla en för sent inkommen lagfartsansökan av vilken inte framgår om förvärvstillstånd redan meddelats eller om kommunen förklarat sig avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnd?

Den redan nu i jordabalken gällande sanktionsmöjligheten mot försumliga lagfartssökande är, såsom arbetsgruppen också framhållit, säkerligen ett utmärkt medel när det gäller att tvinga fram en ansökan om lagfart på ett fastighetsförvärv. En underrättelse från kommun till IM om att förvärv av hyresfastighet ägt rum och att tillståndsprövning ej krävts, respektive från hyresnämnd om att tillstånd givits, skulle på ett effektivt sätt förbättra möjligheterna för IM att utfärda vitesförelägganden i erforderlig utsträckning. Sådan underrättelse torde emellertid vara överflödigt i de allra flesta fall eftersom det främst är de förvärvare som inte får tillstånd som också är benägna att underlåta att söka lagfart.

Domstolsverket menar alltså att det inte är motiverat med så genomgripande följder av för sen lagfartsansökan och vill bestämt avstyrka utredningens förslag att förvärv av hyresfastighet kan bli ogiltigt om lagfart inte söks inom föreskriven tid.

Sveriges advokatsamfund: Av den föreslagna nya lydelsen av 5 § första stycket 1. framgår att, om lagfart inte söks inom föreskriven tid, förvärvet blir ogiltigt. Denna utomordentligt stränga påföljd av utebli-

ven ansökan om lagfart inom föreskriven tid skulle därvid komma att gälla endast vid överlåtelse av hyresfastigheter. En sådan särbehandling är inte tillräckligt motiverad av de syften som förslaget vill tillgodose och kan leda till onödiga rättsförluster. Samfundet förordar därför att ärendet rörande förvärvstillstånd inte samordnas med ansökan om lagfart utan — som tidigare — handläggs av hyresnämnd och bostadsdomstol.

3 Förfarandet

Bostadsdomstolen: Den föreslagna lösningen att knyta an tillståndsprovningen till lagfartsinstitutet har domstolen inte någon erinran mot. Domstolen ställer sig emellertid tveksam till förslaget att inskrivningsmyndigheten (IM) skall underrätta hyresnämnden, om kommunen begär att förvärvsprövning skall ske, och att nämnden i sin tur skall förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd inom viss tid. Bättre är enligt domstolens mening att IM får ta på sig uppgiften att anmoda förvärvaren att ansöka hos hyresnämnden om förvärvstillstånd. Det ligger nära till hands att betrakta avsaknaden av förvärvstillstånd där brist i lagfartsärendet som kan botas genom att lagfartssökanden får komplettera sin ansökan med bevis om att han har fått tillstånd till förvärvet, jfr jordförvärvslagen och 1916 års lag. I IM:s föreläggande bör självfallet anges inom vilken tid ansökan skall göras hos hyresnämnden och påföljden av att ansökan inte görs. Den ordning som domstolen förordar stämmer f. ö. väl överens med uttalandet i promemorian att det kan förväntas att en förvärvare i många fall inte fullföljer sina avsikter, när han får klart för sig att kommunen begär att tillståndsprovning skall ske. Om domstolens förslag i denna del biträds, kan det övervägas att låta förvärvaren ge in sin tillståndsansökan till IM på vilken i så fall skulle ankomma att pröva om ansökan har gjorts i rätt tid. Den ordning för anhängiggörande av ärende om förvärvstillstånd som har diskuterats torde inte i praktiken medföra någon större arbetsböda för IM. — — —

Arbetsgruppens förslag innebär att kommun inte skall inta ställning som part vid hyresnämnden i tillståndsärenden men ha rätt att föra talan mot beslut, varigenom förvärvstillstånd ges. Förslaget är i dessa delar inte godtagbart. Eftersom det är kommunen som genom sitt ställningstagande till frågan om tillståndsprovning är påkallad initierar provningsförfarandet, bör kommunen kunna medge sökandens talan vid hyresnämnden, om det exempelvis till följd av ny utredning visar sig att skälen för kommunens tidigare ståndpunkt inte längre är hållbara. Detta torde förutsätta att kommunen får föra talan som part vid nämnden. Vidare ligger det i linje med de uppgifter som föreslås läggas på kommunerna att kommunen bör kunna föra in utredning t. ex. i form av muntlig bevisning i ett tillståndsärende. Är kommunen inte part i ärendet, lär kommunen inte kunna göra detta. Inte heller lär kommun som inte är part ha s. k. aktinsyn, jfr 14 § förvaltningslagen. En sådan ordning är inte godtagbar och bostadsdomstolen förordar därför att kommun ges ställning som part i tillståndsärende, jfr bostadsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen. — — —

I promemorian har förutsatts att i de fall en kommun lämnar förhandsmedgivande eller hyresnämnden meddelar förhandsbeslut så

skall kommunen respektive nämnden vara skyldig att underrätta IM om sin åtgärd för att denna skall kunna följa upp ärendet och vid behov förelägga förvärvaren att söka lagfart. Lämpligheten av den ordning som har förordats kan enligt bostadsdomstolens mening ifrågasättas. I sådana fall där förhandsbesked eller förhandsbeslut inhämtas är det regelmässigt fråga om tillämnade fastighetsförvärv. Det ligger i sakens natur att det i sådana fall blir en besvärlig uppgift för IM att fullgöra den bevakningsskyldighet som arbetsgruppen har förutsatt. Det besvär som enligt förslaget läggs på IM torde knappast stå i rimlig proportion till den vinning som systemet eventuellt kan medföra. — — —

Bestämmelserna i 6 och 7 §§ tillståndslagen om tillståndsplikt när fastighet har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion föreslås inte ändrade i den remitterade promemorian. Det bör övervägas om inte dessa fall av fastighetsförvärv kan inordnas i det mönster som föreslås gälla vid frivilliga försäljningar. Utgångspunkten är densamma i båda fallen, nämligen att den som har förvärvat fastigheten är skyldig att söka lagfart. Därmed föreligger förutsättningar att anpassa 6 och 7 §§ till den föreslagna ordningen. — — —

Avslutningsvis vill bostadsdomstolen anmärka följande. Det har kommit till domstolens kännedom att hyresnämnderna ibland godtar att ett köp som blivit ogiltigt därför att ansökningstiden försuttits har förnyats eller bekräftats av avtalsparterna mer eller mindre formlöst i tillståndsärendet, varefter nämnden har lämnat förvärvstillstånd. I sådana fall där förvärvaren redan har sökt lagfart hos IM på den ursprungliga handlingen har detta medfört komplikationer, särskilt i de fall där nämnden har lämnat tillstånd och det nya köpet inte har skett enligt föreskrifterna i 4 kap. jordabalken eller enligt giftermålsbalkens bestämmelser om samtycke av äkta make. Enligt domstolens mening är det angeläget att ett klarläggande sker, förslagsvis genom ett motivuttalande av innebörd att hyresnämnden i nu åsyftade fall har att ogilla ansökan om förvärvstillstånd under hänvisning till att ansökan har gjorts för sent.

Stockholms tingsrätt (se även under 2): Det av utredningen föreslagna förfarandet verkar vara väl omständligt. Köparen skall först ansöka om lagfart, varefter inskrivningsmyndigheten skall underrätta kommunen. Om kommunen vill påkalla prövning skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten som i sin tur underrättar hyresnämnden. Hyresnämnden skall därefter förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd. Några steg i detta förfarande skulle utan vidare kunna utelämnas. Således är det knappast nödvändigt att kommunen till inskrivningsmyndigheten anmäler att den vill påkalla prövning hos hyresnämnden. Inskrivningsmyndigheten är endast intresserad av att få underrättelse i de fall kommunen ej vill påkalla prövning och där full lagfart därför kan beviljas. Sedan hyresnämnden prövat eller, där hyresnämndens föreläggande om att ansöka om tillstånd ej efterkommit, avskrivit ärendet och detta beslut vunnit laga kraft måste inskrivningsmyndigheten givetvis få underrättelse om utgången så att lagfartsansökan antingen kan beviljas eller avslås.

Tingsrätten vill för sin del framföra ett förslag som i sina huvuddrag går ut på att köparen inom tre månader från det att fångeshandlingen upprättades hos kommunen efterhör om denna påkallar prövning hos hyresnämnden. Om sådan anmälan ej sker eller hyresnämnden vid sin

prövning avskriver eller eljest avslår ärendet är förvärvet ogiltigt. I flertalet fall önskar dock kommunen ej påkalla prövning och förvärvaren kan därför med bevis om detta och kommunens samtidigt avgivna beslut i förköpsfrågan erhålla full lagfart. Inskrivningsmyndigheten får underrättelse från kommunen och kan, om köparen ej själv ansöker om lagfart, vid vite förelägga denne att fullgöra lagfartsplikten. Om kommunen däremot påkallar prövning bör detta ske inom viss tid, varefter hyresnämnden har att förelägga förvärvaren att inkomma med nödvändig utredning inom viss tid vid äventyr av att ärendet eljest avskrivs, med påföljd att köpet blir ogiltigt. Hyresnämndens beslut tillställs sedan inskrivningsmyndigheten som, om vilande lagfart tidigare beviljats, ex officio antingen avslår ansökan eller ger full lagfart. Om lagfart ej tidigare sökts kan inskrivningsmyndigheten med anledning av hyresnämndens tillståndsbeslut vid vite förelägga köparen att fullgöra sin lagfartsplikt.

Utöver tingsrättens nu i huvuddrag skisserade förslag finns givetvis andra lösningar, vilka enligt tingsrättens uppfattning borde ytterligare övervägas.

Falu tingsrätt: Tingsrätten ansluter sig till åsikten att man bör välja en lösning som i princip innebär att förvärvsprövning hos hyresnämnd skall ske endast om kommunen i det särskilda fallet begär det och finner på skäl som anges i promemorian att det kan vara lämpligt att förfarandet inleds på annat sätt än genom ansökan till hyresnämnden.

Emellertid avstyrker tingsrätten förslaget att förfarandet enligt tillståndslagen skall inledas hos inskrivningsmyndigheten genom att förvärvaren ansöker om lagfart (se även under 2). — — — Som stöd för förslaget att ge inskrivningsmyndigheten en central ställning i systemet för förvärvsprövningen har i promemorian anförts att hos inskrivningsmyndigheten finns rutiner för att bereda kommunen tillfälle att ta ställning i förköpsfrågan, att motsvarande rutiner kan tillämpas för att ge kommunen tillfälle att påkalla förvärvsprövning enligt tillståndslagen samt att förfarandena när det gäller köp och byte kan helt samordnas och att tillståndslagen alltså medför ett endast obetydligt merarbete för inskrivningsmyndigheterna. Vad sålunda anförts föranleder tingsrätten att framhålla att det hos inskrivningsmyndigheten i Falu domsaga endast i rena undantagsfall förekommer att kommunens ställningstagande i förköpsfrågan inte presenteras i lagfartsansökan och att nämnda myndighet i sådana fall, särskilt för minskning av tidsutdräkt, normalt införskaffar besked om kommunens ställningstagande genom att efter informell anmodan till lagfartssökanden låta denne själv komplettera ansökningsmed beskedet. Då på grund härav det i förköpslagstiftningen föreskrivna remissförfarandet nästan aldrig tillämpas, skulle de åtgärder, som enligt förslaget skulle ankomma på inskrivningsmyndigheten i fråga om förvärvsprövningen, komma att innebära ett klart och ingalunda obetydligt merarbete för myndigheten.

Till följd av sin kritik mot förslaget har tingsrätten övervägt en annan ordning för förvärvsprövningen. Tingsrätten har därvid liksom arbetsgruppen utgått ifrån att förvärvsprövning hos hyresnämnd skall äga rum endast om kommunen i det särskilda fallet påkallar det och att förfarandet bör inledas på annat sätt än genom tillståndsansökan hos hyresnämnden. Vid beaktande av den avgörande betydelse som alltså skall tillmätas kommunens ställningstagande och med hänsyn till att

förvärvaren — såsom även i promemorian förutsättes — alltid bör ha möjlighet att vända sig direkt till kommunen och begära besked om dess inställning vill tingsrätten ifrågasätta om inte förfarandet lämpligen inledes genom att förvärvaren anmäler sitt fång till kommunen och i övrigt utformas efter linjer som i grova drag anges i följande stycke.

Förvärvaren är skyldig att inom tre månader från det fångets skedde skriftligen anmäla fångets till kommunen. Till anmälan fogas avskrift av fångeshandlingen. Göres ej anmälan inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt, är fångets ogiltigt. — Inom tre månader från det anmälan inkom till kommunen lämnar kommunen förvärvaren skriftligt besked i frågan huruvida kommunen påkallar tillståndsprövning eller ej. Lämnar kommunen ej besked inom föreskriven tid eller på föreskrivet sätt, är kommunen betagen rätt att påkalla tillståndsprövning. — Påkallar kommunen tillståndsprövning, har kommunen att snarast anmäla detta till hyresnämnden. — Har kommunen gjort anmälan, som nu sagts, och ansöker förvärvaren ej självmant om tillståndsprövning, förelägger hyresnämnden honom att göra detta vid äventyr att förvärvet eljest blir ogiltigt. — När lagfart sökes inges, beroende på läget i frågan om förvärvsprövningen, antingen besked från kommunen att denna ej påkallar tillståndsprövning eller bevis om att förvärvstillstånd lämnats eller om att ansökan därom ingivits till hyresnämnden eller också bevis om att kommunen ej fullgjort ovan angiven skyldighet att lämna förvärvaren besked i frågan huruvida kommunen påkallar tillståndsprövning eller ej.

Ett förfarande enligt den skiss som nu lämnats innebär ett system som i väsentliga delar anknyter dels till regler i jordförvärvslagen och lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. och dels till regler i förköpslagen. Med i det skisserade förfarandet angivna skyldighet att anmäla förvärv till kommunen och ogiltighetspåföljd vid eftersättande av denna skyldighet må jämföras 2 och 9 §§ jordförvärvslagen och 5 § lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Den tilltänkta påföljden av att kommunen ej lämnar besked i frågan huruvida kommunen påkallar tillståndsprövning eller ej kan ses i jämförelse med 4 § och 7 § andra stycket andra meningen förköpslagen.

Det skisserade förfarandet gör det nödvändigt att omarbete tillståndslagen i vidare omfattning än som följer av det system för förvärvsprövningen som föreslås i promemorian.

Domstolsverket: Verket delar arbetsgruppens uppfattning att nuvarande förfarande bör ändras så att förvärvsprövning i sak skall ske hos hyresnämnd endast om kommunen i det särskilda fallet begär det. Frågan är då på vilket sätt kommunen skall beredas tillfälle att ta ställning till behovet av förvärvsprövning. Tre modeller synes främst förtjäna att övervägas.

1. Den av utredningen föreslagna, som innebär att förfarandet enligt tillståndslagen inleds hos inskrivningsmyndighet (IM) genom att förvärvaren ansöker om lagfart.

2. Nuvarande ordning bibehålls såtillvida att förfarandet inleds hos hyresnämnd, men förvärvsprövning krävs endast i de fall kommunen i sitt yttrande till nämnden begär det.

3. Förfarandet inleds hos kommunen genom att förvärvaren begär besked om kommunens inställning.

Modell 1

Modellen innebär att förfarandet inleds hos IM genom att förvärvaren ansöker om lagfart. Förloppet därefter kan i ett komplicerat respektive ett enkelt fall bli följande.

För det fall förvärvet inte är beroende av förköpsprövning (det gäller t. ex. ett associationsrättsligt förvärv) torde IM ha att meddela beslut om uppskov i avvaktan på att kommunen tar ställning till om den skall påkalla prövning hos hyresnämnd. Dessförinnan är det ju ej klart om myndighets tillstånd krävs för förvärvet och om ansökan därför skall vilandeförklaras enligt 20 kap. 7 § 11 p. jordabalken (JB). IM antecknar beslutet i fastighetsboken och underrättar förvärvaren enligt 19 kap. 13 § JB. Vidare underrättas kommunen enligt den föreslagna 3 § i tillståndslagen och ärendet antecknas i minnesboken. Kommunen anmäler beslut om att påkalla prövning till förvärvaren och till IM. IM kontrollerar anmälan, antecknar kommunens beslut i fastighetsboken samt underrättar hyresnämnden. Det är nu klart att förvärvet är beroende av myndighets tillstånd. Ansökan tas därför enligt 19 kap. 11 § JB upp till ny prövning och förklaras vilande varvid fånget beläggs med stämpelskatt. Bevis om vilandebeslutet expedieras till förvärvaren mot postförskott. Förvärvaren tillställs därjämte en underrättelse enligt 19 kap. 13 § JB. Hyresnämnden förelägger förvärvaren att ge in ansökan om tillstånd till förvärvet. Förvärvaren ger in ansökan. (Här må anmärkas att det redan här kan ha förflutit sju månader från förvärvsdagen.) Hyresnämnden skickar ansökan för yttrande till kommunen och hyresgästorganisation. Kommunen och organisationen yttrar sig till hyresnämnden. Hyresnämnden fattar beslut i ärendet. Beslutet tillställs förvärvaren, överlåtaren och kommunen. Någon underrättelse till IM är inte föreskriven och den vilande lagfarten torde därför, om tillstånd till förvärvet inte gavs, komma att stå kvar i fastighetsboken till dess förvärvaren börjar verka för att återvinna stämpelskatten. Lagfartsansökan kommer då att avslås. Om tillstånd ges, beviljas lagfartsansökan då den sedermera fullföljs.

I det enklare fallet ges lagfartsansökan in till IM, som uppskjuter ärendet, antecknar beslutet i fastighetsboken och underrättar förvärvaren. Kommunen underrättas och ärendet antecknas i minnesboken. Sedan tre månader förflutit utan att kommunen hört av sig, tas ärendet upp och lagfart kan — om andra hinder inte föreligger — meddelas.

Utredningen finner modell 1 naturlig mot bakgrund av vad som i utredningen anförs om bristerna när det gäller lagfartspliktens efterlevnad (se vad domstolsverket anfört härom under 2).

Om för sent inkommen lagfartsansökan ej får till följd att fånget blir ogiltigt är det inte längre lika naturligt att tillståndsförfarandet inleds hos IM. Andra skäl får i så fall motivera en sådan ordning. Härvidlag framhålls i utredningen att de rutiner varigenom IM ger kommunen tillfälle att ta ställning till förköpsfrågan kan tillämpas även beträffande tillståndslagen. Här må anmärkas att förköpslagen medfört en omfattande hantering för IM. Det vore därför önskvärt att kommunen regelmässigt tagit ställning i förköpsfrågan innan lagfartsansökan ges in.

Det är annars riktigt att det inte skulle medföra större besvär för IM att samordna handläggningen såvitt gäller underrättelsen till kommu-

nen enligt förköpslagen med en underrättelse enligt tillståndslagen. Det nuvarande systemet innebär emellertid också en samordning mellan förköps- och tillståndsprövning efter underrättelse från hyresnämnden. Även modell 3, som redovisas nedan, innefattar samordning med förköpslagens regler om anmälan från förvärvare. Modell 1 erbjuder således inte några särskilda fördelar i fråga om samordning med förköpsreglerna. Det är också riktigt att IM har inarbetade rutiner när det gäller att kontrollera att tillstånd till fastighetsförvärv har inhämtats i fall då detta är föreskrivet. Detta är en fördel i alla tre modellerna och talar inte särskilt för modell 1.

Modell 2

Nuvarande ordning med ansökan till hyresnämnd bibehålls men förvärvsprövning krävs endast om kommunen i sitt yttrande till nämnden begär det.

Hos hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö samt hos de sju kommuner där tillståndslagen gäller finns inarbetade rutiner för hur tillståndsfrågorna skall beredas. Dessa rutiner, som är arbetskrävande, bör förenklas men inte helt överges med mindre andra framstår som klart fördelaktigare.

Av utredningen framgår inte i vilken omfattning hyresfastigheter överläts i landet. Den statistik som redovisas visar omsättningen av hyresfastigheter i de sju kommuner tillståndslagen gäller. I vilken omfattning överlåtelser av hyresfastigheter äger rum i övriga kommuner framgår ej. Likaså saknas prognoser om antalet överlåtelser i framtiden. Man torde dock kunna utgå ifrån att omsättningen av hyresfastigheter i de kommuner där lagen f. n. tillämpas är livligare än i övriga landet och att så även kommer att vara fallet i framtiden.

Det kan därför enligt domstolsverkets mening ifrågasättas om hyresnämndernas kommande belastning p. g. a. förslaget att vidga tillståndslagens tillämpningsområde blir så stor, att det är nödvändigt att förfarandet inleds på annat sätt. Om nuvarande rutin ändras så att hyresnämnd behöver ingå i materiell prövning bara i de fall då kommunen påkallar detta förenklas handläggningen betydligt. Hyresnämndens beslut torde i sådant fall kunna utformas så att handläggningen inte tar nämnvärda resurser i anspråk.

Det skulle innebära en ytterligare förenkling om förfarandet kunde inledas med en enkel anmälan om förvärvet. Hyresnämnden kunde då slippa den nuvarande omfattande pappershanteringen och inskränka sin befattning med ärendet till en registrering av anmälan och ett meddelande till kommunen om dess möjlighet att påkalla tillståndsprövning inom viss tid. I flertalet fall skulle kommunens frist löpa ut utan att prövning begärts. Ärendet kunde då hos hyresnämnden avföras genom utfärdande av ett bevis härom.

Modellen har också den fördelen att nuvarande samordning mellan tillståndslagen och förköpslagen kan bibehållas. Fångets ogiltighet kan alljämt bli beroende av att tillstånd söks inom tre månader från det fångat skedde, och därigenom även fortsättningsvis stå i överensstämmelse med vad som gäller enligt övriga lagar som inskränker rätten att förvärva fast egendom.

Modell 3

Förvärvaren anmäler förvärvet direkt till kommunen och begär besked om dess inställning.

Det är endast kommunen som har anledning att befatta sig med alla förvärv av hyresfastighet. Domstolsverket finner det anmärkningsvärt att möjligheterna att inleda förfarandet hos kommun inte ens diskuteras i promemorian.

Enligt förköpslagen kan köpare få lagfart, om kommunen har förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt i fråga om en tillämnad försäljning. Har förvärvet ägt rum kan det anmälas till kommunen, som har att utöva förköpet inom viss tid efter anmälan. Enligt arbetsgruppen bör även enligt tillståndslagen förvärvaren ha möjlighet att vända sig direkt till kommunen och begära besked om kommunens inställning i frågan.

Då förvärvsprövning hos hyresnämnd skall ske endast om kommunen i det särskilda fallet begär det, ter det sig enligt domstolsverkets mening naturligt att inleda förfarandet hos kommunen. Kommunerna har inarbetade rutiner när det gäller att behandla ärenden enligt förköpslagen även då ansökan eller anmälan görs av enskild (7 § 2 st. förköpslagen). Tillståndslagen och förköpslagen kan samordnas så att kommunen har att ta ställning till förköpsfrågan då anmälan enligt tillståndslagen görs till kommunen. Som tidigare berörts skulle det medföra stora besparingar för IM om förköpsfrågan regelmässigt underställdes kommunen direkt av förvärvaren. En sådan ordning skulle också garantera kommunen att hela den lagstadgade fristen kan disponeras. Såsom påtalats i riksdagsarbetet blir så inte alltid fallet då underrättelse inkommer från IM.

Domstolsverket vill här peka på följande möjliga handläggningsrutiner.

a. Tillståndslagen är ensam tillämplig.

Anmälan om förvärv av hyresfastighet görs av förvärvaren till kommunen inom tre månader från det fångat skedde. Görs inte anmälan inom föreskriven tid är fångat ogiltigt. Vill kommunen påkalla prövning, anmäls beslut därom till hyresnämnden sist tre månader efter det kommunen mottog anmälan från förvärvaren. Hyresnämnden förlägger förvärvaren att inom en månad från delgivningen ansöka om förvärvstillstånd vid äventyr att förvärvet eljest blir ogiltigt.

Meddelas förvärvstillstånd kan hyresnämnden eventuellt underrätta IM om förvärvet. Detsamma kan gälla om kommunen påkallat prövning för sent. Vägras tillstånd genom lagakraftvunnet beslut är fångat ogiltigt. Förklarar sig kommunen avstå från att påkalla prövning hos hyresnämnden kan kommunen eventuellt underrätta IM om förvärvet. (Jämför vad som sagts härom under modell 1.)

b. Tillståndslagen och förköpslagen är både tillämpliga.

Anmälan om förvärvet görs av förvärvaren på motsvarande sätt och vid samma äventyr som angetts under a.

Kommunen avstår från att utöva förköpsrätten och från att påkalla prövning hos hyresnämnden: Kommunen kan eventuellt underrätta IM om förvärvet.

Kommunen avstår från att utöva förköpsrätten men beslutar påkalla prövning enligt tillståndslagen: Handläggning motsvarande den under a. omnämnda.

Kommunen beslutar utöva sin förköpsrätt: Samma handläggningsrutiner som f. n. gäller då säljare eller köpare, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, anmäler försäljningen till kommunen innan lagfart sökts, kan användas. Kommunen underrättar således inom viss tid köpare och säljare om beslutet att utöva förköpsrätt samt anmäler beslutet till IM med företeende av bevis om underrättelserna. Beslutet antecknas i fastighetsboken, om lagfart inte sökts, i första lediga lagfartsrum. Motsvarande torde kunna tillämpas i det fall då kommunen beslutar att i första hand utöva förköpsrätten och i andra hand om förköpsrätten förvägras, påkalla prövning enligt tillståndslagen.

Den möjlighet som f. n. finns att få förhandsbesked av hyresnämnd om förvärvstillstånd bör finnas kvar.

Domstolsverkets bedömning

Att nuvarande ordning i oförändrad form skulle kunna tillämpas i hela landet måste anses uteslutet med hänsyn till den tungrodda hantering som den kräver vid hyresnämnden.

Modell 1 skiljer sig från vad som gäller enligt andra lagar om tillstånd till förvärv av fast egendom. Den kräver lagregler med ett innehåll som strider mot svensk rättstradition och som dessutom under förarbetena till jordabalken redan utretts och befunnits inte böra komma i fråga. Den leder till dubbel eller i värsta fall tredubbel hantering vid IM utan att vara den enda modellen som medför arbetsbesparing hos annan myndighet.

Modell 2 innefattar en förenkling av nuvarande rutiner. Förenklingen är emellertid begränsad. Den inledande hanteringen vid hyresnämnd framstår som överflödigt. För förvärvaren kan det emellertid te sig naturligt att behöva ha kontakt med endast en myndighet i tillståndsfrågan. Modellen är den som bäst ansluter sig till övrig förvärvstillståndslagstiftning och den medför också god samordning med förköpslagen.

Modell 3 framstår som den mest naturliga främst p. g. a. att förfarandet inleds hos den instans som, oavsett vilken modell som väljs, måste ta ställning till samtliga förvärv. En konsekvent tillämpning av modellen sparar resurser hos såväl hyresnämnd som IM, det senare i all synnerhet om den kan få återverkningar på förköpsbehandlingen av förvärv av andra fastighetstyper. Arbetsbelastningen hos kommunen är inte större i denna modell än i de övriga.

Mot bakgrund av det anförda avstyrker domstolsverket bestämt att arbetsgruppens förslag genomförs enligt modell 1 och förordar att eventuellt erforderlig lagstiftning i stället utformas på grundval av modell 3.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden ansluter sig i princip till den omläggning av prövningssystemet som arbetsgruppen föreslår.

Enligt förslaget behålls nuvarande möjlighet att få förhandsbesked från hyresnämnd om förvärvstillstånd. Samtidigt öppnas efter mönster av 4 § andra stycket förköpslagen möjlighet för förvärvaren att innan köpet fullbordats vända sig till kommunen och begära dess besked huruvida tillståndsprövning kommer att påkallas. Det sistnämnda förslaget får betecknas som en värdefull nyhet, ägnad att underlätta den legitima fastighetshandeln och de berörda myndigheternas arbete. Enligt hyresnämndens mening bör förvärvarna uppmuntras att utnyttja möjligheten att begära kommunens besked i tillståndsfrågan. Möjligen bör

en motsvarighet till 4 § andra stycket förköpslagen införs i förvärvstillståndslagen och gälla förvärv både av fast egendom och av aktie m. m. — Arbetsgruppens förslag synes inte utesluta att besked begärs inom lagfartsfristen efter det att fånget skett men innan lagfart söks. Har besked inte lämnats före fristens utgång, torde inskrivningsmyndigheten ha att underrätta kommunen enligt 3 § första stycket förvärvstillståndslagen. Motsvarande ordning skall enligt PM gälla, om förvärvaren sökt men inte hunnit få förhandstillstånd av hyresnämnden.

Hyresnämnden ifrågasätter om möjligheten till förhandstillstånd har någon större praktisk betydelse vid sidan av det kommunala förhandsbeskedet. Det synes opraktiskt att förvärvaren via hyresnämnden skall inhämta ett besked från kommunen som han kan få genom direkt hänvändelse. Det har också visat sig att kommun ibland är obenägen att yttra sig i ärende om förhandstillstånd, eftersom ett eventuellt spekulativt inslag i förvärvet är svårt att bedöma utan tillgång till fångehandlingen. Som nyss berörts torde inskrivningsmyndigheten vara skyldig att underrätta kommunen enligt 3 § första stycket förvärvstillståndslagen, om förhandstillstånd sökts men inte hunnit meddelas. Även om tillstånd meddelats, men beslutet inte vunnit laga kraft, torde underrättelse böra lämnas. Systemet synes kunna innebära onödig administrativ omgång. Med hänsyn till vad arbetsgruppen anfört om förhandstillståndens betydelse vid associationsrättsliga förvärv, t. ex. fusion, vill hyresnämnden dock inte motsätta sig att institutet behålls.

Såvitt gäller prövningsförfarandet vid fullbordade förvärv innebär förslaget att lagfart på förvärv av hyresfastighet skall sökas inom tre månader från det fånget skedde. Sedan lagfartsansökan inkommit, skall inskrivningsmyndigheten inom två veckor underrätta kommunen om förvärvet. Kommunen har så tre månader på sig att besluta, om prövning enligt förvärvstillståndslagen skall påkallas och, om så blir fallet, underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet. Inskrivningsmyndigheten underrättar hyresnämnden om kommunens beslut, varefter hyresnämnden skall förelägga förvärvaren att inom en månad ge in ansökan om tillstånd till förvärvet. Den egentliga handläggningen av ett kontroversiellt tillståndsärende kan alltså inte inledas, förrän omkring sju månader från fångesdagen. Innan hyresnämnden kan hålla sammanträde i ärendet — vilket alltid torde bli nödvändigt — skall enligt 16 b § nämndlagen kommunen och berörd hyresgästorganisation beredas tillfälle att yttra sig inom viss tid, som troligen måste bestämmas till minst en månad. Det finns anledning räkna med att hyresnämndens beslut oavsett utgången kommer att överklagas, om fullföljdsreglerna ändras enligt förslaget. Processen i bostadsdomstolen torde ta minst ett par månader i anspråk. Det anförda ger vid handen att en tvistig förvärvsfråga ofta inte kommer att vara slutgiltigt avgjord förrän mer än ett år förflutit från fångesdagen.

Det finns mot den angivna bakgrunden anledning erinra om föredragande statsrådets uttalanden vid förvärvstillståndslagens tillkomst om vikten av skyndsam handläggning i hyresnämnden (prop. 1975/76: 33 s. 73). Tillståndsprövningen får inte onödigt hindra fastighetsomsättningen och skapa onödiga fördröjningar i fastighetskreditgivningen, något som kan få rakt motsatt effekt för de boende än den lagstiftningen avser att uppnå. Hyresnämnden vill tillägga att avtalsparterna

så länge tillståndsfrågan inte är avgjord svävar i ovisshet om huruvida avtalet blir gällande. Konsekvenserna av att t. ex. ett köpeavtal blir ogiltigt blir svårare ju längre förfarandet drar ut på tiden. Det är alltså angeläget att ta till vara de möjligheter som kan finnas att påskynda förfarandet.

Det torde inte kunna komma i fråga att förkorta lagfartsfristen eller den med förköpslagstiftningen samordnade tremånaderstiden för kommunens ställningstagande. Med tanke på det kommande hyresnämnds-förfarandet synes det däremot önskvärt att kommunen så långt det är möjligt utnyttjar tremånadersfristen för utredning om förvärvarens lämplighet som hyresvärd. Härigenom skulle yttrandet enligt 16 b § nämndlagen kunna avges inom förhållandevis kort tid, något som i och för sig är angeläget. Det synes dock tveksamt om kommunen får tillräckligt underlag för en sådan utredning enbart genom uppgifter om överlåtarens och förvärvarens namn och adresser samt avskrift av fängeshandlingen. Möjligen bör förvärvaren vara skyldig att på anfordran lämna kommunen uppgifter enligt 2 § tillämpningsförfordningen (1975: 1139).

Det är tänkbart att tillståndsfrågans avgörande kan påskyndas genom att kommunen, när det är klart att prövning kommer att påkallas och att förköpsrätten inte kommer att utövas, genast hänvisar förvärvaren att söka förvärvstillstånd hos hyresnämnden, om han inte föredrar att låta förvärvet gå åter. Hänvisningen skulle kunna tas in i underrättelsen enligt 3 § tredje stycket förvärvstillståndslagen. Det synes i och för sig möjligt att låta en sådan hänvisning ha formen av föreläggande enligt 3 § sista stycket förslaget till ändring i förvärvstillståndslagen.

Med den föreslagna uppläggningsen av förfarandet blir det kommunen som tar initiativ till tillståndsprövningen, och kommunen torde därmed komma i ett sådant motsatsförhållande till förvärvaren som kännetecknar tvåpartsförhållandet. Kommunen behandlas redan i nuvarande förfarande som part i olika hänseenden. Ett kontroversiellt tillståndsärende torde sålunda inte avgöras utan att kommunen fått del av det material som sökanden tillfört ärendet vid hyresnämnden (jfr 15 § första stycket första punkten förvaltningslagen). Kommunen bereds regelmässigt tillfälle att närvara vid sammanträde inför hyresnämnden (jfr 16 § förvaltningslagen). Slutligen har hyresnämnden genom 9 § i tillämpningsförfordningen till förvärvstillståndslagen ålagts tillstålla kommunen beslut i ärende som kommunen yttrat sig i (jfr 18 § förvaltningslagen). Härtill kommer att kommunen enligt förslaget blir sökandens motpart i bostadsdomstolen, om ärendet fullföljs dit. Hyresnämnden vill ifrågasätta om tiden inte är mogen att anse kommunen som part redan i tillståndsärendet vid hyresnämnden. Enligt hyresnämndens mening skulle en sådan ordning vara till fördel genom att möjliggöra ett mera flexibelt agerande från kommunens sida. Förfarandet skulle också kunna koncentreras om den särskilda remissen enligt 16 b § nämndlagen kunde undvaras. Det är uppenbart att en partsställning för kommunen inte förringar betydelsen av kommunens invändningar mot förvärvet. Liksom hittills ankommer det på sökanden att göra sannolikt att han uppfyller förutsättningarna för tillstånd.

Hyresnämnden i Göteborg: Vad gäller frågan hur tillstånds-förfarandet skall inledas vill hyresnämnden framhålla att det nuvarande förfar-

randet med ansökan till hyresnämnd är mycket tungrott. Gällande regler bör därför inte bibehållas. Enligt hyresnämndens mening bör en smidig handlägningsform kunna tillskapas genom att tillståndsförfarandet vid genomförda förvärv i enlighet med vad som föreslås i promemorian kopplas till jordabalkens bestämmelser om lagfartsansökan. Någon möjlighet för den som har förvärvat tillståndspliktig egendom att vända sig direkt till hyresnämnden med ansökan om förvärvstillstånd eller till kommunen t. ex. med begäran om förklaring att kommunen avstår från att påkalla prövning av förvärvsfrågan hos hyresnämnden bör inte finnas.

Det föreslagna tillståndsförfarandet gäller endast förvärv som avses i 1 § första stycket tillståndslagen och som inte omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § samma lag. Hyresnämnden vill erinra om att förvärv genom inrop på exekutiv auktion därför även i fortsättningen kommer att handläggas i den ordning som föreskrivs i 6 § tillståndslagen. I sådant fall skall alltså ansökan om förvärvstillstånd ges in direkt till hyresnämnden.

I promemorian uttalas att hyresnämnd även i fortsättningen bör kunna ge tillstånd till framtida förvärv av hyresfastighet. Vidare föreslås att kommunen i fråga om en tillämnad försäljning skall kunna avstå från att påkalla hyresnämndsprövning.

Enligt hyresnämndens mening är det viktigt att det nya förfarandet blir enkelt och enhetligt. Nämnden sätter därför i fråga om det är motiverat att ge den som tänker förvärva tillståndspliktig egendom möjlighet att välja mellan ett förfarande hos hyresnämnden och ett hos kommunen, särskilt som antalet ärenden med begäran om förhandstillstånd hittills har varit mycket litet. Eftersom tillståndsfrågan har nära samband med förköpsfrågan framstår det som mest praktiskt att den som avser att förvärva egendom skall kunna vända sig till kommunen för att i ett sammanhang få besked enligt 4 § andra stycket förköpslagen och enligt tillståndslagen. För den händelse det anses angeläget att en blivande förvärvare alltid skall ha rätt att få frågan om förhandstillstånd prövad — således en rätt till prövning som inte föreligger i motsvarande situation enligt förköpslagen — måste kommunen åläggas att ta ställning i frågan med rätt för sökanden att vid för honom negativt besked ta upp tillståndsfrågan i hyresnämnden. Det är emellertid här att märka att ett avgörande i tillståndsfrågan kan träffas endast om kommunen i förköpsfallen har förklarat sig avstå från att utöva förköpsrätt enligt bestämmelserna i 4 § andra stycket förköpslagen.

Enligt hyresnämnden bör frågan om tillstånd till framtida förvärv kunna lösas inom ramen för det ovan skisserade förfarandet. Någon rätt för en blivande förvärvare att vända sig direkt till hyresnämnden för förhandstillstånd behövs då inte. I detta sammanhang bör vidare övervägas om inte beslut av kommun i fråga om tillämnad försäljning skall ges begränsad giltighet i tiden på sätt som nu gäller beträffande förhandstillstånd av hyresnämnd (21 § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Promemorieförslaget innebär att inskrivningsmyndigheten skall underrätta kommunen om lagfartsansökningen och tillstålla kommunen en bestyrkt avskrift av köpehandlingen. Underrättelsen skall enligt förslaget endast innehålla uppgift om den inskrivningsdag när lagfart söktes samt om överlåtarens och förvärvarens namn och adresser.

Enligt nuvarande bestämmelser skall förvärvsansökan innehålla åtskilliga uppgifter om bl. a. förvärvaren och fånet. Ansökan tillställs kommunen i samband med att hyresnämnden begär yttrande i tillståndsfrågan. I promemorian förbigås frågan hur kommunen i fortsättningen skall få tillgång till behövliga uppgifter om t. ex. sökanden. Förhållandet torde vara det att de uppgifter som f. n. lämnas i ansökan till hyresnämnden ofta inte är tillräckliga för att kommunen skall få ett tillförlitligt underlag för sitt ställningstagande. Enligt hyresnämnden måste frågan övervägas ytterligare. Ställs kommunen inför situationen att den regelmässigt saknar tillräckligt beslutsunderlag är risken stor att avgörandena kommer att ske slentrianmässigt utan reell prövning av sakfrågan. Detta kan få till följd antingen att angelägna tillståndsfrågor inte förs vidare till hyresnämnden för prövning eller att kommunen väljer att alltid påkalla prövning.

Enligt uttalande i förarbetena till tillståndslagen (prop. 1975/76: 33 s. 67) bör vid den tillståndsprövning som sker enligt lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. länsstyrelsen i regel inhämta hyresnämndens och den berörda kommunens yttrande i sådana fall där förvärvet annars skulle ha varit underkastat bestämmelserna i tillståndslagen. Genomförs den i promemorian föreslagna ordningen bör det enligt hyresnämndens mening i nu avsedda fall vara tillräckligt att länsstyrelsen inhämtar yttrande från kommunen. — — —

I promemorian föreslås att till kommunens anmälan till inskrivningsmyndigheten skall fogas bevis om att överlåtaren och förvärvaren har underrättats om beslutet. Hyresnämnden anser att denna bestämmelse kan undvaras. Motsvarande regel vid förköp har en praktisk funktion att fylla, eftersom underrättelsen till köparen och säljaren kommer att utgöra utgångspunkten för deras bestridande av förköpet. I ett förvärsärende skall däremot förvärvaren enligt förslaget bli skyldig att vidta åtgärd först sedan han har fått föreläggande från hyresnämnden.

I promemorian uttalas (s. 53 andra stycket) att behovet av förvärvsprövning faller bort, om kommunen beslutar om förköp. Uttalandet kan enligt hyresnämndens mening misstolkas. Det förhållandet att kommunen utövar sin förköpsrätt innebär inte att kommunen kan underlåta att inom tremånadersfristen ta ställning till frågan om förvärvsprövning. Inte heller kan inskrivningsmyndigheten i sådant fall underlåta att underrätta hyresnämnden om kommunens beslut att påkalla förvärvsprövning. Kommunen kan nämligen senare vägras tillstånd till förköp och någon möjlighet för kommunen att då återuppta handläggningen av förvärsärendet finns inte. En annan sak är att hyresnämnden inte kan pröva förvärsärendet förrän förköpsfrågan är slutligt avgjord.

Enligt promemorian skall inskrivningsmyndigheten underrätta hyresnämnden om kommunens prövningsanmälan. Det åligger då hyresnämnden att förelägga förvärvaren att söka förvärvstillstånd inom en månad. Enligt hyresnämnden bör i detta sammanhang uppmärksammas, att nämnden och inskrivningsmyndigheten kan ha olika uppfattning i frågan om förvärvstillstånd behövs. Det kan sålunda inträffa att nämnden sedan den har tagit emot underrättelse från inskrivningsmyndigheten anser att denna myndighet har bedömt tillståndsfrågan felaktigt. Hyresnämnden vill framhålla att det i Göteborg redan har inträffat.

fat att inskrivningsmyndigheten och nämnden har haft olika uppfattning om tolkningen av undantagsbestämmelsen i 2 § 9 tillståndslagen. — — —

I detta sammanhang vill hyresnämnden peka på de följder för kommunens beslut om förköp som är förenade med att förvärvaren underlåter att söka förvärvstillstånd hos hyresnämnden inom förelagd tid. I sådant fall blir förvärvet ogiltigt, vilket torde medföra att kommunen förlorar sin rätt till förköp. Förslaget innebär alltså att parterna vid en fastighetsöverlåtelse kan omintetgöra kommunens förköpsrätt genom att förvärvaren underlåter att söka förvärvstillstånd. Det framgår inte av promemorian om denna följd av förslaget har varit föremål för övervägande. Problemet har inte heller behandlats i PM (Ds Ju 1978: 9) om ändring i förköpslagen (1967: 868) och expropriationslagen (1972: 719) m. m.

Hyresnämnden i Malmö: Förslaget måste innebära att övervägande antalet förvärvare av hyresfastigheter kommer att behöva ansöka endast om lagfart och inte dessutom om tillstånd hos hyresnämnden. För förvärvarna är detta utan tvekan fördelaktigt. Förslaget innebär emellertid också att den kännedom om förvärvare, som hyresnämnden kan ha inte torde kunna utnyttjas, när kommunen beslutar huruvida förvärvsprövning hos hyresnämnden skall påkallas. Denna kännedom borde, om tillståndslagen skall gälla i hela landet, vara värdefull i synnerhet för de kommuner vars resurser inte utan vidare tillåter dem att göra den utredning som fordras för en bedömning enligt 4 § 1 st. tillståndslagen. Lämpligheten av att hyresnämnden använder sin egen kännedom om förvärvare i prövningen av ett tillståndsärende kan naturligtvis diskuteras. Att hyresnämnden kan göra det ifrågasattes dock ej av föredragande departementschefen vid tillståndslagens tillkomst. Kommunens bedömning i frågan om behovet av förvärvsprövning underlättas inte heller av att vissa av de uppgifter förvärvare nu har att lämna i tillståndsärende jämlikt 2 § förordningen om tillämpningen av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. inte, såvitt framgår av promemorian (s. 52), skall behöva lämnas i samband med att tillståndsörfarandet inledes hos inskrivningsmyndigheten och bifogas underrättelsen till kommunen. I promemorian belyses överhuvud inte frågan hur kommunen skall få nödvändigt underlag för sitt ställningstagande. Dock nämnes (s. 47) att det får anses naturligt att kommunen utnyttjar den kunskap som finns hos hyresgästerna och i erforderlig utsträckning samråder med berörd hyresgästorganisation innan kommunen tar ställning. Härtill kan anmärkas att det torde höra till undantagen att den enskilde hyresgästen sitter inne med kunskaper om en tilltänkt förvärvare av fastigheten. Detsamma kan gälla "berörd hyresgästorganisation" i det fall det rör sig om en förening bestående av hyresgäster i fastigheten eller i kvarteret. Naturligtvis finns det hyresgästorganisationer, i första hand givetvis förening ansluten till Hyresgästernas Riksförbund, som kan ha för kommunen nyttiga kunskaper och till dessa bör kommunen kunna vända sig oavsett om organisationen är "berörd" eller ej. I detta sammanhang vill hyresnämnden framhålla att fastighetsägareföreningarna, som enligt hyresnämndens erfarenhet allvarligt strävar efter att motverka olämpliga fastighetsförvärv, bör vara en lika god upplysningskälla som hyresgästföreningar. Hyresnämnden vill också framhålla att intresseledamoten från fastighetsägarsidan ofta har

kunnat lämna viktiga bidrag till utredningen i ärenden om förvärvstillstånd.

Fortfarande torde gälla att, såsom föredragande departementschefen framhöll vid tillståndslagens tillkomst, prövningen av tillståndsärenden bör ankomma på den myndighet som är bäst förtrogen med förhållandena på hyresmarknaden och att hyresnämnderna lämpligen bör handha denna uppgift. De nu gällande förfarandereglerna måste emellertid anses vara onödigt betungande för såväl hyresnämnderna som för förvärvare av hyresfastigheter. Reglerna innebär en pappersexercis, som ofta är tyngande och i många fall helt onödig, t. ex. när förvärvstillstånd ej kan vägras på grund av bestämmelserna i 4 § andra stycket tillståndslagen eller när kända, seriösa fastighetsbolag, som redan fått ett antal förvärvstillstånd ändå tvingas fortsätta att söka tillstånd för varje nytt förvärv. Med hänsyn till det anförda tillstyrker hyresnämnden förslaget att tillståndsförfarandet skall inledas hos inskrivningsmyndigheten genom att förvärvaren söker lagfart. — — —

Enligt promemorians förslag är det inte avsett att kommunen skall ges ställning som part i ärenden om förvärvstillstånd. Hyresnämnden har dock den uppfattningen att, enär det är kommunen som initierar förvärvsprövningen, det ter sig riktigare och naturligare att låta kommunen inta partsställning och låta det ankomma på kommunen att göra ansökningen om förvärvsprövning i stället för förvärvaren. Om en sådan regel införes, bör förvärvarens underlåtenhet att på kallelse inställa sig till sammanträde inför hyresnämnden medföra att ärendet avgöres utan hinder av förvärvarens utevaro, vilket normalt torde få till följd att förvärvstillstånd vägras. Hyresnämndens kontroll av att kommunen ansöker om förvärvsprövning i rätt tid, härvid bör gälla samma tid som i promemorian föreslagits beträffande kommunens anmälan till inskrivningsmyndigheten, kan ske genom att kommunen ålägges att till ansökningen om förvärvsprövning bifoga underrättelsen från inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten kan erhålla erforderliga uppgifter för prövningen av lagfartsärendet, om kommunen till anmälan om beslutet att påkalla förvärvsprövning fogar besked om att och när ansökan om förvärvsprövning hos hyresnämnden skett. Kommunen bör alltså få ställning som part inte blott, såsom föreslagits, i bostadsdomstolen utan även i hyresnämnden.

Om promemorians förslag angående förfarandet i tillståndsärenden genomföres, föreslår hyresnämnden följande tillägg i förfarandet. Kommunen skall i anmälningen till inskrivningsmyndigheten om beslutet att påkalla förvärvsprövning ange de huvudsakliga grunderna för kommunens beslut. Bestämmelsen i 16 b § första och andra styckena lagen om arrendenämnder och hyresnämnder bör upphävas.

Möjligheten att få förhandsbesked av hyresnämnden om förvärvstillstånd föreslås kvarstå. Vidare föreslås att förvärvare av hyresfastighet dessutom skall kunna vända sig direkt till kommunen och få besked om kommunens inställning till ett tillämnat förvärv. Hyresnämnden förutsätter att enligt förslaget förvärvare av hyresfastighet skall kunna ansöka om förvärvstillstånd hos hyresnämnden endast i de fall där fångeshandling ännu ej upprättats. En annan ordning vore opraktisk och det skulle kunna inträffa att hyresnämnden gav tillstånd till ett förvärv som blivit ogiltigt. Enligt hyresnämndens uppfattning är emellertid regler om förhandsprövning i hyresnämnd i praktiken onödiga.

I de fall kommunen motsätter sig förvärvet, lär nämligen hyresnämnden inte kunna inta annan ställning till förvärvet än kommunen gjort, eftersom den för såväl vanlig förvärvsprövning som för förhandsbesked betydelsefulla möjligheten saknas att bedöma de ekonomiska förutsättningarna för förvärvet med hänsyn till köpeskillingens storlek och fastighetens belåning. Om möjligheten att erhålla förhandsbesked av hyresnämnden ändå skall kvarstå, bör det vara tillräckligt om hyresnämnden prövar även sådana frågor först sedan kommunen uppgett att den avstår från förköpsrätten men inte från att påkalla prövning hos hyresnämnden. Möjligheten att vända sig direkt till hyresnämnden för förhandsbesked bör sålunda inte finnas.

Hyresnämnden anmärker att förfarandereglerna beträffande tillstånd till förvärv av hyresfastighet efter exekutiv auktion (6 § tillståndslagen) föreslås kvarstå. — — —

Hyresnämnden vill slutligen framhålla att inskrivningsmyndighetens bedömning huruvida förköpslagen och tillståndslagen är tillämpliga på förvärvet liksom myndighetens beslut om stämpelskatt bör grundas på uppgifter i taxeringsbevis från samma år.

Hyresnämnden i Växjö: Problemet med tillståndslagen är, att densamma, för att fånga upp högst enstaka olämpliga förvärvare av hyresfastighet och kanske framför allt att genom sin blotta existens verka avskräckande på dylika personer, förorsakar myndigheter och enskilda betydande administrativa bestyr — och detta utan att ändå kunna utgöra något effektivt hinder mot olämpliga förvärvare. Man måste hela tiden hålla i minnet att det ej rör sig om något exakt vetenskapligt utan att fråga snarare är om ett maximeringsproblem där för- och nackdelar med lagen får vägas mot varandra.

Ur hyresnämndernas synpunkt verkar det vara en enorm vinning om, såsom föreslås i promemorian, endast de enskilda fastighetsförvärv behöver prövas, där kommunen så begär. Detta måste också för många förvärvare uppfattas såsom en stor lättnad. Nyttan med lagen ökar då kraftigt i förhållande till dess avigsidor — den hämmande och tyngande administrativa apparaten. Sätillvida är den nu föreslagna ordningen mycket tillfredsställande.

För kommunerna synes den föreslagna nya ordningen emellertid icke innebära någon arbetsbesparing om reell prövning eftersträvas. De kommer i stället att få ett större ansvar, som kan komma att medföra noggrannare prövning eller annat merarbete. Det förefaller troligt att kommun för att kunna bestämma sig för om prövning skall initieras anser sig nödsakad att bereda berörd hyresgästorganisation och kanske t. o. m. polismyndighet eller andra organ tillfälle att yttra sig. Även om man bortser från de problem som eventuellt kan uppkomma genom att kommunala beslut är överklagbara och genom arbetsrättslig lagstiftning står det klart att en framgångsrik lagtillämpning mycket hänger på om förfarandet hos kommunen kan ges en enkel och snabb men ändå effektiv inriktning. Eftersom statsmakterna numera lägger allt större ansvar för bostadsförsörjningen på kommunen, är det väl kanske ändå konsekvent och rimligt att kommunen också på tillståndslagens område får ta på sig ett ökat ansvar och ökad arbetsbörda. Förhoppningsvis kommer det efter en kort tid att visa sig bli till fyllest med ett tämligen summariskt och informellt förfarande hos kommunerna i det stora flertalet fall.

Mot denna bakgrund kan hyresnämnden inte finna annat än att den i promemorian förordade lösningen med riksomfattande lagstiftning men begränsning av prövningsförfarande till de mer diskutabla fallen utgör en principiellt klar förbättring av tillståndslagen.

De skäl som i promemorian anförts för att sammankoppla tillståndsprovningen med lagfartsansökningen synes bärande. Hyresnämnden vill emellertid betona vikten av att förfarandet, med hänsyn till både allmänheten och hyresnämnderna göres så enkelt och naturligt som möjligt. Det kan ifrågasättas om den föreslagna proceduren är tillräckligt enkel och naturlig. Enligt denna skall följande ske: lagfart sökas — inskrivningsmyndigheten underrätta kommunen — kommunen besluta att påkalla prövning samt härom underrätta fastighetsöverlåtelsekontrahenterna (varför?) och inskrivningsmyndigheten — den sistnämnda underrätta hyresnämnden — denna förelägga förvärvaren att ansöka förvärvstillstånd — förvärvaren inge ansökan till hyresnämnden. Det synes hyresnämnden böra övervägas om inte i stället gången bör vara följande: lagfart sökes — inskrivningsmyndigheten underrättar kommunen — kommunen påkallar hos hyresnämnden tillståndsprovning och underrättar därom inskrivningsmyndigheten inom tremånadersfristen.

Härvid kan man antingen låta kommunen uppträda såsom sökande eller såsom allenast upplysningskälla. Det förra svarar enligt hyresnämndens mening bäst mot kommunens verkliga intresse av och ansvar för att osunda förhållanden inom kommunens hyresfastigheter i möjlig mån undvikas. Det ter sig väl också ur den enskilda fastighetsförvärvarens synpunkt rimligt att han får en verklig motpart i ett kontraktiskt förfarande där kommunen får utveckla och försvara sin ståndpunkt i så för förvärvaren betydelsefulla frågor (både etiskt och ekonomiskt) som här är fallet. Med denna lösning blir det självklart att kommunen också får besvärsmätt i tillståndsärendet. Det torde emellertid ej kunna anföras vägande skäl mot att kommunen får besvärsmätt även om kommunen formellt ej får ställning av part utan endast såsom anmälande och upplysningskälla, vilket givetvis också är möjligt (se vidare under 5). — — —

Huruvida tillståndsplikt eller ej föreligger bestäms enligt den nya lydelsen av 1 § tillståndslagen av om kommunen beslutar att påkalla prövning hos hyresnämnden. Det ifrågasättes om inte skyldigheten skall knytas till kommunens anmälan i lagfartsärendet till inskrivningsmyndigheten. I detta sammanhang må påpekas att det inte torde vara nödvändigt att kommunen, om den beslutar att påkalla tillståndsprovning, underrättar de båda förvärvskontrahenterna. Med den av hyresnämnden föreslagna ordningen blir hänvändelsen till hyresnämnden inom tremånadersfristen det avgörande för om förvärvstillstånd fordras eller ej.

Hyresnämnden har noterat att den i promemorian förordade nya ordningen ej omfattar tillståndspliktiga fall enligt 6 § tillståndslagen avseende inrop på exekutiv auktion och utgår ifrån att härvidlag den nuvarande ordningen skall bestå. Någon vägande invändning häremot kanske inte kan resas men helst borde nu alla möjligheter tillvaratas när det gäller att göra förfarandet överskådligt, lätthanterligt och så enhetligt som möjligt. — — —

Möjligheten till förhandsprovning kan, hur systemet i övrigt än utformas, lätt leda till betydande komplikationer. Det är inte så alldeles

lätt att av promemorian utläsa hur detta skall kunna fungera i de olika fall som kan förekomma. Ur handläggningssynpunkt vore det fördelaktigt om man kunde slopa möjligheten till förhandsprövning hos hyresnämnd. Det förtjänar därför att noggrant övervägas, om det verkligen är nödvändigt att behålla rätten till förhandsprövning och om det inte åtminstone går att begränsa denna rätt. Förhandsprövning kan ju nu förekomma både i hyresnämnd och hos kommun, låt vara med olika innebörd.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län: Med en utvidgning av tillämpningsområdet för lagen skulle nuvarande handläggningssätt av förvärvsärendena bli alltför tungrott. Förslaget att förvärvstillstånd krävs endast i de fall där kommun påkallat prövning hos hyresnämnden finner länsstyrelsen bra. Många "onödiga" förvärvsärenden skulle därigenom kunna sällas bort, då kommunen, som har en god blick över bostadsförsörjningen i samråd med ortens hyresgästorganisation får anses besitta den bästa förmågan att bedöma en förvärvssökandes lämplighet som fastighetsägare. Länsstyrelsen anser föreslagen handläggningsordning uppfylla höga krav på ändamålsenlighet och rättssäkerhet.

Hyresgästernas riksförbund: Utredningsuppdraget har inte omfattat några materiella ändringar av bestämmelserna för tillståndsprövning. En sådan översyn bör dock snarast komma till stånd. Erfarenheter som har vunnits under den tid som tillståndslagen har varit i kraft, tyder på att dess syften inte har uppnåtts. Spekulationshandel med hyresfastigheter förekommer ännu i de storstadsområden där lagen gäller. Det har inte kunnat förhindras, att personer som senare visat sig vara olämpliga att förvalta bostäder, ändå har fått tillstånd att förvärva bostadsfastigheter. Vi kan heller inte utesluta att fastigheter har bytt ägare genom överlåtelser av aktier och andelar, utan att någon tillståndsprövning har kommit till stånd, fastän det varit fråga om tillståndspliktiga förvärv.

Anledningarna till att lagen inte har fått avsedd verkan penetreras i den av Stockholms kommun tillsatta utredningen om fastighetshandeln. Utredningens rapporter har överlämnats till justitiedepartementet. Förbundet kan ansluta sig till de slutsatser som utredningen anför. Vi vill särskilt uppmärksamma en begynnande praxis att hyresnämnderna lägger bevisbördan på kommunen (hyresgästföreningen) i stället för på den blivande fastighetsägaren. Vidare måste de klarläggas att en fastighetsägare, som tidigare har visat sig olämplig enligt tillståndslagens kriterier, skall visa att han numera är i stånd att förvalta på ett godtagbart sätt innan tillstånd får meddelas. Härför måste krävas såväl en karenstid som påtagliga bevis för att en upprepning av tidigare försummelser inte behöver befaras. Hänsynen till hyresgästernas intresse av goda boendeförhållanden bör leda till att försumliga fastighetsägare inte kan förvärva ytterligare fastigheter. Vi avser inte att fastighetsägare som har misskött sig skall vara bannlysta från nya förvärv för all framtid. Men om lagens syfte skall upprätthållas, måste kraven på bevis för rättelse och tiden för att konstatera rättelse sträckas avsevärt längre än den praxis som råder för närvarande.

Avsikten att motverka spekulation med hyresfastigheter uttrycks i lagen genom krav på syfte att idka bostadsförvaltning. Praxis har utvecklats så att kommunen (hyresgästföreningen) bör visa att det ligger spekulationer bakom förvärvet om förvärvaren påstår syftet vara bo-

stadsförvaltning. Köpeskillingens storlek i förhållande till avkastningsvärdet, liksom ofta återkommande köp och försäljningar av fastigheter, är påtagliga omständigheter som kommunen (hyresgästföreningen) ibland har kunnat påvisa. Sådana omständigheter har i några uppmärksammade fall inte ansetts utgöra kriterier på att det är fråga om spekulationsförvärv. Det kan därför ifrågasättas, om lagstiftningens intentioner beträffande åtgärder emot spekulationshandeln kräver mer preciserade motivuttalanden, som kan ge främst hyresnämnderna bättre vägledning än hittills.

Den översyn som förbundet nu förordar bör även omfatta bestämmelserna om prövning av aktie- eller andelsförvärv. Den avgränsning som valdes, för att träffa endast bolag vars huvudsakliga tillgångar utgörs av hyresfastigheter, är enligt förbundets mening inte ändamålsenlig. Jämförelsen mellan taxeringsvärdet på hyresfastigheterna å ena sidan och värdet av övriga tillgångar å andra sidan, kan enkelt fås att utfalla på det sättet att lagen inte blir tillämplig, fastän det uppenbart är fråga om tillståndspliktigt bolag i enlighet med lagens syfte. Dessutom kan det, med stöd av uppgifter från utredningen inom Stockholms kommun, befaras att tillståndspliktiga förvärv inte kommer till prövning. Kontrollen är i det närmaste obefintlig.

Förbundet hemställer, att de synpunkter som har framlagts här och i rapporterna från Stockholms kommun, läggs till grund för en omgående översyn av tillståndslagens materiella innehåll, med syfte att ge hyresnämnderna och bostadsdomstolen vägledning för rättsbildning som uppfyller intentionerna vid lagens tillkomst.

Förbundet hemställer vidare, att det föreslagna prövningsförfarandet kompletteras med en skyldighet för kommunen att inhämta yttrande från hyresgästorganisation, liksom att begära tillståndsprövning om hyresgästorganisationen motsätter sig förvärvet i fråga (se vidare under 4).

Stockholms kommun (= föredragande borgarrådet): I utredningen har framlagts förslag innebärande att tillståndsprövning av ett fastighetsförvärv endast skall ske om kommunen i det särskilda fallet begär det. Jag förordar att kommunstyrelsen i huvudsak tillstyrker det föreslagna administrativa förfarandet under förutsättning att tillståndslagen i framtiden skall gälla i hela landet. — — —

När det gäller kommunens möjlighet att i hyresnämnden ställa yrkanden och föra bevisning hänvisar jag till vad juridiska avdelningen anfört i sitt remissyttrande. Jag hänvisar också till juridiska avdelningens yttrande när det gäller, dels möjligheten att utnyttja ogiltighetsbrevet i tillståndslagen för att förhindra förköp, dels samordning av förfarande enligt tillståndslagen och förköpslagen.

Juridiska avdelningen har i sitt remissvar sammanfattningsvis anfört att tillståndslagen, även efter de föreslagna ändringarna, är behäftad med brister och oklarheter på flera punkter. I det fortsatta lagstiftningsarbetet bör, enligt juridiska avdelningen, därför en överarbetning av hela lagen ske. Fastighetsnämnden har i sitt remissvar anfört att i samband med en mer genomgripande översyn av lagen bör de problem beaktas som påvisats av kommunstyrelsens utredning om fastighetshandeln. Nämnden har anslutit sig till fastighetskontorets uppfattning att det mot bakgrund av erfarenheterna från den tid lagen varit i kraft finns anledning att utvärdera bl. a. hur lagen tillämpats i fråga om kra-

ven för att erhålla förvärvstillstånd. Jag ansluter mig till vad juridiska avdelningen och fastighetsnämnden här har anfört. Även i den föreliggande departementspromemorian föreslås att vissa problem vad gäller tillståndslagens utformning får övervägas ytterligare. Det är angeläget att man i det fortsatta utredningsarbete som är ofrånkomligt, även sedan nu aktuella lagändringar genomförts, beaktar de av Stockholms kommun påtalade problemen vad gäller tillståndslagens utformning och tillämpning.

Mot utformningen av tillståndslagen och dess förarbeten har riktats en i vissa avseenden mycket långtgående kritik. Jag vill här särskilt framhålla den analys av lagens brister då det gäller förvärv av aktier och andelar som redovisas i delrapporten från den av kommunstyrelsen tillsatta utredningen rörande social utslagning och ekonomisk brottslighet. Juridiska avdelningen har i sitt remissvar i denna del anfört att det måste anses djupt otillfredsställande att en överarbetning av lagen inte sker beträffande dessa punkter. Det torde enligt juridiska avdelningen föreligga en betydande risk för rättsförluster hos tredje man när ogiltighetseffekten av utebliven ansökan om förvärvstillstånd så småningom görs gällande. Juridiska avdelningen har föreslagit, dels att lagen ändras så att längre tids innehav av tillståndspliktig aktie eller andel i handelsbolag blir omöjligt utan upptäckt, dels att kringgående av lagen genom bokföringstransaktioner omöjliggöres. Jag ansluter mig till vad juridiska avdelningen här har anfört.

Kritik har även riktats mot utformningen av tillståndslagens § 4 och mot förarbetena i den del de hänför sig till denna paragraf.

Det har i praktiken visat sig svårt att med hjälp av tillståndslagen inskrida mot fastighetsägare vilka i större omfattning och snabb takt köpt och sålt hyresfastigheter. Juridiska avdelningen har i detta sammanhang påtalat risken för att personer med stort fastighetsinnehav i skydd av detta bedriver handel med fastigheter. I den föreliggande delrapporten från den kommunala utredningen anförs att det är önskvärt att fastighetsägare som tidigare ej uppfyllt lagens krav inte kan erhålla tillstånd till förvärv efter blotta påståenden om bättring eller endast kort tids bättring.

Stockholms kommun har i sitt yttrande hänvisat till följande delar av ett av *kommunens juridiska avdelning* avgivet yttrande: Det kan ifrågasättas om ej kommunen borde ha ställning av part även i hyresnämndens med möjlighet att ställa yrkanden och föra bevisning. Eljest uppkommer den situationen att först i sista instans har kommunen möjlighet att föra talan och åberopa bevisning. En sådan ordning är ej tillfredsställande, då det kan tänkas att nytt processmaterial tillförs ärendet först på detta stadium.

Från kommunens sida har tidigare påpekats möjligheten att i illojalt syfte utnyttja ogiltighetseffekten i tillståndslagen när det gäller att förhindra förköp. De flesta av dessa möjligheter försvinner genom det föreslagna förfarings sättet men åtminstone en sådan möjlighet kommer att finnas kvar. I 7 § förköpslagen sägs att säljare eller köpare kan, med överlämnande av styrkt avskrift av köphandling, anmäla försäljningen till kommunen. Den tid inom vilken kommunen har att utöva förköpsrätten skall då räknas från den tidpunkt som kommunen mottog anmälan. Om en köpare anmäler förvärvet och sedan avvaktar kommunens utredning och ställningstagande i förköpsfrågan har han möjlighet förhindra förköpet genom att underlåta att söka lagfart. För-

värvet blir då ogiltigt och därmed faller förköpsrätten eftersom det inte längre föreligger något förvärv. Sådan anmälan varom här är fråga har tidigare varit mycket sällan förekommande. Det kan befaras att anmälningar i framtiden i vissa fall kan ha till enda syfte att försvåra kommunens möjlighet att utöva förköpsrätten. Förköpslagen har utformats så att köpare och säljare inte har möjlighet att överenskomma om en återgång av köpet om det inte föreligger en verklig hävningsgrund. Detta för att förköpsrätten inte skall kunna elimineras genom överenskommelse. Som ovan angivits öppnar ogiltighetsbestämmelsen i tillståndslagen en möjlighet för parterna att låta köpet gå åter utan överenskommelse och utan att någon hävningsgrund föreligger. Denna möjlighet strider sålunda mot grunderna för förköpslagen och bör därför undanröjas, lämpligen genom att tillståndslagen kompletteras med en bestämmelse vari stadgas att ogiltighetseffekten inte skall bli gällande mot kommun som utövat sin förköpsrätt.

Ett tänkbart problem avser samordning av förfarande enligt tillståndslagen och förköpslagen. Det är inte osannolikt att det inträffar fall där kommunen avser att utöva sin förköpsrätt men samtidigt har invändningar mot köparen som gör att förhandling inför hyresnämnden bör påkallas. Det fallet kan då inträffa att förköpet bestrids och kommunen inte erhåller tillstånd att utöva förköpsrätten. Om kommunen då inte påkallat prövning kommer en köpare som inte ansetts acceptabel att få äganderätt till fastigheten. För att undvika detta bör lagen kompletteras med en tillämpningsföreskrift av innebörd att kommunen skall påkalla prövning men att frågan vilandeförklaras i hyresnämnden i avbidan på förköpsfrågans avgörande.

En *minoritet inom Stockholms kommun* (= de socialdemokratiska borgarråden): I departementspromemorian föreslås att kommunen suveränt skall avgöra vilka förvärv som bör prövas. Vilken inställning som tas i denna fråga beror uteslutande på vilka syften man anser lagen bör ha. Socialdemokraterna anser att nuvarande praxis är att föredra, där samtliga sökanden måste göra sannolikt att de har uppställda förutsättningar som fastighetsägare; kommunen får, enligt detta förfarande ingen partställning utan samtliga förvärvare måste i sina respektive ansökningar klart dokumentera sin kompetens.

Det bör dock understrykas att nuvarande tillämpning av lagen är avsevärt mildare än vad lagens ordalydelse ger uttryck för. Den preventiva effekt som lagen uppnådde i början av tillämpningen har successivt försvagats, bl. a. genom den minst sagt milda tolkning och tillämpning som den borgerliga majoriteten i fastighetsnämnden förespråkade och tillämpat.

Om lagens syfte rätt hade tolkats skulle inga tillstånd beviljats till de fastighetsägare som ej har kunnat styrka sin kompetens. Detta har dock, på ett utmanande sätt, gjorts av fastighetsnämndens borgerliga majoritet. Det bör, som utredningen föreslår, klart fastläggas att sökanden skall styrka att han uppfyller lagens krav. Den hittillsvarande tillämpningen har, i stor utsträckning, använt sig av omvänd bevisbörda.

Om lagen skall kunna nå avsedd effekt är det av avgörande betydelse att lagens krav preciseras på ett sådant sätt att köparen klart dokumenterar att han uppfyller lagens krav och därmed bedöms lämplig. Kommunstyrelsens utredningsförslag om att täta fastighetstransaktioner ensamt ska vara diskvalificerande för tillstånd om inte särskilda skäl föreligger är en nödvändig precisering; "särskilda skäl" bör dock

klart definieras och preciseras. Godtyckliga bedömningar från bl. a. fastighetsnämndens sida kan annars förekomma. Täta fastighetstransaktioner på fastighetsmarknaden måste betraktas som ren spekulatation. Endast i extrema fall kan man fastslå att spekulationsmotivet inte varit avgörande.

Utredningens förslag om en icke obetydlig "karenstid" för fastighetsägare som inte tidigare uppfyllt lagens krav, måste förtydligas. Vissa fastighetsägare har gjort sig skyldiga till så graverande brott mot lagstiftning och enskilda hyresgäster att vederbörande bör utestängas från bostadsmarknaden.

Om hyresnämnden på ett tillfredsställande sätt skall kunna ta ställning till kommunens och hyresgästföreningens yttrande bör nämnden erhålla de resurser som erfordras för ett aktivt utredningsarbete.

Vi vill också hänvisa till den kritik av lagens brister som framförs i delrapporten från den av kommunstyrelsen tillsatta utredningen rörande social utslagning och ekonomisk brottslighet.

Sveriges advokatsamfund: Det blir en värdefull förbättring att förvärvstillståndsfrågan behöver prövas endast om kommunen i det enskilda fallet begär det. — — —

Den föreslagna handläggningsordningen enligt 3 § förefaller onödigt omständlig. Enligt denna ordning skall inskrivningsmyndigheten underätta kommunen om lagfartsansökan, kommunen skall hos inskrivningsmyndigheten påkalla prövning, inskrivningsmyndigheten skall underätta hyresnämnden, som i sin tur skall förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd. Handläggningstiden borde kunna förkortas om föreläggandet till förvärvaren ombesörjdes av inskrivningsmyndigheten i anslutning till underrättelsen till hyresnämnden.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag: Enligt förslaget skall kommun medgivas besvär rätt över hyresnämndens beslut, vilket i och för sig är tillfredsställande. Det kan emellertid från processuell synpunkt ifrågasättas om ej kommunen borde tillerkännas ställning som part även i hyresnämnden. Kommunen skulle då ha möjlighet att ställa yrkanden och föra bevisning. Kommunen har eljest möjlighet att först i sista instans föra talan och åberopa bevisning, vilket synes otillfredsställande — också för förvärvaren. Nytt processmaterial kan nämligen tänkas tillföras ett ärende först på det stadiet.

SABO har vidare inte kunnat finna, att lagen i dess nu föreslagna skick kan förhindra fastighetsförvärv med förevändning att bostadsrättsförening skall bildas men där den verkliga avsikten med förvärvet är att bilda andelsförening med s. k. strimlade lån. Åtgärder till förebyggande av förvärv med sådana avsikter bör enligt SABO:s mening övervägas.

SABO vill avslutningsvis framhålla att den av organisationen tillstyrkta lagändringen jämte ovan föreslagna kompletteringar ej får förhindra fortsatt utredningsarbete om de skilda ekonomiska förutsättningarna för fastighetsförvaltning, ombyggnad m. m., något som också riksdagen uttalat sig för.

Sveriges fastighetsägareförbund: Vid ett genomförande av de föreslagna reglerna, kommer frågan om förhandsbesked från kommunen om dess inställning i tillståndsfrågan, att få en mera central ställning än enligt gällande lag. Förbundet anser, att tillståndslagen bör kompletteras med bestämmelser om förfarandet när förvärvaren vill vända sig direkt till kommunen och begära besked om kommunens inställ-

ning. Reglerna torde kunna utformas efter modell i 4 § 1 st. förköpslagen, dvs. med skyldighet för kommunen att inom viss tid, förslagsvis tre månader, lämna bindande besked, huruvida man önskar begära prövning av ett förvärv eller ej. — — —

Enligt 3 § tredje stycket i förslaget skall kommun, som önskar påkalla prövning, anmäla detta till inskrivningsmyndigheten senast på den inskrivningsdag, som infaller närmast efter tre månader från det att lagfart söktes på förvärvet. Därvid krävs endast, att till anmälan skall fogas bevis om att överlåtaren och förvärvaren underrättats om kommunens beslut. Detta kan, enligt förbundets uppfattning, ej vara tillfyllest. Kommunen får en frist på tre månader för sitt beslut att påkalla prövning och det måste då kunna krävas, att kommunen närmare motiverar sitt ställningstagande. I annat fall kan befaras, att kommunen i ett antal fall reservationsvis kan komma att göra anmälningar, vilka senare måste återkallas i brist på sakliga argument. En skyldighet för kommun att sakligt motivera sin begäran om prövning medför dessutom, att handläggningen hos hyresnämnden förenklas, eftersom förvärvaren redan i sin ansökan till hyresnämnden om förvärvstillstånd, får möjlighet att bemöta de skäl och omständigheter som föranlett kommunen att påkalla prövningen. Förbundet anser att förslaget bör kompletteras med en regel av innebörd, att kommun i sin anmälan till inskrivningsmyndigheten skall vara skyldig att ange de sakliga skäl varpå beslutet att påkalla prövning grundas.

Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund: Enligt § 2 tillståndslagen gäller undantag från skyldigheten att söka förvärvstillstånd om förvärvare av egendomen är staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, kommunalägt bolag, landstingskommunägt bolag, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation. Enligt § 4 i samma lag skall förvärvaren göra sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten och att han skall idka bostadsförvaltning.

Förbundet föreslår i anledning av ovanstående, att även en s. k. äkta bostadsrättsförening med av länsstyrelsen godkänd ekonomisk plan undantages från tillståndslagen. Man bör nämligen kunna förutsätta, att en godkänd ekonomisk plan innebär att föreningen av länsstyrelsen prövats och ansetts vara i stånd att förvalta fastigheten samt att föreningens ändamål enligt bostadsrättslagen är tillgodosett, nämligen att idka bostadsförvaltning.

HSB:s riksförbund: Ett förtydligande bör göras av lagens 2 §, med innebörd att även regional bostadskooperativ organisation (HSB-förening) med anslutning av bl. a. bostadsrättsföreningar skall undantagas från förvärvstillstånd på samma sätt som nu gäller för bostadskooperativ riksorganisation.

Stockholms kooperativa bostadsförening: SKB är en särpräglad kooperativ bostadsförening som rönt stor förståelse från statsmakternas sida när det gällt att skapa specialbestämmelser för att föreningens verksamhet skall kunna fortsätta på ett ändamålsenligt sätt. Ofta har likheterna med bostadsrättsföreningarna beaktats. SKB har sålunda dispens från bl. a. hyresvärds reparationsskyldighet enligt JB 12: 15 andra stycket, från förbudet i JB 12: 19 a § mot s. k. obestämd hyra samt från bostadssaneringslagen och hyresförhandlingslagen. Vidare beviljas SKB vid ny- och ombyggnader statliga bostadslån med 29 procent av löneunderlaget. SKB anser därför att föreningen bör tillhöra den krets,

som enligt 2 § i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. inte behöver tillstånd och föreslår att 2. i denna paragraf ges följande lydelse:

”2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt äges av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation eller bostadsförening, som enligt 16. andra stycket övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen fått tillstånd att fortsätta sin verksamhet, är förvärvare.”.

4 Hyresgästorganisations ställning

Bostadsdomstolen: Otvivelaktigt har den etablerade hyresgäströrelsen särskilda kvalifikationer att utreda en förvärvares lämplighet. En naturlig utgångspunkt vid en översyn av tillståndslagen måste vara att möjliggöra för samhället att i ökad utsträckning ta del av hyresgäströrelsens samlade resurser och överblick över bostadshyresmarknaden. Vad som har anförts kunde i och för sig tala för att lokal hyresgästförening ges samma rätt som kommun att begära att tillståndsfrågan skall prövas av hyresnämnden. Bostadsdomstolen delar emellertid arbetsgruppens uppfattning att hyresgästkollektivets erfarenhet i hithörande frågor lämpligen bör tas till vara genom att kommunen inhämtar yttrande eller på annat sätt samråder med hyresgästföreningen på orten. Skulle hyresgästförening ges rätt att vid sidan av kommunen begära att tillståndsfråga prövas, skulle det innebära ett mera komplicerat förfarande än det som arbetsgruppen har föreslagit. Om, i överensstämmelse med vad som föreslås i promemorian, också sammanslutningar av hyresgäster som inte är anslutna till Hyresgästernas riksförbund skulle ges rätt att begära prövning så torde tillämpningsproblem inte kunna undvikas.

I anslutning till vad som har anförts i det närmast föregående vill bostadsdomstolen framhålla följande. Som har nämnts har de lokala hyresgästföreningarna och Hyresgästernas riksförbund stor erfarenhet av och överblick över hyresmarknaden och fastighetsägares förhållanden. Hur en hus- eller kvartersförening av hyresgäster skall kunna tänkas tillföra ett tillståndsärende något av värde annat än rent undantagsvis är svårt att förstå. Som förslaget ligger är det tänkt att sådana sammanslutningar skall yttra sig om den blivande hyresvärden och hans kvalifikationer och förutsättningar, eller m. a. o. om en person som hyresgästerna i allmänhet inte tidigare haft att göra med och kanske inte ens känner till. En inte oviktig invändning mot förslaget i denna del är att kommunen och hyresnämnden inte säkert kan veta till vilken sammanslutning av hyresgäster som kommunen respektive nämnden skall vända sig med begäran om yttrande eller synpunkter. Bostadsdomstolen avstyrker under hänvisning till vad som har anförts i förslaget att i tillståndsärendena koppla in annan organisation av hyresgäster än hyresgästförening, ansluten till riksorganisation av hyresgäster, dvs. i praktiken hyresgästförening, ansluten till Hyresgästernas riksförbund.

Falu tingsrätt: Begreppet organisation av hyresgäster som berörs av ansökan eller hyresnämndens beslut är diffust.

Kommunen med dess ansvar för bostadsförsörjningen får antas tillbörligen ombesörja den utredning, som är påkallad i ärende om förvärvstillstånd, och har möjlighet att därvid inhämta yttrande från hyresgäster eller hyresgästorganisation. På grund härav ifrågasättes starkt om det föreligger skäl för att belasta hyresnämndens handläggning av tillståndsärende med skyldighet för nämnden att för yttrande tillstålla hyresgästorganisation ansökan om förvärvstillstånd.

Enligt förslaget är det kommunen som suveränt avgör om förvärvsprövning hos hyresnämnd skall ske. Med hänsyn härtill synes det följdriktigt att besvärsmätt för annan än part i ärende om förvärvstillstånd skall tillkomma kommunen och ingen annan. Det har inte förebragts övertygande skäl för förslaget att även organisation av hyresgäster skall få föra talan mot hyresnämndens beslut i nyssnämnt ärende. Detta förslag avstyrkes.

Hyresnämnden i Stockholm: Enligt föreslagen lydelse av 16 b § nämndlagen skall ansökan för yttrande tillställas organisation av hyresgäster som berörs av ansökan, om det lämpligen kan ske. Organisation av hyresgäster som berörs av hyresnämndens beslut får besvärsmätt genom ändringen i 25 § förvärvstillståndslagen. Begreppet organisation av hyresgäster har enligt motiven en vidsträckt innebörd och omfattar inte bara hyresgästförening, ansluten till Hyresgästernas riksförbund, utan också varje annan sammanslutning som uppfyller kraven på ideell förening och företräder medlemmarnas intressen i hyresfrågor. I kravet på att organisationen skall beröras av ansökan resp. beslutet torde ligga att åtminstone någon av organisationens medlemmar skall vara hyresgäster i förvärvsfastigheten (jfr prop. 1976/77: 151 s. 110). Hyresgästorganisation som har förhandlingsordning för denna fastighet är enligt motiven alltid besvärsmätt berättigad.

Hyresnämnden är medveten om att förslagen i denna del överensstämmer med den principiella syn på hyresgästorganisationernas ställning som på senare år präglad lagstiftningen. Hyresnämnden anser emellertid att förslagen ändå inte kan lämnas utan *crinran*.

Vad först gäller ändringarna i 16 b § nämndlagen anser hyresnämnden att en remisskyldighet inte bör föreskrivas i andra fall än sådana där ett klart utredningsbehov tillgodoses genom remissen. Skyldigheten att enligt 16 b § inhämta yttrande från kommunen uppfyller detta krav liksom t. ex. skyldigheten enligt 17 § andra stycket nämndlagen att inhämta yttrande från lantbruksnämnd. Såvitt gäller organisationerna förefaller behovet av den föreslagna remisskyldigheten mera tveksamt. Detta sammanhänger bl. a. med att organisationsbegreppets innebörd inte bara är vidsträckt utan också obestämd, vilket f. ö. kan vålla svårigheter i tillämpningen. Det är också oklart på vilket sätt remisskyldigheten begränsas genom lämplighetsprövningen enligt tillägget till 16 b §. Lagtextens utformning och motivuttalandena s. 65 kan tydas så att remiss inte får underlåtas av den anledningen att den berörda organisationen inte kan väntas tillföra ärendet något utredningsmaterial av betydelse. Med en sådan innebörd ter sig den föreslagna remisskyldigheten alltför vittgående, och den kan ibland t. o. m. tänkas strida mot nämndens åligganden enligt 16 d § nämndlagen.

Det är självfallet angeläget att hyresgästorganisationernas sakkunskap tas till vara i tillståndsärendena. Arbetsgruppens uttalanden s. 55 ger närmast intryck av att hyresnämnderna f. n. inte skulle få del av hyresgästorganisationernas synpunkter. Som framgår av det återopade ut-

skottsutlåtandet torde kommunerna normalt höra de lokala hyresgästföreningarna i tveksamma ärenden. Detta gäller i varje fall Stockholms kommun. I sådana ärenden brukar kommunen överlämna föreningens yttrande till hyresnämnden tillsammans med det egna yttrandet. Hyresnämnd är också oförhindrad att komplettera utredningen i ett kontroversiellt ärende genom att inhämta särskilt yttrande från hyresgästföreningen eller genom att bereda föreningen tillfälle att närvara vid sammanträde i ärendet och då framföra synpunkter. Hyresnämnden anser att det inom ramen för gällande bestämmelser finns tillräckliga möjligheter att tillföra hyresnämnderna organisationernas sakkunskap och avstyrker ändring i 16 b § nämndlagen. — — — Enligt ikraftträdandebestämmelsen blir lagrummet i sin nya lydelse tillämpligt även i anhängiga ärenden som inte hunnit avgöras före den 1 juli 1979. Hyresnämnden anser en sådan ordning olämplig. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet bör äldre bestämmelser gälla.

Hyresnämnden i Göteborg: Det är riktigt som framhålls i promemorian att kommunens yttrande hittills i rättstillämpningen har haft stor betydelse för nämndens ställningstagande. Det är emellertid att märka att hyresnämnden vid sin handläggning av förvärvsärenden består av ordförande och intresseledamöter. I nämnden finns alltså en ledamot med särskild kännedom om hyresgästers förhållanden. Dessa ledamöter har ofta också anknytning till någon i orten verksam fastighetsägare- eller hyresgästorganisation. Detta medför att ett förvärvsärende enligt nuvarande ordning avgörs först sedan såväl kommunen som ledamöter med god kännedom om hyresförhållandena i orten har fått tillfälle att påverka beslutet.

Den i promemorian föreslagna ordningen innebär att det blir kommunen ensam som får ta slutlig ställning till om förvärvsprövning skall ske. I promemorian framhålls att det får anses naturligt att kommunen före sitt ställningstagande samråder med berörd hyresgästorganisation.

Hyresnämnden sätter i fråga om de föreslagna reglerna kan anses till fyllest när det gäller att garantera att hyresgästerna får tillräckligt inflytande på förvärvsärendena. Någon skyldighet för kommunen att samråda med hyresgästorganisation finns inte och även i det fall samråd sker ligger det slutliga avgörandet hos kommunen. Någon rätt att överklaga kommunens beslut torde inte vara avsedd. Det förhållandet att hyresnämnden även i fortsättningen skall pröva förvärvsärenden och att hyresgästorganisation enligt förslaget ges rätt att överklaga hyresnämnds beslut innebär inte någon garanti för hyresgästinflytande, eftersom möjligheten för hyresgästorganisation att agera förutsätter att kommunen har beslutat att begära förvärvsprövning.

Med hänsyn till det nu anförda anser hyresnämnden att frågan om rätt för hyresgästorganisation att påkalla förvärvsprövning bör övervägas ytterligare.

Hyresnämnden i Malmö: Det i promemorian upptagna förslaget innefattar bestämmelser om bl. a. att hyresnämnden skall, om det lämpligen kan ske, bereda hyresgästorganisation som berörs av förvärvet tillfälle att yttra sig i ärendet om förvärvstillstånd och att sådan organisation får rätt att besvara sig över hyresnämndens beslut. Det syns tveksamt i vilken utsträckning hyresnämnden skall vara skyldig att undersöka huruvida det finns hyresgästorganisation som berörs av förvärvet. Även om det av handlingarna i ärendet framgår att hyresgästorganisation som berörs av förvärvet finns, kan hyresnämnden inte ut-

sluta att ytterligare organisationer berörs. Det bör inte åläggas hyresnämnden att göra egna efterforskningar av "berörd hyresgästorganisation". Enligt hyresnämndens mening är det tillräckligt att höra sådan organisation endast om det framgår av handlingarna i ärendet att dylik organisation finns. Däremot bör hyresnämnden vid behov höra hyresgästorganisation, som kan förväntas ha upplysningar att lämna oavsett om den berörs av förvärvet eller ej.

Hyresnämnden i Växjö: Beträffande den föreslagna skyldigheten för hyresnämnden att inhämta yttrande i tillståndsärendet från berörd hyresgästförening synes denna kunna begränsas till de fall där sådant yttrande inte redan lämnats till kommunen och sedan vidarebefordrats till hyresnämnden. Detta hindrar ju inte att — särskilt om det blir fråga om muntlig handläggning i hyresnämnden, vilket ofta torde bli fallet — hyresgästförening bereds tillfälle att anföra (ytterligare) synpunkter muntligen eller skriftligen under nämndens handläggning.

Bostadsstyrelsen: Enligt förslaget skall ansökan om förvärvstillstånd för yttrande tillställas kommun, där tillståndspliktig fast egendom finns samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökan.

Styrelsen ifrågasätter om inte eventuellt yttrande från organisation av hyresgäster bör infordras av kommunen, som med kännedom om de lokala förhållandena kan antas ha de bästa förutsättningarna att bedöma, om yttrande bör infordras och vilken organisation som lämpligen bör kontaktas. Tillika kan kommunen härigenom få sådan kännedom om synpunkter från organisationen i fråga, som kan vara av värde vid avgivande av det kommunala yttrandet.

Hyresgästernas riksförbund: Undersökningar som vi har gjort och som har rapporterats för arbetsgruppen visar att fastighetsspekulanter har sökt sig till andra orter sedan tillståndslagen infördes i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdet. En sådan geografisk rörlighet kommer att kunna påvisas även sedan lagen blivit tillämplig i hela landet. Kommunerna torde ofta sakna kännedom om presumtiva fastighetsförvärvares tidigare uppträdande i andra orter. Det kan inte förutsättas att kommunen skall begära tillståndsprövning så snart förvärvaren inte är känd genom tidigare fastighetsinnehav på orten.

Hyresgästerna kan genom sin organisation hålla sig orienterade om och upptäcka när personer som tidigare har vägrats förvärvstillstånd, eller har gjort sig kända för fastighetsspekulation och dålig fastighetsförvaltning i annan kommun, uppträder bland de lagfartssökande. Enligt promemorian är det naturligt att kommunen utnyttjar den kunskap som finns hos hyresgästerna och i erforderlig utsträckning samråder med berörd hyresgästorganisation innan kommunen tar ställning. Det föreslås även att hyresnämnden skall inhämta hyresgästorganisationens yttrande, åtminstone "om det lämpligen kan ske". Förslaget innebär emellertid den viktiga förändringen att förvärvet inte alls blir prövat av hyresnämnden, om kommunen avstår från att utnyttja sin initiativrätt.

Kommunens ställningstagande kommer inte alltid att ske i samband med att förvärvaren ansöker om lagfart. Enligt förslaget kan nämligen kommunen i förväg avstå från tillståndsprövning om den blivande fastighetsägaren begär det. Hyresgästerna kan således inte bevaka sin "yttranderätt" genom att hålla sig underrättade om aktuella lagfartsärenden.

Vi har i arbetsgruppen förordat att även hyresgästorganisation bör få

påkalla tillståndsprövning. Motsvarigheter till en sådan rätt finns redan i bostadsaneriingslagen och bostadsförvaltningslagen. Det råder ett starkt samband mellan grunderna för tillståndsprövning och motiven för tvångsförvaltning, vilket betonades av föredragande statsrådet i propositionen om bostadsförvaltningslag. Syftet att förhindra dålig förvaltning av hyresfastigheter har i bostadsförvaltningslagen fått motivera att såväl kommun som hyresgästorganisation kan begära tvångsförvaltning. Om initiativrätten för tillståndsprövning utsträcker på samma sätt, ökar möjligheterna att lagen får åsyftad verkan.

En lösning som innebär att hyresgästorganisation jämställs med kommun i fråga om rätten att påkalla tillståndsprövning har den nackdelen att inskrivningsmyndigheten måste underrätta även den berörda hyresgästorganisationen om att lagfart har sökts. Det skulle öka belastningen på inskrivningsmyndigheten som inte har några rutiner för kommunikation med hyresgästorganisationer. Detta kan undvikas genom ett förfarande som innebär att kommunen alltid inhämtar yttrande från berörd hyresgästorganisation, samt att kommunen ålägges begära prövning om hyresgästorganisationen inte tillstyrker förvärvet. Med en sådan ordning kommer tillståndsprövning att ske i fall där hyresgästorganisationen motsätter sig förvärvet eller där kommunen begär tillståndsprövning fastän hyresgästorganisationen inte haft något att invända. Förvärv utan tillståndsprövning kommer bara att kunna ske när kommunen och den berörda hyresgästorganisationen är ense om att prövning inte skall påkallas.

En invändning som kan resas mot hyresgästorganisationens rätt att begära tillståndsprövning är att den kan medföra större belastning på hyresnämnderna än som annars skulle bli fallet. De erfarenheter som finns från bostadsförvaltningslagen (tidigare lagen om tvångsförvaltning), ger dock inte vid handen att hyresgästorganisationen utnyttjar sin formella möjlighet att påkalla myndighetsprövning mer än vad som är befogat. Det ökade antal hyresnämndsärenden som kan följa av hyresgästernas initiativrätt blir beroende av hur många tveksamma fall som kommunen annars skulle ha lämnat utan åtgärd. Oron för att lagen kan missbrukas av berörda hyresgästorganisationer väger lätt i jämförelse med riskerna att tvivelaktiga förvärv kan passera utan någon sakprövning. Det kan återigen hävdas att kommunens ansvar för bostadsförsörjningen är ett tillräckligt motiv och att det därför inte skulle finnas någon risk för att kommunen avstår från tillståndsprövning mot hyresgästorganisationens uppfattning. Med den utgångspunkten finns dock inga bärande skäl mot ett förfarande som ger garantier för att hyresgästernas synpunkter och erfarenheter av vissa fastighetsägares tidigare förhåvanden kommer till uttryck i lagens tillämpning.

5 Besvärsmätt samt rättegångskostnader i bostadsdomstolen

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden tillstyrker att kommun och hyresgästorganisation ges rätt att föra talan mot hyresnämnds beslut.

I detta sammanhang vill hyresnämnden påpeka att frågan om kommunalbesvär mot kommunens olika beslut enligt tillståndsagen inte har tagits upp till diskussion i promemorian. Det är t. ex. oklart i vad mån

kommunens beslut att påkalla hyresnämndsprövning av ett förvärv eller att avstå från sådan prövning vid framtida förvärv kan angripas genom kommunalbesvär och vad sådana besvär kan innebära för den fortsatta handläggningen av tillståndsärendet. Enligt hyresnämnden är det viktigt att hithörande frågor belyses under det fortsatta lagstiftningsarbetet. — — — I fråga om hyresgästorganisation anges att besvärsmått föreligger för organisation som berörs av nämndens beslut. Det är oklart vad som menas med berörd hyresgästorganisation. I motiven uttalas (s. 62) att hyresgästorganisation som har förhandlingsordning för fastigheten har besvärsmått. Detta uttalande torde få tolkas så att vid andels- eller aktieförvärv varje organisation som har förhandlingsordning beträffande fastighet som ägs av bolaget har besvärsmått. Fråga uppstår emellertid vad som skall gälla om förhandlingsordning inte finns. Enligt hyresnämnden bör då riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, ha besvärsmått (jämför 1 § tredje stycket bostadssaneringslagen). Det bör vidare övervägas om inte sådan hyresgästorganisation med hänsyn till dess allmänna kännedom om hyresförhållandena i orten bör ges besvärsmått även i de fall annan organisation har förhandlingsordning för fastigheten. Hyresnämnden föreslår att det i lagtexten uttryckligen anges vilken eller vilka hyresgästorganisationer som skall ha mått att föra talan mot nämndens beslut.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län: Förslaget innebär en nyhet beträffande besvärsmåtts utformning så till vida, att mått att anföra besvär i bostadsdomstolen över beslut av hyresnämnden i förvärvsärenden tillagts förutom part även kommun, där den fasta egendomen är belägen och organisation av hyresgäster som berörs av nämndens beslut. Arbetsgruppen anför, att det är kommunen, som har initiativ till förvärvsprövningen och att det därför också är ett starkt kommunalt intresse att få frågan prövad även i bostadsdomstolen. Länsstyrelsen anser det angeläget, att det allmännas intresse bevakas av kommun genom i demokratisk ordning utsedda representanter. Länsstyrelsen vill därför tillstyrka att kommunen erhåller besvärsmått.

Hyresgästorganisation har inte enligt utredningens förslag tillagts någon initiativrått att påkalla prövning av förvärvsfrågor. Inte heller har hyresnämnden ålagts obligatorisk skyldighet att höra sådan organisation. I förslaget till ändring av 16 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder sägs att ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas organisation av hyresgäster som berörs av ansökan, "om det lämpligen kan ske". Arbetsgruppen har förutsatt, att inhämtande av sådant yttrande huvudsakligen "skall gälla endast kontroversiella ärenden".

Länsstyrelsen finner att behov i vissa fall kan finnas för en hyresgästorganisation, som inte är part, att föra upp ett förvärvsärende till bostadsdomstolen. Frågan härom och formerna för en sådan besvärsmått måste emellertid utredas fullständigare än vad utredningen nu gjort.

Svenska kommunförbundet: Styrelsen finner det vidare självfallet att kommun, såsom föreslås, ges besvärsmått i ärende om förvärvstillstånd, fastän kommunen inte är part. Enligt den föreslagna ordningen är det ju kommunen som tar initiativ till prövningen, och om hyresnämnden i sådant fall meddelar förvärvstillstånd, måste det uppenbarligen ofta föreligga ett starkt kommunalt intresse av att frågan prövas också i bostadsdomstolen. Därtill kommer att en kommunal besvärsmått kan

väntas främja en enhetlig tillämpning i frågor om meddelande av förvärvstillstånd.

Bostadsdomstolen: Biträds bostadsdomstolens uppfattning om kommuns ställning vid hyresnämnd, har kommunen självfallet också besvärsrätt. För däremot kommunen inte föra talan som part vid nämnden, motsätter sig domstolen förslaget om kommuns besvärsrätt. Förslaget i denna del skulle medföra tillämpningsproblem, eftersom kommunen — trots att kommunen inte kunnat föra talan som part vid nämnden — självfallet har rätt att åberopa nya omständigheter och föra in ny utredning och bevisning i besvärsmålet, jfr 18 § tredje stycket lagen om bostadsdomstol. I ett sådant fall torde bostadsdomstolen inte kunna återförvisa målet till nämnden för prövning av den nya utredningen, eftersom kommunen med förslaget inte har rätt att påkalla upptagande av muntlig bevisning i nämndärendet. Ett genomförande av arbetsgruppens förslag i denna del medför att tyngdpunkten i prövningen i praktiken kommer att förläggas till överinstansen. Detta strider mot tanken bakom inrättandet av bostadsdomstolen.

På samma skäl som har anförts i det föregående avstyrker bostadsdomstolen också förslaget att hyresgästorganisation ges besvärsrätt.

Bostadsdomstolen kan inte biträda arbetsgruppens förslag att rättegångskostnaderna i bostadsdomstolen i mål om tillstånd att förvärva hyresfastighet skall bäras av vardera parten. Enligt domstolens mening bör i sådana mål vanliga regler om fördelningen av kostnaderna äga tillämpning. Skulle hyresgästorganisation ges besvärsrätt bör kostnadsbestämmelserna kunna utformas efter förbild av 22 § bostadssaneringslagen.

Falu tingsrätt: Enligt förslaget är det kommunen som suveränt avgör om förvärvsprövning hos hyresnämnd skall ske. Med hänsyn härtill synes det följdriktigt att besvärsrätt för annan än part i ärende om förvärvstillstånd skall tillkomma kommunen och ingen annan. Det har inte förebragts övertygande skäl för förslaget att även organisation av hyresgäster skall få föra talan mot hyresnämndens beslut i nyssnämnt ärende. Detta förslag avstyrkes.

I 25 § skiljs mellan part, å ena, och kommun och hyresgästorganisation, å andra sidan. Med hänsyn härtill framstår det som mindre lyckat att i 26 § använda uttrycket "vardera parten" för att ange den — visserligen partsliknande — ställning som kommun och hyresgästorganisation intar vid tillståndsärendes behandling i bostadsdomstolen.

Det lär väl vara avsett att den besvärstid om tre veckor, som i 25 § föreslås för part, skall gälla även för kommun och hyresgästorganisation. Detta framgår ej av den föreslagna avfattningen av 25 §.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden tillstyrker på de av arbetsgruppen anförda skälen att kommun får besvärsrätt i ärende om förvärvstillstånd, även om kommunen inte har partsställning i ärendet. — — — I fråga om föreslagen besvärsrätt för hyresgästorganisation har arbetsgruppen (s. 55) åberopat i huvudsak samma skäl som anförts beträffande besvärsrätten för kommun. Hyresnämnden anser denna motivering otillräcklig. Från principiell synpunkt bör det krävas tungt vägande skäl för att i ett administrativt tillståndsförfarande medge besvärsrätt för annan än part. Sådana skäl får anses föreligga beträffande kommunerna. Kommunen företräder ett allmänt boendein-

tesse och bär i första hand ansvaret för bedömningen av sökandens lämplighet som fastighetsägare (jfr prop. 1975/76: 33 s. 68). Kommunen har därför ett särskilt intresse av att få ett beslut, som gått kommunen emot, prövat i bostadsdomstolen. Detta intresse i förening med önskemålet om enhetlig rättstillämpning har — som arbetsgruppen funnit — sådan styrka att de olägenheter i form av ökad tidsutdräkt som besvärsrätten medför får accepteras. Förslaget innebär att en obestämd krets av organisationer ges befogenhet att företräda hyresgästkollektivet i bostadsdomstolen. Av tänkbara organisationer kan den etablerade hyresgäströrelsen och organisation med förhandlingsordning för förvärvfastigheten sägas representera viktiga hyresgästintressen. Hyresnämnden ifrågasätter emellertid om hyresgästorganisationerna i den generella mening begreppet fått i förslaget har ett intresse av besvärsrätt med samma tyngd som kommunens. Man torde kunna räkna med att kommunen fullföljer talan mot meddelade tillståndsbeslut i de fall där det kan sägas vara ett allmänt intresse att få till stånd en prövning i bostadsdomstolen. Med hänsyn till den betydelse som även i bostadsdomstolen torde böra tillmätas kommunens inställning, syncs utsikterna för ändring i ett tillståndsbeslut på talan av organisation vara obetydliga, om kommunen har nöjt sig med beslutet. Besvärsrätt för hyresgästorganisation skulle alltså kunna leda till onödig tidsutdräkt. Hyresnämnden anser övervägande skäl tala för att inga organisationer får besvärsrätt. — — —

Besvärstiden tre veckor gäller uppenbarligen även kommun och organisation av hyresgäster. Detta framgår inte med önskvärd tydlighet av 25 §. I avvaktan på fortsatt översyn av förvärvstillståndslagen bör besvärsrätten begränsas till att gälla tillstånd till förvärv av fast egendom.

Hyresnämnden förordar att bestämmelserna om rättegångskostnad i bostadsdomstolen utformas efter mönster av 35 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

Hyresnämnden i Malmö: Beträffande hyresgästorganisations besvärsrätt finner hyresnämnden, bl. a. av den anledningen att det kan vara svårt att avgöra om viss organisation berörs av förvärvet, ej skäl föreligger att införa dylik rätt (se även under 4).

Hyresnämnden i Växjö: Med hyresnämndens sätt att uppfatta kommunens roll på ifrågavarande fält är bäst förenligt att kommunen får uppträda som sökandepart eller anmälände i ärendet (se under 3) och i bägge fallen utrustas med besvärsrätt med avseende på beslutet i första instans. Goda skäl kan visserligen anföras för att även berörd hyresgästorganisation ges liknande befogenheter men detta framstår samtidigt som mindre nödvändigt, eftersom kommunen och hyresgästorganisationen (om sådan finns) av naturliga skäl måste hålla viss kontakt och det är rimligt att det verkliga ansvaret för att prövning och eventuell överprövning kommer till stånd läggs på ett enda organ. Det kan lätt uppstå situationer, där det verkar tveklaktigt att låta hyresgästorganisationen föra talan i sådana ärenden, t. ex. då en för ändamålet tillfälligt bildad organisation, som sedan snabbt dör likt en dagslända, uppträder som sökande eller besvärspart i ett ärende eller då en lokal-förening av Hyresgästernas Riksförbund har bara någon eller några få procent av de i fastigheten boende som medlemmar. Ibland kan mer än en organisation vara att anse som "berörd hyresgästorganisation". Det kan vara lämpligt också för att undvika gränsdragningsproblem att

bestämma att ingen hyresgästorganisation skall ha tale- eller besvärsmätt — men givetvis yttranderätt, som bör utnyttjas av kommunen och i nämnden. Det torde för övrigt inte mer än rent undantagsvis behöva befaras att en befogad opinion hos hyresgästerna — hur man än kommer till klarhet om den — inte blir beaktad av kommunen när den bedömer behovet av prövning och överprövning.

Sveriges advokatsamfund: I promemorian föreslås att, förutom kommun, även organisation av hyresgäster skall få föra talan mot beslut om förvärvstillstånd. Samfundet ifrågasätter om inte kommunens besvärsmätt är tillräcklig. Enligt nu gällande regler kan hyresgästerna företrädas inte bara av hyresgästförening anknuten till hyresgästförbundet utan även av sammanslutning av hyresgäster i enstaka fastigheter. Risk kan föreligga för överklaganden mer grundade på subjektiva bedömningar än på gällande rekvisit. Detta kan i många fall leda till onödig tidsutdräkt för köpens fullbordande. Intet talar mot att kommunerna även fortsättningsvis kommer att höra hyresgästerna företrädare om deras mening, innan kommunen gör sitt eget ställningstagande. En samlad bedömning kan därefter komma till stånd, vilken i erforderlig mån tillgodoser hyresgästernas intressen. På anförda skäl anser samfundet att den föreslagna utvidgningen av besvärsmätten inte bör lagfästas.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förbundet är i och för sig kritiskt till den besvärsmätt som enligt förslaget medges kommun i de fall hyresnämnd medgivit förvärvstillstånd, eftersom detta torde strida mot vedertagna rättsliga principer, då kommunen ej ges partsställning. Med tanke på att det är kommunen som, enligt lagförslaget, tar initiativ till att ett prövningsförfarande inleds, torde det dock vara rimligt, att kommunen, trots att den ej är part i egentlig mening, erhåller den besvärsmätt som föreslagits i promemorian.

Förbundet ställer sig däremot direkt avvisande till att ytterligare avsteg göres från principen att endast part äger rätt att överklaga myndighets beslut. De skäl som i förslaget anförts för att motivera kommunens besvärsmätt, kan inte sägas ha motsvarande giltighet beträffande hyresgästorganisation och förbundet motsätter sig därför bestämt att denna extraordinära besvärsmätt ytterligare utvidgas i strid mot gällande besvärregler. Utöver denna principiella invändning vill förbundet framhålla, att man kan befara, att hyresgästorganisation alltid kommer att okritiskt anföra besvär till bostadsdomstolen, dels för att inför medlemmarna visa, att man inte nöjer sig med ett beslut, som går organisationen emot, dels för att dra ut på tiden med förvärvets ikraftträdande. Dessutom kommer belastningen på bostadsdomstolen att öka kraftigt. Det måste anses helt tillfyllest, att hyresnämnden enligt den föreslagna ändringen i 16 b § hyresnämndslagen, skall inhämta yttrande från hyresgästorganisation "om detta lämpligen kan ske", vilket torde komma att innebära, att yttranden regelmässigt kommer att inhämtas. Vidare står det ju hyresgästorganisation fritt, att i angelägna fall försöka påverka kommun att utöva sin besvärsmätt.

Även då det gäller de föreslagna reglerna, att vardera parten i bostadsdomstolen skall bära sina rättegångskostnader, hävdar förbundet en avvikande uppfattning. Det kan i och för sig vara rimligt att den föreslagna kostnadsfördelningen gäller i de fall då bostadsdomstolen vägrar förvärvstillstånd. För det fall, att förvärvstillstånd beviljas, bör

däremot kommunen förpliktas ersätta förvärvarens rättegångskostnader, eftersom ett förfarande med överklagande till bostadsdomstolen normalt medför en icke oväsentlig tidsutdräkt och detta förhållande ofta innebär extra kostnader för förvärvaren.

För det fall, att hyresgästorganisation ges besvärsmätt, motsätter sig förbundet mycket bestämt, att en förvärvare härigenom åsamkas ytterligare kostnader, genom att tvingas föra process i bostadsdomstolen mot en organisation som icke är part i målet enligt vedertagna rättsprinciper. Vid sådant fall bör, enligt förbundet, hyresgästorganisationen svara även för förvärvarens rättegångskostnader. En sådan bestämmelse skulle om den infördes kunna vara en återhållande kraft då det gäller antalet obefogade överklaganden från hyresgästorganisationernas sida.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	2
2. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)	8
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	10
4. lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.	11
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 15 mars 1979 ..	13
1 Inledning	13
2 Allmän motivering	14
2.1 Tillståndslagens tillämpningsområde	14
2.2 Förfarandet vid förvärv av hyresfastighet	15
2.3 Förhandsbesked	21
2.4 Förvärv av aktie eller andel i bolag m. m.	22
2.5 Besvär m. m.	23
2.6 Förutsättningarna för tillstånd	26
2.7 Släktförvärv	27
2.8 Ikraftträdande	27
3 Upprättade lagförslag	28
4 Specialmotivering	28
4.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	28
4.2 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)	38
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	39
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.	40
5 Hemställan	42
6 Beslut	42
<i>Bilaga 1</i>	
Promemoria (Ds Ju 1978: 7) om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	43
<i>Bilaga 2</i>	
Sammanställning av remissyttrandena	84
1 Tillämpningsområdet m. m.	84
2 Lagfartsplikten	91
3 Förfarandet	97
4 Hyresgästorganisations ställning	119
5 Besvärsrätt samt rättegångskostnader i bostadsdomstolen	123

