



## Ägande och förvaltning av hyreshus

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2009/10:21 *Ägande och förvaltning av hyreshus* samt förslag i en motion som väckts med anledning av propositionen och två anknyttande motioner som väckts under den allmänna motionstiden 2009.

Propositionen innehåller förslag om att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphävas, med hänvisning till bl.a. att lagen inte tillräckligt effektivt förhindrar att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter.

Regeringens förslag omfattar vidare att bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska skärpas med syftet att tillvarata hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 mars 2010.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionerna.

I betänkandet finns en reservation.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	4
Ärendet och dess beredning .....	4
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	4
Utskottets överväganden .....	5
Inledning .....	5
Upphävande av förvärvslagen .....	5
Lagförslagen i övrigt .....	7
Svårigheter att finna förvaltare .....	7
Reservation .....	10
Upphävande av förvärvslagen, punkt 1 (s, v, mp) .....	10
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	13
Propositionen .....	13
Följdmotionen .....	13
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2009 .....	13
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	14

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Upphävande av förvärvslagen

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

Därmed bifaller riksdagen proposition 2009/10:21 i denna del och avslår motionerna 2009/10:C4 yrkandena 1 och 2 samt 2009/10:C430.

*Reservation (s, v, mp)*

## 2. Lagförslagen i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792). Därmed bifaller riksdagen proposition 2009/10:21 i denna del.

## 3. Svårigheter att finna förvaltare

Riksdagen avslår motion 2009/10:C343.

Stockholm den 15 december 2009

På civilutskottets vägnar

*Carina Moberg*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Eva Bengtson Skogsberg (m), Lennart Pettersson (c), Jan Ertsborn (fp), Hillevi Larsson (s), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Katarina Brännström (m) och Fredrik Lundh (s).

# Redogörelse för ärendet

## Ärendet och dess beredning

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet (dir. 2007:87) har gjort en översyn av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen (1977:792). Utredningen har redovisat uppdraget i betänkandet *Ägande och förvaltning av hyreshus* (SOU 2008:75). Betänkandet har remissbehandlats.

Utskottet behandlar i detta betänkande regeringens proposition 2009/10: 21 *Ägande och förvaltning av hyreshus* som bygger på utredningsbetänkandet. Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i *bilaga 1*. Regeringens lagförslag finns i *bilaga 2*. Utskottet behandlar också en motion som väckts med anledning av propositionen och två motioner som väckts under den allmänna motionstiden 2009. Förslagen i dessa motioner framgår av *bilaga 1*.

Som en del av beredningen av de lagförslag som remitterats till civilutskottet har regeringen inhämtat Lagrådets yttrande.

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen lämnas förslag om att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphävas. Regeringen anför i denna del att lagen inte tillräckligt effektivt förhindrar att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter.

I syfte att tillvarata hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning föreslås att bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska skärpas. Förslagen i denna del innebär i sina huvuddrag följande. Förutsättningarna för förvaltningsåläggande mildras. Förvaltningsåläggande ska kunna beslutas om bristerna i fastighetsägarens förvaltning är av mindre allvarligt slag och ett sådant beslut är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning av hyresfastigheten. Kraven för särskild förvaltning (förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning) sänks under en begränsad tid, ett slags provotid, efter det att en hyresfastighet har bytt ägare. Hyresnämnden får meddela beslut om sådan förvaltning redan om det finns anledning att anta att fastighetsägaren inte uppfyller de krav som enligt lagen ställs på förvaltningen av fastigheten, om en ansökan har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren ansökt om lagfart på fastigheten. Vid tvångsförvaltning ska det inte längre krävas särskilda skäl för att en förvaltare ska kunna få arvode för sitt uppdrag mer än en gång varje kalenderår.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 mars 2010.

# Utskottets överväganden

## Inledning

Utskottet behandlar propositionens förslag i allt väsentligt endast i de delar där det finns motstående motionsförslag.

## Upphävande av förvärvslagen

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska upphävas och avslår motstående motioner.

Jämför reservationen (s, v, mp).

### *Propositionen*

I propositionen lämnas förslag om att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) ska upphävas. Regeringen anför i denna del att lagen inte tillräckligt effektivt förhindrar att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. Detta förslag lämnas mot bakgrund av att bostadsförvaltningslagen (1977:792) samtidigt föreslås bli skärpt i syfte att tillvarata hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning.

### *Motionerna*

I motion C4 av Egon Frid m.fl. (v, mp, s) föreslås att riksdagen avslår propositionen i de delar den avser att förvärvslagen ska upphävas (yrkande 2). Motionärerna föreslår att förvärvslagen i stället ska reformeras så att den blir mer effektiv (yrkande 1).

Förslaget i motion C430 av Birgitta Eriksson m.fl. (s) har väckts under den allmänna motionstiden och tar sikte på det utredningsförslag som propositionen bygger på. Motionärerna föreslår att riksdagen ska tillkänna för regeringen som sin mening att förslaget om att upphäva förvärvslagen inte ska läggas fram.

### *Förvärvslagen*

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

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

Hyresnämnden prövar som sagt förvärvet endast om kommunen begär det. För att kommunen ska ha möjlighet att ta ställning till om den bör begära en sådan prövning ska överlåtaren eller förvärvaren anmäla förvärvet till kommunen inom tre månader från det att förvärvet gjorts. Kommunen har sedan ytterligare fyra månader till sitt förfogande för att avgöra om den vill begära hyresnämndens prövning. Kommunen ska ge en organisation av hyresgäster som berörs av ansökan tillfälle att yttra sig över anmälan. Om kommunen därefter anmäler att den vill ha förvärvet prövat, ska hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om tillstånd till förvärvet hos nämnden (3 § första och andra styckena, 3 a §, 10 § fjärde stycket samt 10 a § första stycket).

Ett förvärv som omfattas av lagen är ogiltigt om det inte anmäls på föreskrivet sätt eller inom föreskriven tid. Det blir också ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte görs eller om tillstånd vägras. Ogiltigheten inträder automatiskt. Om lagfart meddelas trots att förvärvstillstånd inte erhållits, är dock förvärvet ändå giltigt (5 och 10 b §§). Ogiltigheten kan, med undantag för vad som sagts i fråga om lagfart, inte läkas i efterhand. Om ett förvärv av en fastighet, andelar eller aktier är ogiltigt enligt lagen, blir även senare förvärv ogiltiga. En senare förvärvare av andelar eller aktier kan dock i vissa fall göra godtrosvärv.

Förvärvslagen innehåller fyra förutsättningar för ett förvärvstillstånd (4 § första stycket). Förvärvaren ska visa sig vara i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren ska också göra sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Vidare ska det kunna antas att förvärvaren även i övrigt iakttar god sed i hyresförhållanden. Slutligen får det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren innehar fastigheten.

### *Utskottets ställningstagande*

Lika med regeringen kan utskottet konstatera att förvärvslagen säkert haft en viss preventiv effekt. Enbart genom sin existens har den avhållit oseriösa aktörer från att försöka ta sig in på hyresmarknaden. Sedan mitten av 1990-talet har antalet ärenden om förvärvstillstånd i hyresnämnderna minskat kraftigt. Antalet ärenden är nu nere i ca 15 per år. Möjligheterna att kringgå lagen vid indirekta förvärv, och den osäkerhet som ligger i att prövningen av förvärvarens lämplighet som ägare och förvaltare grundas på prognoser, innebär dock sannolikt att ett inte obetydligt antal mindre lämpliga förvärvare aldrig blir föremål för prövning i hyresnämnden. Samman-

fattningsvis gör därför utskottet i likhet med regeringen bedömningen att lagen inte har tillräcklig effektivitet och verkan i förhållande till dess huvudsakliga syfte, dvs. att förhindra att personer som är mindre lämpliga förvärvar hyresfastigheter. Hyresgästernas intressen av en fullgod fastighetsförvaltning bör som regeringen anfört kunna tillgodoses bättre på annat sätt.

Dessutom medför förvärvslagens regler betydande tidsförlust och kostnader för seriösa förvärvare av hyresfastigheter.

Utskottet anser således att förvärvslagen bör upphävas. Ett upphävande av förvärvslagen kan i sämsta fall komma att leda till att fler olämpliga aktörer får tillgång till hyresmarknaden. Ett upphävande av lagen förutsätter därför att möjligheterna till ingripande enligt bostadsförvaltningslagen förbättras, vilket regeringen föreslagit och utskottet behandlar i följande avsnitt. Till följd av att förvärvslagen upphävs bör ett antal följdändringar göras i andra lagar.

Med hänvisning till de skäl regeringen anför i propositionen föreslår utskottet riksdagen att anta regeringens lagförslag i de delar de avser att förvärvslagen ska upphävas och avslå motionerna.

### Lagförslagen i övrigt

**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen antar regeringens förslag i övrigt.

#### *Utskottets ställningstagande*

I övrigt har regeringens lagförslag – som gäller förändringar i bostadsförvaltningslagen (1977:792) – inte mött invändningar i någon motion. Utskottet föreslår av de skäl regeringen anfört i propositionen att riksdagen antar det framlagda lagförslaget.

### Svårigheter att finna förvaltare

**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag som gäller svårigheter att finna förvaltare.

#### *Motionen*

Enligt motion C343 av Carina Adolfsson Elgestam m.fl. (s), som väckts under den allmänna motionstiden 2009, innehåller förvärvslagen inte någon lösning på vem som ska gå in och förvalta hyresfastigheter när det i kommunen inte finns något allmännyttigt företag som kan ta detta ansvar. I motionen framförs som en möjlighet att en kommun borde kunna ta detta ansvar och föreslås överväganden av lagstiftningen.

### *Bakgrund*

En hyresnämnd som beslutar om tvångsförvaltning ska samtidigt utse en förvaltare. Nämnden ska bereda kommunen tillfälle att lämna förslag på förvaltare (16 § femte stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Till förvaltare ska utses ett bolag, en förening eller någon annan som har den erfarenhet av fastighetsförvaltning som krävs (8 § första stycket bostadsförvaltningslagen). Som exempel på företag och sammanslutningar som normalt anses lämpliga som förvaltare kan nämnas allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag, fastighetsägarorganisationer och större fastighetsförvaltningsföretag.

En förvaltare har rätt att få ett skäligen arvode, som bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår. Om det finns särskilda skäl, kan arvodet bestämmas för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning eller, om hyresnämnden bestämmer det, betalas av fastighetsägaren personligen. Förvaltaren kan begära förskott av kommunen på ett sådant, av hyresnämnden fastställt, belopp som ska betalas av fastighetsägaren personligen (25 § bostadsförvaltningslagen).

### *Utskottets ställningstagande*

Enligt sina direktiv har Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet haft till uppgift att belysa förutsättningarna att finna lämpliga förvaltare. Utredningen konstaterade att det tycks framgå att det ibland föreligger vissa svårigheter att finna förvaltare i glesbygd, där förvaltningen kan förväntas bli svårskött, främst av ekonomiska skäl. Också i Stockholm kan det förekomma svårigheter, men där beror det snarare på att fastighetsägarna är besvärliga eller att det tar lång tid för förvaltare att få sina uppdrag ersatta. Utredningens underlag bestod av uppgifter från dels samtliga hyresnämnder, dels förvaltare i Stockholm.

Det föreföll för utredningen angeläget att hitta nya sätt att attrahera tvångsförvaltare. Ett sätt utredningen förde fram är att förbättra förvaltarens möjligheter att snabbt få ersättning. Utredningen övervägde också andra åtgärder, men utredningens bedömningar mynnade ut i att inte lägga fram förslag om ytterligare åtgärder.

I syfte att förbättra möjligheterna att finna lämpliga förvaltare har regeringen föreslagit att förvaltare ska kunna få rätt till arvode oftare än vad som är fallet i dag (se det av utskottet tillstyrka förslaget till ny lydelse av 25 § bostadsförvaltningslagen). Inte heller regeringen har funnit skäl att genomföra någon av de övriga åtgärder med den nu aktuella inriktningen som utredningen bedömt. Tillräckliga skäl att, som en av remissinstanserna varit inne på, införa en skyldighet för kommunerna att hålla förvaltare i beredskap har enligt regeringens mening inte framkommit.

Utskottet kan konstatera att det ibland kan vara svårt att hitta förvaltare. Det är synnerligen olyckligt att hyresgäster som drabbats av en bristfällig fastighetsförvaltning får fortsätta att leva med konsekvenserna av denna genom att förvaltarens fråga inte kan lösas på grund av att det är svårt



eller omöjligt att finna någon som är villig att åta sig ett förvaltarskap. Både utredningen och regeringen har övervägt frågeställningen, och bostadsförvaltningslagen föreslås som framgått ändrad med inriktning att minska svårigheterna att hitta en förvaltare. Frågeställningen är inte ny och utskottet finner det angeläget att regeringen är uppmärksam på problemet och initierar åtgärder om detta visar sig behövas. Utskottet vill inte nu binda sig vad gäller valet av tänkbara åtgärder och finner därför inte anledning att närmare överväga motionen i denna del. Något tillkännagivande anser utskottet inte vara nödvändigt. Motionen avstyrks.

## Reservation

### **Upphävande av förvärvslagen, punkt 1 (s, v, mp)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen

dels avslår regeringens förslag till

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

dels tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2009/10:C4 yrkandena 1 och 2 samt avslår proposition 2009/10:21 i denna del och motion 2009/10:C430.

#### *Ställningstagande*

Vi anser att regeringens förslag om att upphäva förvärvslagen inte bör genomföras. Vi håller således inte med regeringen om att en skärpt bostadsförvaltningslag kan kompensera en upphävd förvärvslag som direkt skulle öka möjligheterna för klart olämpliga personer och företag att etablera sig som hyresvärdar.

Det har sedan länge ansetts angeläget att förhindra att olämpliga personer och företag förvärvar hyresfastigheter. Riksdagen har antagit förvärvslagen i detta syfte. Om en kommun begär prövning av ett förvärv, får detta genomföras endast efter tillstånd av hyresnämnden. Det har också ansetts nödvändigt med regler som gör det möjligt att ingripa i efterhand mot hyresvärdar som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett tillfredsställande sätt. I bostadsförvaltningslagen finns därför regler om att hyresnämnden under vissa förutsättningar kan besluta att en fastighet ska förvaltas av någon annan än fastighetsägaren.

Trots att den nuvarande förvärvslagen haft en viktig betydelse för att förhindra oseriösa fastighetsägare finns runt om i landet exempel på olämpliga och oseriösa hyresvärdar. De problem som i dag finns inom detta område talar med styrka för en skärpt lagstiftning – inte för en lägre ambitionsnivå. Det är vår uppfattning att den nuvarande förvärvslagen i stället för att avskaffas ska reformeras för att tillsammans med andra lagar – såsom bostadsförvaltningslagen – utgöra en garanti för hyresgästerna mot oseriös fastighetsförvaltning. Förvärvslagen måste än tydligare och mer kraftfullt hindra olämpliga personer och företag att förvärva hyreshus.

Vi vill uppmärksamma att regeringen med sitt förslag väljer att gå emot en rad remissinstanser, såsom Kronofogdemyndigheten, Konsumentverket och Boverket.

Kronofogdemyndigheten anser att det är mycket som talar för att förvärvslagen har en preventiv verkan. Det faktum att det stora flertalet förvärvare inte nekas förvärvstillstånd bör enligt myndigheten inte tas till intäkt för att lagen inte är preventiv. Enligt remissvaret bör en prövning ske enligt både förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen för att hyresgästernas intressen ska kunna tas till vara på bästa sätt.

Konsumentverket lyfter fram att i de ärenden som prövas av hyresnämnden beviljas två tredjedelar tillstånd till förvärv. För dessa förvärvare har förvärvslagen haft en negativ effekt då de fått vänta lång tid på tillstånd. När verket väger den nackdelen mot den fördel förvärvslagen har för alla de hyresgäster som skulle ha blivit lidande om den resterande tredjedelen förvärv inte hindrats, är verket fortsatt positivt till förvärvslagen.

Flera remissinstanser påpekar ett behov av en utvecklad lagstiftning. Hyresgästföreningen anser att alla förvärv ska prövas, oberoende av om köpet avser själva hyreshuset eller aktier eller andra andelar i ett bolag som äger huset. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet föreslår att grunderna för att vägra förvärvstillstånd ska göras tydliga. Som ett alternativ till upphävandet av förvärvslagen efterlyser bl.a. ett par av hyresnämnderna nya regler som tar sikte på indirekta förvärv, t.ex. för att effektivt förhindra att anmälningsplikten för aktieförvärv kringgås.

Om regeringen verkligen såg problemen med oseriös hyreshusförvaltning, borde naturligtvis förutsättningarna för förvärv av hyreshusfastigheter skärpas. Det problem regeringen konstaterar med bristande enhetlighet vid tillämpningen av lagen utgör inte en grund för att upphäva lagen. Det samma gäller regeringens argument om att lagen kringgås genom indirekta förvärv, att förfarandet är utdraget och att det finns behov av en effektivare sanktion. Vi menar, i likhet med flera remissinstanser, att utredningens arbete och de huvudsakliga argument som förs fram för att avskaffa förvärvslagen i stället visar på ett klart behov av en förstärkt och förtydligad lagstiftning.

Vi går således emot regeringens förslag om att upphäva förvärvslagen och anser att regeringens proposition i dessa delar ska avslås. En översyn av lagen bör göras med en tydlig inriktning på att den ska bli ett mer effektivt instrument mot oseriösa hyresvärdar.

Vi anser att riksdagen inte bör anta regeringens lagförslag i de delar den avser att förvärvslagen ska upphävas och ge regeringen till känna vad vi framför. Därmed avslår riksdagen, med bifall till motion C4 (v, mp, s), propositionen i denna del och motion C430 (s). Vårt ställningstagande till flerpartimotionen innebär att motionärerna bakom motion C430 har blivit tillgodosedda.

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

*Proposition 2009/10:21 Ägande och förvaltning av hyreshus:*

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

## Följdmotionen

*2009/10:C4 av Egon Frid m.fl. (v, mp, s):*

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

## Motioner från allmänna motionstiden hösten 2009

*2009/10:C343 av Carina Adolfsson Elgestam m.fl. (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av lagstiftningen om tvångsförvaltning av hyresfastigheter.

*2009/10:C430 av Birgitta Eriksson m.fl. (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förvärvslagen.

BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

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

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

---

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

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

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

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

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

### Nuvarande lydelse

### Föreslagen lydelse

#### 2 §<sup>1</sup>

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

*Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.*

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

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

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

*I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden,*

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

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

*inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).*

## 18 §

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

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

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

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

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

*Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.*

## 25 §

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

Om förvaltaren begär det, *skall* kommunen förskottera arvode som

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

Om förvaltaren begär det, *ska* kommunen förskottera arvode som



enligt hyresnämndens beslut *skall* betalas av fastighetsägaren personligen.

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

enligt hyresnämndens beslut *ska* betalas av fastighetsägaren personligen.

*Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskottrade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.
  2. Ärenden om särskild förvaltning som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt 2 och 18 §§ i sin äldre lydelse.

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

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

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

11 §<sup>1</sup>

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

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

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

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

##### *Nuvarande lydelse*

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

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

##### *Föreslagen lydelse*

##### 7 §<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

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

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

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 4 §<sup>2</sup>

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

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

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

Senaste lydelse av

16 a § 2005:1061

16 c § 2005:1061.

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

åtgärder enligt 12 kap. 18 d-f §§ och 18 h § samma balk,

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

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

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

ringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d-18 f §§ och 18 h § samma balk,

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

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

### 21 §<sup>3</sup>

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

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

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, skall beslutet meddelas inom två veckor där-

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

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

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor där-

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

efter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas *skall* lämnas vid sammanträdet.

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

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

efter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas *ska* lämnas vid sammanträdet.

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

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

#### 22 §<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

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

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

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

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

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

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

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

#### 23 §<sup>5</sup>

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i – 12 kap. 70 § jordabalken,

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

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

- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), *och*
- 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., *och*
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

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

<p>Ett överklagande som avses i tredje stycket <i>skall</i> ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.</p>	<p>Ett överklagande som avses i tredje stycket <i>ska</i> ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.</p>
--	--

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

---

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

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



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

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

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

#### 3 §<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

7 §<sup>3</sup>

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

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

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

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

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 8 §<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enligt 12 kap. 18 h § *jordabalken*,

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

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

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

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

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 30 kap.

*Förvärv av eller särskild förvaltning av hyresfastighet*

*Särskild förvaltning av hyresfastighet*

#### 22 §

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

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

Sekretessen gäller inte beslut i ärende.

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

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