

**Nr 33**

**Regeringens proposition med förslag till lag om förvärv av hyresfastighet m. m.;**

beslutad den 16 oktober 1975.

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

På regeringens vägnar

OLOF PALME

CARL LIDBOM

**Propositionens huvudsakliga innehåll**

För att förebygga spekulation i hyresfastigheter och hindra personer som är olämpliga att förvalta sådana fastigheter från att förvärva dem föreslås i propositionen att förvärv av hyresfastigheter görs beroende av tillstånd av hyresnämnd. Förvärv av aktie i fåmansbolag och andel i handelsbolag föreslås också bli tillståndspliktiga under förutsättning att bolaget till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter.

Som tillståndspliktiga förvärv räknas främst köp, byte eller gåva. Förvärvstillstånd fordras inte alltid. Om förvärvaren är staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt äges av kommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation, fordras således inte tillstånd. Vissa släktförvärv är också undantagna.

Tillstånd skall sökas hos hyresnämnden inom tre månader från förvärvet. Kommunen skall beredas tillfälle att yttra sig över ansökningen. Avslås ansökningen genom beslut som vinner laga kraft eller underlåter förvärvaren att söka tillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt, är förvärvet ogiltigt.

I propositionen föreslås vidare att kommun skall få förköpsrätt vid försäljning av aktier i bostadsbolag. Förköpsrätt föreligger, om köparen enligt lagen är skyldig att söka tillstånd till förvärvet. Förslaget är i denna del uppbyggt med förköpslagen som förebild.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft, i fråga om fastighetsförvärv den 1 januari 1976 och i övrigt den 1 april 1976.

## 1 Förslag till Lag om förvärv av hyresfastighet m. m.

Härigenom föreskrives följande.

### Förvärv av hyresfastighet

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.

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 fånet provats 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 förvärvar gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling,
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 (1916:156) 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.

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 iaktta 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 lagakraftäggande beslut, är fånget ogiltigt.

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

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 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.

7 § 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.

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 företrädre framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet tackes, 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 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 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.

### **Förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall**

#### **8 § Bestämmelserna i 9–11 §§ gäller i fråga om**

1. aktiebolag vari minst 75 procent av aktierna äges eller på därmed jämförligt sätt innehas, direkt eller genom förmedling av juridisk person, av högst tio fysiska personer,

2. handelsbolag.

Innehas aktier av varandra närstående personer, skall vid tillämpningen av första stycket i aktierna anses tillhöra en fysisk person. Som närstående person räknas därvid föräldrar, far- eller morföräldrar, make, avkomling eller avkomlings make, syskon eller syskons make eller avkomling. Med avkomling avses även styvbarn och fosterbarn.

**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 förvävas 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.

11 § Bolag som äger fast egendom som avses i 1 § skall i balansräkningen lämna uppgift om egendomens registerbeteckning, taxeringsvärde och bokförda värde. Vid redovisning av aktie eller andel i svenskt dotterbolag skall på motsvarande sätt uppgift om dotterbolagets innehav av sådan fast egendom, som här avses, lämnas i moderbolagets balansräkning.

Uppgift, som avses i första stycket, får intagas i not, om tydlig hänvisning göres vid de poster i balansräkningen, till vilka den hänförs sig.

Styrelseledamot, verkställande direktör eller bolagsman som uppsåtligt eller av oaktsamhet underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt denna paragraf, skall ersätta skada som därigenom vållas annan.

### Förköpsrätt vid aktieöverlåtelse

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 § 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.

13 § Förköpsrätten utövas genom att kommunen senast i samband med att kommunen skall yttra sig i tillståndsärendet skriftligen hos hyresnämnden anmäler att beslut att utöva förköpsrätt fattats. Hyresnämnden skall underrätta bolaget samt köpare och säljare om beslutet att utöva förköpsrätt.

Har förvärvstillstånd meddelats, är förköpsrätten förlorad.

14 § Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva aktierna från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Kommunens förvärv kallas förköp.

Säljaren är skyldig att på anmodan av kommunen upplysa om de bestämmelser som gäller för försäljningen och som icke framgår av köpehandling, om sådan upprättats, och köparens uppgifter i ansökningen i tillståndsärendet. Bestämmelse som kommunen varken ägde eller bort äga

kännedom om när förköpsrätten utövades får göras gällande mot kommunen endast om särskilda skäl föreligger.

**15 §** Ingår i köpet annan egendom än aktie, som omfattas av rätt till förköp, skall denna egendom undantagas från förköpet, om köparen yrkar det. På yrkande av kommunen skall sådan egendom undantagas, om egendomen utan olägenhet kan skiljas från återstoden. Undantages egendom, skall köparen betala så mycket av köpeskillingen som belöper på det som undantagits och kommunen betala återstoden. Väcker ej köparen eller kommunen talan om undantagande inom tre månader från det förköpet fullbordades, är rätten till talan förlorad.

Talan av köparen om undantagande av egendom från förköpet väckes mot kommunen. Talan av kommunen väckes mot köparen. Rätten skall underrätta säljaren om rättegången. Denne äger föra talan i målet såvitt angår hans rätt. Bifalles talan om undantagande, skall rätten fastställa vad köparen och kommunen har att betala till säljaren.

**16 §** Talan mot kommuns beslut om förköp prövas som om beslutet gällt förvärv efter frivillig överlåtelse.

**17 §** Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av hyresnämnden. Tillstånd skall vägras, om

1. köparen ej är skyldig att söka tillstånd enligt denna lag,
2. huvuddelen av bolagets fasta egendom som avses i 1 § ligger inom annan kommun,
3. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Köpare respektive säljare skall anmäla bestridande enligt första stycket hos hyresnämnden inom en månad från det han fick del av kommunens beslut att utöva förköpsrätt. Nämnden skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall inges till hyresnämnden inom en månad från det bestridandet kom in till hyresnämnden. Sökes ej tillstånd i rätt tid, är förköpet utan verkan.

**18 §** Aktiebrev som omfattas av förköp skall överlämnas till kommunen med påskrift om överlåtelse.

Hyresnämnden får på begäran av kommunen förelägga säljare eller köpare som innehar aktiebrev som omfattas av förköp att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket. Sådant föreläggande får förenas med vite.

**19 §** Förköpet är fullbordat när kommunens beslut om förköp vunnit laga kraft och tillstånd till förköpet givits eller tiden för bestridande av förköpsrätten utgått utan att bestridande anmälts samt aktiebrev, som omfattas av förköpet, överlämnats till kommunen med påskrift om överlåtelse.

**20 §** När förköp fullbordats, anses egendomen ha övergått från säljaren till kommunen vid tidpunkten för försäljningen genom frivillig överlåtelse på de villkor som avses i 14 §. Därvid skall dock följande iakttagas.

Har köparen innan förköpet fullbordades fullgjort åtagande som grundar sig på köpet, får kommunen tillgodoräkna sig detta i förhållande till säljaren.

Sedan förköpsrätt utövats, får säljaren icke med verkan mot kommunen häva köpet under åberopande av att köparen brustit i något åtagande som skulle ha fullgjorts före den tidpunkt då förköpet fullbordades.

**21 §** När förköpet fullbordats, skall kommunen ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som kommunen på grund härav har att utge skall kommunen betala ränta. Röntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag köparen utgav beloppet till dess förköpet fullbordats och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

**22 §** Tvist om fråga som avses i 14 § andra stycket, 15 § eller 21 § upptages av rätten i den ort där bolaget skall svara i tvistemål i allmänhet.

I mål som avses i första stycket skall kommunen svara för å ömse sidor uppkomna kostnader i underrätten, i den mån ej annat föränledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att kommunen, om annat ej föränledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall bära såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att kommunen fullföljt talan.

### **Gemensamma bestämmelser**

**23 §** I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärende enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

**24 §** Fråga om uttagande av vite som förelagts med stöd av 18 § andra stycket prövas av hyresnämnden på yrkande av kommunen. Vite får ej förvandlas.

**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.

**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.

---

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser 1-8, 11, 23 och 25 §§, den 1 januari 1976 och övrigt den 1 april 1976.

2. Lagen äger icke tillämpning på förvärv av fast egendom som skett

före den 1 januari 1976 och ej heller på förvärv av aktie eller andel som skett före den 1 april 1976.

3. Balansräkning, som upprättats närmast före den 1 januari 1976, skall snarast och senast den 1 mars 1976 kompletteras med uppgifter enligt 11 §. Tillägget skall underskrivas, i aktiebolag av samtliga styrelseledamöter och verkställande direktör och i handelsbolag av bolagsmän som är obegränsat ansvariga för bolagets förbindelser. Senast en vecka efter det tillägg till aktiebolags balansräkning underskrivits, skall avskrift av tillägget insändas till patent- och registreringsverket.

Bestämmelserna i 11 § tredje stycket äger motsvarande tillämpning vid underlåtenhet att fullgöra vad som föreskrives i denna punkt.

## 2 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Häri genom föreskrives i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup>

*dels att nuvarande 16 a § skall betecknas 16 d §,*

*dels att rubriken närmast före 16 a § skall sättas närmast före 16 d §,*

*dels att 4, 21–23 och 27 §§ skall ha nedan angivna lydelse,*

*dels att i lagen skall införas tre nya paragrafer, 16 a–16 c §§, samt närmast före 16 a § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,  
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken.

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479).

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1974:1090.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

6. pröva frågor enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet och enligt bostadssaneringslagen (1973:531),

*7. pröva frågor enligt lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m.*

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

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. *Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.*

*Ärende angående förvärvstillstånd m. m.*

*16 a §*

*Ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbeteckning för den eller de fastigheter som beröres av förvärvet.*

*Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt, skall fängeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.*

*Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser samt de omständigheter som betingar hyresnämndens behörighet.*

*Bestämmelserna i 8 § andra, tredje och femte styckena äger motsvarande*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.*

*16 b §*

*Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där fast egendom som anges i ansökningen finnes. 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 (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m.,*

*får ej prövas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.*

*16 c §*

*Ansökan om tillstånd till förköp enligt 17 § lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall göras skriftligen.*

*Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.*

*Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motpart från förhandling, får ärendet likväl avgöras.*

## Nuvarande lydelse

## Förelaggen lydelse

## 21 §

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket eller 12 kap. 58 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt.

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket eller 12 kap. 58 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. *Avser beslut enligt lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.*

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

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

## 22 §

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 3 eller 6. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 3, 6 eller 7. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov

*Nuvarande lydelse*

enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) lämnats utan bifall.

*Föreslagen lydelse*

enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) lämnats utan bifall.

## 23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, tvångsförvaltning eller bostadssanering finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 17 § lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadssaneringslagen (1973:531).

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14–16 §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

## 27 §

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

*Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan hyresnämnd*

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, tvångsförvaltning eller bostadssanering eller i ärende enligt lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 17 § lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531) samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a eller 16 c §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 16, 16 a eller 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilda behöriga ekonomiska intresse.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1976.

### 3 Förslag till

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

Häriigenom föreskrives att 8 § lagen (1916:156) om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

#### 8 §<sup>2</sup>

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 *förmånsrätt* framför alla befintliga fordringar. Egendomen må ej säljas till den som är skyldig att söka tillstånd därtill enligt 1 eller 2 § eller enligt jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) men

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse av lagens rubrik 1973:307.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1967:266.

*Nuvarande lydelse*

icke erhållit sådant tillstånd. Avgives vid auktionen bud som sålunda må antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det. Vad utsökningslagen i fråga om *fast egendoms försäljning och köpeskillningens fördelning* stadgar beträffande gäldenären skall i ärende som nu avses gälla egendomens ägare. Bestämmelsen i 126 § 3 mom. samma lag äger icke tillämpning i fråga om egendomens försäljning.

*Föreslagen lydelse*

(1975:000) 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 utsökningslagen (1877:31 s. 1) i fråga om köpeskillningens 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 januari 1976.

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

Härigenom föreskrives att 7 och 12 §§ förköpslagen (1967:868)<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

7 §<sup>2</sup>

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om 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

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1974:815.

*Nuvarande lydelse*

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 köpehandling, 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 köpehandling ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

*Föreslagen lydelse*

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 (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m., från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandling, 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 köpehandling ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlorad.

12 §<sup>1</sup>

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.

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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1974:815.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1976.

## **5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1937:249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar**

Härigenom föreskrives att i lagen (1937:249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar skall införas en ny paragraf, 26 a §, av nedan angivna lydelse.

26 a §

*Handling som angår förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp enligt lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m. och som lämnar upplysning om enskilda förhållanden får icke utan samtycke av den vars förhållanden avses i handlingen lämnas ut tidigare än tjugo år från handlingens datum, om utlämnande kan leda till skada för den berörde.*

*Första stycket gäller ej hyresnämnds eller bostadsdomstolens beslut.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1976.

## 6 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrives att 17 och 28 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 17 §

Om rättegången gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i 52 kap. 3, 5–9, 11 och 12 §§ rättegångsbalken om besvär i hovrätt samt vad som i samma balk är föreskrivet om tvistemål, allt i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

*Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan bostadsdomstolen förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:000) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilda behöriga ekonomiska intresse.*

#### 28 §

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 3 eller 6 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) lämnats utan bifall.

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 3, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) lämnats utan bifall.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1976.

## 7 Förslag till Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrives att 4 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

4 kap.

3 §

Skall gode män medverka, åligger det förrättningslantmätaren att kalla dem till förrättningen. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas gode män med behövlig ortskänedom och sakkunskap.

Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från sammanträde och kan annan god man ej utan tidsutdräkt infinna sig, får förrättningslantmätaren till tjänstgöring som god man kalla någon som är valbar till sådan befattning.

*Den som kallats att tjänstgöra som god man är underkastad ämbetsansvar i fråga om tjänstgöringen.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1976.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971:1035.

JUSTITIEDEPARTEMENTET      Utdrag  
   PROTOKOLL  
   vid regeringssammanträde  
   1975-10-16

**Närvarande:** statsministern Palme, ordförande, och statsråden Sträng, Andersson, Johansson, Aspling, Lundkvist, Geijer, Bengtsson, Norling, Lidbom, Carlsson, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Zachrisson, Leijon, Hjelm-Wallén

**Föredragande:** statsrådet Lidbom

**Proposition med förslag till lag om förvärv av hyresfastighet m. m.**

---

## 1 Inledning

Under senare år har en lång rad åtgärder vidtagits för att förbättra förhållandena på hyresmarknaden. Av särskild betydelse är att kommunernas möjligheter att utöva ett avgörande inflytande över bebyggelseutformning och markanvändning förstärkts. Enligt de markpolitiska riktlinjer som f. n. gäller skall kommunerna förvärva mark i så stor utsträckning att de får ett dominerande inflytande över de marktillgångar som inom överskådlig tid kan beräknas bli tagna i anspråk för samhällsbyggandet. Åtskilliga åtgärder har också vidtagits som direkt syftar till att åstadkomma förbättringar i det befintliga beståndet av hyresfastigheter. Främst kan nämnas möjligheterna att få till stånd upprustning av bostadslägenhet eller tvångsförvaltning av fastighet i fall där ägaren försummar vården av fastigheten eller underlåter att utföra åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom denna. Ett betydelsefullt medel för att nå de angivna syftena utgör den år 1968 införda och från och med innevarande år utvidgade möjligheten för kommun att genom förköp inträda i förvärvarens ställe vid vissa fastighetsöverlåtelser.

Inom justitiedepartementet har i samråd med bostadsdepartementet utretts vissa ytterligare åtgärder för att förbättra förhållandena på hyresmarknaden och motverka spekulation i hyresfastigheter. Resultatet av utredningen har redovisats i promemorian (Ds Ju 1975:10) Förslag till lag om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m.

De i promemorian framlagda lagförslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga*.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av justitiekanslern

(JK), Svea hovrätt, inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga, domstolsväsendets organisationsnämnd (DON), hyresnämnden för Stockholms län, hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län, hyresnämnden för Malmöhus län, hyresnämnden för Kronobergs län, bankinspektionen, patent- och registreringsverket, bostadsstyrelsen, bostadsförvaltningsutredningen (Ju 1974:12), Landstingsförbundet, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Örebro kommun, Sundsvalls kommun, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), Svenska riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Näringslivets byggnadsdelegation, Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Sveriges advokatsamfund, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Folksam och Stockholms kooperativa bostadsförening.

Bankföreningen och Svenska försäkringsbolags riksförbund ansluter sig till det av Näringslivets byggnadsdelegation avgivna yttrandet.

## 2 Gällande rätt

### 2.1 Inledning

En omfattande lagstiftning ger f. n. samhället, i första hand då kommunerna, och hyresgästerna möjlighet att med olika medel få till stånd förbättrade förhållanden på hyresmarknaden. I det följande redovisas översiktligt den lagstiftning som gäller på området. En redogörelse lämnas också för gällande lagstiftning om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom och för jordförvärvslagstiftningen.

### 2.2 Lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

Lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (1916 års lag) innebär huvudsakligen följande. Utländska medborgare får förvärva fast egendom eller gruva eller idka gruvdrift bara efter särskilt tillstånd som meddelas av regeringen eller, i vissa särskilt angivna fall, av länsstyrelsen. Med utländsk medborgare jämställs utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser. Enligt 2 § första stycket får inte heller svenskt handelsbolag vari finns bolagsman för vilken de i lagen föreskrivna inskränkningarna i rätten att förvärva fast egendom gäller, svenskt aktiebolag vars aktiebrev får ställas till innehavaren eller svensk ekonomisk förening förvärva fast egendom eller gruva eller idka gruvdrift

utan tillstånd i varje särskilt fall. Detsamma gäller enligt 2 § andra stycket i fråga om svenskt aktiebolag vars aktiebrev skall ställas till viss man. Sådant bolag kan emellertid undgå tillståndsplikten genom att visst förbehåll, s. k. utlänningsklausul, tas in i bolagsordningen. Klausulen skall gå ut på att utländska rättssubjekt eller tillståndspliktiga svenska rättssubjekt genom teckning eller överlåtelse får förvärva bara en mindre del av bolagets aktier, nämligen vid varje tidpunkt mindre än 20 % av röstetalet för bolagets samtliga aktier och mindre än 40 % av bolagets hela aktiekapital. Aktier som får förvärfvas av utländska rättssubjekt brukar kallas fria aktier och andra aktier bundna aktier.

Innehåller bolagsordningen utlänningsklausul – eller strängare föreskrifter – får klausulen enligt 2 § tredje stycket inte ändras utan medgivande av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Sådant medgivande skall inte lämnas, om det strider mot väsentligt allmänt intresse att bolagets aktier förvärfvas av rättssubjekt för vilket de i lagen föreskrivna inskränkningarna i rätten att förvärva fast egendom gäller. Förvärv av aktie som sker i strid mot klausulen är ogiltigt.

1916 års lag är f. n. föremål för översyn av utredningen (Ju 1973:17) om utländska övertaganden av svenska företag.

### 2.3 Förköpslagen

Förköpslagen (1967:868) trädde i kraft den 1 januari 1968 och tillkom för att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen och därigenom åstadkomma en dämpning av prisutvecklingen i fråga om sådan mark. Enligt förköpslagen har kommun förköpsrätt vid försäljning som omfattar sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Kommun har också förköpsrätt vid försäljning av sådan fast egendom som behöver rustas upp. Förköpsrätt föreligger vidare vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som har angetts nu.

Den allmänna regeln om förköpsrättens tillämpningsområde innebär att förköpsrätt i huvudsak föreligger i fråga om obebyggd eller glesbebyggd mark i anslutning till expanderande tätorter, beträffande saneringsområden och andra områden där behov att omdana bebyggelsen gör sig gällande samt i fråga om fastighet som är i behov av upprustning.

Egnahemsbebyggelse inklusive fritidsbebyggelse har tagits undan från förköpsrätt under förutsättning att överlåtelsen avser fastighet som är mindre än 3 000 kvm. Undantag har också gjorts för vissa förvärv, t. ex. förvärv från nära släktingar.

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen.

Förköpsrätten utövas 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. Om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten, är kommunen skyldig att hos regeringen (bostadsdepartementet) söka tillstånd till förköpet. Tillstånd skall vägras bl. a. om egendom som omfattas av lagens bestämmelser om förköpsrätt inte ingår i försäljningen eller om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

## 2.4 Expropriationslagen

Ett viktigt markpolitiskt medel för kommunerna är expropriation. Enligt expropriationslagen (1972:719) kan fastighet eller särskild rätt till fastighet exproprieras. När en fastighet tas i anspråk genom expropriation är ägaren skyldig att avstå fastigheten eller att upplåta nyttjanderätt eller servitutsrätt till den. Från bestämmelserna om s. k. rättighetsexpropriation kan bortses i detta sammanhang. Expropriationsrätt kan medges för vissa ändamål som anges i 2 kap. expropriationslagen. De expropriationsgrunder som närmast är av intresse är bestämmelserna om expropriation för tätbebyggelseändamål och expropriation av vanskött egendom.

De förstnämnda bestämmelserna ger kommun rätt till expropriation för att få möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Regeln gäller såväl obebyggd som redan tätbebyggd mark. För det senare slaget av mark gäller dock den begränsningen att expropriation får ske endast om det med skäl kan antas att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken. Expropriation kan även ske för att ge kommun möjlighet att upplåta mark med tomträtt.

Vidare föreligger möjlighet att exproprieras bl. a. vanvårdad byggnad, som genom uthyrning används till bostadsändamål, för att försätta eller hålla byggnaden i tillfredsställande skick. Även expropriation i avsikt att riva byggnad kan komma i fråga. Regeln innebär att expropriation kan äga rum inte bara när grov vanvård föreligger utan också när sådan kan befaras uppkomma. Skäl för expropriation kan i det sistnämnda fallet i allmänhet anses föreligga, om ägaren flera gånger har underlåtit att rätta sig efter förelägganden att hålla fastigheten i stånd eller då det kan otvetydigt visas att ägaren systematiskt vanvårdar fastigheten. Förutsättning för att expropriation skall få ske är alltså att fastighetsägaren klart visat brist på intresse eller förmåga att hålla fastigheten i skick.

Tillstånd till expropriation meddelas i princip av regeringen. Tillstånds-

prövningen har dock i viss utsträckning delegerats till länsstyrelserna och statens industriverk (se 4 och 6 §§ expropriationskungörelsen 1972:727). Frågor om expropriationsersättningen, förhandstillträde och andra hithörande spörsmål prövas av fastighetsdomstol. Ersättningsreglerna är utformade utifrån grundsatsen att å ena sidan ingen bör drabbas av ekonomisk förlust på grund av att hans egendom tas i anspråk genom expropriation men att å andra sidan den exproprierande har ett befogat anspråk att inte behöva betala ersättning för sådana värden som tillskapats genom hans egna insatser. Ett av syftena med expropriationslagens bestämmelser om expropriationsändamålen och dess värderingsregler är att dämpa prisstegringarna på fastighetsmarknaden.

## 2.5 Lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Innebörden av lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (tvångsförvaltningslagen) är följande. Lagen är avsedd att användas mot sådana fastighetsägare som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intresse av en rimlig fastighetsskötsel. Bostadsfastighet kan sålunda ställas under tvångsförvaltning, om ägaren väsentligen försummar värden av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt det finns anledning anta att rättelse inte kommer att ske. Beslut om tvångsförvaltning meddelas av hyresnämnd på ansökan av hälsovårdsnämnd, länsstyrelse eller riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Den som har utsetts till förvaltare skall uppbära hyror och andra intäkter samt betala löpande kostnader för fastigheten. Han får också ombesörja behövliga underhålls- och förbättringsarbeten. Om de löpande intäkterna inte räcker till för att bekosta de arbeten som bör utföras på fastigheten, kan hyresnämnden ge förvaltaren tillstånd att genomföra lämpliga åtgärder och att belåna fastigheten för kostnaderna.

Beslut om tvångsförvaltning gäller för tre år. Hyresnämnden kan besluta om förlängning med ett år i taget samt om upphörande av förvaltningen i förtid. Beslutet om förvaltning gäller mot ny ägare av fastigheten.

Lagstiftningen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet ses f. n. över av bostadsförvaltningsutredningen (Ju 1974:12). Utredningen har till uppgift bl. a. att lägga fram förslag om vidgade möjligheter till tvångsförvaltning och en förstärkning av förvaltarens ställning i förhållande till fastighetsägaren. Utredningen skall också undersöka om grunden för expropriation av vanvårdad bostadsfastighet är för restriktivt utformad för att tillgodose föreliggande behov.

## 2.6 Bostadssaneringslagen

Bostadssaneringslagen (1973:531) infördes som ett komplement till de regler för planering och finansiering av saneringsverksamheten på bostadsområdet som antogs av 1973 års riksdag. Lagen ändrades med verkan fr. o. m. den 1 januari 1975 (jfr prop. 1974:150; SFS 1974:821) och innebär nu i huvudsak följande.

Hyresnämnd har möjlighet att på ansökan av kommun eller – inom Storstockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena och vissa andra kommuner – hyresgästorganisation ålägga fastighetsägare att rusta upp bostadslägenhet så att den fyller kraven på lägsta godtagbara standard (upprustningsåläggande). Närmare bestämmelser om vad som menas med lägsta godtagbara standard meddelas i lagen. Möter hinder mot upprustning av ekonomiska skäl eller kan det antas att byggnadslov till upprustningen inte kommer att meddelas, kan hyresnämnden i stället meddela förbud mot att använda lägenheten för bostadsändamål (användningsförbud). Ansökan kan också göras med direkt syfte på användningsförbud. Upprustningsåläggande och användningsförbud får förenas med vite.

Om fastighetsägaren underlåter att ställa sig hyresnämndens beslut om upprustningsåläggande till efterrättelse, har hyresnämnden möjlighet att på ansökan av kommun eller hyresgästorganisation döma ut förklagt vite och sätta ut nytt eller besluta om tvångsförvaltning enligt tvångsförvaltningslagen. Beslutar hyresnämnden om tvångsförvaltning, skall det ingå i förvaltarens uppgifter att utföra den upprustning som fastighetsägaren ålagts. I sådant beslut kan nämnden ge förvaltaren tillstånd att ta upp nödvändigt lån till upprustning och ansöka om inteckning. Utför fastighetsägaren inte den åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande och kan det antas att upprustning inte kan bli utförd under tvångsförvaltning, har kommunen rätt att lösa fastigheten. Talan om inlösen väckes vid fastighetsdomstol inom viss tid. Expropriationslagens regler om expropriationsersättning m. m. blir tillämpliga i målet.

Bostadssaneringslagen innehåller också regler om skydd mot s. k. lyxsanering. Dessa regler gäller i de tre storstadsområdena och i vissa andra kommuner. Hyresgästorganisation har inom dessa områden således möjlighet att vid ombyggnad av fastighet hindra åtgärder, som går utöver vad som behövs för att lägenheterna skall uppnå det i bostadssaneringslagen uppställda kravet på lägsta godtagbara standard, om det inte föreligger särskilda skäl att gå utöver det kravet.

## 2.7 Hyreslagen

Genom de ändringar som nyligen genomförts i 12 kap. jordabalken (SFS 1974:1083: hyreslagen) har hyresgästerna fått avsevärt bättre möjligheter att förmå hyresvärden att fullgöra sin underhållsskyldighet. Enligt 16 § hy-

reslagen i dess lydelse fr. o. m. den 1 januari 1975 har hyresgäst således möjlighet att utverka vitesföreläggande – reparationsföreläggande – om hyresvärdens underlåter att ombesörja reparationer som avses i 15 § andra stycket hyreslagen, dvs. tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer i lägenhetens bostadsdel med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Hyresgäst har också möjlighet att låta utföra reparationerna på hyresvärdens bekostnad, s. k. självhjälp. De nu angivna rättigheterna är emellertid inte inskränkta till reparationer av här avsett slag. Skadas lägenheten under hyrestiden och är hyresgästen inte ansvarig för skadan eller uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, har hyresgästen också möjlighet att utverka reparationsföreläggande eller att bota brister på hyresvärdens bekostnad. Med dessa fall avses dels att skada uppstått på själva lägenheten, då alltså hyresvärdens har en reparationsplikt, dels att underhållet blivit eftersatt i utrymme inom huset som får disponeras gemensamt av hyresgästerna, t. ex. tvättstuga och trapphus, eller att sådant utrymme blivit skadat, i vilka fall alltså hyresvärdens har en reparations- och underhållsplikt. För att möjlighet till reparationsföreläggande eller självhjälpsrätt skall föreligga i nu angivna fall krävs emellertid bl. a. att bristen är så allvarig att den medför hinder eller men i nyttjanderätten.

Reparationsföreläggande meddelas av hyresnämnden på ansökan av hyresgästen. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den åtgärd som föreläggandet avser skall ha vidtagits. Möjlighet att förlänga tiden föreligger. Fråga om utdömande av vite upptas självmant av hyresnämnden.

## 2.8 Bostadsfinansieringsförordningen

Bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) innehåller bestämmelser om villkoren för statlig långivning i samband med ny- eller ombyggnad av bostäder. Vad som främst är av intresse i detta sammanhang är bestämmelserna om det s. k. markvillkoret. Dessa innebär att statligt bostadslån endast utgår, om kommunen sålt marken (eller upplåtit tomträtt i den) till lånesökanden för genomförande av byggnadsföretaget. Lån kan också utgå, om landstingskommun eller av kommunen eller landstingskommunen helägt aktiebolag vars verksamhet uteslutande består i att förvärva eller förvalta mark sålt marken. Avsikten med markvillkoret är att bostadsbyggnandet skall kunna anförtros byggherrar som har förmåga och vilja att bygga bra och billiga bostäder samt att konkurrensen om exploateringsmarken skall dämpas. Vissa förvärv är undantagna från bestämmelserna om markvillkoret. Vidare kan regeringen för särskilt fall förordna att bostadslån får utgå utan hinder av bestämmelserna. I de fall låneansökningen avser en saneringstastighet torde sådan dispens i allmänhet kunna påräknas, om kommunen ansökt om eller tillstyrkt undantag från markvillkoret (se prop.

1974:150 s. 382). Kommunerna har härigenom indirekt tillagts ett betydande inflytande på frågan om vem som skall ges möjlighet att förvärva saneringsfastigheter.

## 2.9 Jordförvärvslagen

Jordförvärvslagen (1965:290) innehåller regler om kontroll av förvärv av jordbruksjord och skogsmark. Lagen innebär att jordbruks- och skogsfastigheter inte får förvärvas genom bl. a. köp, byte eller gåva utan tillstånd av lantbruksnämnd. Från denna huvudregel gäller åtskilliga undantag. Förvärvstillstånd behövs bl. a. inte om egendomen förvärvas av staten eller om staten, landstingskommun, kommun eller kommunalförbund är förvärvare. Vidsträckta undantag görs för förvärv från släktingar. Förvärvstillstånd behövs inte heller om egendomen ingår i stadsplan eller om den enligt byggnadsplan, som fastställts efter den 1 januari 1948, är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk.

Jordförvärvslagen upptar inte något obligatoriskt förvärvshinder. I stället anges olika fall då förvärvstillstånd får vägras. Så kan ske när egendomen i fråga finnes böra tas i anspråk för att underlätta bildandet av brukningsenheter med ändamålsenlig storlek och ägoanordning. Vägras av sådan anledning tillstånd till köpet, kan säljaren i regel påfordra att staten löser egendomen till det av köparen utfästa priset. Förvärvstillstånd kan vidare vägras, om det finns anledning att anta att förvärvarens huvudsakliga syfte med fånget inte är att själv yrkesmässigt och varaktigt ägna sig åt jordbruk på egendomen eller driva skogsbruk där som stöd åt förvärvaren tillhörigt jordbruk.

Jordförvärvslagens huvudsyfte är att främja jordbrukets och skogsbrukets rationalisering på så sätt att lantbruksnämnderna får möjlighet att ingripa mot förvärv av mark som behöver tas i anspråk för att underlätta bildandet av rationella brukningsenheter. Lagstiftningen fyller också en annan viktig uppgift genom att den ger viss förtur i fråga om förvärv av jordbruksjord och skogsmark åt sådana förvärvare som kan förutsättas komma att vänta till vara markens produktionsförmåga. Det gäller i första hand aktiva jord- och skogsbrukare men också förädlingsföretag för jordbruks- och skogsprodukter.

Jordförvärvslagen ses f. n. över av jordförvärvsutredningen (Jo 1974:07).

### 3 Promemorian

#### 3.1 Allmänna överväganden och förslag

I promemorian konstateras inledningsvis att ett väsentligt mål för bostadspolitiken under senare år varit att ge kommunerna ett ansvar för bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen och att hålla hyrorna på en nivå som inte överstiger den som de allmännyttiga bostadsföretagen håller. En förutsättning för detta är att bostadsfastigheter i mesta möjliga mån skyddas mot spekulativa vinstintressen. Enligt promemorian har emellertid handeln med äldre, oftast saneringsmogna flerfamiljsfastigheter inom framför allt vissa storstadsområden ökat under senare tid med i vissa fall kraftiga prisstegringar som följd. Det förekommer också att fastigheter byter ägare med täta mellanrum varvid priserna hela tiden förskjutes uppåt. Sådana täta ägarskiften är inte i hyresgästernas intresse. För dem är det tvärtom av vikt att fastighetsförvaltningen är stabil och inte förrycks av att ny ägare övertar förvaltningen. Det finns enligt promemorian anledning förmoda att helt andra intressen än omsorg om bostadsbeståndet och förhållandena på hyresmarknaden ligger bakom nu äsyftade fastighetsförvärv. Den spekulation i hyresfastigheter som f. n. förekommer motverkar samhällets strävan att förbättra hyresgästernas situation. Mot den bakgrunden är det enligt promemorian nödvändigt att kraftfulla åtgärder sätts in för att förhindra att bostadsfastigheter i framtiden kommer att behandlas som handelsvara i kretsar där mindre nogräknade personer etablerar sig som fastighetsägare. Kommunernas möjligheter att genom förköp förhindra att bostadsfastigheter kommer i händerna på personer, som inte kan förväntas hålla fastigheterna i det skick hyresgästerna har rätt att fordra, är enligt promemorian begränsade. Det bör därför övervägas, om inte även andra vägar kan väljas för att motverka spekulation i bostadsfastigheter. Vad som därvid närmast står till buds är enligt promemorian tillståndsprövning av förvärv av sådana fastigheter.

De åtgärder som vidtagits för att förbättra situationen på hyresmarknaden är enligt promemorian i inte ringa utsträckning beroende av ett lojalt uppträdande från fastighetsägarnas sida. I det alldeles övervägande antalet fall bör också fastighetsägarnas medverkan kunna påräknas. Där fastighetsägare undandrar sig sina skyldigheter finns givetvis möjligheter att tillgripa upprustningsåläggande eller tvångsförvaltning och i sista hand expropriation, om förutsättningarna för det är uppfyllda. Erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen har visat att lagen har vissa svagheter. Även om resultatet av bostadsförvaltningsutredningens arbete blir att förvaltarens ställning stärks i förhållande till fastighetsägarens och att möjligheterna till expropriation av vanvårdad fastighet vidgas, är dessa åtgärder enligt promemorian både omständliga och kostnadskrävande. Det framhålls att särskilt expropriation upplevs som tidsödande och komplicerad på kommunalt håll. En vida bättre lösning måste därför enligt promemorian vara att redan från början utesluta

sådana personer som kan antas sakna möjlighet att förvalta bostadsfastigheter eller som kan misstänkas komma att eftersätta deras underhåll från rätten att förvärva sådana fastigheter. Mot bakgrunden av det anförda föreslås i promemorian att kontroll införs för att så långt möjligt garantera att bostadsfastigheter förvärvas endast av personer eller företag som är i stånd att förvalta sådana fastigheter och som själva skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheterna i sådant skick att de motsvarar de anspråk hyresgästerna enligt lag har rätt att ställa. Kontrollen bör enligt promemorian utformas som en tillståndsprovning efter mönster i jordförvärvslagstiftningen.

### 3.2 Lagstiftningens tillämpningsområde

Den erforderliga lagstiftningen skall enligt promemorian i första hand tjäna syftet att från rätten att förvärva fastigheter utesluta personer som saknar de ekonomiska eller praktiska förutsättningarna för eller viljan att lojalt följa de regler som gäller på hyresmarknaden. Lagstiftningen bör därför begränsas till att avse bostadsfastigheter.

Enligt promemorian bör det i första hand bli fråga om att skapa garantier för att bostadsfastigheter av någon betydelse underkastas förvärvskontroll. Industrifastigheter och fastigheter med uteslutande affärslokaler bör inte omfattas av lagen. Kontrollen bör vidare begränsas till förvärv av fastigheter på vilka finns ett visst minimiantal bostadslägenheter. Som en lämplig avgränsning föreslås fastigheter på vilka finns fler än fyra sådana lägenheter. Huruvida någon av dessa utgör fastighetsägarens bostad kan därvid lämnas åsido. För att undanröja oklarheter i fråga om lagstiftningens tillämplighet i förhållande till jordförvärvslagstiftningen föreslås att endast fastigheter som är taxerade som annan fastighet skall omfattas av kontrollen.

Med den angivna avgränsningen, sägs det i promemorian, kommer lagen inte bara att avse fastigheter som innehåller vanliga hyreslägenheter utan även bostadsrättsfastigheter och fastigheter som används för fritidsändamål. Överlåtelse av bostadsrättsfastigheter med bibehållen bostadsrätt i samband med fusion mellan bostadsrättsföreningar skall dock enligt förslaget inte omfattas av lagstiftningen. Däremot skall lagen gälla vid överlåtelse av bostadsrättsfastighet under t. ex. föreningens likvidation. Den omfattar också överlåtelse av hyreshus till bostadsrättsförening.

I promemorian anförts att kontrollen inte kan inskränkas till att avse endast fastighetsförvärv. Det är inte ovanligt att aktiebolag bildas för förvärv och förvaltning av bostadsfastigheter. I sådana fall kan fastighetsöverlåtelser ske genom att aktierna i bolaget överläts. Vid sådana överlåtelser, påpekas det i promemorian, förekommer inte någon kontroll av förvärvet i vidare mån än som följer av reglerna i 1916 års lag om utlännings rätt att förvärva aktier eller andelar i svenska bolag.

En regel om tillståndsprovning av förvärv av bostadsfastigheter skulle

därför enligt promemorian bli praktiskt taget verkninglös, om inte en kontroll av förvärv av aktier eller andelar i bolag samtidigt införs. Utan en sådan kontroll kan det nämligen förutskickas att just de fall som den föreslagna lagstiftningen avser att komma till rätta med kommer att undanhållas prövningsförfarandet. I promemorian föreslås därför att tillståndsprövningen skall avse även förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger sådana fastigheter som åsyftas med kontrollen.

En kontroll av aktieförvärv innebär enligt promemorian ett undantag från den inom aktiebolagsrätten rådande principen om aktiers fria överlåtbarhet. Ett sådant undantag torde utan vidare kunna göras när det är fråga om fåmansbolag, dvs. aktiebolag vari aktierna till huvudsaklig del ägs direkt eller indirekt av en eller ett fåtal fysiska personer. När det gäller aktiebolag med en större aktieägarkrets ställer sig emellertid saken annorlunda. Stora svårigheter skulle uppkomma för handeln med aktier, om aktieöverlåtelser skulle kräva myndighets tillstånd. I sammanhanget anmärks att aktier i bolag med s. k. hembudsklausul inte kan noteras vid fondbörsen. Skulle ett kontrollsystem utsträckas till att gälla även börsnoterade företag, är det enligt promemorian tveksamt om inte aktierna i sådana företag måste avföras från börsen. Av den anledningen föreslås att kontrollsystemet begränsas till de aktiebolag beträffande vilka behovet av kontroll torde vara mest framträdande, nämligen en- och fåmansbolag. Dessutom föreslås att handelsbolag omfattas av kontrollen.

Kontrollsystemet avser att få till stånd en kontroll av fastighetsägandet. Förslaget innebär därför att endast sådana bolag vilkas tillgångar uteslutande eller huvudsakligen utgörs av bostadsfastigheter skall omfattas av kontrollsystemet.

Frågan huruvida bolaget till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av bostadsfastigheter bör enligt promemorian kunna avgöras på ett klart och entydigt sätt både av myndigheter och allmänheten. Klarhet på denna punkt bör således kunna vinnas redan vid läsningen av bolagets balansräkning. Som en lämplig avgränsning föreslås i promemorian att tillståndsprövningen skall avse aktier eller andelar i bolag som äger bostadsfastigheter, vilkas taxerade värde är minst tre gånger större än det enligt senaste balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Vissa speciella regler föreslås för koncernförhållanden.

### 3.3 Tillståndspliktiga förvärv

Tillståndsprövningen bör enligt promemorian – i likhet med vad som för motsvarande fall gäller för jordbruksfastigheter – avse förvärv av fastighet genom köp, byte och gåva. Därmed bör också jämföras vissa bolags- och föreningsrättsliga fång.

Liksom fallet är enligt jordförvärvslagstiftningen bör enligt promemorian vissa undantag från kravet på förvärvstillstånd göras. Förslaget innebär att

tillstånd inte fördras när egendomen förvärvas från staten eller när staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund är förvärvare. Vidare föreslås att bl. a. vissa släktförvärv samt förvärv genom inrop på exekutiv auktion undantas.

Lagstiftningen bör enligt promemorian inte bara gälla förvärv av en eller flera hela bostadsfastigheter eller aktie eller andel i bolag som äger en eller flera sådana fastigheter. Också om förvärvet avser del av bostadsfastighet eller om bolaget äger del av sådan fastighet föreslås lagen bli tillämplig.

Från den nu angivna regeln föreslås undantag i ett fall, nämligen om förvärvet avser andel i s. k. andelshus. Det förekommer nämligen i viss utsträckning att bostadsfastigheter ägs av ett större antal personer, vanligen lika många som det finns bostadslägenheter på fastigheten. Förvärvet av andelen är här förknippat med rätten till förvärvarens egen bostad på fastigheten. Eftersom det i dessa fall normalt inte uppkommer något hyresförhållande bör enligt promemorian förvärv av andel i fastighet där ägarförhållandena är sådana som sagts nu inte vara underkastade tillståndsplikt.

Däremot bör, sägs det i promemorian, till skillnad från vad som gäller i fråga om jordbruksfastigheter något undantag inte göras av det skälet att den som förvärvar andel i bostadsfastighet redan äger andel i denna. Sådana förvärv blir således att bedöma enligt allmänna regler. Den omständigheten att förvärvaren redan äger andel i fastigheten bör emellertid enligt promemorian tillmätas betydelse vid tillståndsprövningen.

### 3.4 Förutsättningar för tillstånd

Det första av de kriterier som bör ställas upp för att förvärvstillstånd skall meddelas är enligt promemorian att den person eller det företag som förvärvar fastigheten är i stånd att förvalta fastigheten. Härmed avses i första hand de ekonomiska förutsättningarna. Förvärvaren bör således enligt promemorian vara skyldig att redovisa vilka möjligheter han har att med hänsynstagande till fastighetens avkastning sköta fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt. Av särskild betydelse blir härvid i vilket skick fastigheten befinner sig och vilka kostnader som kan ligga i ett uppdämt reparations- och upprustningsbehov. Även den praktiska sidan av förvaltningen bör emellertid tas med i bedömningen. Några krav på förvärvarens personliga medverkan i förvaltningen föreslås dock inte i promemorian. I och för sig bör det således inte möta något hinder mot att en person som på grund av sjukdom eller vistelse på annan ort eller utomlands är förhindrad att personligen övervaka fastighetens skötsel ändå ges förvärvstillstånd. Avgörande bör enligt promemorian i stället vara hans möjligheter att själv eller genom ställföreträdare anordna en lämplig förvaltning och tillsyn genom någon som finns tillgänglig för hyresgästerna, t. ex. vicevärd. Även juridisk person bör enligt promemorian få förvärvstillstånd, om nys angivna förutsättningar föreligger.

I promemorian sägs att bedömningen av förvärvarens möjligheter att sköta förvaltningen blir olika beroende på om förvärvet avser själva fastigheten eller om fastighetsförvärvet sker via aktie- eller andelsförvärv. I det sistnämnda fallet bör kraven anpassas med hänsyn till det inflytande förvärvaren får över den juridiska personen. Får förvärvaren ett bestämmande inflytande i bolaget, bör enligt promemorian samma krav ställas upp som om han förvärvat bolagets fastighet eller fastigheter personligen.

Att förvärvaren är i stånd att förvalta fastigheten är enligt promemorian inte en tillräcklig garanti för att intentionerna bakom den föreslagna lagstiftningen skall kunna förverkligas. Som ytterligare villkor för ett tillstånd föreslås därför att han gör sannolikt att avsikten 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. Prövningen kommer därvid närmast att avse huruvida förvärvet sker i spekulativt syfte utan någon avsikt att under en längre period driva bostadsförvaltning. Detta medför enligt promemorian att man i stor utsträckning blir hänvisad till de uppgifter om förvärvet som förvärvaren lämnar.

Enligt förslaget skall kommunen beredas tillfälle att yttra sig över ansökan om förvärvstillstånd. Det normala förfarandet i tillståndsärenden bör mot bakgrund härav vara att förvärvarens uppgifter i ansökningen godtas, om kommunen lämnar ansökningen utan erinran. En meru ingående prövning blir därmed nödvändig först om invändningar reses mot bifall till ansökningen eller om ett direkt avstyrkande sker. I sådana fall kan det enligt promemorian t. ex. bli nödvändigt att gå in på förvärvarens tidigare förhållanden. Med hänsyn till syftet med lagstiftningen bör, sägs det, avgörande vikt fästas vid förvärvarens beredvillighet att lojalt följa de olika regler som av bostadssociala skäl ställs upp för förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst.

I promemorian anförs vidare att prövningen av tillståndsärende delvis blir en annan, om förvärvaren är juridisk person. Är förvärvaren t. ex. ett försäkringsbolag eller en bostadsrättsförening torde den närmast bli rent formell. Annorlunda blir enligt promemorian förhållandet, om förvärvaren är t. ex. ett fåmansbolag eller ett handelsbolag. I sådana fall blir det i allmänhet nödvändigt att närmare undersöka vilka som står bakom bolaget. Prövningen får då i huvudsak samma karaktär som om aktieägarna resp. bolagsmännen själva hade förvärvat fastigheten.

Enligt promemorian bör tillstånd ges utan vidare när den fastighet som ansökningen avser skall rivras eller dess ändamål förändras och detta överensstämmer med kommunens planering.

### 3.5 Verkan av vägrat förvärvstillstånd

Om förvärvstillstånd vägras, bör enligt promemorian följden bli att förvärvet i fråga blir ogiltigt. Liknande regler finns i jordförvärvslagen och

1916 års lag. Innebörden av ogiltighetspåföljden är att vardera parten måste återbära vad han uppburit på grund av avtalet. Ogiltighetspåföljden bör följa omedelbart på grund av avslag på ansökningen om tillstånd. Samma påföljd bör också inträda, om ansökan om tillstånd inte sker inom en viss tidsfrist från förvärvet. I den mån förvärvet avser fastighet och således skyldighet att söka lagfart inträder, ankommer det på inskrivningsmyndigheten att bevaka att förvärvstillstånd meddelats. Detta följer av 20 kap. 6 § 8 och 7 § 11 jordabalken. Skulle emellertid lagfart ha meddelats i strid mot dessa bestämmelser, föreslås i överensstämmelse med vad som gäller för motsvarande fall enligt jordförvärvslagen att ogiltighet inte skall inträda (jfr även 12 § förköpslagen).

### 3.6 Förfarandet i tillståndsärenden

I fråga om förfarandet i ärenden angående tillstånd till förvärv av bostadsfastigheter m. m. är enligt promemorian olika lösningar tänkbara. En möjlighet är att förlägga prövningen till länsstyrelsen som det främsta organet för byggnadsplaneringen i länet. En annan är att låta hyresnämnden svara för prövningen. I sammanhanget nämns att tillståndsprövningen beträffande förvärv av jordbruksfastigheter sker hos lantbruksnämnden, vars beslut kan överklagas till lantbruksstyrelsen och därifrån till regeringen. I vissa fall har regeringen förbehållit sig att själv pröva tillståndsfrågan, nämligen om förvärvaren är bolag, stiftelse eller förening, utom sambruksförening, och egendomens värde överstiger visst belopp.

Den tillståndsprövning som föreslås i promemorian sägs i första hand avse kontroll av fysiska och juridiska personer som förvärvar bostadsfastigheter direkt eller genom förmedling av aktie- eller andelsinnehav. Prövningen kommer att fordra speciell förtrogenhet med förhållandena på hyresmarknaden. Särskilt framträdande blir detta i de fall där prövningen också omfattar en bedömning av förvärvarens ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten och fastighetens behov av upprustning. Detta talar enligt promemorian för att tillståndsprövningen anförtros den myndighet som är speciellt sakkunnig på detta område, nämligen hyresnämnden.

Ytterligare skäl kan enligt promemorian åberopas till förmån för hyresnämnden som prövningsinstans. Så t. ex. kan det förekomma att överlåtelse avser fastighet som är ställd under tvångsförvaltning enligt tvångsförvaltningslagen eller fastighet beträffande vilken beslut om upprustningsåtgärder meddelats, för vilka fall hyresnämnden bör vara väl förtrogen med förhållandena i det enskilda fallet. Som ett än viktigare skäl anförs emellertid att hyresnämnden har möjlighet att bedöma frågor enligt den nu föreslagna lagstiftningen och spörsmål om fastighetens standard ungefär samtidigt. Om fastighetsförvärv på det angivna sättet ställs under kontroll, bör förhållandena inom den berörda fastigheten nämligen uppmärksammas. Överlåtarens intresse torde främst vara inriktat på att få ett så fördelaktigt pris som möjligt.

Det finns risk för att han inför en planerad försäljning underlåter att satsa pengar på i och för sig påkallade reparationer. Om den presumtive förvärvaren närmast är inställd på att sälja fastigheten vidare för att tjäna pengar på transaktionen, kan det lätt inträffa att han är benägen att bortse från eventuella brister i fastighetens standard i förlitan på att han skall kunna sälja fastigheten innan exempelvis ett upprustningsåläggande blir aktuellt. Enligt promemorian försvåras överväganden av denna art, om förfarandet läggs upp så att frågan om fastighetens standard kan uppmärksammas i samband med tillståndsärendet.

I promemorian konstateras att den möjlighet som gällande rätt erbjuder för att säkra att fastighetens standard är godtagbar är främst upprustningsåläggande enligt bostadssaneringslagen. Ärenden rörande upprustningsåläggande prövas av hyresnämnden. Om hyresnämnden ges befogenhet att pröva också tillståndsärenden enligt den föreslagna lagstiftningen, blir det enligt promemorian möjligt att handlägga tillståndsärenden så att frågan om behovet av upprustningsåläggande också uppmärksammas. Detta kan åstadkommas genom att hyresnämnden åläggs att bereda kommunen tillfälle att yttra sig över ansökan om förvärvstillstånd. Kommunen är nämligen behörig att ansöka om upprustningsåläggande. I samband med att yttrandet skall avges får kommunen enligt promemorian ett osökt tillfälle att undersöka fastighetens standard och vid behov ansöka om upprustningsåläggande.

I promemorian sägs att man med det angivna förfarandet uppnår främst två syften. För det första bör vetskapen om att förhållandena på fastigheten kommer att granskas med anledning av överlåtelsen stämma köparen till försiktighet särskilt vad avser försäljningspriset. Utsikten att få förvärvstillstånd men också ett upprustningsåläggande torde verka som en återhållande faktor. Rent allmänt bör detta även återverka på bostadsfastigheternas marknadsvärde med den önskvärda effekten att en fastighetsägare på ett helt annat sätt än f. n. får räkna med att brister i fastighetens standard kan komma att drabba honom ekonomiskt vid fastighetens försäljning. För det andra bör tillståndsfrågan bli mera allsidigt belyst särskilt i de fall där stora krav ställs på förvärvarens medverkan för att fastigheten skall kunna försättas i godtagbart skick.

Det anförda leder enligt promemorian till att hyresnämnden bör svara för tillståndsprövningen med skyldighet att underrätta kommun. Talan mot hyresnämndens beslut att vägra tillstånd m. m. skall enligt förslaget föras i bostadsdomstolen.

Enligt jordförvärvslagen skall tillstånd sökas inom tre månader från det fångnet skedde. Samma tidsfrist föreslås också i promemorian. Försittes tiden, blir följden att fångnet blir ogiltigt. Inget hinder bör möta mot att ansökan om förvärvstillstånd sker redan före förvärvet. I många fall, sägs det i promemorian, torde det vara lämpligt att så sker. Hyresnämndens ställningstagande i fråga om upprustningsåläggande blir f. ö. av så stor betydelse för

förvärvaren att han säkerligen ofta inte är benägen att binda sig förrän han kan överblicka de ekonomiska konsekvenserna av nämndens beslut.

Att kommun skall beredas tillfälle att yttra sig i tillståndsärende bör enligt promemorian inte medföra att den intar ställning som part i ärendet. Så bör inte ens bli fallet, om kommunen ansöker om upprustningsåläggande enligt bostadssaneringslagen. Å andra sidan bör hyresnämnden givetvis vid prövningen av tillståndsärendet fästa stor vikt vid vad kommunen framför i sitt yttrande. Som tidigare nämnts bör enligt promemorian förvärvstillstånd kunna ges på grundval av sökandens uppgifter, om någon invändning mot förvärvet inte gjorts av kommunen.

Det är enligt promemorian angeläget att tillståndsärenden avgörs utan dröjsmål. I promemorian föreslås att tillståndsärenden som huvudregel skall avgöras inom två månader från det ansökningen gjordes.

### 3.7 Inlösen av aktier

I promemorian sägs att det från kommunalt håll i olika sammanhang har efterlysts möjlighet att utöva förköpsrätt vid överlåtelse av aktier i bolag som äger fastigheter. Genom den nu föreslagna lagstiftningen om förvärvstillstånd får kommunen rätt att i yttrande till hyresnämnden lägga synpunkter på lämpligheten av en viss aktieöverlåtelse. Någon möjlighet för kommunen att själv träda i köparens ställe innefattas dock inte i denna rätt. Genom det nya tillståndsförfarandet skapas enligt promemorian goda garantier för att aktieöverlåtelser som berör fastighetsförvaltande fåmansbolag kommer till kommunens kännedom. Självfallet kan förhållandena vara sådana att kommunen skulle ha haft förköpsrätt enligt förköpslagen, om överlåtelsen hade avsett själva fastigheten och inte aktierna i det fastighetsförvaltande bolaget. Ges kommunen i sådana fall rätt att lösa aktierna, kan enligt promemorian sådana kringgåenden av förköpslagen som tar sig uttryck i att fastigheter överförs till aktiebolag förhindras. I promemorian föreslås därför att möjlighet öppnas för kommunen att lösa in aktier i sådana fastighetsförvaltande aktiebolag, som omfattas av det föreslagna kontrollsystemet, om aktierna säljs till någon som enligt den föreslagna lagstiftningen är skyldig att söka tillstånd till förvärvet. För att inte komplicera regel-systemet bör rätt till inlösen föreligga oavsett om försäljningen avser en enstaka aktie, en majoritetspost eller samtliga aktier i bolaget. Inlösen föreslås skola ske till det pris som avtalats mellan köpare och säljare liksom fallet är vid förköp enligt förköpslagen.

Enligt förköpslagen får förköp inte äga rum, om det är obilligt med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. En motsvarande inskränkning kan därför enligt promemorian övervägas i fråga om rätten att lösa aktie.

I prop. 1967:90 har lämnats exempel på typfall där obillighetsregeln kan

tillämpas vid förköp (s. 84). Ett utövande av förköpsrätt kan vara obilligt av det skälet att en personlig gemenskap föreligger mellan säljare och köpare utan att de för den skull faller inom slätköpsregelns tillämpningsområde. Gemenskapen kan också vara av ekonomisk natur. En fastighetsöverlåtelse kan t. ex. ske inom en koncern i rationaliseringssyfte eller mellan samarbetande företag som ett led i en strukturomvandling. Ett annat fall där förköp kan framstå som obilligt är då säljaren i syfte att gynna köparen bestämt priset till ett lägre belopp än som kunnat tas ut vid en marknadsmässig försäljning.

Enligt promemorian är läget emellertid ett annat när det gäller inlösen av aktier. Förslaget avser endast aktier i fåmansbolag som äger bostadsfastigheter med fler än fyra bostadslägenheter och där bostadsfastigheternas taxeringsvärde är minst tre gånger större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. I praktiken torde det, sägs det i promemorian, endast sällan förekomma att aktieförsäljningen påverkas av personlig gemenskap mellan säljare och köpare utanför slätköpsregelns tillämpningsområde. Ekonomisk gemenskap mellan ett fåmansbolag som äger bostadsfastigheter och utomstående företag eller personer förutsätts också vara ovanlig.

Skulle köparen ha bestämt priset till ett lägre belopp än som kunnat tas ut vid en marknadsmässig försäljning, kan en inlösen av aktierna till det avtalade priset verka obillig. Enligt promemorian företer dock situationen vid aktieöverlåtelser stora olikheter i förhållande till rena fastighetsöverlåtelser. I det sistnämnda fallet får förutsättas att personliga relationer mellan kontrahenterna inte sällan inverkar på köpesumman. Vid aktieöverlåtelserna bör man däremot kunna utgå från att transaktionerna – bortsett från de fall som skyddas av slätköpsregeln – är grundade på rent affärsmässiga överväganden.

Det anförda leder enligt promemorian till att inlösen av aktier i de fall som här avses endast i rena undantagsfall kan framstå som obillig. För att eliminera risken för rättsförlust i sådana fall kan givetvis kommunens rätt att lösa in aktier göras beroende på prövning. Detta sägs emellertid medföra att lagstiftningen måste innehålla delvis komplicerade regler om prövningsförfarandet, vilket motverkar önskemålet om att den skall göras så enkel och lätt att tillämpa som förhållandena medger. Övervägande skäl talar därför enligt promemorian mot att en obillighetsregel införs. Om aktieöverlåtelse skulle ske under sådana former att det enligt parternas mening skulle framstå som obilligt att kommunen tillåts lösa in aktierna till det avtalade priset, har parterna f. ö. möjlighet att i stället träffa avtal om överlåtelse av själva fastigheten. Överlåtelsen kommer i så fall att prövas enligt reglerna i förköpslagen, om denna är tillämplig. I och med att denna möjlighet föreligger får intresset att motverka obilliga effekter av kommunens rätt till inlösen anses tillvaraget.

I promemorian pekas på en speciell situation, som uppkommer i de fall aktie är försedd med s. k. hembudsklausul. Enligt 70 § lagen (1944:705)

om aktiebolag kan i bolagsordningen intas förbehåll att, om aktie övergår till annan än aktieägare eller till annan än ägare av aktie av visst slag, aktieägare har rätt att lösa aktien. I förslaget till ny aktiebolagslag (prop. 1975:103) utvidgas möjligheterna att förvärva aktie på grund av lösningsförbehåll till att avse även personer som inte är aktieägare. Om förslaget i denna del antas, kan den i promemorian föreslagna lösningsrätten för kommun bli verkninglös, om kommunens rätt måste vika för sådan lösningsrätt som tillkommer någon enligt aktiebolagslagen. Allt som behövs, sägs det, är en ändring i bolagsordningen som tillerkänner den presumtive köparen lösningsrätt.

Häremot framhålls i promemorian att avsikten med den lösningsrätt som nu föreslås för kommunernas del är att kommunerna skall ges möjlighet att genom aktieinnehav skaffa sig insyn och inflytande i vissa aktiebolag som till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av bostadsfastigheter eller i förekommande fall förvärva sådana bolag. Vid varje försäljning av aktier i sådant bolag måste således aktieägarna i bolaget räkna med att kommunen kan komma att uppenbara sig som aktieägare i bolaget. Aktiebolagslagstiftningens regler om hembudsskyldighet syftar till att genom begränsning i reglerna om akties fria överlåtbarhet skaffa aktieägarna en viss kontroll över ägarförhållandena i bolaget. Detta utgör emellertid enligt promemorian inget skäl att ställa aktieägare i ett bolag med hembudsklausul i bolagsordningen i en bättre situation i förhållande till kommunen än aktieägare i ett annat bolag. Förslaget innebär därför att, om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda, kommunen ges rätt att lösa aktie oavsett om hembudsskyldighet föreligger eller inte. För att lagstiftningen inte skall kringgås föreslås kommunen få lösningsrätt även i sådana fall då köparen visserligen är skyddad av släktköpsregeln men annan – som inte omfattas av släktköpsregeln – påkallar lösningsrätt gentemot köparen – släktingen med stöd av hembudsklausul. Inlösen bör enligt promemorian i sådant fall få ske till det pris som utfästs mellan köpare och säljare trots att det är fråga om släktförvärv.

Promemorian behandlar också det problem som uppkommer när, förutom aktier, även annan lös egendom ingår i köpet. Sådana situationer förmodas bli mycket ovanliga i vart fall efter lagstiftningens ikraftträdande. Det enklaste sättet att lösa problemet är enligt promemorian att kommunen får rätt att lösa aktierna till ett jämkat pris. Jämknings storlek bör på yrkande av kommunen bestämmas av hyresnämnden i samband med att kommunen framställer lösningsanspråk. Begär kommunen inte jämkning, får kommunen lösa aktierna – men inte den övriga egendom som ingår i köpet – mot erläggande av det avtalade priset.

Om aktiebolag som här avses äger fastigheter i flera kommuner, kan konkurrens om lösningsrätten uppstå mellan kommunerna. Denna situation bör enligt promemorian lösas så att den kommun inom vars område huvuddelen av fastigheterna ligger äger företräde.

Kommun som vill framställa lösenanspråk – och i förekommande fall yrkande om jämkning – är enligt förslaget skyldig att göra detta till hyresnämnden inom två månader från det kommunen fick del av köparens ansökan om förvärvstillstånd. Framställs lösenanspråk, skall hyresnämnden underrätta bolaget samt säljare och köpare om det. Eftersom köpet inte blir giltigt förrän tillstånd lämnats förutsätts i promemorian att säljaren normalt innehar aktiebrevet. Han bör då vara skyldig att överlämna aktiebrevet med därpå tecknad överlåtelse till kommunen. Skulle emellertid säljaren ha överlämnat aktiebrevet till köparen bör denne enligt promemorian ha motsvarande skyldighet. För den händelse tvist föreligger om jämkning, skall överlämnandet anstå till dess tvisten avgjorts.

## 4 Remissyttrandena

### 4.1 Allmänna synpunkter

Allmän enighet råder bland remissinstanserna om att sådana missförhållanden som påtalas i promemorian bör rättas till. Åtskilliga remissinstanser hälsar också promemorieförslaget med tillfredsställelse. Flera remissinstanser framhåller dock att statistik saknas, som visar i vilken utsträckning fastighetsspekulation i förening med åsidosättande av omsorgen om de boende förekommer. Utan sådan statistik saknas enligt dessa remissinstanser underlag för ett ställningstagande till promemorieförslaget. Från åtskilliga håll påpekas också att erfarenhet saknas av den lagstiftning som nyligen genomförts på hyresområdet i syfte att förbättra hyresgästernas villkor. Vissa instanser anser att promemorieförslaget föregriper sittande utredningar, främst bostadsförvaltningsutredningen.

Till dem som tillstyrker förslaget hör *bostadsstyrelsen, Landstingsförbundet, Kommunförbundet (majoriteten), Stockholms kommun (majoriteten), Sundsvalls kommun, Sparbanksföreningen, Hyresgästernas riksförbund, SABO, LO, TCO* och *Stockholms kooperativa bostadsförening*.

*Landstingsförbundet* konstaterar att det under senare tid förekommit allvarliga missförhållanden i samband med köp och försäljning av äldre, ofta saneringsmogna bostadsfastigheter. Köpen har ibland varit av rent spekulativ art. Köparen har inte haft för avsikt att förvalta bostäder eller att rusta upp fastigheten. Denna form av spekulation har varit speciellt förekommande i storstadsområdena. Det förslag som läggs fram i promemorian bör enligt förbundets mening kunna bidra till att vissa konstaterade hinder för förverkligandet av primärkommunernas sociala mål försvinner, samtidigt som hyresgästernas bostadsmiljö förbättras. *Kommunförbundet* delar den i promemorian redovisade åsikten att en bättre lösning än de omständliga och kostnadskrävande åtgärder som nu står till buds måste vara att redan från början utesluta sådana personer som kan antas sakna möjlighet att

förvalta bostadsfastigheter eller som kan misstänkas komma att eftersätta deras underhåll från rätten att förvärva bostadsfastigheter. Enligt förbundet är promemorieförslaget väl ägnat att tillgodose de angivna syftena.

Samhällsorganen bör enligt *Stockholms kommun* erhålla effektiva instrument för att motverka spekulation med bostadsfastigheter. Under senare tid har kunnat iakttas tendenser till en dämpning av prisutvecklingen för saneringsfastigheter i Stockholm. Detta minskar emellertid enligt kommunens mening inte behovet av att skyddet för bostadskonsumenter förstärks genom en lagstiftning av det slag som föreslås i departementspromemorian. Även *Sundsvalls kommun* tillstyrker promemorieförslaget. Enligt kommunen har de problem som behandlas i promemorian uppkommit också i Sundsvall. Problemet att genom preventiva åtgärder komma till rätta med otillbörlig spekulation vid fastighetsöverlåtelser kan enligt kommunen troligen lösas på sätt som föreslagits i promemorian. Ett annat sätt att komma till rätta med missförhållandena och nå samma resultat är att se över de lagar som under senare år tillkommit i syfte att förbättra förhållandena på hyresmarknaden.

*Sparbanksföreningen* anmärker att prisutvecklingen på hyresfastigheter varit relativt måttlig i jämförelse med andra fastighetstyper. Trots detta torde enligt föreningen – mot bakgrund av de förhållanden som på sistone uppmärksammas på hyresfastighetsmarknaden – syftet med förslaget får anses vällovligt. Med en obligatorisk tillståndsprovning skapas otvivelaktigt möjligheter att komma till rätta med vissa avarter på fastighetsmarknaden. En annan sak är att lagstiftningen kan komma att medföra stora tillämpnings-svårigheter. Framför allt pekar föreningen på att det vid förvärv av aktier och andelar i bolag först efter många år kan visa sig att förvärvet är ogiltigt, vilket kan leda till stora rättsförluster. Från bankmässiga synpunkter torde dock den ifrågasatta tillståndsprovningen på sikt komma att verka för bättre och säkrare kreditvärdering av hyresfastigheter. Å andra sidan är det tydligt att kredithanteringen i samband med fastighetsöverlåtelser kommer att dra ut på tiden och möjligen förorsaka bankerna en del merarbete. Sammanfattningsvis anser föreningen dock att förslaget om tillståndsprovning vid förvärv av hyresfastigheter i stort är väl avvägt.

Enligt *Hyresgästernas riksförbund* blir den föreslagna lagstiftningens effektivitet i hög grad beroende av tillämpningsområdet och av vilka kriterier som ställs upp för bedömning av om tillstånd till förvärv skall meddelas eller inte. En ofrånkomlig begränsning av lagens värde ligger i det förhållandet att avgörandet till stor del måste träffas utifrån en bedömning av hur förvärvaren kan förväntas bete sig i framtiden. Lagen ger inga möjligheter att ingripa om förväntningarna inte uppfylls. Ett förvärvstillstånd ger därför inga garantier för att förvaltningen kommer att fungera väl i framtiden. Lagen om tillståndsprovning kan således inte ersätta tvångsförvaltningen eller andra instrument för ingripanden i dåligt skötta förvaltningar. Förbundet delar emellertid den i promemorian framförda uppfatt-

ningen att det finns ett starkt behov av lagstiftning så att man skall kunna förhindra det tilltagande osunda spekulerandet i bostadsfastigheter. Lagen bör enligt förbundet inte enbart rikta sig emot sådana förvärv utan över huvud taget mot förvärv av personer som av olika anledningar inte är lämpliga som bostadsförvaltare.

LO ansluter sig till lagförslaget och anser att det utgör en nödvändig ytterligare åtgärd för att förbättra förhållandena på hyresmarknaden och för att motverka spekulation i hyresfastigheter. Om lagstiftningen skall åstadkomma det skydd för hyresgästerna som avsikten är, bör dock enligt LO kriterierna för förvärvstillstånd uttryckas på ett klarare och bättre vägledande sätt. Bland annat bör en viktig bedömningsgrund vara hur en förvärvs-sökande uppfört sig tidigare i fråga om bostadsförvaltning. Även TCO och SABO godtar förslaget.

Svenska riksbyggen anför att det inte finns något att erinra mot uppsåtet i den föreslagna lagstiftningen. I yttrandet framhålls emellertid att det finns risk för att en prövning av de sökandes avsikter i fråga om förvaltningen kan bli godtycklig, alternativt dra ut på tiden. Det är därför tveksamt om man med den föreslagna ordningen på ett tillfredsställande sätt uppnår det uttalade syftet. Svenska riksbyggen vill emellertid inte motsätta sig den föreslagna lagstiftningen. Som ett alternativ föreslås dock att man prövar förutsättningarna att utvidga förköpsrätten. Kommunerna bör få möjlighet att, om en bostadsfastighet säljes inom viss kortare tid – två å tre år – efter det att fastigheten förvärvats, träda i köparens ställe på villkor som gällt vid säljarens förvärv av fastigheten. I sådant fall bör köpeskillingen omräknas med index. Det kan också övervägas en kombination av förvärvsprövning och utvidgad förköpsrätt.

Några remissinstanser uttalar tveksamhet men vill inte motsätta sig förslaget. Till dem hör JK, Svea hovrätt, hyresnämnden för Stockholms län och bostadsförvaltningsutredningen.

Den föreslagna lösningen är, uttalar JK, inte främmande för svensk rätt utan tvärtom ganska vanlig just när det gäller fastighetsförvärv. Det är dock uppenbart att den vållar betydande problem. Detta illustreras också väl i promemorian. De lagtekniska svårigheterna möter främst i fråga om avgränsningen av de aktieförvärv som ofrånkomligen måste beaktas om lagstiftningen skall bli effektiv. Den omständigheten att aktieförvärv i vissa fall måste omfattas av lagstiftningen innebär samtidigt en komplikation för aktieomsättningen. I stället för ett komplicerat och dyrbart tillståndsförfarande med alla de besvär och olägenheter det medför för berörda parter, för kommuner och andra myndigheter och för omsättningen borde man enligt JK:s mening söka i väsentlig mån ändra de ekonomiska förutsättningarna för de förvärv som det här är fråga om. Om förvärven inte längre blir ekonomiskt lönsamma – eller rättare inte blir lönsammare än alternativa placeringar – kommer de troligen att upphöra. Som lämpliga medel pekar JK på en ökad användning av institutet upprustningsåläggande och en

skattelagstiftning som är så utformad att den eliminerar vinsterna vid kortiktig spekulation i bostadsfastigheter. Om promemorians förslag i allt väsentligt skulle anses böra läggas till grund för lagstiftning, möter detta emellertid enligt JK:s mening inga avgörande betänkligheter.

Enligt *Svea hovrätt* kan frågan huruvida behov av den föreslagna lagstiftningen verkligen föreligger knappast bedömas enbart på grund av promemorian. Hovrätten finner det också svårt att se att det skulle vara möjligt att hindra spekulativa transaktioner av det aktuella slaget. Att förvärvaren är en seriös fastighetsförvaltare utesluter ju inte, att han efter kortare eller längre tid kan finna det förenligt med sina ekonomiska intressen att omplacera sitt kapital i andra fastigheter eller egendom av annat slag och att därvid göra realisationsvinst. Det torde enligt hovrättens mening också vara i det närmaste omöjligt att i förväg bedöma, om en person, som gjort sannolikt att han avser att bedriva bostadsförvaltning och som kan väntas ombesörja förvaltningen på ett tillfredsställande sätt, kommer att inom kortare tid sälja fastigheten med vinst eller inte. Skydd mot oskäligen hyreshöjningar finns redan i bestämmelserna om bruksvärdering och kan vid behov förstärkas genom andra bestämmelser som tar direkt sikte på att reglera hyresnivån. Hovrätten menar också att förslagets andra huvudsyfte – att garantera godtagbar standard på och förvaltning av bostadsbeståndet – knappast tillgodoses i nämnvärt större utsträckning än som kan åstadkommas med nuvarande bestämmelser, eventuellt efter komplettering på grundval av pågående översyn av tvångsförvaltningslagen. Mot bakgrund härav finner hovrätten det tveksamt, om förslagets fördelar uppväger nackdelarna i form av en tungrodd administrativ apparat med därav följande, för det alldeles övervägande antalet fall onödiga band på fastighetsomsättningen.

*Hyresnämnden för Stockholms län* anför att den föreslagna lagstiftningen riktar sig mot en liten krets personer som från de i promemorian angivna synpunkterna får anses olämpliga som fastighetsägare. Hyresnämnden vitsordar att sådana personer förekommer i Storstockholmsområdet medan det inte finns något belägg för missförhållanden inom nämndens jurisdiktionsområde i övrigt. Nämnden finner det för sin del tveksamt, om behovet att ingripa mot enstaka mindre önskvärda hyresvärdar är så starkt, att det motiverar att man inför ett system som för det stora flertalet förvärvare måste framstå som en onödig administrativ omgång. En förutsättning för att lagen skall genomföras bör enligt hyresnämndens mening vara att kontrollsystemet kan väntas bli effektivt. Hyresnämnden anser att det också i det hänseendet finns anledning till tvekan. Genom att systemet väsentligen bygger på att förvärvaren lämnar korrekta uppgifter om syftet med förvärvet och om sina ekonomiska och praktiska förutsättningar att lojalt följa de regler som gäller på hyresmarknaden kan misstänkas att beslutsunderlagets tillförlitlighet kan sättas i fråga just i de fall ingripanden kan vara befogade. Hyresnämnden kan visserligen på grundval av sina egna erfarenheter ha anledning att ifrågasätta sökandens lämplighet som hyresvärd. Det synes

emellertid föga tilltalande att göra en tillståndsfråga beroende av hyresnämndens egen kännedom om sökanden. En annan brist i förslaget är att det inte finns någon garanti för att aktie- och andelsförvärv kommer under prövning i avsedd omfattning. Med hänsyn till hyresnämndens uppfattning att åtgärder kan behövas mot de i promemorian omtalade missförhållanden vill hyresnämnden dock inte avstyrka att förslaget läggs till grund för lagstiftning. Hyresnämnden ifrågasätter emellertid om inte behovet av lagstiftning bör bedömas mot bakgrund av det förslag som bostadsförvaltningsutredningen kommer att lägga fram.

*Bostadsförvaltningsutredningen* anser i och för sig att effektiva åtgärder för att förhindra missförhållanden i fråga om förvaltningen av bostadsfastigheter bör kunna tillgripas på ett så tidigt stadium som möjligt. Ökade möjligheter till sådana ingripanden i form av särskild förvaltning (tvångsförvaltning) av bostadsfastighet torde också komma att föreslås av utredningen. Huruvida det därutöver behövs generella bestämmelser om förvärvstillstånd av det ingripande och resurskrävande slag som föreslås i promemorian undandrar sig utredningens bedömande. Promemorian innehåller inte något material som kan läggas till grund för ett ställningstagande i frågan. Inte heller ger det material som utredningen under sitt arbete skaffat in angående bl. a. den hittillsvarande tillämpningen av tvångsförvaltningslagen någon ledning för en sådan bedömning.

Förslaget avstyrks av *inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga, hyresnämnden för Malmöhus län, hyresnämnden för Kronobergs län, Konungarikets Sveriges stadshypotekskassa, Fastighetsägareförbundet, HSB, Advokatsamfundet, Sveriges föreningsbankers förbund och Folksam.*

*Inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga* framhåller att det är känt att på marknaden opererar ett fåtal enskilda personer och bolag, som handlar med hyreshus i främst spekulativt syfte och försummar vad som kan anses vara normal fastighetsförvaltning. Inskrivningsmyndigheten understryker dock att det rör sig om ett fåtal personer och bolag, som emellertid återkommer desto oftare hos kommunala myndigheter och hyresnämnder och i massmedia. Det nuvarande systemet ger inte tillräcklig effekt för detta fåtal fall. Det finns därför anledning att ansluta sig till tanken att komplettera den hittillsvarande lagstiftningen så att olämpliga personer och bolag på ett tidigt stadium hindras att inneha hyresfastigheter med risk för att de åsidosätter de regler som gäller för seriös fastighetsförvaltning. Inskrivningsmyndigheten ifrågasätter dock om tillståndsprövning är det medel som står närmast till buds. Förslaget innebär enligt inskrivningsmyndigheten att en omfattande apparat tillskapas för att komma till rätta med ett kvantitativt begränsat missförhållande. Ytterligare myndigheter sätts in i kontrollsystemet. En helt övervägande del av kontrollarbetet är inte blott onödigt för att lagstiftningens syfte skall uppnås utan vållar även rättsliga och administrativa komplikationer och medför betydande kostnadsökningar för stat och kommun. Förfarandet i lagfarsärenden och i fastighetskreditgivning

fördröjs. Seriösa fastighetsägare, banker och andra kreditgivare samt andra som berörs kommer att betrakta systemet som ett ovanligt onödigt krängel. Systemets associationsrättsliga inslag blir till stor del verkningslösa. Förslaget är sålunda enligt inskrivningsmyndigheten inte godtagbart.

*Hyresnämnden för Malmöhus län* har under de senaste åren iakttagit ett antal fall i vilka fastigheter har förvärvats av enskilda eller bolag vilka inte har bedrivit fastighetsförvaltningen på ett godtagbart sätt. Hyresnämnden understryker samtidigt att förvaltningen av flerfamiljshus i Kristianstads län och Malmöhus län fullgörs i de allra flesta fall på ett ansvarskännande sätt. Härtill kommer att myndigheternas möjligheter att ingripa i fall av vanvård av bostadsfastighet har under senare år ökat betydligt, exempelvis genom tillkomsten av tvångsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen. Även om tvångsförvaltningslagen effektiviseras så att möjligheterna att snabbt genomföra erforderlig upprustning eller åstadkomma god förvaltning ökar, bör enligt hyresnämnden strävan vara att förebygga sådana situationer som motiverar tvångsförvaltning. Det direkta besittningsskydd som normalt finns beträffande bostadslägenheter blir av föga värde för hyresgästerna om fastigheten inte underhålls eller om förvaltningen på annat sätt försummas. Hyresgästernas intresse av att garantier i görligaste mån skapas för god förvaltning väger därför tungt. Å andra sidan talar enligt hyresnämndens mening vissa omständigheter mot genomförandet av den föreslagna lagstiftningen. Vad gäller Kristianstads län och Malmöhus län är det nämligen såvitt hyresnämnden känner till fråga om ett tämligen litet antal fall som motiverar den föreslagna lagstiftningen. Bostadssaneringslagen har nyligen trätt i kraft. Dessa förhållanden talar för att utvecklingen på bostadsmarknaden under de närmast kommande åren avvaktas innan ställning tas till den föreslagna lagstiftningen. Tillståndsprövningen i förslaget innebär ytterligare ett moment vid överlåtelse som i det stora flertalet fall framstår som en onödig omgång. Man kan inte heller räkna med att tillståndsprövningen kommer att i samtliga fall medföra garantier för godtagbar fastighetsförvaltning. Det kan inte uteslutas att bulvanförhållanden kan komma att etableras, något som inte har berörts i den remitterade promemorian. Det är svårt att ta ställning till förslaget eftersom promemorian saknar uppgifter såväl om frekvensen av dålig fastighetsförvaltning som om de antal fall av fastighetsöverlåtelser på vilka den föreslagna lagen kan väntas bli tillämplig. Även om vissa bärande skäl framförts för den föreslagna lagstiftningen, anser sig hyresnämnden dock inte på grundval av den remitterade promemorian kunna tillstyrka att förslaget genomförs. Liknande synpunkter framförs av *hyresnämnden för Kronobergs län*.

*Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* anför att det från kreditgivnings-synpunkt självfallet inte finns något att erinra mot det uppgivna ändamålet med lagstiftningen. Det ligger i kreditgivarens intresse att belånade fastigheter förvaltas betryggande och att härvid underhållet inte eftersätts. Styrelsen kan emellertid inte utifrån sina erfarenheter vitsorda att något behov

föreligger av den föreslagna lagstiftningen och anser sig inte kunna tillstyrka förslaget. Om det emellertid skulle införas en obligatorisk prövning av kvalifikationerna hos förvärvare av bostadsfastigheter, bör enligt stadshypotekskassan bestämmelserna utformas så att den seriösa fastighetshandeln inte onödigt försvåras.

Även *Sveriges föreningsbankers förbund* anser att det föreslagna systemet är omständligt och dyrbart. Förbundet finner det omotiverat att genomföra tillståndstvång vid alla överlåtelser för att komma till rätta med de säkerligen fåtaliga överlåtelser som har spekulering till huvudsyfte. Förbundet ifrågasätter om inte redan existerande möjligheter innebär tillräckliga garantier för att tillförsäkra hyresgästerna den bostadsstandard som är föreskriven i lag. Från kreditgivarsynpunkt är det en nackdel att frågan om överlåtelsets giltighet hålls svävande. Frånvaron av kontroll vid aktieöverlåtelser minskar dessutom effekten av förslaget. Man kan ifrågasätta om de eventuella nackdelar spekulationsköp innebär för hyresgästerna är så stora att en lagstiftning av föreslagen typ är motiverad.

*Fastighetsägareförbundet* fastslår till en början att strävandena att från fastighetsförvaltning utesluta misskötsamma ägare och förvaltare av hyreshus helt sammanfaller med förbundets intresse. Organisationen uppfattar det som påtagligt besvärande att ett fåtal fastighetsägare genom brister i förvaltningen ofta kan dra oförtjänt ovilja över den överväldigande majoriteten av goda förvaltare. Antalet försumliga fastighetsförvaltare är emellertid enligt förbundet försvinnande litet. Detta framgår bl. a. av den omständigheten att tvångsförvaltningslagen endast tillämpats i ett fåtal fall under de fem år lagen funnits till. De missförhållanden som påtalats i förslaget torde man mycket väl kunna komma till rätta med utan ytterligare lagstiftning. Efter den översyn av tvångsförvaltningslagen som f. n. pågår inom bostadsförvaltningsutredningen har man enligt förbundet anledning att räkna med att lagen blir ett än effektivare medel att komma till rätta med försumlig fastighetsskötsel. En fortlöpande kontroll av bostadsfastigheters skötsel är självfallet betydligt mera ändamålsenlig än den som man kan åstadkomma vid slumpvis uppträdande överlåtelsetillfällen. Förbundet framhåller också att de lagändringar som genomförts i hyreslagen och bostadssaneringslagen med giltighet från och med den 1 januari 1975 ger hyresgästerna utomordentliga möjligheter att tvinga en ovillig hyresvärd till såväl förbättrings- som underhållsarbeten. Verkningarna av dessa nya regler har ännu inte hunnit visa sig. Möjligheterna till statliga lån, utan vilka en modernisering av ett äldre hyreshus knappast kan komma till stånd, är begränsade. Kontrollen från förmedlingsorganet är så omfattande att även härigenom en stark sällning sker av den krets personer som kan uppträda som köpare av ett hyreshus. Förbundets bedömning är alltså att tillståndsprövning inte behövs med hänsyn till den lagstiftning som redan finns. Om förslaget ändå genomförs, förefaller det förbundet tämligen orimligt att alla förvärv prövas. Avsedda effekter måste enligt förbundet kunna uppnås på betydligt

enklare sätt. Så t. ex. ligger det nära till hands att frågan om förvärvskontroll samordnas med förköpsprövningen. Det finns enligt förbundet åtskilliga lösningar som kan vara överlägsna förslaget i promemorian och som inte innebär tillnärmelsevis så mycket administrativt krångel med onödig tidsutdräkt och stora kostnader för såväl det allmänna som den enskilde.

*HSB* anför att det under de senaste åren förekommit transaktioner med företrädesvis äldre flerfamiljshus inom en förhållandevis begränsad krets av personer eller av dessa personer ägda fåmansbolag. Sådana transaktioner synes kunna ha höjt priserna på fastigheterna med därav följande förmögenhetsökning för säljarna utan att hyresgästerna fått en bättre förvaltning av husen. Tvärtom har i vissa fall underhållet fortsatt att kraftigt eftersättas och det kan inte uteslutas att köparna betalt så höga köpeskillingar att de uttömt sina ekonomiska möjligheter att ge fastigheterna ett ur allmänt synpunkt tillfredsställande underhåll. I förhållande till samtliga fastighetsöverlåtelser är emellertid dessa transaktioner av begränsad omfattning och det är därför kanske svårt att som skett i promemorian dra slutsatsen, att hyresfastigheter skulle ha börjat behandlas som handelsvara. Promemorian redovisar i vart fall inget stöd för dessa påståenden. Enligt *HSB*'s mening är det nuvarande regelsystemet tillräckligt för att skydda hyresgästernas intressen och någon anledning att genomföra den föreslagna lagstiftningen finns inte. Om lagstiftning av föreslagen natur ändå skulle genomföras, bör det ske genom nödvändiga kompletteringar i befintlig lagstiftning. Liknande synpunkter framförs av *Folksam*.

*Advokatsamfundet* anser att det är ett väsentligt samhällsintresse att sörja för att en rimlig bostadsstandard upprätthålls och att ändamålsenliga åtgärder vidtas för att förverkliga detta. Den föreslagna lagstiftningen fyller emellertid enligt samfundets mening knappast denna funktion och lagförslaget kommer knappast i nämnvärd utsträckning att förbättra hyresgästernas villkor. Om förslaget genomförs, torde praktiskt taget samtliga sökta tillstånd komma att beviljas. Följden av lagförslaget blir därför i de allra flesta fallen endast en tidsödande omgång, förmodligen utdragen över flera månader, som endast undantagsvis kommer att fylla någon funktion men som kommer att innebära en avsevärd belastning för hyresnämnder och kommunala organ. Tidsutdräkten kommer dessutom att under lång tid hålla köpet svävande med de olägenheter som detta medför. För den ringa effekt som lagförslaget kan beräknas medföra för hyresgästerna är det enligt samfundets mening inte befogat att bygga upp en kontrollapparat av det slag som förslaget innehåller. Det i och för sig befogade önskemålet att motverka spekulation i bostadsfastigheter bör enligt samfundets uppfattning tillgodoses på annat sätt. Spekulation med eventuell åtföljande värdestegring berör f. ö. inte nödvändigtvis hyresgästernas situation. I promemorian har ingen utredning gjorts rörande omfattningen av spekulationsköpen. En sådan utredning skulle ha varit önskvärd för att möjliggöra en mera bestämd uppfattning om

frågans betydelse. Spekulationsfallen kan i jämförelse med antalet seriösa försäljningar antas vara mycket få.

Några remissinstanser redovisar en negativ inställning till förslaget utan att därför vilja avstyrka det helt. Hit hör *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län*, *bankinspektionen*, *Göteborgs kommun* (majoriteten), *Malmö kommun*, *Örebro kommun* (majoriteten) och *Näringslivets byggnadsdelegation*.

*Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* anför att det i promemorian inte redovisas något material som kan ge underlag för att omedelbara åtgärder av det slag som föreslås i promemorian behövs. Vad beträffar förhållandena inom Göteborgsnämndernas verksamhetsområde torde de ärenden angående i första hand tvångsförvaltning som hyresnämnderna handlagt under senare år närmast ge stöd för åsikten att det är möjligt att komma till rätta med försumliga fastighetsförvaltare inom ramen för en reviderad tvångsförvaltningslagstiftning.

*Bankinspektionen* säger sig hysa allvarliga betänkligheter inför den i olika avseenden långtgående och administrativt betungande lagstiftning som föreslås, även om inspektionen har förståelse för åtgärder för att komma till rätta med den osunda spekulation i fastigheter som förekommer. Denna handel med fastigheter har dock – såvitt inspektionen har sig bekant – en begränsad omfattning om man ser till fastighetsmarknadens totala omsättning. Inspektionen vill ifrågasätta om en lagstiftning med så långtgående konsekvenser för enskilds rätt och verkningar i övrigt kan tillräckligt motiveras av de intressen som avses skola bära upp den. Anses det framlagda förslaget ändå böra läggas till grund för lagstiftning, hemställer inspektionen bl. a. att bestämmelserna om inlösen av aktier utgår.

Enligt *Göteborgs kommun* har man rätt att vänta sig att förarbetena till ett lagförslag av sådan betydelse som det nu ifrågavarande klart redovisar bakgrunden till förslaget. Förslaget har som utgångspunkt det påstådda förhållandet att omsättningen av äldre flerfamiljshus ökat och att hyresfastigheter börjat behandlas som handelsvara. Ingen utredning som bestyrker dessa påståenden redovisas emellertid i promemorian. Kommunen saknar för sin del sådan ingående kännedom om fastighetsmarknaden som fordras för att ta ställning till dessa påståenden. Kommunen ifrågasätter om uppfattningen att gällande lagstiftning är otillräcklig för att komma till rätta med de missförhållanden som man sålunda ansett föreligga är riktig och framhåller att tvångsförvaltningslagen, saneringslagen och hyreslagen samt dessutom det s. k. markvillkoret för statliga fastighetslån utgör goda hjälpmedel. Enligt kommunen är det svårt att finna exempel på olägenheter för hyresgästerna, orsakad av enbart ägandeförhållanden, som inte kan avstyra med befintliga resurser. Kommunen anser för sin del att den lagstiftning vi under senare tid fått på fastighetsrättens område borde ge betydande möjlighet för kommunerna och hyresgästerna att tillse att god förvaltning av bostadsfastigheter åstadkommes. I vart fall är det kommunens åsikt att man bör avvakta med ytterligare lagstiftning på området till dess

man genom ännu någon tids tillämpning av gällande lagar kunnat bilda sig en klar uppfattning av deras användbarhet. Pågående utredningar utgör ett ytterligare skäl att uppskjuta ny lagstiftning. I och för sig kan ifrågasättas om inte kommunerna behöver ytterligare hjälpmedel för att påverka prisbildningen och framför allt i äldre hyresfastigheter. Den nu föreslagna lagstiftningen torde emellertid få mycket underordnad betydelse i detta avseende anser kommunen.

Promemoriaförslaget innebär enligt *Malmö kommun* ett ganska djupt ingrepp i den enskildes rätt att fritt förvärva och äga fastigheter. Kommunen är av den uppfattningen, att antalet fall av påtagligt olämplig bostadsförvaltning minskat i kommunen, även om försumlighet allttjämt kvarstår i fråga om vissa fastigheter. Kommunen pekar vidare på den lagstiftning som redan finns på området och framhåller att denna är tämligen ny och att tillräcklig erfarenhet därav ännu inte vunnits. Det bör enligt kommunen medföra, att det bör anstå med införande av en lag om förhandsprövning av förvärv av bostadsfastigheter. Endast om den förstnämnda lagstiftningen jämte en skärpning av tvångsförvaltningslagen skulle visa sig otillräcklig bör på nytt övervägas så långt gående lagstiftningsåtgärder som promemoriaförslaget innebär. Det torde, menar kommunen, kunna antas, att hyresgästerna kommer att bli alltmera medvetna om sina rättigheter enligt gällande lagstiftning och att detta i förening med hyresgästorganisationernas stärkta ställning kommer att bidra till att effektiva åtgärder mot missbruk sätts in.

Inte heller *Örebro kommun* anser att den problemställning som behandlas i promemorian framstår som något sådant problem att lagstiftning skulle vara nödvändig på området. Kommunerna och samhället har enligt nuvarande lagstiftning goda möjligheter att komma till rätta med inte önskvärda förhållanden på fastighetsmarknaden, som t. ex. i sista hand expropriation.

*Näringslivets byggnadsdelegation* finner att det självfallet är ett starkt allmänintresse att ägare av bostadsfastigheter känner ansvar för sina hyresgäster. Att på förslaget sätt söka gallra bland fastighetsköparna genom en särskild reglering, som omfattar hela marknaden, måste emellertid anses vara alltför långtgående med hänsyn till det ringa antalet fall av sådant missbruk som förvärvskontrollen avses förhindra. Då lagförslaget synes ha tillkommit utan mera ingående utredningsarbete och därför är mycket allmänt hållt, är effekten av det skisserade kontrollsystemet svår att förutsäga. Ett mera angeläget intresse är enligt delegationen att fortlöpande kunna följa bostadsfastigheters skötsel i stället för att sätta in momentana kontroller av tivelaktigt värde vid slumpvis uppträdande överlåtelsefällen. En sådan kontinuerlig övervakning av fastighetsägarnas skötsel av bostadsfastigheter finns. De gällande reglerna innebär enligt delegationen att samhällets kontroll över fastighetsmarknaden redan är av sådan omfattning, att ytterligare regleringar skulle bli onödigt betungande. Den föreslagna kontrollagstift-

ningens syfte tillgodoses i praktiken på det troligen praktiskt mest intressanta tillämpningsområdet inom ramen för den prövning som undan för undan kommer att ske enligt bostadsfinansieringsförordningen. Delegationen finner således inte behovet av den föreslagna förvärvskontrollen styrkt. De problem man på detta sätt velat lösa hör dessutom naturligen till uppgifter, som kan ses över av de nu verksamma bostadsförvaltnings- och jordförvärvsutredningarna. En målsättning bör därvid vara att åstadkomma ett mera lätthanterligt system än det föreslagna.

#### 4.2 Lagstiftningens tillämpningsområde

Förslaget att kontrollen bör begränsas till fastigheter som innehåller fler än fyra bostadslägenheter kritiseras av några remissinstanser. Så t. ex. anser *bostadsstyrelsen* och *Näringslivets byggnadsdelegation* att det knappast finns fog för att inordna byggnader av en så ringa storleksordning i prövningen. Minimigränsen bör därför enligt dessa remissinstanser sättas vid ett större antal lägenheter. Skall den föreslagna gränsen gälla, anser delegationen att fastigheter, som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål, bör undantas från förvärvskontrollen. I vart fall bör en högre gräns särskilt stipuleras för sådana fastigheter. Delegationen syftar främst på fastigheter med huvudsakligen kontorslägenheter men dessutom ett fåtal bostäder. Också *Sparbanksföreningen* ifrågasätter om inte ett större antal små hyresfastigheter bör uteslutas från tillståndsprövningen genom en höjning av lägenhetstalet fyra till förslagsvis nio.

*Hyresgästernas riksförbund* är av motsatt uppfattning. Motiven för avgränsningen vid fyra lägenheter är enligt förbundets mening vagt utvecklade. Om man ser enbart till syftet att förhindra spekulationsförvärv har undantaget av de mindre fastigheterna kanske mindre betydelse. Beträktar man emellertid det viktigare syftet att över huvud taget söka förhindra att de boende utsätts för olämpliga förvaltare, blir det svårare att bedöma var gränsen skall gå. Mycket talar enligt förbundets mening för att man undantar endast en- och tvåfamiljshus.

Enligt *Örebro kommun* bör lagstiftningen antingen anknyta direkt till förköpslagen, så att alla fastigheter utom villafastigheter prövas enligt tillståndslagen, eller utformas så att endast bostadsfastigheter med fler än tio lägenheter underkastas tillståndslagen.

Ett par remissinstanser ifrågasätter om lagstiftningen bör göras tillämplig generellt. *Inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga* förordar således att lagens tillämpning begränsas till Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena medan *Landsingsförbundet* inskränker sig till att ifrågasätta om en lagstiftning av generell karaktär är motiverad. *Hyresnämnden för Kronobergs län* har en annan uppfattning och menar att lagstiftningen, om den skall genomföras, bör gälla hela riket.

*Svea hovrätt, inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga* och *HSB* anser att det saknas anledning att låta lagen omfatta också fritidsfastigheter. Inskrivningsmyndigheten anser vidare i likhet med *hyresnämnden för Göteborgs- och Bohus län* att byggnader på ofri grund utan olägenhet bör kunna undantas från lagstiftningens tillämpningsområde.

Beträffande förslaget om kontroll av aktie- och andelsförvärv påpekar *Näringslivets byggnadsdelegation* att de föreslagna bestämmelserna om relationerna mellan fastigheters taxeringsvärde och det bokförda värdet av övriga tillgångar torde kunna få effekten att också bolag där tyngdpunkten ligger i annan verksamhet än fastighetsförvaltning kan komma att beröras av kontrollsystemet. Därmed skulle kontrollen över aktieomsättningen även komma att omfatta företag som inte är typiskt bostadsförvaltande och på så sätt bli alltför vidlyftig särskilt som den är koordinerad med den kommunala förköpsrätten. Ingripanden skulle kunna ske mot företag, vars realtillgångar till övervägande del inte består av bostadsfastigheter, beroende på att fastighetstaxeringsvärdena är avsevärt högre än de bokförda värdena på övriga tillgångar. Delegationen anser därför att andra relationer mellan värdena av fastigheter och av övriga tillgångar bör övervägas. Bostadsfastigheternas värde bör vara mera dominerande för att förvärvskontroll skall träda i funktion. Delegationen menar också att förslaget kan leda till alltför stora krav på aktieköparnas förmåga att kunna analysera huruvida bolaget är sådant att förvärvstillstånd skall sökas. Osäkerhet kan komma att råda om förvärvet skett före eller efter lagens ikraftträdande, om tillstånd erfordras eller om något ogiltigt fång skett i ett föregående led i förvärvskedjan till följd av bristande förvärvstillstånd. Delegationen anser därför att godkännande av förvärv bör medföra att eventuella tidigare brister härvidlag lämnar förvärvet orubbat, dvs. en ratihaberande verkan såsom vid lagfart bör införas. Förvärvskontrollen bör vidare enligt delegationens uppfattning inskränkas till att gälla andelar, som ensamma eller tillsammans med tidigare ägda ger ett bestämmande inflytande i bolaget. En kontroll av smärre förvärv skulle bli alltför vidlyftigt och arbetskrävande. Den sistnämnda synpunkten delas av *Advokatsamfundet*.

Ett par remissinstanser anser att gränsdragningen mellan tillståndspliktiga och icke tillståndspliktiga aktieförvärv inte är tillräckligt klar. Enligt *JK:s* mening, som delas av *inskrivningsmyndigheterna i Södra Roslags domsaga*, kan den regel som avser att bestämma vad som menas med fåmansbolag inte anses fylla rimliga krav på klarhet. *JK* är medveten om att regeln redan finns i annan lagstiftning men anser att detta inte bör tillmätas avgörande betydelse i sammanhanget. Skälet härtill är att det nu är fråga om giltighet eller ogiltighet av förvärv, inte om hur beskattning skall ske e. d. Med den konstruktion som har föreslagits kan ett aktieförvärv efter lång tid komma att förklaras ogiltigt därför att tillstånd skulle ha sökts enligt lagen. Även om man inte bör överdriva riskerna, är detta otillfredsställande och kan menligt påverka aktieomsättningen. *JK* ifrågasätter också om regeln är ef-

fektivt för sitt syfte. Även den som innehar ett mindretal aktier kan ofta – beroende på ägarstrukturen i övrigt – utöva ett bestämmande inflytande på samma sätt som de aktieägare som avses med förslaget. I många av de fall då aktietransaktionen sker i bolag, som med den föreslagna lydelsen otvetydigt faller utanför lagen, kan därför synas väl så starka motiv att granska förvärvet enligt de kriterier lagen ställer upp. Lagförslagets lösning har ett visst mått av godtycke över sig.

Också *hyresnämnden för Stockholms län*, *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* och *bostadsstyrelsen* efterlyser en närmare precisering av begreppet fåmansbolag. Hyresnämnden i Stockholm anför dessutom att frågan om tillståndsvångets omfattning kan vara oviss också när aktieförvärv avser exempelvis en rörelse där fastighetsförvaltningen utgör en del, liksom i koncernförhållanden. Enligt hyresnämndens mening kommer tillståndsvångets omfattning vid aktieförvärv och därmed också frågan om förvärvens giltighet att i alltför stor utsträckning bli beroende av parternas egen bedömning. Denna bristande precision kommer f. ö. också att gälla kommunernas föreslagna rätt att inlösa aktie, vilken ju anknutits till tillståndsvånget.

TVå remissinstanser, nämligen *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* och *Göteborgs kommun* ifrågasätter om inte också förvärv av andel i bostadsförening bör omfattas av tillståndsvång. Enligt kommunen ligger det en svaghet i lagen att den inte omfattar förvärv av sådana andelar. I Göteborg torde nämligen, i varje fall inom det äldre fastighetsbeståndet, det vara mera vanligt att fastigheterna ägs av bostadsföreningar än av aktiebolag, och ofta torde det dessutom vara så att samtliga andelar i bostadsföreningen ägs av en person. Hyresnämnden anser att vägande skäl i och för sig kan anföras för att även förvärv av andelar i bostadsföreningar bör vara underkastade tillståndsplikt eftersom sådana föreningar i inte obetydlig omfattning äger äldre hyresfastigheter samtidigt som det avgörande inflytandet över föreningens verksamhet utövas av en eller fåtal personer som innehar andelarna i föreningen. Hyresnämnden finner dock att ett system med förvärvstillstånd för föreningsandelar blir komplicerat och föreslår att missbruk i stället får stävjas med stöd av annan lagstiftning, främst tvångsförvaltningslagen.

### 4.3 Tillståndspliktiga förvärv

Förslaget att kontrollen skall omfatta samma förvärv som f. n. gäller enligt jordförvärvslagstiftningen har inte rönt några invändningar. Däremot uppehåller sig åtskilliga remissinstanser vid de undantag från kravet på förvärvstillstånd som föreslås gälla.

LO anför att undantagen bör göras så få som möjligt. LO ifrågasätter därför om jordförvärvslagstiftningens undantagsregler bör flyttas över till en lag som har ett helt annat syfte.

*Hyresgästernas riksförbund* är av samma uppfattning och pekar också på

de olika syften som jordförvärvslagen och den föreslagna lagstiftningen har att tillgodose. Skillnaden gör sig särskilt gällande i det föreslagna undantaget för släktskapsförvärv. Undantaget innebär ett ställningstagande i en konflikt mellan olika intressen. I jordförvärvslagen kan det kanske vara berättigat med hänsyn till att enskilda intressen som inte behöver vara ekonomiska ställs mot samhällets intresse av en för hela landet rationell jordbruksdrift. I den nu föreslagna lagen måste emellertid intresseavvägningen göras anorlunda. Här ställs de enskilda ägarintressena mot de boendes intressen av att förvaltningen av deras bostäder sker på ett tillfredsställande sätt. Förbundet kan inte se något skäl för att den avvägningen skall få leda till att de boendes intresse sätts i andra hand. En olämplig fastighetsförvaltare blir inte bostadssocialt acceptabel bara därför att han råkar vara släkt med den tidigare innehavaren. Förbundet föreslår därför att släktskapsundantaget utgår. Förbundet anser vidare att undantaget vid förvärv från staten bör utgå, eftersom det intressanta i sammanhanget är vem som förvärvar fastigheten inte vem som säljer den.

Flera remissinstanser föreslår emellertid att ytterligare undantagsbestämmelser införs. *Inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga, hyresnämnden för Stockholms län, bostadsstyrelsen, Kommunförbundet och Stockholms kooperativa bostadsförening* föreslår således att inte bara förvärv från staten skall vara undantagna från tillståndsplikt utan också förvärv från kommun. Inskrivningsmyndigheten och hyresnämnden sträcker sig ännu längre och förordar att förvärv från landstingskommun, kommunalförbund och allmännyttigt bostadsföretag skall undantas. På den sistnämnda punkten instämmer Kommunförbundet och Stockholms kooperativa bostadsförening. Inskrivningsmyndigheten anser också i likhet med *Svea hovrätt* att försäkringsbolag bör vara undantagna från tillståndsplikt.

*Göteborgs kommun* anser att helkommunala bolags förvärv bör undantas från tillståndstvång.

Några remissinstanser, däribland *Svea hovrätt* och *Näringslivets byggnadsdelegation*, ifrågasätter om inte bostadsrättsföreningarnas förvärv bör vara undantagna från lagstiftningens tillämpning. *HSB* motsätter sig bestämt att prövningen skall omfatta överlåtelse av flerfamiljshus till bostadsrättsförening ansluten till *HSB* eller Svenska riksbyggen. *Bostadsstyrelsen* intar dock en annan ståndpunkt. Styrelsen vänder sig mot uttalandet i promemorian att prövningen av ett tillståndsärende blir rent formell när förvärvaren är t. ex. en bostadsrättsförening. Styrelsen anser nämligen att en prövning erfordras av bostadsrättsföreningens status i sammanhanget. Vid prövningen bör klarläggas att föreningen inte bara är en formellt inregistrerad förening som avser att förvärva fastigheten utan en bostadsrättsförening i egentlig mening med avsikt att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt till de boende.

*Inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga och hyresnämnden för Gäneborgs och Bohus län* anser att undantag bör göras för förvärv som skall prövas enligt 1916 års lag och hänvisar till att ett sådant undantag finns i jordförvärvslagen. Enligt inskrivningsmyndigheten bör det också övervägas att komplettera undantagsreglerna med en allmän rätt för regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer (exempelvis bostadsdomstolen) att medge andra undantag. Så t. ex. förefaller det egendomligt att Nobelstiftelsen eller andra framstående stiftelser under tillfredsställande offentlig kontroll – ofta med styrelse helt eller delvis utsedd av regeringen eller annat statligt organ – skall behöva begära tillstånd att förvärva bostadsfastighet för kapitalplacering.

Några remissinstanser, bl. a. *Advokatsamfundet*, anser att det bör utsägas i lagen att förvärvstillstånd också krävs, om förvärv omfattar del av bostadsfastighet.

*Sparbanksföreningen* vänder sig mot att något undantag inte gjorts för det fall förvärvaren redan äger andel av den fastighet som förvärvet avser. Den omständigheten att förvärvaren redan äger andel av fastigheten bör enligt föreningen inte endast tillmätas betydelse vid tillståndsprövningen såsom förutsätts i promemorian. Liksom i fråga om jordbruksfastigheter bör undantag göras för de fall där den som förvärvar andel av fastigheten redan äger andel av denna. Situationer kan nämligen tänkas då säljaren på grund av den nu föreslagna lagstiftningen inte kan överlåta sin fastighetsandel till annan än "diskvalificerad" person. Med hänsyn till liknande situationer bör vidare övervägas om inte möjlighet bör finnas att påfordra statlig inlösen i likhet med reglerna i jordförvärvslagen.

*Hyresgästernas riksförbund, LO och Sveriges föreningsbankers förbund* riktar kritik mot att undantaget för förvärv genom inrop på exekutiv auktion inte kombineras med regler om skyldighet till vidareöverlåtelse efter mönster i jordförvärvslagen.

#### 4.4 Förutsättningar för tillstånd

Bestämmelsen om under vilka förutsättningar förvärvstillstånd skall ges har enligt *Svea hovrätt* fått en mindre lämplig utformning. En både tillräckligt effektiv och från rättssäkerhetssynpunkt mera tilltalande anordning skulle enligt hovrätten åstadkommas, om bestämmelsens innebörd anges så att förvärvstillstånd skall vägras endast om någon för sökanden besvärande omständighet visas föreligga. Vägran bör till en början kunna ske i sådana fall då sökanden tidigare brutit mot regler på hyresmarknaden med ett syfte liknande förslaget. Så är fallet, om sökanden äger fastighet som står under förvaltning enligt tvångsförvaltningslagen eller för vilken meddelats upprustningsåläggande eller användningsförbud enligt bostadssaneringslagen. Hyresnämnden, som har att pröva frågor enligt båda dessa lagar, kan genom sitt diarium lätt skaffa sig upplysning om de fastighetsägare mot vilka ingripande

skett. Möjligen bör vägran drabba även fastighetsägare från vilken inom viss tid före ansökningsdagen om förvärvstillstånd fastighet exproprierats med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen. I sådana fall är det dock inte lika enkelt för hyresnämnden att själv skaffa sig information. Detta kan avhjälpas genom att tingsrätterna åläggs underrättelseskyldighet beträffande expropriationer av hithörande slag. Dessutom bör övervägas en generalkalulus av innebörd att förvärvstillstånd skall kunna vägras även i andra fall, om det med fog kan befaras att sökanden inte är i stånd att förvalta fastigheten och därvid hålla den i visst godtagbart skick. En utformning av bestämmelsen efter här angivna riktlinjer synes nära motsvara promemorians intentioner och innebär knappast någon större saklig ändring i förhållande till förslaget.

Enligt *inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga* ger varken lagtext eller motiv klara besked om vad som fordras för att ett förvärv skall kunna godkännas. Bestämmelsen bör därför utformas så att förvärvstillstånd skall vägras, om anledning finns till antagande att förvärvaren inte är i stånd att förvalta fastigheten på sådant sätt att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa. Därmed skall i första hand avses att förvärvaren har ekonomiska förutsättningar att sköta fastigheten med hänsyn till vad som kan fordras för att tillgodose de boendes berättigade intressen. Den praktiska sidan av förvaltningen kan knappast få någon betydelse vid tillståndsprövningen, om det är frågan om en förvärvare som aldrig förut ägt hyresfastighet. Däremot bör i andra fall kommunens och hyresnämndens kännedom om förvärvarens tidigare verksamhet inom fastighetsförvaltningen kunna ge viss ledning vid prövningen. Huruvida förvärvet "sker i spekulativt syfte utan någon avsikt att under en längre period idka bostadsförvaltning" torde endast böra bedömas när det är frågan om en förvärvare som funnits på marknaden länge eller också har åtskilliga hus som myndigheterna känner till.

*Hyresgästernas riksförbund* anser att det blir en besvärlig uppgift för hyresnämnden att pröva syftet med förvärvet. Promemorians anvisning att man här i stor utsträckning hänvisas till att förlita sig på förvärvarens egna uppgifter finner förbundet mindre meningsfull. Det får därför förutsättas att förvärvarens tidigare förhållanden och övriga verksamheter måste tillmätas stor betydelse. Förbundet anser vidare att det är en betydande svaghet i lagförslaget att förvärvaren ges möjlighet att ordna förvaltningen genom ställföreträdare. Det torde vara synnerligen svårt att påstå att någon skulle sakna möjlighet att ordna ställföreträdare som kan sköta förvaltningen. För att inte frågan om de praktiska möjligheterna att klara förvaltningen skall bli meningslös vid prövningen fordras enligt förbundets uppfattning i förekommande fall att förvärvaren inte bara skall påvisa möjlighet att ordna ställföreträdare då han själv inte kan eller vill sköta förvaltningen, utan också att han har avsikt att göra det. Det bör starkt övervägas att ställa upp krav på att ett för längre tid bindande avtal med ställföreträdaren förrevisas. Naturligtvis måste också ställföreträdarens lämplighet prövas.

#### 4.5 Verkan av vägrat förvärvstillstånd

*Fastighetsägareförbundet* uttalar farhågor för att den föreslagna ogiltighetsregeln kommer att skapa konflikter mellan köpare och säljare på fastighetsmarknaden. Förbundet pekar på att en köpare som ångrar sig efter det köpekontrakt och köpebrev upprättats helt enkelt kan låta bli att ge in ansökan om förvärvstillstånd. Eftersom köpet blir ogiltigt efter tremånadersperiodens utgång har säljaren ingen möjlighet att kräva fullföljd utan måste inrikta sig på att föra skadeståndstalan mot köparen. Om hyresnämnden efter ansökan i vederbörlig ordning skulle finna att tillstånd inte kan lämnas och vardera parten således skall återbära vad han mottagit, uppstår också komplikationer som parterna inte varit inställda på. Bl. a. måste man räkna med att säljaren, som oftast anlitar ombud och mäklare vid försäljningen, kan bli tvingad att betala provision även om förvärvstillstånd skulle vägras, i vart fall om inte frågan regleras annorlunda i köpekontraktet. Skall förslaget genomföras, måste en säljare av staten hållas skadeslös för sina utlägg i samband med försäljningen. Förbundet anser det felaktigt att helt överföra risken på säljaren. Även om säljaren uppträder med stor aktsamhet och söker avhålla sig från att inleda förhandlingar med personer som i lagens mening kan bedömas vara spekulativt lagda, kan det dock inte uteslutas att köparen senare kan komma att diskvalificeras av hyresnämnden.

#### 4.6 Förfarandet i tillståndsärenden

De i promemorian föreslagna reglerna om förfarandet i tillståndsärenden har föranlett åtskilliga kommentarer från remissinstanserna. Förslaget att tillståndsärenden skall prövas av hyresnämnden har inte föranlett några invändningar. *Hyresnämnden för Malmöhus län*, *Sparbanksföreningen* och *Hyresgästernas riksförbund* förklarar uttryckligen att det är naturligt att prövningen förläggs till hyresnämnden. Flera remissinstanser, bl. a. *inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga*, *hyresnämnden för Stockholms län*, *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* samt *hyresnämnden för Kronobergs län*, uttrycker emellertid farhågor för att nämndernas arbetsbörda kommer att öka i betydande omfattning. Stockholmsnämnden uppger således att den med utgångspunkt i underhandsuppgifter från Stockholms kommuns fastighetskontor om antalet förköpsärenden under år 1973 och 1974 beräknar antalet tillståndspliktiga förvärv enligt den föreslagna lagen till cirka 700 per år enbart i Stockholms kommun.

Enligt *DON* och *inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga* leder den föreslagna lagstiftningen till merarbete också för de redan i dag hårt belastade inskrivningsmyndigheterna, av vilka många har svårt att hålla föreskrivna expeditionstider. Det kan därför inte uteslutas att vissa inskrivningsmyndigheter måste tillföras ytterligare personal, om lagstiftningen genomförs.

Förslaget att kommunen skall beredas tillfälle att yttra sig i tillstånds- ärenden godtas allmänt. *Hyresgästernas riksförbund* finner det naturligt att kommunen, som har det bostadspolitiska ansvaret inom sitt område och kan förutsättas ha ingående kännedom om förhållanden som har betydelse för tillståndsprövningen, bereds tillfälle att avge sitt yttrande och att detta tillmäts avgörande betydelse.

Några remissinstanser anser i motsats till vad som föreslagits i promemorian att också hyresgästernas organisation bör höras i en eller annan form i tillståndsärendena. *Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län, bostadsförvaltningsutredningen* och *LO* erinrar om den stora erfarenhet av hit-hörande frågor som finns inom hyresgäströrelsen och pekar på de betydelsefulla uppgifter som tillagts hyresgästföreningarna när det gäller tillämpningen av tvångsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen. Enligt remissinstansernas mening är det angeläget att man i en eller annan form tar till vara denna erfarenhet även i tillståndsärendena. *Hyresgästernas riksförbund* finner det förvånande att man i promemorian inte har diskuterat att ta vara på de erfarenheter av hyresmarknaden som finns inom hyresgäströrelsen och som vunnits genom decenniernas verksamhet i hyres- och bostadsfrågor. Bl. a. i tvångsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen har hyresgästorganisationen givits viktiga och för samhället värdefulla uppgifter. Avgöranden i ärenden om tillstånd till förvärv av bostadsfastigheter måste enligt förbundets mening i hög grad grundas på bedömningar av trovärdigheten i förvärvarens egna uppgifter och sannolikheten av att de kommer att stå sig i framtiden. För den prövande myndigheten måste det därvid vara av stort värde att ha tillgång till hyresgäströrelsens erfarenheter och kännedom om dem som är verksamma på bostadsmarknaden. Förbundet menar därför att även hyresgästförening bör beredas möjlighet att när man så vill avge yttrande i tillståndsfrågan och att sådant yttrande bör tillmätas avgörande betydelse.

Samordningen mellan den föreslagna tillståndsprövningen och prövningen enligt 1916 års lag och förköpslagen berörs i några yttranden. *Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län, Örebro kommun* och *Sundsvalls kommun* anser att en ytterligare samordning av det föreslagna tillstånds-förfarandet och förfarandet enligt förköpslagen bör ske. *DON* erinrar om att förköpsrätten är förlorad och eventuellt förköp utan verkan, om förvärvstillstånd meddelats i strid mot 2 § andra stycket jordförvärvslagen eller i strid mot 5 § andra stycket 1916 års lag. Detsamma anser *DON* böra gälla när förvärvstillstånd meddelats i strid mot den nu föreslagna lagstiftningen. *Inskrivningsmyndigheten i Södra Roslags domsaga* föreslår, som tidigare nämnts, att förvärv som skall prövas enligt 1916 års lag undantas från tillståndsplikt och pekar dessutom på vissa handläggningstekniska olägenheter som har sin grund i att den föreslagna lagstiftningen och förköpslagen i stort har samma tillämpningsområde. Samordningen mellan tillståndslagen och förköpslagen bör enligt inskrivningsmyndigheten konstrueras så att förköpsrätten skall

utövas inom viss tid efter det förvärvstillstånd sökts.

Förslaget att hyresnämnd normalt skall avgöra tillståndsfrågan inom två månader från ansökan kritiserar framför allt från kommunalt håll. *Malmö kommun* konstaterar att yttrande skall ha inhämtats från vederbörande kommun inom den korta tiden. Den tid som står kommunerna till buds blir därmed orimligt kort även om den kommunala beslutsrätten delegeras. Eftersom den begränsningen göres, att tillståndsansökan inte får prövas innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp äger rum, föreligger risk för att kommunerna i många förköpsärenden, där det redan från början står klart att förköp inte är aktuellt, nödgas skjuta på beslutet om det för att hinna göra erforderliga undersökningar i tillståndsärendena. I realiteten blir det då den längre tidsfristen i förköpsärendena som tas i anspråk för annat än det avsedda ändamålet. Liknande synpunkter anförs av *Kommunförbundet*, *Stockholms kommun* och *Örebro kommun*.

*Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* betonar å andra sidan att prövningen måste ske så skyndsamt som möjligt. Ovisshet under längre eller kortare tid angående fullföljandet av fastighetsköp kan föranleda nackdelar i olika avseenden. Ändringar under prövningstiden av förhållanden som parterna inte kan påverka kan komma att rubba väsentliga förutsättningar för ingångna köp. Det bör därför enligt kassans mening understrykas att en maximitid på två månader för handläggning hos hyresnämnden som föreslås inte får överskridas. Om kommunen i varje särskilt ärende, utöver frågan om förvärvarens kompetens, även skall utreda frågan om upprustningsåläggande, finns anledning befara att svårigheter uppkommer att fatta beslut inom den utsatta maximitiden. Detta bör dock inte få föranleda någon förlängning av denna tid.

Enligt *Näringslivets hyggnadsdelegation* leder det föreslagna förfarandet till splittring i olika myndigheters behandling och till långvarig osäkerhet vid ägarväxlingar. Frågor om förvärvstillstånd prövas enligt förslaget av hyresnämnd vid ett tillfälle. Kommunens förköpsanspråk behandlas efter en tidsfrist från lagfartsansökan eller anmälan till kommunen vid ett annat tillfälle. Slutligen prövas frågan om dispens från markvillkoret vid ett tredje tillfälle. I samtliga dessa tillståndsfrågor sker prövning inför delvis olika samhällsorgan. Enligt delegationen är det i högsta grad önskvärt att ett så splittrat förfarande undviks. I annat fall måste det vara möjligt att få förhandsbesked omfattande samtliga tillståndsfrågor. En förvärvssökande behöver onekligen på ett tidigt stadium få reda på om hans engagemang kan påräkna bifall från myndigheternas sida i samtliga för hans förvärv kritiska frågor menar delegationen.

Det är enligt *HSB* en brist i förslaget att det inte närmare anges vilka krav som skall uppställas i utredningshänseende. Redan de allmänna formuleringarna inger farhågor. Risken för att en omfattande byråkratisering uppkommer är stor. Visserligen föreslås att kommunen skall beredas tillfälle att yttra sig över ansökan om förvärvstillstånd och att det normala förfarandet

i tillståndsärenden bör vara att förvärvarens uppgifter i ansökningen godtas, om kommunen lämnar ansökningen utan erinran. Härigenom ges dock inte någon garanti för att förslagets syfte uppnås.

*Fastighetsägareförbundet* och *Advokatsamfundet* har tagit upp en fråga som inte berörts i promemorian, nämligen sekretesskyddet. Remissinstanserna påpekar att förslaget förutsätter att hyresnämnden skall kunna gå in på t. ex. en sökandes "tidigare förhåvanden". De utgår därför ifrån att förfarandet förenas med sådana möjligheter till sekretess att sökandens eller de fysiska personers integritet som döljer sig bakom ett sökande bolag kan åtnjuta tillfredsställande skydd. Fastighetsägareförbundet erinrar också om den nyligen antagna kreditupplysningslagen (1973:1173), som innehåller noggranna bestämmelser om vilka upplysningar som får lämnas om en enskild person.

#### 4.7 Inlösen av aktier

Remissinstansernas inställning till promemorieförslaget i stort präglar också deras inställning till förslaget om rätt för kommun att lösa aktier i bostadsbolag. Förslaget i denna del avstyrks emellertid av tre remissinstanser som inte avstyrkt förslaget i övrigt, nämligen *bankinspektionen*, *Sparbanksföreningen* och *Näringslivets byggnadsdelegation*.

Mest kritisk mot promemorieförslaget i denna del är *Fastighetsägareförbundet*, som anser att förslaget är utomordentligt svagt underbyggt. Avsikten med lösningsrätten anges vara att tillgodose från kommuner framförda önskemål att genom aktieinnehav skaffa sig insyn och inflytande i vissa aktiebolag som till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av bostadsfastigheter eller i förekommande fall förvärva sådana bolag. Man har enligt förbundet skäl att ställa frågan varför kommunen skall ha denna insyn och detta inflytande. Bostadshus och hyreslägenheter ägs huvudsakligen av enskilda (personer eller bolag) och av kommunala företag. Trots att de kommunala bolagen och stiftelserna åtnjuter betydande ekonomiska favörer råder det enligt förbundet en utvecklande konkurrens mellan företagen. Enligt förbundet vore det självfallet ytterst olämpligt om kommunerna, som i första hand månar om de egna företagen, också skulle ha inflytande över de privatägda företagen. Riskerna för politisering med bortseende från företagets bästa skulle bli påtagliga. Det måste enligt förbundet betecknas som anmärkningsvärt att ett förslag av denna art läggs fram utan att några skäl härför redovisas. Inlösenrätten föreslås i promemorian inte grunda sig på att företaget visat sig olämpligt i sin fastighetsförvaltning. Även välskötta företag skulle utan vidare kunna få kommunalt delägarskap. Enligt förbundet kan det således inte vara någon omsorg om hyresmarknaden eller de boende som utgör motiv för förslaget.

Också *Svea hovrätt* anser att det råder oklarhet beträffande motiven till den föreslagna inlösenrätten. I promemorian uttalas först helt allmänt att

man från kommunalt håll efterlyst möjlighet att förköpa aktier i bolag som äger fastigheter. Vidare anføres att en rätt till inlösen av aktier bör medges kommunerna för att kringgående av förköpslagen skall förhindras. Konsekvensen av lagförslaget har emellertid enligt hovrätten blivit att man medger kommunerna rätt till inlösen av aktier inte bara när den fastighet som följer med aktieförvärvet är sådan som anges i 1 och 3 §§ förköpslagen. Dessutom kommer kommunerna att genom aktieinlösen kunna få bestämmanderätt över nära nog alla slag av bostadsfastigheter. Den enda begränsningen är att fastigheten skall ingå bland tillgångarna i ett fastighetsförvaltande fåmansbolag. Motivet för en sådan utvidgning av förköpslagen anges i promemorian inte på annat sätt än genom en allmän hänvisning till kommunala önskemål.

Kritik av liknande slag anføres av *bankinspektionen*, *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Advokatsamfundet*. Delegationen, som alltså avstyrker förslaget i denna del, anser att tvångsinlösen i vart fall endast bör kunna riktas mot förvärvare, som vid tillståndsprövningen bedöms som olämpliga ur förvaltningssynpunkt. Skulle denna begränsning inte stipuleras, bör enligt delegationen åtminstone som villkor för en kommunal inlösenrätt gälla, att kommunen skulle ha haft förköpsrätt enligt förköpslagen, om överlåtelsen hade avsett själva fastigheten och inte aktierna i det fastighetsförvaltande bolaget. Huruvida en sådan utvidgning av den kommunala förköpsrätten är påkallad av något verkligt behov kan dock enligt delegationen inte bedömas på grundval av den remitterade promemorian och borde därför inte företas med mindre en särskild utredning skett och denna ger stöd för utvidgningen.

*Svea hovrätt*, *Sparbanksföreningen* och *Advokatsamfundet* ifrågasätter om bestämmelserna om aktieinlösen har sin rätta plats i den föreslagna lagen. Sparbanksföreningen anför att en inlösenrätt för kommuner av det slag som föreslås innebär ett stort ingrepp i de enskildas egendomsförhållanden. Ett minimikrav för att informationen om en eventuell kommunal inlösenrätt till aktier skall nå ut till medborgarna är därför att reglerna härom ges i en särskild lag med en rubrik som klart talar om vad det är frågan om.

*Hysesnämnden för Stockholms län* hyscr farhågor för att förslagets bristande precision skall orsaka tvöksamhet om i vilka fall rätt till inlösen föreligger. *Näringslivets byggnadsdelegation* påpekar att förslaget medför att kommun kan bli ägare till aktier i bolag, vars fastighetsbestånd till betydande del är beläget utanför den inlösande kommunens gränser och således utan intresse för den inlösande kommunen.

Enligt *bankinspektionen* och *Örebro kommun* kan bolag, vars aktier omfattas av inlösenrätt, driva en inte oväsentlig rörelse av annat slag än fastighetsförvaltning. Kommunen påpekar att verksamheten kan vara av sådant slag att den både reellt och formellt kommer att falla utanför ramen för vad kommunen enligt kommunallagen har rätt att ägna sig åt. För Örebro kommuns del är inte det förhållandet att överlåtelse av aktier faller utanför

förköpslagens tillämpningsområde ett problem som motiverar den lagstiftning som förslaget innebär. Byggnadslagen och expropriationslagen ger kommunen tillräckliga möjligheter att tvångsvis förvärva fastigheter från bolag som missköter dem.

Enligt promemorian är någon obillighetsklausul liknande den som förekommer i förköpslagen inte behövlig i den föreslagna lagstiftningen. Här emot vänder sig *Sparbanksföreningen*, *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Advokatsamfundet*. Alla tre remissinstanserna är eniga om att en sådan regel inte kan undvaras av rättssäkerhetsskäl. Advokatsamfundet påpekar att det i fåmansbolagen är vanligt att aktieägarna eller vissa aktieägare reglerar sina interna förhållanden som aktieägare i bolaget i särskilda konsortialavtal. Sådana avtal innehåller ofta bestämmelser om i vilka fall och på vilka villkor aktieägare har rätt eller skyldighet att överlåta sina aktier till annan aktieägare. Ofta har aktieägarna också för bevarande av kontinuiteten i bolaget intagit hembudsklausul i bolagsordningen. En ovillkorlig förköpsrätt för kommunen till varje aktiepost som utbjuds i ett sådant bolag skulle enligt samfundet på ett synnerligen allvarligt sätt kunna rubba de förutsättningar på vilka samarbetet mellan aktieägarna i bolaget grundats. Sparbanksföreningen efterlyser regler för hur löseskillingen skall bestämmas i sådana fall där livräntor, undantagsförmåner etc. utgör en del av den avtalade köpeskillingen. Det är enligt föreningen inte ovanligt att aktier överlåts genom avtal om att köpeskillingen skall erläggas bl. a. i form av årliga utbetalningar av livränta. Ett sådant avtal kan innehålla överenskommelser om skattebördans fördelning, vilket i och för sig accepteras i skattepraxis. Näringslivets byggnadsdelegation framhåller särskilt att optionsförvärv generellt bör undantas från den kommunala inlösenrätten. Bedöms köpare som förvärvat genom option olämplig, bör egendomen enligt delegationen återgå till säljaren.

I fråga om förfarandet vid inlösen påpekar bl. a. *Kommunförbundet* och *Sundsvalls kommun* att den tid inom vilken kommun skall framställa lösenanspråk är för kort.

## 5 Föredraganden

### 5.1 Inledning

Svensk bostadspolitik har sedan länge grundats på uppfattningen att tillgång till en god och tillräckligt rymlig bostad i god miljö och till skäliga kostnader är en omistlig social rättighet. För att nå detta mål har en lång rad åtgärder vidtagits under efterkrigstiden. Kommunerna har därvid fått ansvaret för att vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma tillräckliga produktionsinitiativ och ett ändamålsenligt byggande och förvaltande av bostäderna. Bostadspolitiken har inriktats på att spekulativa vinstintressen skall hållas borta. Huvuddelen av nya flerfamiljshus förvaltas av allmän-

nyttiga företag som arbetar utan enskilt vinstintresse.

Genom 1947 års byggnadslagstiftning fick kommunerna ett avgörande inflytande över bebyggelseutformning och markanvändning. Betydande bostadspolitiska reformer genomfördes under åren 1967 och 1968. Enligt de av riksdagen då antagna markpolitiska riktlinjerna skulle kommunerna förvärva mark i så stor omfattning att de fick ett dominerande inflytande över de marktillgångar som inom överskådlig tid kan beräknas bli tagna i anspråk för samhällsbyggandet. I samband därmed infördes förköpslagen (1967:868) som ger kommunen rätt att inträda i fastighetsköparens ställe. Vidare har expropriationslagstiftningen under senare år ändrats i syfte att öka kommunernas möjligheter att tvångsvis förvärva mark och att dämpa markprisstegringen. I de nya riktlinjer för bostadspolitiken som antogs av riksdagen förra året slogs fast att en aktiv kommunal markpolitik är nödvändig för att det allmänna skall få ett bestämmande inflytande över samhällsbyggandet. För att underlätta kommunernas markpolitik beslöts i samband därmed att bostadslån för nybyggnad och sanering i princip inte skall kunna utgå med mindre marken har upplåtits av kommunen för det projekt som låneansökan avser, det s. k. markvillkoret.

Under senare år har också flera reformer genomförts på hyresrättens område. Den hyrespolitiska reform som beslöts år 1968 innebar väsentligen att statsmakterna genom en ny allmän hyreslag fastställde regler om förbättrat besittningsskydd för hyresgäster och om spärrar mot oskäligen hyror genom de s. k. bruksvärdereglerna. Dessa innebar att de allmännyttiga bostadsföretagen med sina i princip självkostnadsbestämda hyror tilldelades en viktig roll genom att deras hyror i väsentlig mån blir normgivande vid prövningen av skälig hyra. Bruksvärdereglerna jämkades år 1974 i syfte att ytterligare understryka de allmännyttiga företagens prisledande roll vid tillämpningen av bruksvärdereglerna. Samtidigt ändrades hyresprocesslagstiftningen så att en ny instans för överprövning av hyresnämndernas avgöranden inrättades, nämligen bostadsdomstolen.

Flera åtgärder har också vidtagits i syfte att förbättra boendemiljön. Lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (tvångsförvaltningslagen) innebär att bostadsfastighet kan ställas under tvångsförvaltning, om ägaren väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och det finns anledning anta att rättelse inte kommer att ske. Ändamålet med förvaltningen är att fastigheten skall få en tillfredsställande skötsel samt att missförhållanden skall undanröjas och fastigheten på ett ekonomiskt försvarbart sätt förbättras och moderniseras.

Enligt bostadssaneringslagen (1973:531) har kommunen fått möjlighet att hos hyresnämnden begära åläggande för ägare av bostadsfastighet att rusta upp bostadslägenhet till lägsta godtagbara standard, s. k. upprustningsåläggande. Kommunen kan också utverka förbud mot att lägenheten används för bostadsändamål, s. k. användningsförbud. Enligt en år 1974 beslutad

lagändring skall hyresgästerna genom sin organisation kunna göra ansökan om upprustningsåläggande. Detta gäller emellertid bara i vissa kommuner som anges i lagen och i särskilda av regeringen meddelade föreskrifter (SFS 1975:596).

I den inom justitiedepartementet i samråd med bostadsdepartementet upprättade promemorian (Ds Ju 1975:10) Förslag till lag om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m. konstateras att de senare årens strävanden att ge kommunerna ansvar för bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen och att hålla hyrorna på en nivå, som inte överstiger den som de allmännyttiga bostadsföretagen håller, motverkas om inte bostadsfastigheterna i mesta möjliga mån skyddas mot spekulativa vinstintressen. Spekulative förvärv av främst äldre ofta saneringsmogna flerfamiljsfastigheter förekommer dock inom framför allt vissa storstadsområden. För att råda bot på detta problem föreslås i promemorian att förvärv av bostadsfastigheter med fler än fyra bostadslägenheter görs beroende på tillstånd av hyresnämnd. Även tomträtt och byggnad på ofri grund skall räknas som fastighet vid tillämpning av de föreslagna reglerna. Kontrollen föreslås också omfatta förvärv av aktier eller andelar i vissa bostadsbolag. I anslutning härtill föreslås att kommun skall ges möjlighet att i samband med överlåtelse av aktier i sådana bolag lösa till sig aktierna.

Vid remissbehandlingen har åtskilliga remissinstanser, bl. a. bostadsstyrelsen, Kommunförbundet, Landstingsförbundet och Hyresgästernas riksförbund, hälsat förslaget med tillfredsställelse. I ett antal remissyttranden avstyrks dock förslaget eller redovisas en negativ inställning till den anvisade lösningen. Vad som framför allt föranlett kritik är att promemorian saknar statistiskt material som ger stöd för antagandena om den ökande spekulativen i hyresfastigheter samt att den föreslagna lagstiftningen är alltför ingripande och administrativt tungrodd mot bakgrund av det relativt sett ringa antal ingripanden som förmodas bli aktuellt med stöd av lagen.

För egen del vill jag först anföra att spekulation i hyresfastigheter medför allvarliga problem för hyresgästerna. Såsom framhållits i promemorian och som framgår även av remissutfallet förekommer framför allt inom vissa storstadsområden spekulativa fastighetsöverlåtelser. Hur många är svårt att säga, och en undersökning för att med statistiskt material belysa frågan är knappast möjlig, eftersom gränsen mellan spekulativa och seriösa förvärv självfallet är flytande. Täta ägarbyten måste med nödvändighet medföra att fastighetsförvaltningen eftersättes. Samma effekt inträder, om hyresvärdens främsta intresse av fastighetsinnehavet är att tjäna så mycket pengar som möjligt. Jag anser därför att åtgärder måste vidtas i all den utsträckning som är möjlig för att hindra att bostadsfastigheter i framtiden kommer att behandlas som handelsvara i kretsar där mindre nogräknade personer etablerar sig som fastighetsägare. Det är alltså redan av detta skäl motiverat att genomföra promemorieförslaget, som synes vara en lämplig åtgärd i detta syfte, om en sådan ordning kan genomföras utan alltför stora ad-

ministrativa olägenheter för fastighetsomsättningen och de tillämpande myndigheterna.

I det redan anförda ligger att det är utomordentligt viktigt att hyresgästerna har hyresvärdar som är beredda att följa de regler som gäller på hyresmarknaden. Detta skäl har emellertid en räckvidd som sträcker sig utöver de rent spekulativa fastighetsförvärven. Det är visserligen redan nu möjligt att med olika medel ingripa mot hyresvärdar som inte fullgör sina skyldigheter på ett tillfredsställande sätt. Sådana regler lider emellertid av den ofrånkomliga svagheten att de endast medger ingripanden i efterhand, när skadan redan är skedd. Enligt min mening skulle det innebära en väsentlig förbättring att till de medel som redan finns foga ett kontrollsystem som gör att ingripande i efterhand blir aktuellt i så få fall som möjligt. Promemorians förslag att förvärv av bostadsfastigheter och av aktier eller andelar i vissa bostadsbolag skall göras beroende på tillstånd öppnar en sådan möjlighet. Jag delar i och för sig uppfattningen, som kommit till uttryck i promemorian och vid remissbehandlingen, att de flesta fastighetsägare fullgör sina åligganden som hyresvärdar på ett tillfredsställande sätt. Men det finns åtskilliga undantag. Erfarenheten visar att det på sina håll förekommer fastighetsägare som ingalunda uppfyller de krav som kan ställas på en hyresvärd. Detta har också bekräftats av många remissinstanser med särskild insikt i förhållandena på hyresmarknaden. Det är viktigt att sådana personer kan hållas borta från bostadsmarknaden. Intresset härav är enligt min mening så starkt att även det motiverar ett tillståndsförfarande av det slag som har förordats i promemorian.

Som jag kommer att närmare utveckla i det följande kan tillståndsförfarandet med vissa ändringar i promemorieförslaget läggas upp så att det inte medför någon större fördröjning eller eljest leder till besvärande administrativ omgång för de seriösa fastighetsägarna. Jag ansluter mig därför till förslaget i promemorian att förvärv av bostadsfastigheter skall göras beroende på tillstånd av hyresnämnd. Jag återkommer till behövliga ändringar i promemorieförslaget i samband med behandlingen av förslagets olika delar.

## 5.2 Lagstiftningens tillämpningsområde

Som jag nyss har anfört bör huvudsyftet med den nya lagstiftningen vara att så långt möjligt hindra spekulativa överlåtelser av hyresfastigheter och att även i övrigt skapa garantier för att hyresgästerna har hyresvärdar som är beredda att följa de regler som gäller på hyresmarknaden. Förvärvskontrollen bör därför, som också har föreslagits i promemorian, inriktas på bostadsfastigheter.

Promemorieförslaget innebär att kontrollen skall begränsas till fastigheter på vilka finns fler än fyra bostadslägenheter. Undantag skall dock göras

för jordbruks- och industrifastigheter. Förslaget har på denna punkt kritiserats av flera remissinstanser. Några av dessa anser att förvärvskontrollen bör begränsas till fastigheter med ett högre minimiantal bostadslägenheter, medan andra ifrågasätter, om inte också fastigheter med tre och fyra bostadslägenheter bör omfattas av kontrollen.

För egen del är jag av den meningen att gränsdragningen bör ske på ett sådant sätt att den tillgodoser inte bara syftet med förvärvskontrollen utan också berättigade krav på klarhet vid lagens tillämpning. Mot bakgrund av att syftet med lagstiftningen är att söka förhindra att personer, som är olämpliga som hyresvärdar, förvärvar bostadsfastigheter framstår det som mindre lämpligt att fastigheter med tre eller fyra bostadslägenheter utesluts från kontrollsystemet. Härtill kommer att den i promemorian föreslagna gränsdragningen medför svårigheter vid tillämpningen. Vad jag främst vänder mig mot är att särskild utredning om antalet bostadslägenheter på en fastighet krävs för att klarhet skall vinnas i frågan huruvida förvärv av fastigheten är tillståndspliktigt eller inte. Svaret på den frågan bör enligt min mening kunna erhållas på ett betydligt enklare sätt, nämligen genom att utgå från uppgifter i fastighetstaxeringslängden.

Enligt 1970 års folk- och bostadsräkning uppgick antalet lägenheter i bostadshus med tre eller flera lägenheter till omkring 1 770 000. Av dessa fanns 112 500 eller något mer än 6 % i hus med tre eller fyra lägenheter. Att låta också dessa lägenheter omfattas av kontrollen kan i och för sig synas vara en blygsam ökning av kontrollens omfattning. Ser man till antalet fastigheter, blir ökningen dock väsentligt större. Denna ökning kan uppskattas till storleksordningen 30 %. Jag anser emellertid att det finns väl så starka skäl för att också de som bor i mindre hyreshus får samma skydd mot olämplig fastighetsförvaltning som övriga hyresgäster. Även intresset av att förenkla tillämpningen av lagen talar för att lagstiftningen skall omfatta också bostadsfastigheter med tre eller fyra lägenheter. Jag föreslår därför att lagstiftningen avgränsas så att av de mindre bostadsfastigheterna endast en- och tvåfamiljshus utesluts från lagens tillämpningsområde.

Enligt promemorian är lagen tillämplig endast i fråga om fastighet som är taxerad som annan fastighet. Med ledning av 1970 års folk- och bostadsräkning kan uppskattas att det finns omkring 75 000 bostadslägenheter i hus som i huvudsak utnyttjas för andra ändamål än bostadsändamål. Sådana fastigheter kan vara så beskaffade att kretsen av intressenter vid en försäljning är begränsad till en eller ett fåtal rörelse- eller industriidkare. Att kräva tillstånd till förvärvet enligt den nu föreslagna lagstiftningen enbart av det skälet att ett fåtal bostadslägenheter finns på fastigheten är inte motiverat. Jag är därför inte beredd att föreslå att lagstiftningen skall omfatta andra fastigheter än sådana som taxerats som annan fastighet och därvid klassificerats som hyresfastighet.

Det anförda innebär att jordbruksfastigheter, småhusfastigheter (bl. a. en- och tvåfamiljsvillor), industrifastigheter, exploateringsfastigheter och s. k. specialfastigheter (skolor, sjukhus m. in.) undantas från lagstiftningens tillämpningsområde. Även fritidsfastigheter undantas. I likhet med ett par remissinstanser anser jag nämligen att det saknas anledning att låta lagen omfatta sådana fastigheter. I sammanhanget vill jag också nämna att jag inte anser det motiverat att i lagen jämställa byggnad på ofri grund med fast egendom, eftersom det förefaller mig osannolikt att hyreshus förekommer på annans mark annat än i samband med tomträtt. Däremot bör, som föreslagits i promemorian, tomträtt likställas med fast egendom vid tillämpning av lagen.

Med den av mig förordade avgränsningen kommer den föreslagna lagstiftningen att omfatta en fastighetsgrupp som med lätthet går att identifiera med ledning av de typkoder som finns i fastighetstaxeringslängden. Av typkoderna svarar följande fem mot sådana fastigheter som avses med lagen: 20 (hyresfastighet; uppgifter för närmare klassificering saknas), 21 (tomt för hyreshus), 22, 24 och 26 (hyreshus med varierande proportioner mellan bostäder och lokaler). Med ledning av uppgift om fastighets typkod – en uppgift som numera framgår av taxeringsbevis – kan således avgöras att förvärv av fastigheter som har någon av de angivna typkoderna är underkastade tillståndsprövning.

Som framgår av redogörelsen för typkoderna kan det bland de fastigheter som omfattas av lagstiftningen finnas sådana som inte är bebyggda med hyreshus. Vidare kan det ha inträffat att byggnaderna på fastigheten rivits eller förstörts genom eldsvåda. I sådana fall bortfaller enligt min mening intresset av att pröva förvärvet enligt den nu föreslagna lagen. Såvitt angår tomt för hyreshus som ännu inte är bebyggd är det tillräckligt med den kontroll som kan utövas genom det tidigare omtalade markvillkoret. Jag anser därför att lagen bör innehålla en särskild regel enligt vilken förvärvstillstånd inte får vägras, om sådana förhållanden som nu sagts visas vara för handen. Förvärvstillstånd bör inte heller få vägras, om det visas att fastigheten är bebyggd med hyreshus som inte innehåller fler än två lägenheter avsedda för bostadsändamål.

Det kan i vissa fall tänkas att fastigheten enligt gällande planer skall användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus. För dessa fall bör man enligt min mening inte ha någon bestämmelse motsvarande den som nyss angetts. Orsaken härtill är att många planer är föråldrade och att det framstår som ovisst om de kommer att förverkligas. I stället bör förvärvstillstånd kunna ges även till sökande som inte i övrigt fyller lagens krav. En förutsättning härför måste dock vara att det framstår som sannolikt att den planerade förändringen kommer till stånd i en nära framtid.

I promemorian föreslås att kontrollen skall omfatta även förvärv av aktier i bolag, som är s. k. fåmansbolag, eller andelar i handelsbolag i sådana fall

där bolaget till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av bostadsfastigheter. Förslaget har i denna del inte mötts av några principiella invändningar vid remissbehandlingen. För min del är jag övertygad om att en regel om tillståndsprovning av förvärv av hyresfastigheter skulle förlora mycket av sin slagkraft, om inte samtidigt införs en kontroll av förvärv av aktier eller andelar i bolag, som till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter. Jag förordar därför att en tillståndsprovning vid aktie- och andelsförvärv införs.

Som framhållits i promemorian innebär ett system med tillståndsprovning vid aktieförvärv ett avsteg från den inom aktiebolagsrätten rådande principen om aktiers fria överlåtbarhet. Ett sådant avsteg behöver inte väcka några betänkligheter när det är fråga om aktiebolag med ett fåtal aktieägare, eftersom handeln med aktier i sådana bolag är begränsad. Annorlunda är förhållandet när det gäller bolag med en större aktieägarekrets. Införs ett kontrollsystem beträffande sådana bolag skulle stora svårigheter uppstå för aktiehandeln. Mot den bakgrunden delar jag den i promemorian uttryckta uppfattningen att kontrollsystemet bör begränsas till att gälla fåmansbolag.

Därmed uppkommer frågan hur kretsen fåmansbolag bör bestämmas. I promemorian föreslås efter mönster av vissa skatterättsliga och bolagsrättsliga regler att med fåmansbolag skall förstås bolag vari aktierna till huvudsaklig del ägs eller på därmed jämförligt sätt innehas av en eller ett fåtal fysiska personer. Några remissinstanser har kritiserat denna definition av begreppet fåmansbolag på den grunden att definitionen inte är tillräckligt klar särskilt mot bakgrund av att påföljden för att tillstånd inte söks är civilrättslig ogiltighet. Jag har förståelse för den kritiken. Det är angeläget att lagen så klart som möjligt anger vilken krets av bolag som skall omfattas av det föreslagna kontrollsystemet. En klarare avgränsning åstadkommes om man i lagen direkt anger hur stor del av aktierna som skall ägas av ett visst i lagen angivet antal personer för att kontrollsystemet skall vara tillämpligt. Det ligger då nära till hands att utgå från en inom skatterätten tidigare tillämplad definition på fåmansbolag, nämligen att som fåmansbolag räknas aktiebolag vari minst 75 % av aktierna ägs eller på därmed jämförligt sätt innehas av högst tio fysiska personer. För att försvåra kringgåenden av lagstiftningen bestående i att aktieförvärv sprids till släktingar bör regeln kompletteras med en bestämmelse som innebär att aktier som innehas av vissa varandra närstående personer skall anses tillhöra en fysisk person vid tillämpningen av lagens definition på fåmansbolag. Till detta problem återkommer jag i specialmotiveringen.

Bedömningen av huruvida bolag till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av bostadsfastigheter skall enligt promemorian ske med ledning av bolagets balansräkning. Som en lämplig avgränsning föreslås i promemorian att tillståndsprovningen skall avse förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger bostadsfastigheter, vilkas taxerade värde är minst tre gånger större än det enligt senaste balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga

tillgångar. Förslaget har på denna punkt kritiserats av Näringslivets byggnadsdelegation och Advokatsamfundet, som anser att bostadsfastigheternas värde bör vara mera dominerande för att förvärvskontroll skall äga rum.

Självfallet kan man ha olika meningar i frågan hur stor del av bolagets tillgångar som bör bestå av hyresfastigheter för att lagen skall bli tillämplig. Den i promemorian föreslagna avgränsningen synes mig dock godtagbar. I vissa fall kan måhända avgränsningen få mindre lämpliga följder, nämligen om det är fråga om ett bolag med betydande anläggningstillgångar av annat slag än hyresfastigheter, vilkas bokförda värde är särskilt lågt. Med den frihet att skriva ned värdet på tillgångarna som råder enligt svensk bolagsrätt är det emellertid så gott som omöjligt att undvika att sådana effekter uppkommer. Det kan f. ö. påpekas att bolaget i fråga har möjlighet att skriva upp värdet på anläggningstillgångarna i samband med en fondemission. Och skulle bolaget inte göra det, finns alltid möjligheten för tillståndsmyndigheten att vid tillståndsprövningen ta hänsyn till de särskilda förhållandena. Mot den bakgrunden biträder jag promemoriaförslaget.

Jag kan inte heller dela remissinstansernas farhågor för att förslaget leder till för stora krav på aktieköparnas förmåga att kunna analysera huruvida bolaget är sådant att förvärvstillstånd skall sökas vid aktieförvärv. Med den precisering av begreppet fåmansbolag som jag har förordat i det föregående kommer lagstiftningen att omfatta en lätt definierbar grupp av aktiebolag. De personer som inlåter sig på affärer med aktier i dessa bolag bör vara väl medvetna om att förvärvstillstånd fordras, om taxeringsvärdet av bolagets hyresfastigheter står i viss relation till bolagets övriga tillgångar. Uppgifter till ledning för denna bedömning skall enligt vad jag kommer att föreslå i det följande finnas i bolagens balansräkningar. Det bör således vara en relativt enkel sak att avgöra huruvida förvärvstillstånd krävs eller inte. F. ö. kan förmodas att åtskilliga tillståndsärenden kommer att avse fall där ägaren av ett fastighetsförvaltande enmansbolag överlåter samtliga aktier i bolaget och där således någon tvekan om lagstiftningens tillämplighet inte gärna kan föreligga. Slutligen vill jag framhålla att en köpare alltid har möjlighet att i tveksamma fall begära hyresnämndens prövning av frågan.

Med anledning av att ett par remissinstanser har ifrågasatt om inte också förvärv av andel i bostadsförening i annat syfte än att bereda förvärvaren bostad bör omfattas av tillståndstvång vill jag framhålla att det – fränsett vissa lokala förhållanden – torde vara ganska ovanligt att bostadsföreningar förekommer i större utsträckning. Det förhåller sig dessutom så att nya bostadsföreningar inte lagligen kan bildas. Det är alltså inte möjligt att kringgå lagstiftningen genom att bilda bostadsföreningar. Av dessa skäl anser jag det inte nödvändigt att föreslå tillståndstvång i fråga om förvärv av andel i bostadsförening.

Vid remissbehandlingen har också framförts förslag om att kontrollagstiftningens tillämpning skall begränsas till vissa storstadsområden. Jag är väl medveten om att de problem som behandlas i promemorian i första

hand förekommer i storstäderna. Som jag tidigare har framhållit bör emellertid ett viktigt syfte med lagstiftningen vara att hindra olämpliga fastighetsförvaltare från att förvärva hyresfastigheter. Det finns därför enligt min mening all anledning att göra lagstiftningen generellt tillämplig. Härtill kommer att en begränsning av lagens tillämplighet till vissa delar av landet skulle medföra betydande svårigheter att bestämma vilka bolag som omfattas av lagen.

### 5.3 Tillståndspliktiga förvärv

Promemorieförslaget innebär att tillståndsprövningen skall avse förvärv genom köp, byte och gåva, tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 175 § lagen (1944:705) om aktiebolag. Vid aktieförvärv skall tillståndsprövningen även avse inlösen enligt 70 § lagen om aktiebolag, dvs. inlösen med stöd av hembudsklausul. Några invändningar mot förslaget, som i tillämpliga delar överensstämmer med jordförvärvslagen (1965:290), har inte gjorts vid remissbehandlingen. Inte heller jag finner anledning till annan bedömning.

Enligt jordförvärvslagstiftningen görs vissa undantag från kravet på förvärvstillstånd. I promemorian föreslås att motsvarande eller liknande undantag skall gälla vid förvärv av bostadsfastigheter och vid aktie- eller andelsförvärv. Vid denna fråga har åtskilliga remissinstanser uppehållit sig. Enligt en åsiktsriktning, företrädd av LO och Hyresgästernas riksförbund, bör undantagen göras så få som möjligt. Åtskilliga remissinstanser anser emellertid att ytterligare undantagsbestämmelser bör införas.

För egen del vill jag framhålla att det givetvis inte finns anledning att åstadkomma ett mera omfattande kontrollsystem än hänsynen till de boende kräver. Jag anser därför att undantag bör göras dels i alla sådana fall där de boendes intressen bör ha beaktats av överlåtaren vid överlåtelsen, dels i fall där förvärvaren har till uppgift att sörja för en god fastighetsförvaltning. Jag föreslår därför att förvärvstillstånd inte skall fordras, om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund eller om någon av de nu nämnda är förvärvare. Vidare bör i enlighet med vad som föreslås i promemorian allmännyttigt bostadsföretag inte vara skyldigt att söka förvärvstillstånd. Inte heller sådana helkommunala bolag, som inte är allmännyttiga bostadsföretag, bör omfattas av kontrollsystemet. Jag finner däremot inte anledning att, såsom föreslagits av ett par remissinstanser, undanta försäkringsbolag från skyldigheten att söka förvärvstillstånd.

I samband med att bostadsrättsförening bildas tillförs föreningen en eller eventuellt flera bostadsfastigheter. Det kan också förekomma att bestående bostadsrättsföreningar köper bostadsfastigheter. I den mån det, som bostadsstyrelsen uttrycker det, är fråga om en bostadsrättsförening i egentlig

mening med avsikt att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt till de boende bör det enligt min mening inte möta några betänkligheter att göra undantag från tillståndsplikten. HSB och Svenska riksbyggen samt bostadsrättsföreningar som är anslutna till dessa organisationer uppfyller detta krav. Jag föreslår därför att tillståndsplikt inte skall föreligga när fastighet förvärvas av riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller av bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation.

Ett par remissinstanser har föreslagit att det s. k. släktskapsundantaget slopas. Enligt min mening bör detta undantag upprätthållas vid förvärv av hyresfastigheter på samma sätt som vid förvärv av jordbruksfastigheter. Genom att mitt förslag inkluderar också fastigheter med hus som inrymmer tre eller fyra lägenheter framstår f. ö. släktskapsundantaget som än mera motiverat. Jag är därför inte beredd att frånga promemoriaförslaget på denna punkt.

Ett par remissinstanser har med hänvisning till att ett sådant undantag finns i jordförvärvslagen föreslagit att förvärv som skall prövas enligt lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (1916 års lag) skall undantas från tillståndsplikt enligt den nu föreslagna lagstiftningen. Konsekvensen av ett sådant undantag blir att frågan om tillstånd för utlåning att förvärva hyresfastighet kommer att prövas endast i den ordning som 1916 års lag föreskriver, dvs. av länsstyrelsen eller regeringen. Detta förefaller mig vara mest praktiskt, och jag föreslår därför att ett undantagsstadgande med denna innebörd införs i lagen. Vid den tillståndsprovning som sker enligt 1916 års lag bör emellertid självfallet länsstyrelsen i regel inhämta hyresnämndens och den berörda kommunens yttrande i sådana fall där förvärvet eljest skulle ha varit underkastat bestämmelserna i den nu föreslagna lagen.

Till övriga frågor som rör undantag från tillståndsplikten återkommer jag i specialmotiveringen. Jag vill emellertid redan nu förutskicka att jag i likhet med LO, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges Föreningsbankers förbund anser att man visserligen bör göra undantag för förvärv genom inrop på exekutiv auktion men att detta undantag bör kombineras med regler om skyldighet för förvärvaren att efter viss tid avyttra egendomen, om ej hyresnämnden ger honom tillstånd att behålla egendomen. Liknande regler finns i jordförvärvslagen.

#### 5.4 Förutsättningar för tillstånd

Förutsättningarna för att förvärvstillstånd skall ges bör enligt promemorian vara att förvärvaren gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten och att avsikten med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i det skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa. Ett par remissinstanser har invänt att denna

regel fått en mindre lämplig formulering och föreslår att bestämmelsen i stället utformas så att förvärvstillstånd skall vägras endast om någon för sökanden besvärande omständighet visas föreligga eller om det finns anledning till antagande att förvärvaren inte är i stånd att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt.

Jag kan för min del inte finna annat än att den i promemorian föreslagna bestämmelsen i sina huvuddrag utgör en lämplig regel för prövningen av tillståndsärendena. Genom regeln läggs en viss bevisbörd på sökanden. Denne har alltså i princip att göra sannolikt att han uppfyller de förutsättningar som anges i lagen. Det är emellertid inte bara genom att eftersätta lägenhetens skick, som hyresvärden kan äventyra de boendes intressen. Så kan ske också på annat sätt, t. ex. genom att hyresvärden upplåter lokaler i fastigheten för verksamhet som allvarligt stör hyresgästerna. Jag anser därför att det allmänna kravet bör uppställas att hyresvärden skall i sin fastighetsförvaltning iaktta god sed i hyresförhållanden.

I promemorian förutsätts att ansökan om tillstånd alltid skall remitteras till den berörda kommunen för yttrande. En sådan ordning förefaller mig också lämplig särskilt mot bakgrund av att kommunen har ansvaret för bostadsförsörjningen. Man får vidare möjlighet att i tillståndsärendet ta hänsyn till de särskilda erfarenheter kommunen kan ha beträffande sökandens lämplighet som fastighetsägare. Med den föreslagna ordningen kommer i praktiken i första hand kommunen att få bära ansvaret för bedömningen om sökanden är lämplig som fastighetsägare. Lämnar kommunen nämligen ansökan utan erinran, bör hyresnämnden normalt kunna utgå från att det inte finns något att erinra mot sökanden. Undantag kan självfallet ifrågakomma. Det kan tänkas att hyresnämnden själv har sådan kännedom om sökandens tidigare förhållanden att det framstår som tveksamt om ansökan skall bifallas. I sådana situationer bör självfallet hyresnämnden kunna fordra in kompletterande utredning. En sådan kompletterande utredning kan också bli nödvändig, om kommunen gjort erinringar mot ansökningen eller avstyrkt bifall till den. Jag skall senare närmare utveckla hur handläggningen av tillståndsärendena bör gå till. Jag vill emellertid redan nu framhålla att man torde kunna utgå från att det övervägande antalet ansökningar kommer att lämnas utan erinran från den berörda kommunens sida.

Jag vill nu gå över till att något närmare kommentera innebörden i de föreslagna villkoren för att tillstånd skall meddelas.

I villkoret att förvärvaren skall vara i stånd att förvalta fastigheten ligger för det första att förvärvaren skall ha de ekonomiska förutsättningarna att gå i land med företaget. I likhet med vad som anförs i promemorian anser jag således att förvärvaren bör vara skyldig att i ansökningen redovisa vilka möjligheter han har att med hänsyn till fastighetens avkastning sköta fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt. Att fastighetens skick därvid måste tas med i bilden är uppenbart. Jag delar även den i promemorian

framförda åsikten att också förvärvarens möjligheter att rent praktiskt sköta uppgiften som fastighetsförvaltare måste beaktas utan att krav därför behöver ställas upp på hans personliga medverkan vid förvaltningen. Med anledning av att Hyresgästernas riksförbund kritiserat förslaget att tillstånd skall kunna ges även om förvärvaren inte avser att personligen utöva förvaltningen vill jag framhålla, att sådana lösningar bör tillåtas endast i undantagsfall, t. ex. i fall där förvärvaren är sjuklig eller vistas på annan ort. Jag anser det dessutom helt klart att förvärvstillstånd inte skall ges i dessa fall, om inte sökanden uppfyller de övriga kvalifikationerna för sådant tillstånd. Lagstiftningen skall alltså inte kunna kringgås på sätt Hyresgästernas riksförbund synes befara. Det synes mig dock naturligt att hyresnämnden i de nu berörda fallen kräver utredning om hur fastighetsförvaltningen skall ordnas. Kan sökanden inte visa, att tillfredsställande arrangemang vidtagits i det hänseendet, finns det inte några förutsättningar att ge tillstånd. Har däremot betryggande förvaltning ordnats, bör förvärvstillstånd kunna meddelas även i sådana fall där sökanden är omyndig och helt saknar personliga kvalifikationer att bedriva fastighetsförvaltning. Några särskilda bestämmelser om tillstånd i fall där förvärvaren inte personligen kan ta del i förvaltningen anser jag inte behövliga utan denna fråga får överlämnas åt rättstillämpningen.

Det andra villkoret för att förvärvstillstånd skall ges är att sökanden gör sannolikt att avsikten med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i visst godtagbart skick samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Som framhålls i promemorian bör bedömningen i första hand ske med ledning av de uppgifter som sökanden lämnar. Det stora flertalet förvärvare får nämligen förutsättas ha goda avsikter med förvärvet. Anledning till motsatt antagande torde i det enskilda fallet föreligga i första hand om det i ärendet kommer fram att sökanden tidigare visat prov på bristande vilja att följa reglerna på hyresmarknaden. Har sökanden varit föremål för ingripande enligt tvångsförvaltningslagen eller bostadssaneringslagen eller har honom tillhörig fastighet exproprierats med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen, bör tillstånd till nya förvärv således inte meddelas med mindre sökanden därefter under avsevärd tid visat prov på bättre vilja. Ett annat skäl att vägra tillstånd kan vara att sökanden under en kort period köpt och sålt hyresfastigheter i större omfattning. Visas att sökanden tidigare äger fastigheter där förhållandet mellan sökanden och hans hyresgäster är mindre gott, kan detta också ge anledning till en restriktiv bedömning från tillståndsmyndighetens sida. I undantagsfall kan redan sådana omständigheter som att köpeskillingen för en fastighet, som inte är rivningsmogen, vida överstiger fastighetens avkastningsvärde, visa att köparen har andra syften med sitt förvärv än en god bostadsförvaltning.

Om förvärvaren är juridisk person, får prövningen av tillståndsfrågan anpassas efter omständigheterna. Jag delar den i promemorian uttalade upp-

fattningen att det blir nödvändigt att närmare undersöka vilka som står bakom ett fåmansbolag eller ett handelsbolag som vill förvärva tillståndspliktig egendom. I sådana fall är det naturligt att prövningen i realiteten inriktas på aktieägarna resp. bolagsmännen. Om förvärvaren däremot är ett större aktiebolag, torde huvudvikten vid prövningen få läggas på bolagets sätt att förvalta de hyresfastigheter som bolaget ev. redan äger.

Jag har i det föregående närmast uppehållit mig vid förvärv av fastigheter. Avser tillståndsärende aktie- eller andelsförvärv, blir prövningen delvis anorlunda. Om sökanden genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget, bör enligt min mening samma krav ställas upp som om han själv förvärvat de fastigheter bolaget äger. I annat fall bör prövningen kunna ske mera summariskt. Vid aktieförvärv bör emellertid observeras att även en mindre aktiepost kan ge ett betydande inflytande över bolaget.

### 5.5 Verkan av vägrat förvärvstillstånd

Enligt 1916 års lag och jordförvärvslagen blir verkan av vägrat förvärvstillstånd eller underlåtenhet att inom viss tid ansöka om förvärvstillstånd att förvärvet i fråga blir ogiltigt. Innebörden av ogiltighetspåföljden är att ingendera parten blir skyldig att fullgöra sina åtaganden på grund av avtalet samt att parterna skall återbära vad de kan ha uppburit på grund av detta. I promemorian föreslås att en motsvarande regel skall gälla enligt den nu föreslagna lagen. Erinringar mot förslaget i denna del har framförts av Fastighetsägareförbundet. Enligt förbundet kommer en sådan regel att skapa konflikter mellan köpare och säljare på fastighetsmarknaden, bl. a. därför att regeln ger köparen möjlighet att efter det avtal slutits avgöra, om han vill fullfölja köpet eller inte. Förbundet anser vidare att säljaren av staten måste hållas skadeslös för sina utlägg i samband med försäljning i sådana fall där förvärvstillstånd vägras.

Jag delar åsikten att följderna av att förvärvstillstånd vägras bör bli att förvärvet blir ogiltigt. Samma påföljd bör inträda, om förvärvaren underlåter att söka tillstånd till förvärvet inom viss tid. Eftersom tidsfristen enligt 1916 års lag och jordförvärvslagen är tre månader från förvärvet synes det mig vara lämpligt att bestämma samma tidsfrist i den nya lagen. Jag är väl medveten om att ogiltighetspåföljden skapar komplikationer i de fall påföljden inträder. Detta kan emellertid inte undvikas, om lagstiftningen skall få avsedd effekt. Förhållandena är f. ö. desamma, om ogiltighet inträder till följd av bestämmelserna i någon av de förut nämnda lagarna. Konflikter av det slag Fastighetsägareförbundet pekar på bör i stor utsträckning kunna förebyggas genom lämpligt utformade bestämmelser i avtalet. Det torde f. ö. förhålla sig så att förvärvaren gör sig skyldig till kontraktsbrott i förhållande till säljaren, om han söker komma ifrån köpet genom att underlåta att ansöka om tillstånd. Att staten skall garantera att överlåtaren hålls ska-

deslös på sätt förbundet antyder anser jag i alla händelser uteslutet.

I ett remissyttrande har tagits upp det fallet att någon, A, förvärvar aktie från en person, B, som i sin tur förvärvat aktierna utan att begära tillstånd till förvärvet. I och för sig är i detta fall B:s förvärv ogiltigt. Det hindrar emellertid inte att A:s förvärv kan bli giltigt enligt de allmänna bestämmelserna om godtroshetsförvärv under förutsättning givetvis att A också får tillstånd till sitt förvärv. Någon särskild regel för att trygga A:s förvärv fordras därför inte.

## 5.6 Förfarandet i tillståndsärenden

Prövningen av tillståndsärenden bör givetvis anförtros åt den myndighet som är bäst förtrogen med förhållandena på hyresmarknaden. I likhet med remissinstanserna anser jag den i promemorian föreslagna lösningen att lägga denna uppgift på hyresnämnderna är den lämpligaste. Jag är medveten om att den nya lagstiftningen kommer att föranleda en viss ökning av hyresnämndernas arbetsbörda. Hyresnämndsorganisationen kan dock enligt min mening antas ha tillräckliga resurser för att möta en sådan ökning.

I sammanhanget vill jag nämna att de farhågor som vid remissbehandlingen uttalats för att också inskrivningsmyndigheternas arbetsbörda kommer att öka knappast är befogade. I vart fall kommer lagstiftningen inte att förorsaka några mera betydande problem med de av mig förordade justeringarna av promemorieförslaget. Tyngdpunkten av det arbete som den föreslagna lagstiftningen medför kommer snarare att ligga på kommunerna, som i första hand har att undersöka vilka fall som bör underkastas en närmare prövning i hyresnämnden. Jag återkommer emellertid strax till frågan hur detta arbete på lämpligt sätt bör kunna kombineras med kommunens prövning av förköpsärendena.

Jag har tidigare förordat att kommunen såsom ansvarig för bostadsförsörjningen skall beredas tillfälle att yttra sig i tillståndsärenden. Som föreslagits i promemorian bör kommunen dock inte ges ställning som part. Denna ståndpunkt har också allmänt godtagits av remissinstanserna. Jag utgår ifrån att kommunerna allmänt kommer att begagna sig av rätten att avge yttranden i tillståndsärenden. Någon uttrycklig bestämmelse om att kommunen skall vara skyldig att avge yttrande i varje enskilt fall anser jag därför inte nödvändig.

Några remissinstanser vänder sig mot att promemorian inte innehåller förslag om att hyresgäströrelsen skall ges möjlighet att komma till tals i tillståndsärenden. Jag är väl medveten om att en betydande sakkunskap och kännedom om lokala förhållanden finns inom hyresgästernas organisation. Hyresgästföreningarna har också tillagts betydelsefulla uppgifter inom ramen för tvångsförvaltningslagens och bostadssaneringslagens tillämpningsområden. Det skulle emellertid enligt min mening vara en belastning för handläggningen av de många ärenden där det står klart att tillstånd

skall ges, om hyresnämnderna skulle vara skyldiga att höra hyresgästorganisation i varje ärende. Detta innebär självfallet inte att det bör finnas något hinder mot att hyresnämnden i sådana fall, där det finns anledning till närmare utredning rörande sökandens kvalifikationer, inhämtar yttrande från hyresgästförening. Jag vill slutligen framhålla att i hyresnämnden finns, förutom ordföranden, en ledamot som är förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter och en annan som är förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden. Den senare utses efter förslag av hyresgäströrelsen och är alltså regelbundet medlem av denna och känner den lokala hyresgästföreningens uppfattning i olika frågor.

En fråga som berörts i några remissyttranden är samordningen mellan prövningen enligt den nu föreslagna lagstiftningen och prövningen enligt 1916 års lag och förköpslagen. Jag har redan (avsnittet 5.3) förordat att förvärv som skall prövas enligt 1916 års lag skall undantas från tillståndsprövning i hyresnämnden. Vad förhållandet till förköpslagen beträffar delar jag åsikten att den i promemorian föreslagna lösningen, som innebär att prövningen enligt förköpslagen och den nya lagen sker utan närmare samband, är mindre lämplig. Enligt min mening bör samordningen i stället lösas på samma sätt som skett mellan förköpslagen och jordförvärvslagen. En sådan lösning innebär att den tid inom vilken kommun skall utöva förköpsrätt skall räknas från det förvärvstillstånd söktes, att ansökan om förvärvstillstånd inte får prövas innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp äger rum samt att förköpsrätten går förlorad, om förvärvstillstånd meddelas innan förköpsfrågan avgjorts.

Den av mig förordade ordningen bör medföra avsevärda förenklingar. I det övervägande antalet fall där tillståndsprövning enligt den nya lagen krävs torde det också bli frågan om att lämna kommunen underrättelse enligt förköpslagen. Denna underrättelseskyldighet kommer enligt mitt förslag normalt att falla på hyresnämnden. Samtidigt med underrättelsen enligt förköpslagen bör kommunen tillställas ansökningshandlingarna i tillståndsärendet. Om förvärv av fast egendom är tillståndspliktigt, skall förköpsrätt enligt förköpslagen normalt utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det tillstånd söktes hos hyresnämnden. Detta betyder att frågan om förvärvstillstånd inte kan avgöras förrän denna tid gått till ända. Jag bortser här från fall där kommunen redan innan ansökan om förvärvstillstånd gjordes eller före tremånadersperiodens utgång har beslutat avstå från att utöva förköpsrätt. Kommunen bör därför ha lika lång tid på sig att avge yttrande i ärendet om förvärvstillstånd enligt den nya lagen. Genom att underrättelsen normalt kommer samtidigt och från samma myndighet får kommunen möjlighet att bedöma förköps- och tillståndsfrågan på samma gång, vilket bör innebära en avsevärd arbetsbesparing.

Enligt promemorian skall hyresnämnden normalt vara skyldig att avgöra tillståndsärende inom två månader efter det ansökningen kommit in till nämnden. Denna regel har utsatts för kritik vid remissbehandlingen. Från

främst kommunalt håll har anförts att den angivna perioden är alltför kort för att kommunen skall hinna avge yttrande till hyresnämnden. Med den samordning mellan förköpslagen och den nya lagen som jag nu föreslår faller de angivna invändningarna delvis bort. Mitt förslag innebär i realiteten att kommunen får åtminstone tre månader på sig för att yttra sig i tillståndsfrågan, nämligen samma tid som kommunen har på sig för att ta ställning till ett ev. förköp. Denna tid måste anses tillräcklig för kommunens del. Vad som däremot återstår är frågan inom vilken tid hyresnämnden skall pröva tillståndsärendet. Jag har för min del kommit till slutsatsen att någon särskild tidsfrist inom vilken tillståndsärende skall ha avgjorts av nämnden inte bör föreskrivas. Förhållandena kommer nämligen att te sig väsentligt olika från fall till fall. I de mera komplicerade ärendena kan det t. ex. bli aktuellt att fordra in kompletterande utredning från sökanden med anledning av innehållet i kommunens yttrande. Förhandling inför nämnden kan också bli nödvändig. En bestämmelse av det slag som föreslagits i promemorian förefaller mot den bakgrunden tämligen meningslös. Jag vill emellertid framhålla att det är utomordentligt angeläget att handläggningen i hyresnämnden sker skyndsamt så att tillståndsprövningen inte onödigt hindrar fastighetsomsättningen och skapar onödiga fördröjningar i fastighetskreditgivningen, något som kan få rakt motsatt effekt för de boende än den lagstiftningen avser att uppnå. Normalfallen, dvs. fall där kommunen inte har någon erinran mot att tillstånd ges och anledning inte förekommer att företa ytterligare utredning, bör enligt min mening avgöras så snart det över huvud taget är möjligt eller med andra ord inom loppet av några få dagar efter det yttrande kommit in från kommunen.

För den som står i begrepp att förvärva fast egendom är det givetvis önskvärt att på ett så tidigt stadium som möjligt få besked från myndigheterna om utsikterna till att förvärvet kan genomföras. Jordförvärvslagen innehåller därför bestämmelser som gör det möjligt för lantbruksnämnden att meddela tillstånd till framtida fång, s. k. förhandstillstånd. Också förköpslagen innehåller bestämmelser som avser att tillgodose samma syfte. Den som står i begrepp att förvärva en fastighet har således möjlighet att vända sig till kommunen för att få besked huruvida kommunen kommer att avstå från att utöva förköpsrätt.

I promemorian förutsätts att tillståndsärende inte får avgöras förrän förvärvet ägt rum. Jag kan för min del inte se någon anledning till varför förvärvstillstånd inte skulle kunna lämnas redan före förvärvet på samma sätt som f. n. gäller enligt jordförvärvslagen. Sådant tillstånd bör således kunna sökas av den som avser att förvärva fastighet som är underkastad tillståndsplikt under förutsättning att fastighetsägaren samtycker till ansökningsen. Inte heller förhandstillstånd bör emellertid meddelas innan förköpsfrågan avgjorts. Här föreligger dock den komplikationen att kommunen inte kan utöva förköpsrätt förrän försäljningen verkligen ägt rum. Jag föreslår därför efter mönster i jordförvärvslagstiftningen den ordningen att hyres-

nämnd remitterar ansökan om förvärvstillstånd till kommunen för yttrande i förköps- och tillståndsfrågorna. Någon tidsfrist börjar naturligtvis inte löpa för kommunen i ett sådant fall. Om kommunen har intresse av att utöva förköpsrätt vid den framtida försäljningen och alltså i sitt yttrande till hyresnämnden motsätter sig att förhandstillstånd meddelas, får ansökan därom inte bifallas. Detta följer av den föreslagna allmänna regeln om att tillståndsärende inte får prövas förrän det blivit slutligt avgjort huruvida förköp äger rum. Å andra sidan innebär en förklaring från kommunen om att avstå från att utöva förköpsrätt och ett samtidigt yttrande i tillståndsfrågan att förhandstillstånd kan ges, om förutsättningar för tillstånd föreligger i övrigt. Med detta tillvägagångssätt bör förvärvare av hyresfastigheter eller av aktier i bostadsbolag i åtskilliga fall ha klarhet i både förköps- och tillståndsfrågan redan före förvärvet. Givetvis bör förhandstillstånd kunna meddelas också i sådana fall där förköp inte kan förekomma, t. ex. vid gåva av fast egendom eller vid förvärv av andel i handelsbolag eller när aktie förvärvas på annat sätt än genom köp. Jag vill slutligen framhålla att det inte är lämpligt att förhandstillstånd får obegränsad giltighetstid. Jag föreslår att giltighetstiden begränsas till högst ett år (jfr 14 § andra stycket jordförvärvslagen).

Genom det föreslagna tillståndsförfarandet aktualiseras en annan fråga som också har uppmärksammats av ett par remissinstanser, nämligen sekretessskyddet för sökanden och – i vissa fall – honom närstående personer.

Enligt den i tryckfrihetsförordningen grundlagsfästa offentlighetsprincipen är varje handling hos myndighet, vare sig den har kommit in till eller upprättats hos myndigheten, allmänt tillgänglig. Inskränkningar i rätten till allmänna handlingar får emellertid enligt tryckfrihetsförordningen förekomma, bl. a. om det krävs av hänsyn till enskildas behöriga ekonomiska intresse eller av hänsyn till privatlivets helgd. De fall då allmänna handlingar skall hållas hemliga enligt de i tryckfrihetsförordningen angivna grunderna återfinns i lagen (1937:249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar, den s. k. sekretesslagen.

Vad angår handlingar rörande tillstånd till förvärv av hyresfastighet m. m. erbjuder sekretesslagen viss möjlighet till sekretess. Regeringen kan nämligen med stöd av 21 § lagen förordna om sekretess beträffande handlingar som rör bl. a. statlig kontroll med avseende på näringslivet. Ett förordnande innebär att sådana handlingar som lämnar upplysning om enskilt företags affärs- eller driftförhållanden, vilkas offentliggörande kan lända vederbörande företag till men, inte får lämnas ut utan samtycke av den som sålunda berörs förrän viss angiven tid, högst 20 år, har förflutit från handlingens datum.

Jag delar uppfattningen att avgöranden i frågor enligt den nya lagstiftningen i vissa fall kan kräva ingående uppgifter rörande enskild persons eller enskilt företags ekonomiska förhållanden. Också uppgifter om enskilds personliga förhållanden kan komma att behövas. I den mån uppgifterna

är sådana att ett offentliggörande kan skada den som avses därmed finns det enligt min mening skäl att begränsa utomståendes möjligheter till insyn.

Som jag redan har nämnt kan 21 § sekretesslagen erbjuda visst skydd för företags affärs- eller driftförhållanden. Motsvarande skydd för övriga ekonomiska förhållanden resp. för enskilda personliga förhållanden förutsätter ändring i sekretesslagen. Jag föreslår därför att i sekretesslagen införs en ny bestämmelse avseende sådana handlingar rörande tillstånd som det här är fråga om. Bestämmelsen bör erbjuda skydd för handling som rör enskilda förhållanden däri inbegripet enskilt företags affärs- eller driftförhållanden. Vidare bör i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder införas bestämmelser om att hyresnämnd får förordna att förhandling i ärenden som här avses skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilda behöriga ekonomiska intresse. En motsvarande bestämmelse bör föras in i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol. Jag återkommer till dessa frågor i specialmotiveringen.

### 5.7 Inlösen av aktier

Vid sidan om förfarandet med tillståndsprövning av förvärv av bostadsfastigheter m. m. föreslås i promemorian att kommun skall ges möjlighet att inlösa aktier i bolag som är underkastade tillståndslagen. Innebörden i detta förslag är att den kommun, där bolagets bostadsfastigheter eller huvuddelen av dessa finns, skall få lösa till sig aktier från den som förvärvat dem genom köp eller genom inlösen på grund av s. k. hembudsklausul i bolagsordningen. Inlösen skall ske till det pris som avtalats mellan köpare och säljare. Tvist huruvida lösningsrätt föreligger eller inte skall prövas av hyresnämnden. Nämnden har också enligt förslaget möjlighet att jämka löseskillingen, om annan egendom än aktier ingår i köpet.

I åtskilliga remissvar mottas förslaget om aktieinlösen positivt. De remissinstanser som riktat kritik mot promemoriaförslaget i stort har emellertid i särskilt hög grad kritiserat förslaget i denna del. Bl. a. har invändningar rests mot att inlösenrätten innebär att kommunen genom aktieförvärv kan skaffa sig kontroll över bolag som äger fastigheter, som inte skulle kunnat förvärvas genom förköp enligt förköpslagen, och bolag som vid sidan av fastighetsförvaltning ägnar sig åt betydande verksamhet av annat slag, verksamhet som formellt sett faller utanför ramen för vad kommunerna enligt kommunallagen har rätt att ägna sig åt. Några remissinstanser har också reagerat mot att förslaget inte innehåller bestämmelser om förbud mot inlösen i sådana fall där inlösen av olika anledningar skulle framstå som obillig.

För egen del anser jag att man bör införa en rätt för kommunerna att vid försäljning överta aktier i fastighetsförvaltande fåmansbolag. Mitt ställningstagande grundar sig på att kommunerna i dag saknar möjlighet att utöva förköpsrätt i sådana fall där fastigheter ägs av bolag och där fastighetsöverlåtelse i realiteten sker genom överlåtelse av aktierna i bolaget.

Detta förhållande har i olika sammanhang påtalats från kommunernas sida. Mot bakgrund av de skyldigheter som kommunerna i dag har att sörja för en ändamålsenlig bostadsförvaltning anser jag att det är en brist att kommunerna saknar möjlighet att genom förköp skaffa sig kontroll över sådana fastigheter som det här är fråga om. Denna brist kan botas genom att kommunerna ges rätt att i samband med försäljning överta aktier i fastighetsförvaltande fåmansbolag.

Några remissinstanser har påpekat att förslaget innebär att kommun ges rätt till inlösen inte bara när den fastighet som följer med aktieförväret behövs med hänsyn till den framtida utvecklingen eller krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller behöver rustas upp. Förslaget har m. a. o. ett vidare tillämpningsområde än vad som anges i 1 § förköpslagen. Jag anser att denna fråga är av mindre betydelse. Jag vill till en början påpeka att inlösenrätten avser aktier i fåmansbolag vars huvudsakliga tillgångar såvitt balansräkningen utvisar utgörs av hyresfastigheter. I samband med att regeringen hösten 1974 lade fram förslag till ändring i förköpslagen uttalade jag (prop. 1974:152 s. 29) att rätten till förköp för tätbebyggelseändamål är synnerligen vidsträckt. I dess nu gällande lydelse innebär förköpslagen att kommunen har möjlighet att göra gällande förköpsrätt i praktiskt taget alla de situationer då ett förköp framstår som önskvärt från mark- och bostadspolitisk synpunkt. Att, såsom någon remissinstans förordat, som villkor för kommunal lösenrätt uppställa, att kommunen skulle ha haft förköpsrätt beträffande bolagets fastigheter, om överlåtsen avsett dessa och inte aktier i bolaget, skulle därför ha mycket begränsad betydelse i praktiken. Enligt min mening är det att föredra att inte komplicera lagtexten med sådana regler utan i stället utforma lagen med utgångspunkt i en mer generell reglering av det slag promemorieförslaget innehåller.

Promemorian innehåller inte någon bestämmelse motsvarande regeln i förköpslagen att förköp inte får utövas när detta skulle vara obilligt. I promemorian har som skäl härför åberopats bl. a. att inlösen av aktier endast i rena undantagsfall kan framstå som obillig. Denna ståndpunkt har kritiserats av en del remissinstanser. Jag kan för egen del tänka mig vissa situationer där denna kritik är berättigad.

Inlösen till det av köpare och säljare avtalade priset kan t. ex. verka obillig, om priset för aktierna bestämts efter annat än marknadsmässiga grunder. Fall kan således tänkas där säljaren även utanför släktköpsregelns område, t. ex. på grund av ekonomisk gemenskap, önskar gynna köparen genom att bestämma priset till ett väsentligt lägre belopp än han kunnat få genom en marknadsmässig försäljning. Ett annat skäl kan vara att vederlaget bestämts på ett sådant sätt att kommunen inte kan fullgöra köparens förpliktelser enligt avtalet utan att säljaren lider skada. Jag tänker här närmast på sådana fall där köparen åtagit sig förpliktelser mot säljaren som kommunen inte har möjlighet att fullgöra.

En speciell situation, där inlösen någon gång kan anses obillig, föreligger, om bolaget utgör ett grännsfall i den bemärkelsen att en obetydlig förskjutning i förhållandet mellan värdet av bolagets hyresfastigheter och värdet av dess övriga tillgångar skulle medföra att inlösen inte fick ske. Enbart den omständigheten kan emellertid inte utgöra tillräcklig grund för att inlösen skall anses obillig. Enligt min mening fördras dessutom att kommunens intresse av att av bostadspolitiska skäl förvärva aktierna framstår som obetydligt i jämförelse med bolagets intresse av att få fortsätta sin verksamhet utan inblandning från kommunens sida. Jag kan också tänka mig att inlösen kan framstå som obillig även om bolaget faller klart innanför gränsen för lagstiftningens tillämpningsområde, nämligen fall där bolaget vid sidan av fastighetsförvaltningen driver en omfattande rörelse av det slag som kommunen normalt inte skall ägna sig åt. I de fall då bolaget bedriver rörelse i den fastighet som ingår i bolagets tillgångar torde det i de flesta fall vara obilligt att förköp sker.

Det anförda visar enligt min mening att det finns behov av att införa en obillighetsregel av samma typ som den som finns i förköpslagen. Enligt förköpslagen skall obillighetsprövningen göras av regeringen. Med hänsyn till att reglerna om rätt för kommunerna att överta aktier har så nära samband med de föreslagna reglerna om tillståndsprövning synes det mig lämpligast att obillighetsprövningen görs av hyresnämnden. Det får alltså ankomma på hyresnämnderna att efter omständigheterna i det särskilda fallet avgöra om ett kommunalt övertagande av aktierna skulle te sig stötande.

Med detta ståndpunktstagande ansluter sig mitt förslag ganska nära till det system som gäller enligt förköpslagen. Det innebär vidare att lagen måste bli mera utförlig än vad som förutsattes i promemorian. Detta väcker frågan om hela regelsystemet inte bör anslutas närmare till förköpslagens.

Enligt promemorian skall kommunen lösa aktierna till det pris som avtalats mellan säljare och köpare. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt förköpslagen och jag vill för min del ansluta mig till förslaget på den punkten. Det kan emellertid enligt min mening ifrågasättas om det är helt korrekt att beteckna kommunens förvärv som en inlösen. Det synes mig ligga närmare till hands att beteckna förvärvet som ett förköp.

Promemorieförslaget innehåller särskilda regler om jämkning av priset för det fallet att försäljningen omfattar också annan egendom än de aktier kommunen skall förvärva. Jag anser i och för sig att regler av den typen inte kan undvaras men enligt min mening skulle det vara en fördel att utforma reglerna på något annorlunda sätt och i närmare överensstämmelse med motsvarande bestämmelser i förköpslagen. Den faktiska situation som behandlas i förköpslagen liknar ju också i mångt och mycket den som skall regleras nu. Jag förordar därför att lagens regler om förköp av aktier utformas i enlighet härmed. De närmare detaljerna redovisas i specialmotiveringen.

Promemorieförslaget innebär att rätt till inlösen skall föreligga inte bara vid köp utan också i sådana fall där aktie förvärvas genom inlösen enligt

70 § lagen om aktiebolag, dvs. inlösen på grund av s. k. hembudsklausul. Förslaget har på denna punkt inte mött några erinringar. Även jag anser att kommunen bör ha rätt till förköp i den nu angivna situationen. Denna rätt torde visserligen knappast få någon större praktisk betydelse men är nödvändig för att förhindra att reglerna om förköp vid köp kringgås.

Förslaget att inlösenrätten bör tillkomma den kommun inom vars område huvuddelen av bolagets bostadsfastigheter finns har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Även enligt min mening bör rätten till förköp förbehållas den kommun som från bostadspolitisk synpunkt har det största intresset av att förvärva aktierna. Jag anser emellertid att den föreslagna regeln bör kompletteras med dels bestämmelser om att fastigheternas taxeringsvärde skall vara avgörande för frågan om var huvuddelen av bolagets hyresfastigheter skall anses ligga, dels en regel enligt vilken hyresnämnden skall vägra tillstånd till förköp, om köparen eller säljaren bestrider detta och bolagets hyresfastigheter till huvudsaklig del ligger inom annan kommun än den som begärt inlösen.

Med hänsyn till vad jag har föreslagit i fråga om tiden för kommunens yttrande i tillståndsärenden bör den tid inom vilken kommun skall framställa anspråk om förköp bestämmas så att kommunen måste framställa yrkande om förköp senast i samband med att kommunen avger yttrande i tillståndsärendet. Som förutsättning för att förköp skall få utövas bör emellertid gälla att köpeavtal slutits eller att inlösen enligt 70 § lagen om aktiebolag begärts. Avser ansökan tillstånd till framtida aktieförvärv, förhandstillstånd m. a. o., får hyresnämnden därför inte bifalla ansökningen, om kommunen i sitt yttrande motsätter sig detta med hänvisning till förköpsrätten.

Jag har i det föregående (avsnittet 5.6) uttalat mig för ett visst sekretesskydd för handlingar rörande förvärvstillstånd. Enligt min mening kan det förekomma ett behov av skydd av hänsyn till den enskilde också i samband med prövning av kommuns rätt till förköp. Jag tänker här främst på den obillighetsprövning som ett anspråk om förköp kan ge upphov till. I många fall uppnås ett sekretesskydd redan därför att den handling det rör sig om också angår förvärvstillstånd. I klarhetens intresse bör emellertid sekretesskyddet utformas så att ömtåliga uppgifter om enskilds förhållanden omfattas, vare sig de förekommer i handling rörande förvärvstillstånd eller i handling rörande tillstånd till förköp.

## 5.8 Lagtekniska frågor

Bestämmelserna om tillståndsprövning av förvärv av vissa hyresfastigheter och förvärv av aktier och andelar i vissa bostadsbolag bör såsom föreslagits i promemorian tas upp i en särskild lag. Jag anser också att övervägande fördelar är förenade med att i samma lag ta upp reglerna om rätt för kommun att förköpa aktier i fastighetsförvaltande bolag.

Promemorialförslaget innebär att regler om förfarandet i hyresnämnden i tillståndsärenden har tagits upp i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, medan reglerna om hyresnämndens befattning med ärenden om inlösen har fått sin plats i den föreslagna tillståndslagen. Den angivna lösningen kan enligt min mening godtas. Som föreslås i promemorian bör talan mot hyresnämndens avgöranden enligt den nya lagstiftningen föras i bostadsdomstolen.

## 6 Upprättade lagförslag

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

1. lag om förvärv av hyresfastighet m. m.,
  2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
  3. lag om ändring i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,
  4. lag om ändring i förköpslagen (1967:868),
  5. lag om ändring i lagen (1937:249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar,
  6. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
  7. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).
- Lagförslagen har upprättats i särskilt samråd med bostadsministern.

## 7 Specialmotivering

### 7.1 Förslaget till lag om förvärv av hyresfastighet m. m.

#### *Förvärv av hyresfastighet*

##### 1 §

Paragrafen, som har motsvarighet i 1 § promemorialförslaget, anger vilken egendom som faller inom lagens tillämpningsområde samt de förvärv som är tillståndspliktiga.

Av första stycket framgår i vilka fall hyresnämndens tillstånd krävs för förvärv av hyresfastigheter. Det fordras att den fasta egendomen är taxerad som annan fastighet och att den därvid betecknats som hyresfastighet. Denna fråga har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.2) till vilken jag hänvisar.

Prövningen av frågan huruvida lagen är tillämplig i det enskilda fallet skall ske med ledning av de typkoder som finns i fastighetstaxeringslagen. Som jag har nämnt i den allmänna motiveringen förekommer en liknande prövning redan i dag enligt förköpslagen. Frågan huruvida viss fastighet enligt 3 § nämnda lag är undantagen från kommunens förköpsrätt skall således avgöras med ledning av fastighetens typkod (jfr 4 § förköpskungörelsen 1967:873; ändrad senast 1974:816). Den som står i begrepp att förvärva en fastighet kan, liksom hyresnämnden och inskrivningsmyndigheten, genom att ta del av taxeringsbevis avseende fastigheten konstatera, huruvida denna är taxerad som annan fastighet och klassificerad som hyresfastighet, och kan på så sätt avgöra, om förvärvet är underkastat tillståndsplikt.

Enligt förköpskungörelsen skall typkoden från föregående år läggas till grund för prövningen, om inte särskild utredning förebringas i samband med lagfartsansökan. För nu förevarande fall synes det mig riktigare att bedöma denna fråga med ledning av den för fastigheten vid tidpunkten för förvärvet senast fastställda taxeringen.

Som jag tidigare har nämnt finns det f. n. fem typkoder som avser hyresfastigheter: 20 (hyresfastighet; uppgifter för närmare klassificering saknas), 21 (tomt för hyreshus), 22, 24 och 26 (hyreshus med varierande proportioner mellan bostäder och lokaler). Det ankommer på regeringen att utfärda föreskrifter om kodernas användning vid tillämpningen av tillståndslagen.

Vid remissbehandlingen har påpekats att det av lagen bör framgå att tillstånd krävs även vid förvärv av del av fastighet. Jag kan instämma i att detta inte klart framgår av promemorieförslagets lagtext och förordar därför att uttrycket "fastighet" ersätts med "fast egendom". Med fast egendom avses således i detta stycke dels sådan enhet som skall redovisas som fastighet i fastighetsregister, dels del av och ideell andel i fastighet.

De tillståndspliktiga förvärven är köp, byte och gåva, tillskott till bolag eller förening, s. k. apport, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 175 § lagen om aktiebolag, dvs. fusion i andra fall än då moderbolag fusioneras med helägt dotterbolag. Kretsen av tillståndspliktiga förvärv är densamma som i jordförvärvslagen.

Enligt *andra stycket* är lagen tillämplig inte bara på fast egendom utan också på tomträtt. I stycket föreskrivs sålunda att lagens bestämmelser om fast egendom skall gälla även tomträtt. Liknande regler finns i 1916 års lag och förköpslagen. Enligt *andra meningen* skall bestämmelserna om lagfart – som finns i 5 § *andra stycket* och 6 § *andra stycket* – i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

## 2 §

Paragrafen, som har motsvarighet i 2 § promemorieförslaget, upptar vissa undantag från lagens tillämpningsområde.

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.3) bör vissa

förvärv undantas från lagstiftningens tillämpningsområde. Undantagen anges i denna paragraf. Enligt *punkterna 1 och 2* fordras således inte förvärvstillstånd, om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund och inte heller om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, helkommunalt bolag, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare. I fråga om motiveringen till bestämmelserna, som delvis motsvarar 1 § andra stycket 1–2 jordförvärvslagen, hänvisas till vad jag tidigare har anfört. Frågan om ett bolag är helt ägt av kommun torde vid inskrivningsmyndighetens prövning av lagfartsansökan få avgöras med ledning av exempelvis intyg från kommunal förtroendeman eller tjänsteman.

Med anledning av ett påpekande från hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län vill jag till förtydligande av begreppet allmännyttigt bostadsföretag uttala att därmed skall förstås företag som av bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd erkänts som allmännyttigt bostadsföretag enligt bestämmelserna om statligt stöd till främjande av bostadsbyggandet. Bestämmelser om sådant godkännande meddelas f. n. i 5 § bostadsfinansieringsförordningen (1974:946). Denna förordning har i denna del trätt i kraft den 1 januari 1975. Enligt punkt 7 i övergångsbestämmelserna skall vid tillämpningen av förordningen som allmännyttigt bostadsföretag anses även sådant företag som vid tidpunkten för förordningens ikraftträdande är godkänt som allmännyttigt. Motsvarande bör enligt min mening gälla vid tillämpningen av nu förevarande paragraf. Någon särskild bestämmelse om innebörden av begreppet allmännyttigt bostadsföretag anser jag inte erforderlig.

Enligt *punkt 3*, som är likalydande med punkt 3 i promemoriaförslaget och som motsvarar 1 § andra stycket 3 jordförvärvslagen, fordras inte förvärvstillstånd, om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvats för kyrkligt ändamål eller fänget prövats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord. Fall kan tänkas förekomma där fastighet, som förvärvas för att tillgodose behovet av kyrkliga lokaler, har taxerats som hyresfastighet. I sådana fall är förvärvet undantaget från tillståndsgivning, om det har prövats enligt lagen om förvaltning av kyrklig jord. Detsamma gäller naturligtvis om regeringen eljest har lämnat sitt medgivande till förvärvet.

I *punkt 4*, som är likalydande med punkt 4 i promemoriaförslaget, görs undantag för vissa krediträttingars förvärv, eftersom dessa kontrolleras på betryggande sätt genom annan lagstiftning m. m. Punkten motsvarar 1 § andra stycket 4 jordförvärvslagen.

*Punkt 5*, som överensstämmer med punkt 5 i promemoriaförslaget, innehåller det i praktiken mest betydelsefulla undantaget, nämligen släktskapsundantaget. Liknande regler förekommer i 1916 års lag, jordförvärvslagen och förköpslagen. I de nu nämnda lagarna avser undantagsreglerna samma släktskapskrets, vilket ansetts önskvärt (jfr prop. 1967:90 s. 83 och 125).

Med hänsyn härtill har regeln i punkt 5 utformats i överensstämmelse med motsvarande bestämmelser i de nämnda lagarna.

Enligt *punkt 6*, som är likalydande med punkt 6 i promemorieförslaget, undantas förvärv av andel i s. k. andelshus från lagens tillämpningsområde. Det förekommer i viss utsträckning att bostadsfastigheter ägs av ett större antal personer, vanligen lika många som det finns bostadslägenheter på fastigheten. Förvärvet av andelen är här förknippat med rätten till förvärvarens egen bostad på fastigheten. Eftersom det i dessa fall normalt inte uppkommer något hyresförhållande bör förvärv av andel i fastighet där ägarförhållandena är sådana som sagts nu inte vara underkastade tillståndsplikt.

I *punkt 7*, som saknar motsvarighet i promemorieförslaget, undantas förvärv som skall prövas enligt 1916 års lag. Rörande denna punkt hänvisas till den allmänna motiveringen. Bestämmelsen motsvarar 1 § andra stycket 6 jordförvärvslagen.

I *punkt 8*, som är likalydande med punkt 7 i promemorieförslaget, undantas förvärv som sker genom inrop på exekutiv auktion. Samma undantag förekommer i 1916 års lag och jordförvärvslagen och motiveras med att prövning enligt någon av de nämnda lagarna inte kan genomföras vid en exekutiv auktion, eftersom auktionsförrättaren måste omedelbart anta eller förkasta det bud vid vilket utropet stannat och att betydande olägenheter lätt kan uppkomma för fordringsägare, om en försäljning sedermera blir ogiltig. Vidare har hänsynen till kreditlivet ansetts kräva att panträttshavare och andra rättighetshavare inte utesluts från möjligheten att ropa in fastigheten för att skydda sin rätt, även om sådana omständigheter föreligger som enligt lagen utgör hinder mot förvärvstillstånd. Av samma skäl har förvärv genom inrop på exekutiv auktion undantagits också från den nu föreslagna lagstiftningen. Av 6 och 7 §§ framgår dock att den som ropat in fastigheten kan åläggas att sälja den, om hyresnämnden inte ger honom tillstånd att behålla fastigheten.

Med anledning av att lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom innebär att försäljning kan ske antingen på offentlig auktion eller under hand vill jag påpeka att endast förvärv som skett enligt det förstnämnda förfarandet avses. Vid exekutiv försäljning under hand fordras således tillstånd i vanlig ordning, om sådant krävs.

Enligt *punkt 9*, som saknar motsvarighet i i promemorieförslaget, fordras inte förvärvstillstånd, om andel i fastighet förvärvats av någon som redan äger andel i fastigheten. Som villkor gäller dock att förvärvaren inte är skyldig att avyttra den sistnämnda andelen enligt 6 §, dvs. enligt bestämmelserna om vidareöverlåtelse av egendom som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion. Punkten motsvarar 1 § andra stycket 10 jordförvärvslagen.

Anledningen till att jag i motsats till promemorian föreslår att undantag skall göras i de här avsedda fallen är bl. a. den kritik som Sparbanksföreningen framfört mot promemorieförslaget. Om förvärvaren redan äger andel

i fastigheten, en andel som f. ö. kan ha förvärvats genom ett icke tillståndspliktigt förvärv, har han enligt min mening i de flesta fall redan så stort inflytande på förvaltningen av fastigheten att det knappast tjänar något syfte att hindra honom från att förvärva ytterligare andelar i denna. Som Sparbanksföreningen påpekar skulle ett avslag på ansökan om förvärvstillstånd i den angivna situationen dessutom kunna medföra att överlåtaren lider skada. Med det begränsade tillämpningsområde som föreslås för fri andelsöverlåtelse blir det heller inte möjligt att kringgå lagstiftningen med hjälp av regeln.

### 3 §

Paragrafen motsvarar 3 § promemoriaförslaget.

Ansökan om förvärvstillstånd skall enligt paragrafen göras inom tre månader från det fångat skedde (jfr avsnittet 5.5). Det är också möjligt att göra ansökan före förvärvet. Av 16 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att i sådant fall fångesmannens samtycke till ansökan skall företes. Under de förutsättningar som jag har angivit i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.6) kan frågan om förvärvstillstånd också avgöras innan det tillämnade förvärvet ägt rum och s. k. förhandstillstånd meddelas. Sådant tillstånd skall enligt 21 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ha begränsad giltighetstid, högst ett år. I övrigt hänvisas till specialmotiveringen till 16 a och 16 b §§ sistnämnda lag, som innehåller närmare bestämmelser om förfarandet inför hyresnämnden i tillståndsärenden. De ytterligare föreskrifter som behövs rörande t. ex. innehållet i ansökan om förvärvstillstånd kan meddelas av regeringen.

Att förvärv blir ogiltigt, om tillstånd inte söks inom den angivna tiden, följer av 5 §.

### 4 §

I paragrafens *första stycke*, som motsvarar 4 § promemoriaförslaget, meddelas bestämmelser om i vilka fall förvärvstillstånd får vägras. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.4) till vilken jag hänvisar.

I *andra stycket*, som saknar motsvarighet i promemoriaförslaget, föreskrivs i överensstämmelse med vad jag har förordat i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.2) att förvärvstillstånd inte får vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som inte innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd ges även till sökande som inte fyller de krav som ställs upp i första stycket. Förutsättningen för att så skall få ske är dock, som jag har framhållit i den allmänna moti-

veringen, att det framstår som sannolikt att den planerade förändringen kommer till stånd i en nära framtid.

### 5 §

Paragrafen, som överensstämmer med 5 § promemorieförslaget, innehåller bestämmelser om verkan av vägrat förvärvstillstånd m. m. Den motsvarar i huvudsak 9 § jordförvärvslagen.

Av *första stycket* framgår att tillståndspliktigt förvärv blir ogiltigt, om ansökan om förvärvstillstånd inte sker i rätt tid och på föreskrivet sätt eller förvärvstillstånd vägras genom beslut som vinner laga kraft. För innebörden i ogiltighetspåföljden har jag redogjort i avsnittet 5.5. Det bör observeras att beslut som innebär att ansökan avvisas utan prövning i sak, inte medför att förvärvet blir ogiltigt, om inte ansökningsfristen gått till ända. Ny ansökan kan alltså göras inom fristen. Jag vill också påpeka att det givetvis inte möter något hinder mot att ansökan kompletteras, t. ex. efter föreläggande från hyresnämnden, efter tidsfristens utgång.

Enligt *andra stycket* inträder dock inte ogiltighet, om lagfart har meddelats i strid mot bestämmelserna i jordabalken. Genom hänvisningen i 1 § andra stycket gäller motsvarande i fråga om inskrivning av förvärv av tomträtt. Frågan huruvida förvärvstillstånd krävs skall beaktas vid inskrivningsmyndighetens prövning av lagfartsansökan. Söks lagfart innan tillståndsfrågan avgjorts, skall ansökningen förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § 11 jordabalken. Om lagfart emellertid skulle ha meddelats i strid mot denna bestämmelse eller mot 6 § 8 samma kapitel, kräver hänsynen till rättssäkerheten att förvärvet inte drabbas av ogiltighetspåföljden.

### 6 och 7 §§

Paragraferna, som saknar motsvarighet i promemorieförslaget, innehåller bestämmelser om skyldighet att i vissa fall vidareöverlåta egendom som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion.

Enligt såväl 1916 års lag som jordförvärvslagen är den som förvärvat fastighet på exekutiv auktion under sådana förhållanden att tillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skyldiga att åter avyttra egendomen inom två år, om inte dessförinnan de nämnda förhållandena upphört eller förvärvstillstånd erhållits. Syftet med dessa regler är att förhindra att lagstiftningen kringgås. På jordförvärvslagstiftningens område infördes reglerna om vidareöverlåtelse år 1951 sedan det visat sig att ett antal exekutiva auktioner arrangerats för att genomföra fastighetsöverlåtelser som enligt grunderna för lagen inte bort få äga rum (jfr prop. 1951:24).

I promemorian har anförts att ett liknande förfaringssätt givetvis kan tänkas förekomma även vid överlåtelse av bostadsfastigheter. Riskerna för

ett missbruk sägs emellertid vara betydligt mindre på detta område främst med hänsyn till de åtgärder som kan vidtas mot fastighetsägaren enligt tvångsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen samt de möjligheter som kommunen har att ropa in fastigheten på auktionen. Promemorian innehåller därför inga bestämmelser om vidareöverlåtelse av egendom som förvärvats på exekutiv auktion. Detta har föranlett en viss kritik vid remissbehandlingen.

För egen del utgår jag ifrån att fall där skyldighet till vidareöverlåtelse kan tänkas inträda inte blir särskilt vanliga. Att föra in bestämmelser av det angivna slaget i tillståndslagen torde därför snarare tjäna syftet att förhindra att lagen kringgås genom att exekutiva försäljningar arrangeras. Mot bakgrund av erfarenheterna på jordförvärvslagstiftningens område är det enligt min mening välbetänkt att redan från början stoppa ev. spekulationer rörande möjligheterna att kringgå lagstiftningen på det angivna sättet. Jag förordar således att bestämmelser om vidareöverlåtelse införs i lagen.

De av mig föreslagna båda paragraferna motsvarar bestämmelserna i 12 och 13 §§ jordförvärvslagen, och jag finner därför inte skäl att närmare uppehålla mig vid deras innebörd. Jag vill emellertid påpeka att 7 § andra stycket i mitt förslag utformats med beaktande av den nya lagstiftningen om exekutiv försäljning av fast egendom och att stycket således avviker något från motsvarande bestämmelse i jordförvärvslagen. Någon skillnad i sak är emellertid inte avsedd.

#### *Förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall*

##### 8 §

I denna paragraf, som motsvarar 6 § promemorieförslaget, anges vilka bolag som omfattas av lagens bestämmelser om tillstånd till aktie- och andelsförvärv.

De bolag som lagen avser att träffa är aktiebolag som är s. k. fåmansbolag samt handelsbolag. Lagens bestämmelser gäller – förutom handelsbolag – aktiebolag vari minst 75 % av aktierna ägs eller på därmed jämförligt sätt innehas, direkt eller genom förmedling av juridisk person, av högst tio fysiska personer. Detta anges i paragrafens *första stycke*. Som ytterligare förutsättning gäller att bolaget äger fastigheter i enlighet med vad som anges i 9 §.

Den som står i begrepp att förvärva aktier som kan tänkas omfattas av reglerna om förvärvstillstånd måste själv skaffa sig klarhet i frågan huruvida aktiebolag är fåmansbolag eller inte. I första hand bör han fråga säljaren eller företrädare för bolaget om det. Det säkraste sättet är emellertid att kontrollera uppgiften i aktieboken, dvs. den förteckning över samtliga aktier i ett aktiebolag som bolagsstyrelsen är skyldig att föra. Aktieboken behöver dock inte återspegla de verkliga förhållandena. Införing i boken är nämligen beroende av att den som förvärvar aktier ansöker om att bli införd i denna.

I de bolag det nu är fråga om torde detta dock som regel knappast leda till några komplikationer. Normalt bör aktieboken utvisa huruvida det är fråga om ett fåmansbolag eller inte. Uppkommer frågan i ett tillståndsärende i hyresnämnden, måste aktieboken tillmätas ett inte obetydligt bevisvärde när det gäller att bedöma aktieägarkretsens omfattning.

Förvärv av andel i handelsbolag sker normalt i samband med att bolagsavtalet slutes eller ny bolagsman inträder i bolaget (jfr 1 § lagen 1968:557 om vissa inskränkningar i rätten att sluta svenskt handelsbolag m. m.).

Lagen är inte tillämplig på förvärv av andel i ekonomisk förening. Detta innebär bl. a. att överlåtelse av andelar i bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar följer samma regler som förut.

I paragrafens *andra stycke* har tagits upp en bestämmelse, enligt vilken aktier som innehas av vissa varandra närstående personer skall anses tillhöra en fysisk person. Som närstående person räknas föräldrar, far- eller morföräldrar, make, avkomling eller avkomlings make, syskon eller syskons make eller avkomling. Med avkomling avses även styvbarn och fosterbarn.

Reglerna har utformats med 35 § 3 mom. tionde stycket kommunalskattelagen som förebild. Motivet till bestämmelsen är givetvis att förhindra att lagen kringgås.

## 9 §

Denna paragraf, som motsvarar 7 § promemoriaförslaget, anger under vilka förutsättningar förvärv av aktie i fåmansbolag och andel i handelsbolag är tillståndspliktigt.

Som första förutsättning för tillståndsplikt anges i *första stycket* att bolaget äger fast egendom som avses i 1 §, dvs. hyresfastigheter. I enlighet med vad som har anförts i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.2) fordras dessutom att bolaget till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av sådan egendom. Frågan huruvida så är fallet skall avgöras på grundval av förhållandet mellan denna egendoms taxerade värde enligt senaste balansräkning och det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Om således det förstnämnda värdet är minst tre gånger större än värdet på bolagets övriga tillgångar, blir förvärv av aktie eller andel i bolaget tillståndspliktigt. Eftersom jämförelsen sker med bortseende helt från fastigheternas bokförda värde undviks att höga ingångsvärden eller avskrivningar på fastigheterna påverkar resultatet i ena eller andra riktningen. Oavsett till vilket värde fastighet tagits upp i balansräkningen föreligger således tillståndsplikt, om inte summan av det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar multiplicerad med tre överstiger hyresfastigheternas taxeringsvärde enligt balansräkningen.

Med anledning av att bl. a. hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län efterlyst ett klarläggande i frågan vill jag anmärka att det är innehållet i

bolagets balansräkning som är utslagsgivande för frågan huruvida tillståndsplikt föreligger eller inte. Till skillnad från promemorieförslaget har detta uttryckligen angivits i departementsförslagens lagtext. Innebörden av denna regel är att fastighetsförvärv resp. avyttringar som ägt rum efter det balansräkningen har upprättats saknar betydelse för frågan huruvida förvärv av aktie i bolaget är tillståndspliktigt eller inte.

LO har i sitt remissyttrande anført att starka skäl föreligger att som utgångspunkt för beräkningen enligt denna paragraf ta värdet på bolagets anläggningstillgångar enligt senaste balansräkning i stället för värdet på samtliga övriga tillgångar. Jag delar inte denna uppfattning. Vid en inom justitiedepartementet företagen undersökning av ett antal balansräkningar har det visat sig att det inte alltid görs en tillfredsställande åtskillnad mellan anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. Vidare kan det någon gång förhålla sig så att det är osäkert om fastighet är anläggningstillgång eller omsättningstillgång i det enskilda fallet. Jag har därför kommit till slutsatsen att den i promemorian föreslagna lösningen är den lämpligaste. De i paragrafen angivna relationerna mellan taxeringsvärdet och värdet på övriga tillgångar är enligt min mening så avpassad att lagens bestämmelser träffar sådana bolag som till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter.

Tillståndsprövningen omfattar samma fång som vid direkt förvärv av hyresfastighet. Ett speciellt fall erbjuder förvärv genom inlösen enligt 70 § lagen om aktiebolag. Enligt denna bestämmelse kan i bolagsordningen intas förbehåll att, om aktie övergår till annan än aktieägare eller till annan än ägare av aktie av visst slag, aktieägare har rätt att lösa aktien. I förslaget till ny aktiebolagslag (prop. 1975:103) föreslås att möjligheterna att förvärva aktie på grund av lösningsförbehåll utvidgas till att avse även personer som inte är aktieägare. Som anförts i promemorian skulle reglerna om tillståndsprövning kunna kringgås, om lösen efter hembud lämnas utanför regleringen. I stycket föreskrivs därför att sådant förvärv är beroende av tillstånd.

Vid tillämpningen av reglerna kan ibland förhållandevis komplicerade situationer uppkomma, ifall lösningsanspråk framställs från annan aktieägars sida. Antag att aktieägaren A säljer sina aktier till en utomstående B som ansöker om förvärvstillstånd. Har lösningsanspråk framställts av aktieägaren C, torde ansökan få avgöras med utgångspunkt i att det är B som ansökt om tillstånd. Avslås B:s ansökan, blir dennes förvärv ogiltigt, och därmed torde även C:s lösningsanspråk förfalla. Beviljas B:s ansökan, innebär detta självfallet inte ett bifall till C:s lösningsanspråk. Frågan om C på grund av lösen kan godtas som förvärvare av B:s aktier får avgöras i ett nytt ärende efter prövning av C:s kvalifikationer.

Det är inte säkert att hyresnämnden har kännedom om huruvida lösningsanspråk enligt 70 § lagen om aktiebolag framställts i rätt tid eller inte när nämnden prövar det förvärv som ett eventuellt lösningsanspråk kan rikta sig mot. Tillståndsärendet kan dock avgöras utan hinder härav.

Som anförts i promemorian fördras särskilda föreskrifter för att tillståndsreglerna inte skall kunna kringgå genom koncernbildningar. I promemorian har som exempel på ett sådant tillvägagångssätt nämnts att ett aktiebolag före lagens ikraftträdande förvärvar aktiemajoriteten i ett annat bolag som äger hyresfastigheter. I den situationen kommer fastighetsöverlåtelser att kunna genomföras genom överlåtelse av aktierna i moderbolaget, som kanske inte redovisar annan tillgång än aktierna i dotterbolaget. För att uppnå den önskvärda effekten – en kontroll av fastighetsägandet – måste därför enligt promemorian överlåtelse av aktie eller andel i bolag som utgör moderbolag i koncern bedömas med hänsyn till förhållandena inom koncernen. Jag delar denna uppfattning. I första stycket andra punkten föreskrivs därför att i vissa fall förvärvstillstånd fördras för förvärv av aktie eller andel i bolag som är moderbolag i en koncern. Frågan huruvida tillståndsplikt föreligger för förvärvet skall därvid bedömas med hänsyn till koncernens totala innehav av hyresfastigheter och det bokförda värdet av koncernbolagens övriga samlade tillgångar. Är det taxerade värdet av koncernens hyresfastigheter minst tre gånger större än värdet av de övriga tillgångarna i koncernen, föreligger tillståndsplikt.

Beräkning av koncernbolagens samlade tillgångar bör, när fråga är om aktiebolag, göras med ledning av koncernbalansräkning, om denna finns tillgänglig. I förslaget till ny aktiebolagslag föreskrivs att koncernbalansräkning skall göras offentlig på samma sätt som enskilt bolags balansräkning. F. n. föreligger emellertid inte skyldighet att offentliggöra koncernbalansräkning enligt aktiebolagslagen, och handelsbolag som är moderbolag har över huvud taget ingen skyldighet att upprätta koncernbalansräkning. I de fall där således koncernbalansräkning saknas får beräkningen av koncernbolagens samlade tillgångar göras med ledning av bolagens balansräkningar. Vid beräkningen måste emellertid tillses att dubbelredovisning inte uppkommer. Vid beräkningen av moderbolags tillgångar skall således bortses från aktier och andelar i dotterbolag och fordringar hos sådana bolag. På motsvarande sätt skall vid beräkning av dotterbolags tillgångar bortses från aktier eller andelar i andra koncernbolag och fordringar hos moderbolaget eller andra koncernbolag.

Regler om koncernförhållanden finns f. n. endast i aktiebolagslagen. Dessa regler gäller endast aktiebolag men anses analogt tillämpliga på förhållanden där aktiebolag är moderbolag och annan juridisk person, t. ex. handelsbolag, är dotterföretag. I förevarande paragraf avses med koncern vad man mera allmänt brukar inlägga i begreppet, nämligen en grupp juridiska personer där någon eller några av dessa genom innehav av aktier, andelar eller på annat sätt utövar ett bestämmande inflytande över de övriga (jfr prop. 1973:129 s. 137). Med anledning av ett påpekande i Advokatsamfundets remissyttrande vill jag nämna att endast svenska dotterbolag bör tas med vid beräkningen av koncernbolagens samlade tillgångar. Som samfundet anför saknas anledning att räkna med utländska dotterbolags hyresfas-

tigheter och övriga tillgångar vid tillämpningen av denna paragraf. Någon särskild bestämmelse om det anser jag emellertid inte nödvändig. Det synes mig klart att lagens tillämplighet måste vara begränsad till svenska förhållanden.

Genom att lagstiftningen endast är tillämplig på förvärv av aktie eller andel i bolag avser de bestämmelser som riktar sig till moderföretaget endast aktiebolag och handelsbolag. Det kan knappast bli aktuellt att tillämpa bestämmelserna om tillståndsprövning i andra sammanhang än där också dotterföretaget eller dotterföretagen är aktiebolag eller handelsbolag. De i lagtexten använda uttrycken moderbolag och koncernbolag, dvs. moderbolag och dotterbolag tillsammans, avser således endast aktiebolag och handelsbolag.

Att bolags balansräkning skall innehålla uppgifter till ledning för bedömningen av huruvida tillståndsplikt föreligger eller inte följer av 11 §.

Genom hänvisningen i *andra stycket* till 2 § 1–6 blir vissa av undantagsbestämmelserna i den paragrafen tillämpliga också på aktie- och andelsförvärv. Av stor betydelse blir givetvis även här släktskapsundantaget. En konsekvens av hänvisningen blir bl. a. att tillståndsplikt inte föreligger för inlösen enligt 70 § aktiebolagslagen, om såväl överlåtaren som köparen och den lösenberättigade står i sådant släktskapsförhållande som avses i 2 § 5. Beträffande bestämmelsen i 2 § 6 vill jag säga att den kan bli tillämplig också vid aktie- eller andelsförvärv, nämligen om förvärvet avser aktie- eller andel i bostadsbolag. En förutsättning för att förvärvet skall vara undantaget från tillståndsplikt är dock att den som innehar aktie eller andel i bolaget har rätt till bostad i bolagets fastigheter i förhållande till aktie- eller andelsinnehavet.

Av *andra stycket* följer även att 2 § 9, som innebär att förvärvstillstånd inte fordras, om förvärvaren redan har andel i fastighet, inte äger tillämpning vid aktieförvärv. En annan sak är att hyresnämnden vid prövning av tillståndsärende givetvis måste ta hänsyn till om sökanden redan äger aktier i bolaget. Detta skall emellertid inte ha någon avgörande betydelse, om det visar sig att förvärvaren inte uppfyller de förutsättningar som ställs upp i 4 § första stycket och det totala aktieinnehavet skulle ge denne mer än obetydligt inflytande i bolaget (jfr vad som sägs i det följande vid 10 §).

Av första stycket följer att tillståndsplikt föreligger, om ett bolag, som omfattas av lagen, genomför en nyemission. Nyemissionen innebär nämligen att de som tecknar de nya aktierna i bolaget förvärvar dessa genom tillskott till bolaget (jfr 1 § första stycket 2). För vissa situationer är ett sådant system fullt motiverat. Jag tänker bl. a. på sådana fall när de nya aktierna helt eller delvis tecknas av personer som inte är aktieägare i bolaget. Innebär däremot nyemissionen att de nya aktierna tecknas av de gamla aktieägarna i proportion till deras tidigare aktieinnehav, finns det enligt min mening inte någon anledning att kräva tillstånd, eftersom nyemissionen

inte innebär någon förändring i ägarstrukturen. Andra meningen i stycket innehåller därför en regel som innebär att tillstånd inte krävs i detta senare fall.

## 10 §

Paragrafen motsvarar 8 § promemorieförslaget.

Hänvisningen till 3 och 4 §§ samt 5 § första stycket innebär att i huvudsak samma bestämmelser som gäller för ärenden om tillstånd till förvärv av fastighet också kommer att gälla för aktie- och andelsförvärv. Som anförts i avsnittet 5.4 blir dock prövningen enligt 4 § delvis en annan därigenom att alltför stora krav inte kan ställas på den som förvärvar enstaka aktie eller en mindre andel i bolaget. Om fånet innebär att förvärvaren får ett bestämmande inflytande i bolaget, bör samma krav gälla som om han själv förvärvat den fasta egendomen.

Som jag har anfört i det föregående möter det inte något hinder mot att meddela s. k. förhandstillstånd till aktie- eller andelsförvärv. Jag erinrar emellertid om vad jag har uttalat i avsnittet 5.7 om fallet att kommunen motsätter sig förhandstillstånd med hänvisning till förköpsrätten (jfr 16 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

## 11 §

Denna paragraf, som motsvarar 9 § promemorieförslaget, upptar bestämmelser om att bolags balansräkning skall innehålla vissa uppgifter till ledning för bedömningen av huruvida förvärvstillstånd måste sökas vid förvärv av aktie eller andel i bolaget. Av 8 § följer att paragrafen endast är tillämplig på fåmansbolag och handelsbolag.

Tidigare har sagts att frågan huruvida bolag till huvudsaklig del ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter skall avgöras på grundval av förhållandet mellan hyresfastigheternas taxerade värde enligt senaste balansräkning och det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Tillståndsplikt föreligger, om fastigheternas taxerade värde är minst tre gånger större än värdet på de övriga tillgångarna. Klarhet på denna punkt bör enligt min mening kunna vinnas redan vid läsning av bolagets balansräkning. I promemorian föreslås att balansräkningen skall innehålla uppgifter dels om bolagets innehav av fast egendom som avses i 1 §, dels om taxeringsvärdet på dessa fastigheter. Jag delar denna uppfattning. Som inskrivningsdomaren i Södra Roslags domsaga påpekar måste även fastigheternas bokförda värde redovisas särskilt, eftersom detta värde inte skall tas med vid jämförelsen.

De bestämmelser om skyldighet att i balansräkningen redovisa fastigheter och taxeringsvärden som gäller f. n. tillgodoser inte de nu angivna kraven.

Kompletterande regler fordras således. I promemorian föreslås att bestämmelser om det tas upp i tillståndslagen. Vid remissbehandlingen har Sparbanksföreningen, Advokatsamfundet och Stockholms kooperativa bostadsförening anfört att bestämmelserna hellre bör tas in i bolagslagarna och bokföringslagen. För egen del vill jag framhålla att de speciella regler som det nu är fråga om inte bör tas in i en lag av den generella karaktär som bokföringslagen har. Förslaget till bokföringslag (prop. 1975:104) innehåller f. ö. en särskild bestämmelse (3 §) som innebär att särbestämmelser kan finnas i annan lag och att dessa särbestämmelser i så fall tar över bokföringslagen.

Bolag som äger fast egendom som avses i 1 § skall enligt *första stycket* i balansräkningen lämna uppgift om egendomens (fastighetens, tomträttens) registerbeteckning, taxeringsvärde och bokförda värde. I fråga om tomträtt anges byggnadsvärdet. Härigenom kan genom en enkel jämförelse mellan å ena sidan taxeringsvärdet och å andra sidan det bokförda värdet på bolagets tillgångar, minskat med det bokförda värdet på fastigheterna, konstateras huruvida förvärv av aktie eller andel i bolaget är tillståndspliktigt eller inte. Som utgångspunkt för bedömningen huruvida hyresfastighet skall tas med i denna redovisning och vilket taxeringsvärde som skall anges bör gälla den för fastigheten på balansdagen senast fastställda taxeringen.

Som anförts under 9 § skall i koncernförhållanden frågan huruvida tillståndsplikt föreligger eller inte avgöras med hänsyn till koncernens totala innehav av hyresfastigheter och det bokförda värdet av koncernbolagens samlade tillgångar. Med hänsyn härtill föreskrivs i styckets andra punkt att uppgift om svenskt dotterbolags innehav av hyresfastigheter skall redovisas i moderbolagets balansräkning i anslutning till uppgiften om innehav av aktie eller andel i dotterbolaget. Uppgiften tjänar här som en varnings-signal och förvärvaren tvingas därigenom att ta del av dotterbolagets balansräkning för att kunna bedöma huruvida förvärv av aktie eller andel i moderbolaget är tillståndspliktigt eller inte. Med dotterbolag förstås givetvis alla bolag, över vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande, t. ex. dotterdotterbolag.

Enligt *andra stycket* får uppgift om hyresfastigheter och taxeringsvärden m. m. tas in i not, om tydlig hänvisning görs vid de poster i balansräkningen, till vilken den hänför sig. För egen del anser jag att denna möjlighet bör utnyttjas, eftersom detta medger en tydligare redovisning. Jag anser också lämpligt att i aktiebolag styrelsen efter redovisningen själv anger, om bolaget enligt styrelsens uppfattning är underkastat bestämmelserna i tillståndslagen. Följande exempel på not till balansräkningen i ett fåmansbolag kan anföras:

Redogörelse för bolagets innehav av hyresfastigheter:

| <i>Fastighet (tomtätt)</i> | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>Bokfört värde</i> |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Björken 5 i X-köping       | 1 400 000             | 1 000 000            |
| Trasten 15 i Storstad      | 2 500 000             | 1 000 000            |
|                            | 3 900 000             | 2 000 000            |

Jämförelse enligt 9 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.:

|  |            |
|--|------------|
| Bolagets tillgångar enligt balansräkningen | 3 000 000  |
| Bolagets hyresfastigheter, bokfört värde   | -2 000 000 |
|  | 1 000 000  |

$$3\,900\,000 : 1\,000\,000 = 3,9$$

Eftersom taxeringsvärdet på bolagets hyresfastigheter är minst tre gånger större än det bokförda värdet på bolagets övriga tillgångar, är förvärv av aktie i bolaget enligt styrelsens mening beroende på tillstånd av hyresnämnd.

Jag vill understryka att det självfallet åligger revisorer i aktiebolag att övervaka inte bara att uppgifter enligt denna paragraf lämnas utan också att de lämnas på ett sådant sätt att de ger säker ledning vid bedömningen av frågan huruvida förvärv av aktie i bolaget är underkastat tillståndsplikt eller inte.

Anledning att straffsanktionera bestämmelsen i förevarande paragraf föreligger inte. Däremot bör styrelseledamot, verkställande direktör, bolagsman eller likvidator som uppsåtligen eller av oaktsamhet underlåter att i balansräkningen lämna föreskrivna uppgifter ersätta skada som vållas annan genom underlåtelser. Bestämmelser om det meddelas i *tredje stycket*. Som exempel på situationer där skada kan uppkomma kan nämnas att aktieförvärv blivit ogiltigt till följd av att förvärvaren inte har haft klart för sig att han varit skyldig att söka förvärvstillstånd och att säljaren sedermera visar sig sakna möjlighet att återbetala köpesumman.

### *Förköpsrätt vid aktieöverlåtelse*

#### 12 §

Denna paragraf, som ersätter 10 § första stycket promemoriaförslaget, innehåller bestämmelser om förköp av aktier. Bakgrunden till bestämmelserna har redovisats i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.7) till vilken jag hänvisar.

I *första stycket* föreskrivs att kommun har förköpsrätt till aktie som för-

värvats genom tillståndspliktigt köp. Jag vill understryka att förköpsrätten endast får utövas, om det bakomliggande förvärvet är köp. Någon bestämmelse liknande den i förköpslagen som jämställer köp med byte finns alltså inte i den nya lagen.

Förköpsrätten tillkommer den kommun inom vars område bolagets hyresfastigheter ligger. Någon särskild bestämmelse om det anser jag inte erforderlig, eftersom det endast är den kommunen som genom underrättelse från hyresnämnden får kännedom om försäljningen.

Om bolaget har hyresfastigheter inom flera kommuner, har endast den kommun, inom vilken huvuddelen av bolagets hyresfastigheter finns, förköpsrätt. Detta framgår av andra punkten. Vilken del som är huvuddel skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärden.

I fall där hembudsskyldighet till aktieägare föreligger enligt 70 § lagen om aktiebolag kan kommunen normalt göra gällande sin förköpsrätt redan när köparen söker förvärvstillstånd. Förhållandet kan emellertid vara det att köparen – men inte den som begär inlösen enligt aktiebolagslagen – skyddas av släktskapsregeln i 2 § 5. Sådana situationer är sannolikt ovanliga i dag eftersom gällande aktiebolagslag inte tillåter att annan än aktieägare tilläggs lösningsrätt. På den punkten föreslås dock en ändring i det i prop. 1975:103 framlagda förslaget till aktiebolagslag. Vid tillämpningen av de föreslagna bestämmelserna skulle det nu aktuella förslaget om förköpsrätt för kommun kunna kringgåås genom att säljaren överlåter aktier till en nära släkting varefter en utomstående – den egentlige köparen – utövar lösningsrätt. Sådana transaktioner förhindras genom att kommunen enligt *andra stycket* har förköpsrätt också i sådana fall där någon vill lösa till sig aktier enligt hembudsklausul. Förköpsrätten kommer i den situationen att gälla det ursprungliga köpet, inte inlösen. Detta betyder att förvärvet kommer att ske från säljaren – inte från köparen – i det ursprungliga avtalsförhållandet.

Bestämmelsen i andra stycket gäller dock endast, om den ursprunglige förvärvarens fång är ett köp. Om någon under återopande av hembudsklausul vill lösa aktie som förvärvats på annat sätt, har kommunen således inte förköpsrätt. Däremot fordras givetvis förvärvstillstånd för att inlösen skall bli giltig.

*Tredje stycket* innehåller den regeln att aktieöverlåtelse för sin giltighet är beroende av att förköp inte sker. Regeln har en motsvarighet i 12 § första stycket förköpslagen.

### 13 §

Paragrafen, som närmast motsvarar 10 § andra stycket promemoriaförslaget, innehåller bestämmelser om hur förköpsrätten skall utövas m. m.

Enligt *första stycket* utövas förköpsrätt genom att kommunen till hyresnämnden anmäler sitt beslut om att utöva denna rätt. Anmälan skall ske

senast i samband med att kommunen skall yttra sig i tillståndsärendet. Som jag tidigare har anfört har kommunen minst tre månader på sig för att yttra sig i tillståndsfrågan (jfr 16 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Detta innebär att kommunen får längre tid på sig att överväga förköpsfrågan än som föreslagits beträffande inlösen i promemorian. Till skillnad från promemoriaförslaget innebär mitt förslag emellertid att anmälan skall ske senast i samband med yttrandet i tillståndsärendet. Detta medför att snabbare handläggning kan åstadkommas. Om kommunen inte anmäler beslut att utöva förköpsrätt samtidigt som yttrande avges i tillståndsärendet, är hyresnämnden nämligen fri att pröva tillståndsfrågan. Meddelas i sådant fall tillstånd, är förköpsrätten förlorad. Detta följer av andra stycket. Det sagda är tillämpligt också i det fallet att kommunen underlåter att avge yttrande i tillståndsärendet.

Om förköpsrätt utövas, skall hyresnämnden underrätta bolaget samt säljare och köpare om kommunens beslut. Har förköpsrätt utövas med stöd av 12 § andra stycket, får regeln tillämpas så att nämnden underrättar – förutom bolaget – den som utövat lösningsrätt enligt aktiebolagslagen samt parterna i det ursprungliga köpeavtalet.

Anledningen till att underrättelseskyldigheten lagts på hyresnämnden och inte, som i förköpslagen, på kommunen är att underrättelsen måste delges vederbörande för att en säker utgångspunkt skall nås för beräkningen av tidsfristen för bestridande av förköpsrätten enligt 17 § andra stycket. Att delgivning skall äga rum följer av 30 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Jag vill i detta sammanhang något beröra det fallet att aktier under pågående förfarande överlåts till tredje man. Lagstiftningen bygger på att presumtiva köpare av aktier måste ta reda på om det är fråga om ett sådant aktiebolag som omfattas av lagen. Det kan därför bli nödvändigt att undersöka bolagets balansräkning. I linje härmed ligger att köparen också bör ta reda på om aktierna måhända redan är indragna i ett prövningsförfarande. Visshet på den punkten kan lätt uppnås genom en kontakt med hyresnämnden. Mot den bakgrunden behöver man knappast befara att tredje man, som under pågående prövningsförfarande förvärvar aktierna, anses göra ett godtrosförvärv. Hyresnämnden bör alltså kunna fortsätta sin prövning utan några komplikationer som sammanhänger med påstådda godtrosförvärv. Och i varje fall kommer också tredje mans förvärv att bli tillståndspliktigt och därmed omfattas av förköpsrätt, såvida inte tredje man tillhör den särskilda grupp som avses i 2 §.

Enligt 16 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder får ansökan om förvärvstillstånd inte prövas innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp skall äga rum. Klarhet på denna punkt torde i regel föreligga när tre månader förflutit från det kommunen blev anmodad att yttra sig i tillståndsärendet. Om tillstånd skulle ges i strid mot den bestämmelsen, bör förköpsrätten gå förlorad och beslut om att utöva förköpsrätt vara utan

verkan. En bestämmelse om det har tagits upp i *andra stycket* av förevarande paragraf. Bestämmelsen täcker också det fallet att kommunen inte i rätt tid anmält beslut att utöva förköpsrätt.

## 14 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i promemorieförslaget, innehåller regler om förköpsrättens innebörd m. m.

Reglerna i denna paragraf överensstämmer nära med 5 § första och andra styckena förköpslagen. Beträffande dessa bestämmelser hänvisas till prop. 1967:90 s. 131–134.

Eftersom föreskrifter om skriftlig form inte finns för köp av lös egendom är det förenat med vissa svårigheter att fastställa det avtalade priset och avtalets innehåll i övrigt. Sökanden bör därför vara skyldig att vid sin ansökan om förvärvstillstånd foga skriftlig, på heder och samvete avgiven försäkran av köparen och säljaren, att det uppgivna priset är det som avtalats mellan parterna. Lämnas oriktiga uppgifter i sådant intyg, kan ansvar enligt 15 kap. 10 § brottsbalken för osann eller vårdslös försäkran inträda. Bestämmelser om skyldighet att lämna intyg av det slag som nämnts nu kan utfärdas av regeringen.

I 5 § tredje och fjärde styckena förköpslagen finns vissa regler om jämkning av villkor i avtalet mellan säljare och köpare. Bestämmelserna tar sikte på det fallet att köparen ålagts att fullgöra åtaganden av sådan personlig art att kommunen omöjlig kan fullgöra dem. Fall av det slaget torde bli så sällsynta när det gäller förköp av aktier att bestämmelserna kan undvaras i denna lag.

## 15 §

Paragrafen, som närmast motsvarar 11 § andra stycket promemorieförslaget, innehåller bestämmelser om undantagande av egendom från förköp.

Regeln i denna paragraf har motsvarighet i 6 § förköpslagen. Jag hänvisar till vad som har sagts om denna bestämmelse i prop. 1967:90 s. 134–135 i tillämpliga delar.

## 16 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i promemorieförslaget, innehåller bestämmelser om förhållandet mellan kommunalbesvärspövningen och prövningen av förutsättningarna för förköp enligt 17 §.

En motsvarighet till förevarande paragraf finns i 8 § förköpslagen. Den bestämmelsen har kommenterats i prop. 1967:90 s. 138–140. Jag vill rörande bestämmelsens tillämpning i förevarande sammanhang anföra följande.

Som framgår av 17 § kommer en rättslig prövning av förutsättningarna

för förköp i vissa fall att kunna ske inför hyresnämnden. Prövningsförfarandet inleds på initiativ av säljaren eller köparen. Den prövning som hyresnämnden har att göra enligt reglerna i 17 § kan i viss mening sägas innefatta en prövning av förutsättningarna för det kommunala beslutet att utöva förköpsrätt.

En prövning av kommunens beslut kan komma till stånd även genom kommunalbesvär. Enligt 76 § kommunallagen äger medlem av kommunen som gör gällande att beslutet inte överensstämmer med bestämmelserna i 3 § kommunallagen om den kommunala kompetensen anföra besvär hos länsstyrelsen över beslut av fullmäktige. I länsstyrelsens utslag får ändring sökas hos regeringsrätten. Om särskilda bestämmelser inte ges för denna besvärprövning, torde prövningen komma att omfatta också frågan om beslutet står i överensstämmelse med tillståndslagen. Frågan om förköpsrätt föreligger skulle alltså kunna prövas både av hyresnämnden eller, efter besvär, bostadsdomstolen och av regeringsrätten.

Prövningen huruvida förutsättningar för förköpsrätt föreligger enligt tillståndslagen bör i första hand anföras de berörda parterna själva. Om kommunmedlen vill göra gällande att det förvärv som avses med förköpsbeslutet inte faller inom den kommunala kompetensen, bör han ha möjlighet att få denna fråga prövad enligt samma regler som om beslutet avsett ett frivilligt förvärv. Detta är alltså innebörden av regeln i förevarande paragraf. Med en sådan ordning undviks att samma fråga prövas av flera myndigheter i sista instans. Länsstyrelse och regeringsrätt får att pröva huruvida förvärvet faller inom den kommunala kompetensen enligt 3 § kommunallagen medan hyresnämnden eller bostadsdomstolen prövar frågan om tillstånd till förköp får ges med hänsyn till innehållet i tillståndslagen. Om förvärvet vid kommunalbesvärprövningen anses falla utanför den kommunala kompetensen, kan givetvis tillstånd till förköp inte ges. Den omständigheten att visst förvärv anses falla inom den kommunala kompetensen hindrar däremot inte att tillstånd till förköp kan vägras. Hyresnämnden kan finna skäl att vägra förköpstillstånd t. ex. med hänvisning till obillighetsregeln i 17 §.

#### 17 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i promemoriaförslaget, innehåller bestämmelser om prövningen av frågan om tillstånd till förköp.

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.7) skall hyresnämnden i vissa fall vägra tillstånd till förköp. Detta innebär att kommunen är skyldig att söka tillstånd till förköp hos hyresnämnden, om säljaren eller köparen bestrider att förköp får ske. Bestämmelse om det ges i *första stycket* första mening. Andra stycket innehåller närmare bestämmelser om bestridandet och kommunens ansökan om tillstånd till förköp.

Enligt första stycket tredje mening skall tillstånd vägras i tre olika fall. Dessa tre fall hänför sig till dels de allmänna reglerna om lagens till-

lämplighet i 1, 2, 8 och 9 §§, dels till regeln i 12 § som ger viss kommun ensamrätt att utöva inlösen och dels till obillighetsregeln. Uppräkningen av fall där tillstånd till förköp skall vägras är uttömmande. Om inte något av fallen är för handen, skall alltså tillstånd ges. En annan sak är att kommunens ansökan om tillstånd till förköp i vissa fall bör lämnas utan åtgärd av hyresnämnden. Så kan exempelvis vara fallet, om förköp utövats för sent eller om tillstånd till förköp sökts för sent eller förvärvstillstånd getts. Detsamma gäller, om kommunens beslut om förköp blivit undanröjt efter kommunalbesvär. Om hyresnämnden – som har att pröva ärendet bara på de grunder som anges i förevarande paragraf – skulle ge tillstånd till förköp i ett fall där enligt vad som nu har sagts kommunens ansökan i stället bort lämnas utan åtgärd, blir inte förköpet därmed giltigt. De ifrågavarande ogiltighetsanledningarna kan åberopas även sedan förköpet fullbordats. I sista hand ankommer det på domstol att ta ställning till om en sådan ogiltighetsanledning föreligger i samband med tvist om äganderätten till aktierna. Läget är ett annat beträffande de frågor som enligt uppräknningen i paragrafens första stycke skall leda till att inlösen vägras. Dessa frågor avgörs slutgiltigt av hyresnämnden eller, om dess beslut överklagas, av bostadsdomstolen.

Med anledning av vad jag nu har anfört vill jag peka på en skillnad i förhållande till förköpslagens regler. Enligt förköpslagen är förköp som utövats i strid mot 3 § förköpslagen utan verkan. Någon motsvarande regel, nämligen att förköp som utövas i strid mot 2 § tillståndslagen skall vara utan verkan, har inte tagits upp i tillståndslagen. Den som vill göra gällande att förköp inte får ske därför att det ursprungliga förvärvet inte är tillståndspliktigt enligt 2 § – eller 8 och 9 §§ – måste alltså bestrida förköpsrätten och göra invändning om förhållandet hos hyresnämnden. Bestrids ej förköpsrätt eller lämnas tillstånd, blir frågan således slutgiltigt avgjord.

Det förtjänar att understrykas att tillstånd till förköp inte kan begränsas till vissa av de aktier som omfattas av förvärvet. Tillstånd måste gälla samtliga aktier eller inga aktier alls.

I fråga om obillighetsregeln är det i första hand förhållandet mellan säljare och köpare som kan föranleda att tillstånd till förköp skall vägras. Om det med hänsyn till att priset eller andra bestämmelser i avtalet påverkats av en personlig eller ekonomisk gemenskap mellan dem är obilligt att förköp äger rum, skall tillstånd inte ges. Bedömningen av obillighetsfrågan får i dessa fall göras med ledning av vad parterna överenskommit vid köpet. Jag är medveten om att svårigheter att nå klarhet i vad avtalet innehåller kan föreligga i sådana fall där muntligt avtal om köp av aktierna träffats. Ledning härutinnan torde emellertid kunna hämtas ur det intyg som köparen skall lämna i samband med ansökan i tillståndsärendet. I övrigt hänvisar jag till den allmänna motiveringen.

Bestämmelser om förfarandet i samband med tillståndsprövningen finns i *andra stycket*. Längden av den tidsfrist som skall gälla för säljare eller

köpare att inkomma med anmälan om bestridande måste självfallet bestämmas så att säljaren och köparen får en viss betänketid. Det är å andra sidan av vikt både för kommunen och de enskilda att frågan om förköp avgörs så snabbt som möjligt. Med hänsyn härtill och till att anmälan kan utformas mycket kortfattat och inte behöver innehålla någon närmare redogörelse för grunderna för bestridandet, anser jag att fristen kan sättas till en månad från det säljaren resp. köparen fick del av kommunens beslut att utöva förköpsrätt.

Kommunens frist att söka tillstånd till inlösen bör räknas från det bestridandet kom in till hyresnämnden. Också denna frist anser jag kunna bestämmas till en månad. Om kommunen inte söker tillstånd inom fristen, är förköpet utan verkan.

Av vad jag har sagt i det föregående vid behandlingen av 16 § följer att tillstånd till förköp inte kan ges förrän kommunens beslut att utöva förköp har vunnit laga kraft.

Jag har i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.7) intagit ståndpunkten att kommun inte skall anses som part i tillståndsärenden. Härifrån är att skilja fall, där kommunen i samband med tillståndsärendet beslutat att utöva förköpsrätt. I sådana fall måste kommunen givetvis inta partställning i förhållande till säljare och köpare. Om hyresnämnden således vägrar kommunen tillstånd till förköp, har kommunen rätt att föra talan mot det beslutet hos bostadsdomstolen.

## 18 §

Paragrafen, som delvis motsvarar 10 § andra stycket och 11 § första stycket promemoriaförslaget, innehåller bestämmelser om skyldighet för den som innehar aktiebrev som omfattas av förköp att överlämna dessa till kommunen m. m.

Enligt *första stycket* är den som innehar aktiebrev som omfattas av förköp skyldig att överlämna aktiebrevet till kommunen med påskrift om överlåtelse. Eftersom säljaren kan tänkas ha överlämnat aktiebrevet till köparen innan tillstånd söktes har bestämmelsen utformats så att skyldigheten åvilar den av säljaren eller köparen som innehar aktierna. Bestämmelsen tar där emot inte sikte på det fallet att en tredje man innehar aktiebrevet, t. ex. som pant för fordran. Frågan om överlämnande torde i sådana fall få regleras genom överenskommelse på samma sätt som vid frivillig överlåtelse av lös egendom.

Skyldigheten att överlämna aktiebrevet inträder när beslutet om förköp blivit definitivt enligt 17 §.

Jag vill i sammanhanget ta upp frågan om betydelsen av att aktiebrev överlämnas till kommunen. Enligt vanliga regler om köp av lös egendom fordras att egendomen överlämnas till köparen för att köpet skall få sakrättslig verkan, dvs. gälla inte bara mellan parterna utan också gentemot

tredje man. Mot bakgrund härav bör krävas att aktiebrev, som omfattas av förköp, överlämnas för att förköpet skall vara fullbordat. Någon sakrättslig verkan inträder nämligen inte förrän aktiebrevet överlämnats till kommunen eller, om aktierna innehas av tredje man, denne underrättats (denuntierats) om äganderättsövergången. Till frågan om förköpets fullbordande i fall där aktiebrev inte utfärdats i bolaget återkommer jag i specialmotiveringen till 19 §.

Man kan inte bortse från att den som innehar aktiebrev vägrar att lämna dem ifrån sig trots att förköp ägt rum. I *andra stycket* har därför upptagits en regel som gör det möjligt för hyresnämnden att på begäran av kommunen förelägga den som innehar aktiebrev att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, dvs. att överlämna aktiebrev till kommunen, att förse dem med påskrift om överlåtelse eller bådadera. Regeln är alltså avsedd att göra det möjligt för kommunen att få förköpet fullbordat.

Frågan om föreläggande enligt *andra stycket* kan uppkomma på två olika sätt. Kommunen kan i samband med anmälan av sitt beslut att utöva förköp eller senare under handläggningen i hyresnämnden ha framställt yrkande om vitesföreläggande. I sådant fall skall frågan om föreläggande avgöras i samband med att tillståndsärendet avgörs, dvs. antingen i samband med beslut om tillstånd för kommunen att förköpa aktien eller i samband med att ärendet om förvärvstillstånd avskrivs under konstaterande av att kommunen anmält beslut att utöva förköpsrätt utan att bestridande anförts i rätt tid. Yrkande om vitesföreläggande kan emellertid framställas även efter det hyresnämnden skilt tillståndsärendet ifrån sig. I sådant fall skall frågan om vitesföreläggande handläggas som särskilt ärende.

## 19 §

I paragrafen, som saknar motsvarighet i promemoriaförslaget, anges den tidpunkt då förköpet blir fullbordat.

Med den av mig föreslagna utformningen av förköpsrätten kommer förköp till stånd utan att det dessförinnan sker någon obligatorisk prövning av om förutsättningarna för förköp föreligger. Förslaget förutsätter att den som berörs av ett förköp själv handlar för att få en prövning till stånd. Prövningen kan åstadkommas på tre olika vägar. För det första kan kommunens beslut om förköp angripas genom kommunala besvär av den som är berättigad att anföra sådana besvär. Genom denna prövning blir de i kommunallagen upptagna förutsättningarna för kommunens beslut slutligt prövade. Jag hänvisar till vad jag har anført om detta under 16 §. För det andra kan säljare eller köpare åstadkomma tillståndsprövning enligt 17 §. Sedan tillstånd till förköp getts är de förutsättningar som avses i uppräknningen i 17 § första stycket slutgiltigt prövade. Återstående förutsättningar prövas av allmän domstol. Vad det då kan bli fråga om är närmast tvist om äganderätten till aktierna (se under 17 §).

Sedan de båda förstnämnda prövningsmöjligheterna är uttömda, vilket innebär att kommunens beslut om förköp står fast och att tillstånd till förköp lämnats eller tiden för bestridande av förköpsrätten enligt 17 § första stycket gått till ända, utan att bestridande anmälts, samt aktiebrev som omfattas av förköpet överlämnats till kommunen med påskrift om överlåtelse, är enligt förevarande paragraf förköpet fullbordat.

Som jag har nämnt i specialmotiveringen till föregående paragraf förekommer det bolag i vilka aktiebrev inte utfärdas. Några bestämmelser om hur sådana aktier skall överlåtas finns inte i aktiebolagslagstiftningen. Här torde emellertid de regler få tillämpas som enligt 26–31 §§ lagen (1936:81) om skuldebrev (skuldebrevslagen) gäller för vanliga enkla skuldebrev. För att överlåtelse skall vinna giltighet mot tredje man torde sålunda krävas att överlåtaren eller förvärvaren underrättar (denuntierar) bolaget om överlåtelsen. Motsvarande bör enligt min mening gälla för att förköp skall anses fullbordat.

Den omständigheten att förköp fullbordats innebär inte att kommunens äganderätt till aktierna är definitiv. Som nyss har anförts står den tredje prövningsvägen – domstolsvägen – alltjämt till buds. Två principiellt olikartade fall kan härvid föreligga. I det ena gör köparen eller hans rättsinnehavare gällande att förköpet är utan verkan därför att någon automatiskt verkande brist i förköpet föreligger (jfr bestämmelserna om att förköp är utan verkan i 13 § andra stycket och 17 § andra stycket fjärde meningen). Om förköpsrätt är utan verkan, gäller i stället köpet. I det andra fallet gäller tvisten huruvida aktierna tillhör kommunen eller om de ägs av säljaren eller tredje man som gör gällande bättre rätt till egendomen.

## 20 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i promemoriaförslaget, innehåller i första stycket den regel enligt vilken förköp i princip likställs med frivillig överlåtelse. I övrigt innehåller paragrafen vissa bestämmelser om rättsförhållandet mellan kommunen och säljaren.

Reglerna i denna paragraf har motsvarighet i 11 § första–tredje styckena förköpslagen. Jag hänvisar till vad som har sagts om dessa bestämmelser i prop. 1967:90 s. 144–147 i tillämpliga delar.

Med det i paragrafens första stycke använda uttrycket ”tidpunkten för försäljningen” bör enligt min mening inte förestås den tidpunkt då försäljningen fick sakrättslig verkan, dvs. när aktiebrevet överlämnades till köparen eller när denuntiation ägde rum, utan den tidpunkt då bindande avtal mellan säljaren och den ursprunglige köparen förelåg.

I samband med förköpslagens tillkomst diskuterades frågan om rätt för säljaren att erhålla gottgörelse av kommunen för liden ränteförlust. Därvid

konstaterades att säljaren blir berättigad till ränta enligt de regler som gäller vid fastighetsköp i allmänhet, om han till följd av förköpet inte får kontant betalning vid utfäst tidpunkt. Fr. o. m. den 1 januari 1976 innebär detta att bestämmelserna i räntelagen (1975:635) gäller (jfr 4 kap. 25 § första stycket jordabalken; paragrafen ändrad senast 1975:641). Ränteförlust som säljaren lider på grund av att kommunen utövar förköpsrätt till aktier skall givetvis ersättas enligt de regler som gäller vid köp av lös egendom. Det innebär att räntelagen blir tillämplig även här.

## 21 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i promemoriaförslaget, innehåller bestämmelser om ersättning till köparen med anledning av förköpet.

Denna paragraf motsvarar delvis 13 § första stycket förköpslagen. Jag hänvisar till prop. 1967:90 s. 151–152 i tillämpliga delar. Jag vill tillägga att det inte synes erforderligt att efterbilda reglerna i förköpslagen om att köparen skall ha ersättning för nödvändig kostnad som han har lagt ned på egendomen.

Räntebestämmelserna överensstämmer med vad som kommer att gälla enligt förköpslagen fr. o. m. den 1 januari 1976 (se prop. 1975:102, LU 1975:30, rskr 1975:234, SFS 1975:652). Det innebär att räntelagens regler om avkastningsränta skall gälla för tiden från den dag köparen utgav det belopp som skall ersättas till dess förköpet fullbordats. För tiden därefter gäller räntelagens regel om räntefoten vid dröjsmål.

## 22 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i promemoriaförslaget, innehåller i första stycket en forumregel och i andra stycket en bestämmelse om rättegångskostnad i mål angående förköp.

För att undvika oklarheter i fråga om behörig domstol i tvister om frågor som avses i 14 § andra stycket, 15 § eller 21 § bör meddelas bestämmelser om rätt forum i sådana mål. En praktisk lösning synes mig vara att låta mål av detta slag handläggas av den domstol som är bolagets allmänna tvistemålsforum. I *första stycket* har därför upptagits en bestämmelse av denna innebörd. Av 10 kap. 1 § rättegångsbalken följer att behörig domstol är rätten i den ort där bolagets styrelse har sitt säte. En av fördelarna med en sådan ordning är att alla tvister som rör förköp av aktier i ett visst bolag kommer att handläggas vid samma domstol. Eftersom det är fråga om bolag vars huvudsakliga tillgång utgörs av fastigheter, är det också troligt att styrelsen har sitt säte i den kommun, där huvuddelen av fastigheterna finns och som alltså också är den kommun som får utöva förköpsrätten.

Bestämmelserna i *andra stycket* om rättegångskostnader i mål som avses i första stycket överensstämmer med motsvarande bestämmelser i förköpslagen och med rättegångskostnadsreglerna i expropriationsmål.

*Gemensamma bestämmelser*

## 23–25 §§

Paragraferna motsvarar 12–14 §§ promemorieförslaget.

Som tidigare anförts bör reglerna om förfarandet vid hyresnämnden i tillståndsärenden tas upp i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. En hänvisning till sistnämnda lag finns i 23 §. Bestämmelserna i 24 och 25 §§ överensstämmer med vad som för motsvarande fall gäller enligt 20 och 21 §§ bostadssaneringslagen i dess lydelse fr. o. m. den 1 juli 1975.

## 26 §

I paragrafen, som saknar motsvarighet i promemorieförslaget, finns bestämmelser om rättegångskostnaderna i bostadsdomstolen.

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. Detta följer av 17 § lagen om bostadsdomstol (jfr prop. 1974:151 s. 120).

Mitt förslag innebär till skillnad från promemorieförslaget att en prövning av kommunens rätt att utöva förköp vid aktieöverlåtelse kommer att äga rum, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätt. Detta överensstämmer nära med vad som i dag gäller enligt förköpslagen för motsvarande fall. I ärende om tillstånd enligt förköpslagen får vardera parten bära sin kostnad. Jag anser att samma regel bör gälla i ärenden om tillstånd till förköp av aktier. Den omständigheten att tillståndsfrågan i det sistnämnda fallet kan prövas av en domstol, nämligen bostadsdomstolen, bör inte medföra att allmänna bestämmelser om rättegångskostnader skall gälla. I förevarande paragraf har därför upptagits en regel som innebär att vardera parten skall bära sin kostnad i ärenden om tillstånd till förköp enligt denna lag. I andra ärenden skall enligt paragrafens andra punkt allmänna regler gälla. Vad som här kan komma i fråga är ärenden om vitesföreläggande enligt 18 § andra stycket och utdömmande av vite enligt 24 §, som förts vidare till bostadsdomstolen. För tydlighetens skull vill jag nämna att reglerna om rättegångskostnader i denna paragraf inte är tillämpliga i ärenden om tillstånd till fastighetsförvärv eller förvärv av aktie eller andel i bolag. I sådana ärenden finns som framgår av vad jag tidigare har anfört ingen motpart till sökanden.

*Ikraftträdande m. m.*

Lagen bör såvitt avser förvärv av fast egendom träda i kraft den 1 januari 1976. I fråga om förvärv av aktie eller andel i bolag kan ett ikraftträdande

vid samma tidpunkt inte ske. Förutsättningen för att lagen skall kunna sättas i kraft såvitt avser sådana förvärv är nämligen att bolagens balansräkningar kompletteras med erforderliga uppgifter enligt 11 §. Med hänsyn till den tid som kan beräknas åtgå för denna komplettering föreslår jag i överensstämmelse med promemorieförslaget att bestämmelserna om tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag samt om förköp m. m. träder i kraft den 1 april 1976. Bestämmelser härom meddelas i *punkt 1*.

Lagen bör givetvis inte gälla förvärv som skett före den dag förvärv av ifrågavarande slag blivit tillståndspliktigt. I klarhetens intresse har detta uttryckligen angetts i *punkt 2*.

Som nyss nämnts bör bolags balansräkning, som upprättats närmast före den 1 januari 1976, kompletteras med uppgifter enligt 11 §. Föreskrift härom meddelas i *punkt 3*. Bolagsstämmans medverkan krävs inte. Arbetet bör kunna hinnas med under en tidsrymd av två månader. Den 1 mars 1976 skall därför balansräkningarna vara kompletterade med erforderliga uppgifter. Tillägg till aktiebolags balansräkning skall sändas in till patent- och registreringsverket. Tilläggen bör ha hunnit komma in till verket före den 1 april 1976, när bestämmelserna om tillståndsplikt för förvärv av aktie eller andel i bolag träder i kraft.

Enligt punkt 3 andra stycket kan underlåtenhet att komplettera balansräkning föranleda skadeståndsansvar för den som är ansvarig för att föreskrivna uppgifter lämnas.

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

Som anförts i avsnittet 5.8 påkallar det framlagda förslaget till lag om förvärv av hyresfastighet m. m. vissa ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. De regler som behöver ändras är bestämmelserna om hyresnämnds uppgifter (4 §) och om offentligheten vid förhandling inför hyresnämnden (27 §). Vidare krävs bestämmelser för handläggning av de nytillkomna ärendena (16 a–16 c §§) samt en hänvisning till tillståndslagens bestämmelser om fullföljd av talan (23 §). Bestämmelserna i tillståndslagen förutsätter slutligen ändringar i nämndlagens regler om vad beslut skall innehålla (21 §) och om rättskraft (22 §). För att åstadkomma en lämplig disposition av lagtexten föreslår jag att ett par redaktionella ändringar görs samt att en ny rubrik införs före de nya handläggningsbestämmelserna. Som framgår av vad jag har anført i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.6) anser jag inte erforderligt att införa särskilda bestämmelser om handläggningstid i 26 §.

4 §

Bland de uppgifter som enligt *första stycket* åvilar hyresnämnd har som en ny punkt 7 upptagits skyldighet för hyresnämnd att pröva frågor enligt

lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Hit hör frågor om tillstånd till förvärv, tillstånd till förköp, vitesförelägganden och utdömande av vite.

Genom att tillståndsprövningen även skall avse förvärv av aktier och andelar i bolag måste den gällande forumregeln i *andra stycket* ändras. I allmänhet torde väl i de fall som tillståndsprövningen avser att träffa bolagets fastigheter ligga samlade inom en och samma hyresnämnds område. Det torde emellertid ingalunda bli ovanligt att bolaget i fråga äger fastigheter inom flera hyresnämnders område. För sådant fall kan givetvis tänkas att låta prövningen ankomma på en av dessa. För att undvika tveksamhet rörande tillämpningen av en sådan bestämmelse har emellertid i stället föreskrivits att ärenden som rör tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, tillstånd till förköp, vitesföreläggande eller utdömande av vite skall tas upp av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, om bolaget är handelsbolag, där förvaltningen föres. Regeln motsvarar vad som gäller enligt rättegångsbalken om forum i allmänna tvistemål (jfr 10 kap. 1 § tredje stycket rättegångsbalken och 24 § lagen 1895:64 s. 1 om handelsbolag och enkla bolag).

Det kan förekomma att flera tillståndspliktiga förvärv görs genom en och samma köpehandling. Som exempel kan nämnas att två fastigheter säljs genom ett köpekontrakt. Om i detta fall fastigheterna ligger inom skilda hyresnämnders områden, fordras tillstånd av båda hyresnämnderna.

#### 16 a §

Paragrafen, som är ny (den tidigare 16 a § föreslås bli betecknad 16 d §), innehåller bestämmelser om ansökan i tillståndsärenden. Den överensstämmer i huvudsak med promemoriaförslaget.

Enligt *första stycket* skall ansökan i tillståndsärende vara skriftlig. Med hänsyn till att full klarhet måste föreligga om vilka fastigheter som berörs av tillståndsansökan skall denna också innehålla uppgifter om registerbeteckning för den eller de fastigheter som berörs av förvärvet. Denna regel gäller oavsett om ansökan avser tillstånd att förvärva fastighet, tomträtt eller aktie eller andel i bolag.

För giltigt förvärv av fast egendom eller tomträtt krävs skriftlig form. Eftersom fångeshandlingen är av betydelse både för att styrka att en överlåtelse kommit till stånd och för att ge hyresnämnden underlag för tillståndsprövningen skall fångeshandlingen enligt *andra stycket* företes, dvs. bifogas ansökningen. Eftersom tillstånd kan sökas redan innan förvärv ägt rum (jfr 3 § tillståndslagen) kan fångeshandling inte alltid företes. I sådant fall föreskrivs av hänsyn till fångesmannen att hans skriftliga samtycke till ansökan skall företes. Detta befriar emellertid inte förvärvaren från skyldigheten att förete fångeshandlingen så snart denna upprättats. Avser ansökan förhandstillstånd, kan fångeshandlingen givetvis inte företes.

I *tredje stycket*, som avser ansökan om tillstånd till aktie- och andelsförvärv,

föreskrivs att ansökningen skall innehålla uppgift om fångesmannen och de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser. I fråga om aktieförvärv innebär detta att ansökningen skall innehålla uppgift om vilka aktier förvärvet avser. Aktiens nummer skall således anges. Vidare skall anges de omständigheter som gör att hyresnämnden är behörig, dvs. normalt uppgift om den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller där förvaltningen föres (jfr vad som anförts under 4 §). Något krav på skriftlig överlåtelsehandling kan inte ställas upp vid aktie- eller andelsöverlåtelse. Med hänsyn inte minst till konsekvenserna av en försenad ansökan om tillstånd får förutsättas att seriösa förvärvare upprättar åtminstone kvitto eller liknande handling som utvisar när förvärvet ägt rum och vilka aktier eller vilken andel fånet omfattar.

Ytterligare föreskrifter angående ansökan och de handlingar som skall fogas vid denna kan utfärdas av regeringen. Under 14 § tillståndslagen har redan nämnts intyg om köpesumman. Som ytterligare exempel kan anges taxeringsbevis samt avskrift av bolagsordning och balansräkning.

Hänvisningen i *fjärde stycket* innebär att hyresnämnden skall förelägga sökanden att avhjälpa brister i ansökan och, om föreläggande inte efterkommes, avvisa denna (8 § andra stycket). Vidare innebär hänvisningen att ansökan skall innehålla vissa uppgifter om sökanden och hans ombud, om sådant vidtalats (8 § tredje stycket). Återkallas ansökan, skall ärendet avskrivas (8 § femte stycket).

#### 16 b §

Paragrafen, som delvis motsvarar 16 b § promemoriaförslaget, innehåller bestämmelser om hyresnämndens handläggning av tillståndsärenden.

Enligt *första stycket* skall ansökan om förvärvstillstånd för yttrande tillställas kommun där fast egendom som anges i ansökningen finns. Bakgrunden till bestämmelsen har redovisats i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.6). Om ansökan avser tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag som äger hyresfastigheter i flera kommuner, innebär detta att varje berörd kommun skall beredas tillfälle att avge yttrande. Detsamma gäller självfallet, om ett och samma fastighetsförvärv omfattar fastigheter i flera kommuner.

När det gäller förköp av fast egendom har kommunen tre månader på sig att ta ställning till om förköp skall utövas (se 7 § andra stycket förköpslagen). Av tredje stycket förevarande paragraf följer att tillstånd inte får ges innan det har blivit slutligt avgjort om förköp skall ske. För att kommunen skall få tre månader på sig att ta ställning till förköpsfrågan när det är fråga om förköp av aktier anges i första stycket att tiden för avgivande av yttrande skall bestämmas så att den inte understiger tre månader när ansökan gäller tillstånd till förvärv av aktier. Regeln avser alltså att tjäna samma ändamål som de nyssnämnda bestämmelserna i 7 § andra

stycket förköpslagen. Begär kommunen inte inom den förelagda tiden att få utöva förköp, är det slutligt avgjort att förköp inte skall äga rum (jfr 13 § första stycket tillståndslagen).

I samband med att yttrandet skall avges bör kommunen undersöka i vad mån ansökan om upprustningsläggande eller användningsförbud enligt bostadssaneringslagen bör göras, för den händelse kommunen inte förköper fastigheten, när det är den som har överlåtits. Sådan ansökan skall göras hos den hyresnämnd inom vars område fastigheten ligger oavsett att ansökan i tillståndsärende har skett hos annan nämnd. Tillståndsärendet kan avgöras oberoende av ärende enligt bostadssaneringslagen.

Jag vill i sammanhanget påpeka att yttrande från kommunen givetvis inte behöver inhämtas, om det redan av ansökningshandlingarna framgår att kommunen inte har några invändningar mot att förvärvstillstånd ges. Om sökanden sålunda visar att kommunen har tillstyrkt bifall till ansökningsingen och, där fråga är om tillstånd till köp eller inlösen av aktie, förklarar sig inte vilja utöva förköpsrätt, kan ärendet alltså avgöras utan att hyresnämnden remitterar ansökningsingen till kommunen.

I *andra stycket* föreskrivs genom hänvisning till 14 § andra stycket att sökanden och annan som ärendet angår, dvs. kommun, skall kallas att inställa sig inför hyresnämnden, om det ej kan anses obehövt. Som tidigare anförts torde det endast i undantagsfall bli nödvändigt med förhandling i tillståndsärenden. Skall sådan äga rum, kan sökanden kallas vid vite. Utevar från sammanträdet hindrar inte att ärendet avgörs.

Enligt *tredje stycket* får tillståndsärende inte prövas innan det har blivit slutgiltigt avgjort om förköp skall äga rum. Bestämmelsen gäller de fall att tillståndet avser förvärv av fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte eller förvärv av aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket tillståndslagen, dvs. inlösen från någon som förvärvat aktie genom köp. Liknande bestämmelser finns i 1916 års lag och i jordförvärvslagen.

Bestämmelsen i tredje stycket skall ses i samband med reglerna i första stycket samt, i fråga om fast egendom eller tomträtt, 7 § andra stycket förköpslagen och, i fråga om aktier, 13 § första stycket tillståndslagen. De angivna bestämmelserna fungerar sammantaget på följande sätt. När ansökan om tillstånd till förvärv kommer in till hyresnämnden, skall hyresnämnden begära yttrande från berörd kommun. Kommunen får därigenom tillfälle att ta ställning till om den önskar utöva förköp. Av 7 § andra stycket förköpslagen följer att kommunen garanteras en betänketid på åtminstone tre månader för att avgöra frågan. När det är fråga om aktier följer av första stycket förevarande paragraf att kommunen får en motsvarande betänketid. Går denna betänketid till ända utan att kommunen utövar förköp har förköpsrätten förlorats. Hyresnämnden får å andra sidan inte meddela beslut i tillståndsärendet innan betänketiden har löpt ut samt, om kommunen utövar sin förköpsrätt, frågan om förköp blivit slutgiltigt avgjord. Skulle

hyresnämnden likväl göra det, går kommunen också miste om sin förköpsrätt (se 13 § andra stycket tillståndslagen samt 12 § andra stycket förköpslagen).

Särskilda problem uppkommer när det är fråga om ansökan om förhandstillstånd. Läget är då det att något köpeavtal ännu inte har träffats. Därav följer att kommunen inte heller kan utöva någon förköpsrätt. Den nyss angivna betänketiden på tre månader kan alltså inte börja löpa. Hyresnämnden kan därför meddela sådant förhandstillstånd endast om den berörda kommunen förklarar sig inte vilja utöva förköp.

#### 16 c §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet i ärende om tillstånd till förköp av aktie eller andel i handelsbolag, när säljaren eller köparen bestritt förköpet.

Kommuns ansökan om tillstånd till förköp skall enligt *första stycket* vara skriftlig. Några ytterligare krav på ansökningen ställs inte upp utöver vad som framgår av andra stycket förevarande paragraf, eftersom ärendet om tillstånd till aktieförvärvet är anhängigt hos nämnden och erforderliga uppgifter finns att tillgå där. Givetvis bör ansökningen innehålla uppgift om de omständigheter som kommunen vill åberopa till stöd för ansökningen. Särskilda bestämmelser om det torde inte behövas.

I detta sammanhang vill jag nämna att ärende om vitesföreläggande liksom ärende om utdömande av vite kan förekomma som självständigt ärende inför hyresnämnden (se 18 och 24 §§ tillståndslagen). Några särskilda bestämmelser om ansökan i sådana ärenden anser jag inte behövliga.

I fråga om ansökan gäller genom hänvisning i *andra stycket* 8 § andra-femte styckena.

Fråga om tillstånd till förköp skall enligt *tredje stycket* normalt avgöras efter förhandling inför hyresnämnden. Förhandling skall inte äga rum, om det är uppenbart att sådan inte behövs, t. ex. för det fall säljaren eller köparen bestrider förköpsrätt i ren obstruktion.

Skall part inställa sig till förhandling, får nämnden förelägga vite. Att sökandens motpart uteblir från förhandling utgör dock inte något hinder för att ärendet avgörs. Uteblir sökanden, skall ärendet avskrivas.

Av 19 a § följer att hyresnämnd kan hålla vittnesförhör och uppta annan muntlig formell bevisning i ärenden som angår tillstånd till förköp.

#### 21 §

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.6) bör giltighetstiden av förhandstillstånd begränsas till högst ett år. Begränsningen bör anges i tillståndsbeslutet. En bestämmelse om det har tagits upp i första stycket av förevarande paragraf.

## 22 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om verkan i rättskraftshänseende av vissa beslut som meddelats av arrendenämnd eller hyresnämnd. Den närmare innebörden av paragrafen har klargjorts i prop. 1973:23 s. 205.

Den lagstiftning som jag nu föreslår innebär att hyresnämnd får att pröva dels ärenden om tillstånd till förvärv av hyresfastigheter eller aktier eller andelar i bolag, dels ärenden om tillstånd till förköp av aktier. Även frågor om vitesföreläggande och utdömande av vite som förelagts med stöd av tillståndslagen kan förekomma till prövning. Hyresnämndens avgöranden i dessa ärenden bör äga rättskraft, om beslutet inte överklagas, dvs. tilläggas samma verkan som domstols lagakraftvunna dom. Denna regel bör gälla undantagslöst och således även i de fall hyresnämnd avslår ansökan om förvärvstillstånd. De civilrättsliga verkningarna av ett sådant beslut är nämligen att förvärvet blir ogiltigt (jfr 5 § första stycket tillståndslagen).

## 23 §

Ändringen, som överensstämmer med promemoricförslaget, innebär att paragrafens hänvisningar till den lagstiftning som innehåller bestämmelser om talan mot hyresnämnds beslut kompletteras med hänvisning till tillståndslagen. Särskild talan får föras mot hyresnämnds beslut att avvisa ansökan i tillståndsärende eller att avskryva sådant ärende. Detsamma gäller i fråga om beslut att avvisa eller avskryva ärende om tillstånd till förköp.

## 27 §

Paragrafen innehåller en hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelser om offentlighet och ordning vid domstol. I 5 kap. 1 § femte stycket rättegångsbalken sägs att, om för särskilt fall är föreskrivet att förhandling får hållas inom stängda dörrar, det skall gälla. Sådana föreskrifter har också meddelats i ett antal lagar som i övrigt hänvisar till rättegångsbalkens regler om offentlighet och ordning vid domstol. I överensstämmelse med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.6) har i ett nytt andra stycke av förevarande paragraf tagits upp bestämmelser om att hyresnämnd utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken får förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § tillståndslagen skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga intresse. Även om jag anser att offentligheten bör få vika, om det behövs av hänsyn till de nu angivna intressena, bör bestämmelsen emellertid enligt min mening tillämpas restriktivt.

### 7.3 Övriga lagförslag

I 8 § 1916 års lag har införts bestämmelse om att egendomen vid den offentliga auktionen inte får säljas till den som måste ha förvärvstillstånd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. men saknar sådant tillstånd. Motsvarande gäller, om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen fordras.

I samband med ändringen har vissa jämkningar i paragrafen vidtagits med anledning av den nya exekutionsrättsliga lagstiftningen. Några ändringar i sak är inte åsyftade.

I enlighet med vad jag har förordat i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.6) har i *förköpslagen* införts bestämmelser enligt vilka samordningen mellan denna lag och den nya tillståndslagen såvitt gäller förvärv av fast egendom och tomträtt genom köp eller byte regleras på samma sätt som f. n. gäller i förhållandet förköpslagen-jordförvärvslagen. Enligt 7 § förköpslagen skall således förköpsrätt utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det förvärvstillstånd enligt den nya lagen söktes. Att förköpsrätten är förlorad, om förvärvstillstånd meddelas i strid med 16 b § tredje stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, framgår av 12 §. Om förköpsrätten i sådant fall redan utövats, är förköpet utan verkan.

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitten 5.6 och 5.7) bör i *sekretesslagen* införas bestämmelser som gör det möjligt att i ärende enligt tillståndslagen hemlighålla uppgifter om sökandens eller annan enskilds förhållanden. Med uttrycket enskilds förhållanden avser jag såväl enskilt företags affärs- och driftförhållanden som enskild persons ekonomiska och personliga förhållanden. Sekretessen bör enligt min mening omfatta sådana handlingar som rör tillstånd till förvärv och förköp som det nu är fråga om. Undantag bör dock göras för hyresnämnds och bostadsdomstolens beslut. Vidare bör sekretessen begränsas så att utlämnande kan vägras endast om offentliggörande skulle innebära skada för den vars förhållanden avses i handlingen. Eftersom sekretessbestämmelsen avser att skydda den enskilde bör den vidare utformas så att utlämnande får ske, om den enskilde samtycker till det. Den tid under vilken sekretessen skall gälla bör bestämmas till 20 år från handlingens datum.

Bestämmelserna om sekretess i ärenden enligt den nya lagstiftningen bör tas upp i en ny paragraf. Denna bör placeras omedelbart efter 26 § och få beteckningen 26 a §.

I 17 § *lagen om bostadsdomstol* finns det en allmän hänvisning till vissa bestämmelser i rättegångsbalken, bl. a. till 5 kap. Som jag har nämnt i den allmänna motiveringen (avsnittet 5.6) bör öppnas möjlighet för bostadsdomstolen att utöver vad som framgår av 5 kap. 1 § rättegångsbalken hålla förhandling inom stängda dörrar. En sådan bestämmelse har tagits upp i andra stycket av förevarande paragraf.

Jag vill i sammanhanget erinra om att lagen (1947:630) om inskränkning av offentligheten vid domstol beträffande allmänna handlingar är tillämplig på förhandling inför bostadsdomstolen.

Rörande ändringen i 28 § lagen om bostadsdomstol hänvisas till vad som har anförts vid 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Genom de ändringar i brottsbalken som träder i kraft den 1 januari 1976 (prop. 1975:78, JuU 1975:22, rskr 1975:212, SFS 1975:667) avskaffas det nuvarande ämbetsansvaret. I samband därmed har gjorts följdändringar i ett stort antal lagar. En ytterligare följdändring fordras i *fastighetsbildningslagen (1970:988)*. Enligt 4 kap. 3 § tredje stycket nämnda lag är den som kallats att tjänstgöra som god man vid fastighetsbildningsförrättning underkastad ämbetsansvar i fråga om tjänstgöringen. Denna bestämmelse bör utgå som en följd av ändringarna i 17 och 20 kap. brottsbalken. I stället kan ansvar för mutbrott och brott mot tystnadsplikt enligt nya 20 kap. 2 och 3 §§ brottsbalken inträda liksom ansvar för oriktig myndighetsutövning enligt nya 20 kap. 1 § brottsbalken och skydd enligt de nya bestämmelserna i 17 § kap. 1–5 §§ brottsbalken kan komma i fråga i den mån myndighetsutövning ingår i uppdraget som god man.

## 8 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att antaga förslagen till

1. lag om förvärv av hyresfastighet m. m.,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1916:156) om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.,
4. lag om ändring i förköpslagen (1967:868),
5. lag om ändring i lagen (1937:249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar,
6. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
7. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

## 9 Beslut

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

## **Förslag till**

### **Lag om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m.**

Härigenom förordnas som följer.

#### *Förvärv av vissa bostadsfastigheter*

**1 §** Fastighet, som är taxerad som annan fastighet och på vilken finns fler än fyra bostadslägenheter (bostadsfastighet), får ej utan tillstånd av hyresnämnd förväras 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.

När bostadshus tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som eljest tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar.

**2 §** Förvärvstillstånd fordras ej

1. om egendomen förväras från staten,
2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund eller allmännyttigt bostadsföretag är förvärvare,
3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förväras för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,
4. om egendomen förväras 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 förvärvar gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling,
6. om förvärvet avser andel i egendom och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,
7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

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

**4 §** Förvärvstillstånd får vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är

i stånd att förvalta fastigheten samt 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.

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

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

#### *Förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall*

**6 §** Bestämmelserna i 7–9 §§ gäller i fråga om

1. aktiebolag vari aktierna till huvudsaklig del äges eller på därmed jämförligt sätt innehas, direkt eller genom förmedling av juridisk person, av en eller ett fåtal fysiska personer,

2. handelsbolag.

**7 §** Äger bolag bostadsfastighet och är fastighetens taxerade värde eller, om bolaget äger flera sådana fastigheter, fastigheternas sammanlagda taxerade värde minst tre gånger större än det enligt senaste balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärfas 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 bostadsfastigheter är minst tre gånger större än det sammanlagda bokförda värdet av koncernens övriga tillgångar enligt koncernbolagens senaste balansräkningar.

Bestämmelserna i 2 § gäller i tillämpliga delar.

**8 §** I fråga om ansökan om tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag äger 3 och 4 §§ samt 5 § första stycket motsvarande tillämpning.

**9 §** Bolag som äger bostadsfastighet skall i balansräkningen lämna uppgift om fastighetens registerbeteckning och taxeringsvärde. Vid redovisning av aktie eller andel i dotterbolag skall på motsvarande sätt uppgift om dotterbolagets innehav av bostadsfastigheter lämnas i moderbolagets balansräkning.

Uppgift, som avses i första stycket, får intagas i not, om tydlig hänvisning göres vid de poster i balansräkningen, till vilka den hänförs sig.

Styrelseledamot, verkställande direktör eller bolagsman som uppsåtligt eller av oaktsamhet underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt denna paragraf, skall ersätta skada som därigenom vållas annan.

*Inlösen av aktie*

**10 §** Skall tillstånd enligt denna lag sökas till förvärv av aktie genom köp, har kommun rätt att lösa aktien till det pris som avtalats mellan köparen och säljaren. Äger bolaget bostadsfastigheter inom flera kommuner, tillkommer lösenrätten den kommun inom vars område huvuddelen av bolagets bostadsfastigheter finnes. Vad nu sagts äger motsvarande tillämpning om tillståndspflichtigt förvärv sker genom inlösen enligt 70 § lagen (1944:705) om aktiebolag från någon som förvärvat aktien genom köp.

Lösningsanspråk skall framställas skriftligen hos hyresnämnden inom två månader från det kommunen fick del av ansökan om tillstånd till förvärvet. Hyresnämnden skall underrätta bolaget samt köpare och säljare om framställt lösningsanspråk. Aktiebrevet skall därefter överlämnas till kommunen med påskrift om överlåtelse. Kommunen skall samtidigt överlämna lösenbeloppet.

**11 §** Föreligger tvist om kommunens lösningsrätt, prövas tvisten av hyresnämnden. Är kommunen lösenberättigad, får hyresnämnden på begäran av kommunen förelägga den som innehar aktiebrevet att fullgöra vad som åligger honom enligt 10 § andra stycket. Sådant föreläggande får förenas med vite.

Ingår i köpet annan egendom än aktie, skall löseskillingen på yrkande av kommunen jämkas efter vad hyresnämnden finner skäligt. Yrkande om jämkning framställles samtidigt med lösningsanspråket.

*Gemensamma bestämmelser*

**12 §** I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

**13 §** Fråga om uttagande av vite som förelagts med stöd av 11 § första stycket prövas av hyresnämnden på yrkande av kommunen. Vite får ej förvandlas.

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

---

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser 1–5, 9, 12 och 14 §§ den 1 januari 1976 och i övrigt den 1 april 1976.

2. Lagen äger icke tillämpning på förvärv av fastighet som skett före den 1 januari 1976 och ej heller på förvärv av aktie eller andel som skett före den 1 april 1976.

3. Balansräkning, som upprättats närmast före ikraftträdandet, skall sna-

rast och senast den 1 mars 1976 kompletteras med uppgifter enligt 9 §. Tillägget skall underskrivas, i aktiebolag av samtliga styrelseledamöter och verkställande direktör och i handelsbolag av de bolagsmän som är obegränsat ansvariga för bolagets förbindelser. Senast en vecka efter det tillägg till aktiebolags balansräkning underskrivits, skall avskrift av tillägget insändas till patent- och registreringsverket för registrering.

Bestämmelserna i 9 § tredje stycket äger motsvarande tillämpning vid underlåtenhet att fullgöra vad som föreskrives i denna punkt.

**Förslag till****Lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder**

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

*dels* att nuvarande 16 a § skall betecknas 16 d §,

*dels* att rubriken närmast före 16 a § skall sättas närmast före 16 d §,

*dels* att 4, 22, 23 och 26 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

*dels* att i lagen skall införas tre nya paragrafer, 16 a–16 c §§, samt närmast före 16 a § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
6. pröva frågor enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet och enligt bostadssaneringslagen (1973:531),

*7. pröva frågor enligt lagen (1975:000) om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m.*

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

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. *Ärende som avses i 7,*

<sup>1</sup>Lagen omtryckt 1974:1090.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

10 eller 11 § lagen om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

Ärende angående förvärvstillstånd m.m.

## 16 a §

Ansökan om tillstånd enligt lagen (1975:000) om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbeteckning för den eller de fastigheter som beröres av förvärvet.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fastighet eller tomträtt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, det antal aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser samt de omständigheter som betingar hyresnämndens behörighet.

Bestämmelserna i 8 § andra, tredje och femte styckena äger motsvarande tillämpning.

## 16 b §

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där fastighet som anges i ansökningen finnes.

Bestämmelserna i 14 § andra stycket äger motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte får ej prövas innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 16 c §

*Ansökan i ärende enligt 11 § lagen (1975:000) om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m. skall göras skriftligen. Avser ansökan jämkning av lösenbelopp, skall ansökningen innehålla uppgift om vilket lösenbelopp kommunen vill erlägga.*

*Bestämmelserna i 8 § andra – femte styckena äger motsvarande tillämpning.*

*Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motpart från förhandling, får ärendet likväl avgöras.*

## 22 §

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 3 eller 6. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 – 36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) lämnats utan bifall.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 3, 6 eller 7. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) lämnats utan bifall.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, tvångsförvaltning eller bostadssanering finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 17 § lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadssaneringslagen (1973:531).

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14 – 16 §,
2. avskrivit ärende enligt 8 – 10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

## 26 §

Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, tvångsförvaltning, bostadssanering eller tillståndsprövning vid förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 17 § lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531) samt 14 § lagen (1975:000) om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14 – 16, 16 a eller 16 c §,
2. avskrivit ärende enligt 8 – 10, 16, 16 a eller 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt. Om hinder ej föreligger enligt 16 b § tredje stycket eller eljest särskilt hinder ej möter, skall beslut i tillståndsärende som avses i lagen (1975:000) om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter m. m. meddelas senast två månader efter det att ansökningen inkommit till nämnden.

## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Propositionen .....   | 1  |
| Propositionens huvudsakliga innehåll .....  | 1  |
| Lagförslag .....  | 2  |
| 1. lag om förvärv av hyresfastighet m. m. ....  | 2  |
| 2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....                           | 8  |
| 3. lag om ändring i lagen (1916:156) om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. ....    | 13 |
| 4. lag om ändring i förköpslagen (1967:868) .....   | 14 |
| 5. lag om ändring i lagen (1937:249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar ..... | 16 |
| 6. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol ..  | 17 |
| 7. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) .....   | 18 |
| Utdrag av regeringsprotokollet den 16 oktober 1975 .....  | 19 |
| 1 Inledning .....   | 19 |
| 2 Gällande rätt .....   | 20 |
| 2.1 Inledning .....   | 20 |
| 2.2 Lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. ....                         | 20 |
| 2.3 Förköpslagen .....  | 21 |
| 2.4 Expropriationslagen .....   | 22 |
| 2.5 Lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet .....  | 23 |
| 2.6 Bostadssaneringslagen .....   | 24 |
| 2.7 Hyreslagen .....  | 24 |
| 2.8 Bostadsfinansieringsförordningen .....  | 25 |
| 2.9 Jordförvärvslagen .....   | 26 |
| 3 Promemorian .....   | 27 |
| 3.1 Allmänna överväganden och förslag .....   | 27 |
| 3.2 Lagstiftningens tillämpningsområde .....  | 28 |
| 3.3 Tillståndspliktiga förvärv .....  | 29 |
| 3.4 Förutsättningar för tillstånd .....   | 30 |
| 3.5 Verkan av vägrat förvärvstillstånd .....  | 31 |
| 3.6 Förfarandet i tillståndsärenden .....   | 32 |
| 3.7 Inlösen av aktier .....   | 34 |
| 4 Remissyttrandena .....  | 37 |
| 4.1 Allmänna synpunkter .....   | 37 |
| 4.2 Lagstiftningens tillämpningsområde .....  | 47 |
| 4.3 Tillståndspliktiga förvärv .....  | 49 |
| 4.4 Förutsättningar för tillstånd .....   | 51 |
| 4.5 Verkan av vägrat förvärvstillstånd .....  | 53 |
| 4.6 Förfarandet i tillståndsärenden .....   | 53 |
| 4.7 Inlösen av aktier .....   | 56 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 5   | Föredraganden .....  | 58  |
| 5.1 | Inledning.....   | 58  |
| 5.2 | Lagstiftningens tillämpningsområde .....   | 61  |
| 5.3 | Tillståndspliktiga förvärv .....   | 66  |
| 5.4 | Förutsättningar för tillstånd .....  | 67  |
| 5.5 | Verkan av vägrat förvärvstillstånd .....   | 70  |
| 5.6 | Förfarandet i tillståndsärenden.....   | 71  |
| 5.7 | Inlösen av aktier.....   | 75  |
| 5.8 | Lagtekniska frågor.....  | 78  |
| 6   | Upprättade lagförslag .....  | 79  |
| 7   | Specialmotivering .....  | 79  |
| 7.1 | Förslaget till lag om förvärv av hyresfastighet m. m. ...                                | 79  |
| 7.2 | Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder..... | 103 |
| 7.3 | Övriga lagförslag .....  | 109 |
| 8   | Hemställan .....   | 110 |
| 9   | Beslut .....   | 110 |
|     | <i>Bilaga</i> Promemoriaförslagen .....  | 111 |
|     | Innehåll.....  | 119 |