



## Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar bostadsutskottet regeringens förslag till riksdagen i proposition 2004/05:35 Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader jämte motioner som väckts med anledning av propositionen.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår samtliga motionsförslag.

Regeringens förslag avser frågor om fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer, s.k. herrelösa fastigheter. Syftet med de förslag som lämnas är dels att skapa regler för hantering av herrelösa fastigheter, dels att motverka uppkomsten av dem.

Enligt regeringens förslag skall god man kunna utses för upplösta juridiska personer i mål och ärenden om expropriation. Genom förslaget blir det möjligt att expropriera herrelösa fastigheter. Motsvarande ordning kommer även att gälla för inlösen enligt plan- och bygglagen. Det innebär att det blir möjligt att definitivt ta hand om fastigheter som blivit herrelösa.

Det föreslås också en regel som innebär att konkursförvaltare, som lägger ut av egna medel för att försöka sälja fastigheter, i sista hand skall få sina utlägg ersatta av staten. Förslaget avser att motverka att konkursförvaltare avstår från att försöka sälja fast egendom på grund av risken att inte ersättas för utlägg.

I propositionen behandlas också frågan om ansvar för konkurskostnader när en konkurs upphävs av högre rätt. Regeringen föreslår att den borgenär som ansökt om konkurs i vissa fall skall svara för konkurskostnaderna när konkursen upphävs av högre rätt. Detta skall gälla när konkursbeslutet inte kan anses bero på omständigheter gäldenären svarar för.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 maj 2005.

Till betänkandet har 5 reservationer och 2 särskilda yttranden fogats.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Redogörelse för ärendet.....	4
Propositionens huvudsakliga innehåll.....	4
Utskottets överväganden.....	6
Herrelösa fastigheter.....	6
Begreppet herrelösa fastigheter.....	6
Särskild företrädare för upplösta juridiska personer och ersättning till konkursförvaltare för kostnader för att sälja fast egendom (propositionens avsnitt 4.2 och 3).....	7
Herrelösa fastigheter med visst värde.....	8
Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter.....	10
Regeringens lagförslag i övrigt.....	13
Ansvaret för konkurskostnader när högre rätt upphäver ett beslut om konkurs (propositionens avsnitt 5).....	13
Reservationer.....	15
1. Begreppet herrelösa fastigheter, punkt 1 (kd).....	15
2. Regeringens lagförslag i fråga om herrelösa fastigheter, punkt 2 (c).....	15
3. Herrelösa fastigheter med visst värde, punkt 3 (m, c).....	17
4. Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter, punkt 4 (kd).....	18
5. Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter, punkt 4 (c).....	21
Särskilda yttranden.....	23
1. Herrelösa fastigheter med visst värde, punkt 3 (fp).....	23
2. Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter, punkt 4 (fp).....	23
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	25
Propositionen.....	25
Följdmotioner.....	25
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	26

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Begreppet herrelösa fastigheter

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo3 yrkande 1.

*Reservation 1 (kd)*

## 2. Regeringens lagförslag i fråga om herrelösa fastigheter

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i expropriationslagen (1972:719) och
2. lag om ändring i konkurslagen (1987:672) i denna del.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2004/05:35 i denna del.

*Reservation 2 (c)*

## 3. Herrelösa fastigheter med visst värde

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo1.

*Reservation 3 (m, c)*

## 4. Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo2 och 2004/05:Bo3 yrkandena 2–4.

*Reservation 4 (kd)*

*Reservation 5 (c)*

## 5. Regeringens lagförslag i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till

lag om ändring i konkurslagen (1987:672) i den mån lagförslaget inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2004/05:35 i denna del.

Stockholm den 15 mars 2005

På bostadsutskottets vägnar

*Ragnwi Marcelind*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Maria Öberg (s), Peter Danielsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Ewa Thalén Finné (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Maria Hassan (s), Pia Nilsson (s), Tomas Agenberg (s) och Stefan Wikén (s).

## Redogörelse för ärendet

Efter ett förslag från lagutskottet anmodade riksdagen år 1998 regeringen att i lämpligt sammanhang föranstalta om erforderligt utredningsarbete för att få problemen med övergiven (herrelös) egendom i samband med konkurs allmänt belysta och behovet av lagstiftning klargjort (rskr. 1997/98: 157, bet. 1997/98:LU14). I Justitiedepartementet hölls i december 2000 ett möte med konkursförvaltare och representanter för myndigheter och organisationer där frågan om herrelös egendom, särskilt herrelösa fastigheter, uppmärksammades. Syftet med mötet var att få kännedom om hur vanligt det är att bl.a. fastigheter blir herrelösa, vilka problem som då uppstår och hur man skulle kunna komma till rätta med problemen. Efter mötet bildades en arbetsgrupp med företrädare för Justitie-, Finans- och Miljödepartementen. I gruppen har övervägts de frågor och förslag som behandlades vid mötet. Resultatet av arbetsgruppens överväganden presenterades i promemorian Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader (Ds 2003:64). I promemorian behandlades ytterligare en fråga, nämligen hur ansvaret för konkurskostnader skall fördelas när ett konkursbeslut upphävs av högre rätt. Promemorian har remissbehandlats. Remissyttrandena finns tillgängliga i Justitiedepartementet (Ju 2004/152/L2).

Regeringens i detta ärende lämnade förslag till lagändringar återfinns jämte motiveringar och vissa bedömningar i närliggande frågor i proposition 2004/05:35. Lagförslagen har även tagits in som bilaga 2 i detta betänkande.

Lagrådet har granskat lagförslagen, och dess yttrande finns intaget i propositionen (bilaga 5).

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I proposition 2004/05:35 Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader lämnar regeringen förslag till riksdagen om ändringar i expropriationslagen (1972:719) och konkurslagen (1987:672).

Regeringens förslag avser frågor om fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer, s.k. herrelösa fastigheter. Syftet med de förslag som lämnas är dels att skapa regler för hantering av herrelösa fastigheter, dels att motverka uppkomsten av dem.

Enligt förslaget skall en god man kunna utses för upplösta juridiska personer i mål och ärenden om expropriation. Genom förslaget blir det möjligt att expropriera herrelösa fastigheter. Motsvarande ordning kommer även att gälla för inlösen enligt plan- och bygglagen. Det innebär att det blir möjligt att definitivt ta hand om fastigheter som blivit herrelösa.

Det föreslås också en regel som innebär att konkursförvaltare, som lägger ut av egna medel för att försöka sälja fastigheter, i sista hand skall få sina utlägg ersatta av staten. Förslaget avser att motverka att konkursförvaltare avstår från att försöka sälja fast egendom på grund av risken att inte ersättas för utlägg.

I propositionen behandlas också frågan om ansvar för konkurskostnader när en konkurs upphävs av högre rätt. Regeringen föreslår att den borgenär som ansökt om konkurs i vissa fall skall svara för konkurskostnaderna när konkursen upphävs av högre rätt. Detta skall gälla när konkursbeslutet inte kan anses bero på omständigheter gäldenären svarar för.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 maj 2005.

# Utskottets överväganden

## Herrelösa fastigheter

### Begreppet herrelösa fastigheter

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om att regeringen skall verka för att begreppet herrelösa fastigheter ersätts av ett genus-neutralt begrepp. *Jämför reservation 1 (kd).*

I fastighetsregistret finns alla fastigheter antecknade med uppgift om vem som är ägare. Det fastighetsrättsliga systemet förutsätter att alla fastigheter ägs av någon. En fastighet kan inte kastas bort som en lös sak och ägaren anses inte kunna ensidigt avsäga sig äganderätten. För att någon skall upphöra att vara fastighetsägare måste det alltså finnas någon annan som tar över äganderätten till fastigheten.

Vanligtvis representerar en fastighet ett betydande värde och övergår till en ny ägare genom köp. Den kan emellertid även övergå i annans ägo på annat sätt, t.ex. genom gåva eller bodelning.

Det finns ett flertal regler om att juridiska personer i olika situationer är skyldiga att upplösas. Åtskilliga juridiska personer upplöses dessutom på grund av att ägarna eller medlemmarna inte önskar fortsätta med den verksamhet som bedrivs. När juridiska personer skall upplösas finns regler för hur det skall förfaras med deras egendom. Regleringen är i viss mån komplicerad och kan ge upphov till tillämpningssvårigheter. Gemensamt för reglerna är att de syftar till att den juridiska personens egendom skall avyttras och att de medel som flyter in fördelas mellan dem som har fordringar på den juridiska personen eller dess ägare eller medlemmar. När en juridisk person upplöses och en fastighet som ägs av denna inte går att avyttra anses den upplösta juridiska personen kvarstå som fastighetens ägare. Fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer har kommit att kallas *herrelösa fastigheter*. I propositionen har det begreppet använts för att beteckna denna företeelse.

Att en fastighet inte går att sälja i samband med upplösningen av en juridisk person beror på att fastigheten saknar värde eller att ägandet av den innebär en belastning. Den vanligaste orsaken till detta anses vara att fastigheten är miljöskadad eller i vart fall belastad på något sätt. En köpare blir därmed tvungen att sanera fastigheten eller vidta någon annan åtgärd för att försätta fastigheten i godtagbart skick. Inte sällan grundas sådana skyldigheter på offentligrättsliga bestämmelser om miljö- och personskydd. Kostnaderna för att vidta nödvändiga åtgärder kan överstiga värdet av fastigheten i åtgärdat skick. Det s.k. efterbehandlingsansvaret i miljöbalken kan

sålunda bidra till att miljöskadade fastigheter inte går att sälja. Efterbehandlingsansvaret innebär att en förvärvare av en fastighet normalt måste räkna med att få betala för sådana åtgärder som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller för miljön. Svårigheter att avyttra fastigheter förekommer även när förelägganden om rivning eller andra åtgärder har utfärdats enligt plan- och bygglagen (1987:10). Säljs en fastighet som omfattas av ett sådant föreläggande, blir den nye ägaren ansvarig för att åtgärderna vidtas. Ytterligare en orsak till att en fastighet inte kan säljas kan vara att det inte finns någon marknad för försäljning av vissa fastigheter. Det kan bero på att det råder lågkonjunktur eller på strukturell regional avfolkning. En särskild omständighet som kan bidra till att fastigheter lämnas osålda är att en konkursförvaltare inte alltid ersätts för utlägg i samband med försök att sälja fastigheter, vilket kan motverka en del försäljningsförsök.

I motion 2004/05:Bo3 (kd) yrkande 1 föreslås ett riksdagens tillkännagivande om att regeringen skall verka för att begreppet *herrelösa fastigheter* ersätts av ett genusneutralt begrepp. Beteckningen anses bl.a. utgöra ett i raden av språkliga och begreppsliga hinder för jämställdhetsarbetet.

Begreppet *herrelös* finns inte i någon nu i Sverige gällande lag eller förordning. Däremot förekommer det inom EG-rätten i ett par rättsakter (både direktiv och förordning) dock i annat sammanhang än det i propositionen aktuella.

Utskottet kan i likhet med regeringen konstatera att fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer har kommit att kallas herrelösa fastigheter. Det är inte ovanligt att ord och begrepp vid närmare eftertanke visar sig ha en koppling till manligt eller kvinnligt kön men att de genom sin användning inte uppfattas som könsbundna. Ordet *herrelös* är ett sådant ord. I propositionen används begreppet *herrelös fastighet* för en speciell företeelse, och det finns naturligtvis praktiska hänsynstaganden bakom detta. Utskottet förordar att detta begrepp används även fortsättningsvis. Med hänvisning till detta avstyrker utskottet kd-motionen.

### **Särskild företrädare för upplösta juridiska personer och ersättning till konkursförvaltare för kostnader för att sälja fast egendom (propositionens avsnitt 4.2 och 3)**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag i denna del. *Jämför reservation 2 (c).*

Regeringen har föreslagit att en god man skall kunna förordnas för en upplöst sammanslutning vid expropriation och vid inlösen enligt plan- och bygglagen. Enligt förslagen skall arvode till den gode mannen i första hand

tas ur expropriationsersättningen. I andra hand kommer arvudet att betalas av kommunen. Regeringen föreslår också att staten, i sista hand, skall ersätta en konkursförvaltares utlägg för försäljning av fast egendom.

För att en expropriation skall kunna genomföras krävs att någon kan företräda fastighetsägaren i expropriationsförfarandet. Genom förslaget om möjligheterna till förordnande av en god man blir det alltså möjligt att expropriera herrelösa fastigheter. Motsvarande ordning kommer även att gälla för inlösen enligt plan- och bygglagen. Det innebär att det blir möjligt att definitivt ta hand om fastigheter som blivit herrelösa.

Förslaget om att staten i sista hand skall stå för en konkursförvaltares utlägg avser att motverka att konkursförvaltare avstår från att försöka sälja fast egendom på grund av risken att inte ersättas för sina utlägg.

Enligt propositionens lagförslag skall de nya reglerna träda i kraft den 1 maj 2005.

Inte någon av de följdmotioner som väckts står mot de lagförslag som propositionen innehåller.

Utskottet föreslår att riksdagen på de i propositionen angivna skälen antar regeringens lagförslag i denna del. Det gäller dels förslaget till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719), dels förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1987:672) i vad det avser lydelseerna av 14 kap. 2 och 14 §§ jämte ikraftträdandebestämmelse.

## Herrelösa fastigheter med visst värde

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om ett klagörande av var gränsen går för när expropriation inte skall få komma till stånd när det finns en köpare till fastigheten. *Jämför reservation 3 (m, c) och särskilt yttrande 1 (fp).*

I motion 2004/05:Bo1 (m) lämnas förslag som innebär att rättsläget skall klargöras i fråga om var gränsen går för när en expropriation inte skall komma till stånd på grund av att det finns en köpare till fastigheten och fastigheten således har ett visst värde. Gränsdragningsproblematiken omfattar samtidigt frågan om när ett likvidationsförfarande kan inledas. Såsom utskottet förstår motionen fokuserar förslaget på den situationen att det egentliga vederlaget utgörs av kostnaden för att åtgärda förhållanden som ligger bakom att fastigheten blivit herrelös, t.ex. miljösanera fastigheten. Enligt motionärerna måste i det fall det finns en intresserad köpare en expropriation kunna undvikas och en regelrätt försäljning i stället kunna ske (förslag om tillkännagivande).



Regeringen har när det gäller frågeställningarna om det finns tillräckliga skäl att gå fram med förslaget om god man m.m. behandlat den situation motionärerna tagit upp, dvs. att det finns en köpare till en herrelös fastighet eller någon som är villig att ta emot en sådan fastighet som gåva. Regeringen anför bl.a. följande.

Vissa skäl talar mot en möjlighet att utse en god man för den upplösta juridiska personen i den situationen. Det framstår exempelvis inte som lämpligt att en god man skall behöva avgöra fastighetens värde. Gör den gode mannen en felaktig bedömning, riskerar han skadeståndskrav från ägare och panthavare. En bedömning av fastighetens värde bör i stället göras av en domstol, inom ramen för expropriation eller inlösen. Om någon är beredd att betala för fastigheten, kan dessutom förutsättningarna för likvidation ofta vara uppfyllda, och för att fördela en eventuell köpeskillning torde likvidation i de flesta fall vara nödvändig. Med hänsyn härtill finns det inte skäl att införa en möjlighet att förordna god man för privata rättshandlingar.

Lagrådet har anmärkt att det genom anpassningar i aktiebolagslagen kunde åstadkommas en ordning där en likvidator skulle kunna förordnas att företräda ett upplöst aktiebolag i en situation som den nu aktuella. Regeringen beslutade den 6 maj 2004 att inhämta Lagrådets yttrande över ett förslag till ny aktiebolagslag. Med hänvisning till sitt kommande yttrande över förslaget har Lagrådet förordnat att frågan om god man i expropriationsförfaranden skall övervägas på nytt i anslutning till den fortsatta beredningen av lagstiftningsärendet om ny aktiebolagslag.

Regeringen konstaterar dock att det som är utmärkande här är att den efter konkurs upplösta associationen innehar en fastighet med ”negativt” värde. För att en likvidator skall kunna förordnas och likvidation kunna ske efter en konkurs som avslutats utan överskott har det hittills ansetts att konkursgäldenärens kvarvarande tillgångar måste ha ett positivt värde. I regeringens lagrådsremiss om en ny aktiebolagslag föreslås inte någon ändring av gällande rätt härvidlag. Det går inte nu att bedöma om den fortsatta beredningen av ärendet kommer att leda till någon sådan ändring av de aktiebolagsrättsliga reglerna som Lagrådet överväger att föreslå. Det bör också beaktas att systemet med god man redan finns i dag på ett näraliggande rättsområde och att det inte, i och för sig, torde vara någon risk att regelverken skulle behöva bli motstridiga ifall också möjligheten till likvidation utvidgas enligt Lagrådets eventuella förslag. Den gode mannens uppgift är att tillvarata huvudmannens intressen i en väl specificerad rättslig angelägenhet, medan en likvidators uppgift är att likvidera tillgångarna och fördela medel till aktieägarna. Om ersättning undantagsvis skulle utgå till det upplösta bolaget i expropriationsärendet, kan en likvidator ta vid i syfte att fördela köpeskillingen. Regeringen anser alltså att det finns tillräckliga skäl för att nu gå fram med förslaget om god man.

Det skall här anmärkas att propositionen med förslag till ny aktiebolagslag vid tidpunkten för detta betänkandes justering beslutats av regeringen men ännu inte avgivits till riksdagen.

Som regeringen påpekat kan förutsättningarna för likvidation ofta vara uppfyllda om någon är beredd att betala för en herrelös fastighet. Det torde knappast finnas anledning att anta annat än att det endast i något sällsynt undantagsfall skulle uppkomma en konkurrenssituation mellan en kommun som vill expropriera en herrelös fastighet och en annan intressent som är villig att sanera fastigheten och mer eller mindre endast med denna insats

som ”vederlag” önskar överta fastigheten. Enligt utskottets mening synes motionens förslag i det väsentliga gå ut på att expropriation skall undvikas i ett fall som detta. En förändring av aktiebolagslagens likvidationsregler i enlighet med vad Lagrådet sedermera förordat i sitt yttrande över förslaget till ny aktiebolagslag skulle kunna ge ett ökat utrymme för att i vissa situationer få till stånd ägarförändringar beträffande herrelösa fastigheter utan att ett expropriationsförfarande måste tillgripas. Regeringens proposition med förslag till ny aktiebolagslag förväntas inom kort läggas på riksdagens bord. Enligt vad utskottet erfarit har regeringen i detta förslag beaktat Lagrådets synpunkter om utformningen av bestämmelserna om likvidation i fråga om ett bolag som upplösts efter konkurs. Lagförslaget har utformats så att ett beslut om likvidation skall fattas inte bara om det efter konkursens avslutande återstår tillgångar som inte omfattas av konkursen utan även om talan väcks mot bolaget eller det av annat skäl uppkommer behov av en likvidationsåtgärd.

Mot den nu givna bakgrunden saknas enligt utskottets mening anledning att gå motionärerna till mötes. Däremot kan det finnas skäl att återkomma till den frågeställning som väckts genom motionen när tillräckliga erfarenheter vunnits av de nya regler riksdagen kan komma att anta. Motionen avstyrks.

### **Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör avslå motionsförslagen i fråga om det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter. *Jämför reservationerna 4 (kd) och 5 (c) samt särskilt yttrande 2 (fp).*

I motion 2004/05:Bo3 (kd) yrkande 2 föreslås lagstiftning som utvidgar den kommunala skyldigheten att åtgärda problem som hänger samman med herrelösa – eller som det i motionen sägs ej säljbara – fastigheter samt statlig finansiering av denna verksamhet (förslag avseende ett tillkännagivande om att regeringen skall lägga fram förslag). I samma motion – yrkande 3 – lämnas förslag om att den s.k. tioprocentsregeln som gäller för bidrag från Naturvårdsverkets anslag för sanering av förorenade områden skall avskaffas (förslag om tillkännagivande). Förslagen syftar i de ekonomiska delarna till att öka kommunernas möjligheter att ta sig an problemen med de herrelösa fastigheterna. I motionen lämnas vidare – yrkande 4 – förslag om en utvidgning av statens stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag till att också omfatta privata bostadsföretag. Syftet är härvidlag att förebygga uppkomsten av herrelösa fastigheter. Motionärerna hänvisar i delar till vad Lagrådet anfört i sitt yttrande över de lagförslag som remitterats dit av regeringen.

I motion 2004/05:Bo2 (c) föreslås åtgärder som friskriver kommunerna från saneringskostnader i linje med vad Lagrådet yttrat om någon form av statsbidrag för miljösanering eller en obligatorisk försäkring för saneringskostnader (förslag om tillkännagivande). Förslaget avser att komma till rätta med att kommunerna av ekonomiska skäl har ett mycket begränsat intresse av att åtgärda problemen med herrelösa fastigheter. Enligt motionärerna bör ansvaret för herrelösa fastigheter i första hand vara statligt.

Lagrådet konstaterade i sitt yttrande att det av olika remissyttranden framgår att kommunernas intresse av att expropriera herrelösa fastigheter kommer att vara mycket litet, eftersom kommunen då som ägare av fastigheten drar på sig ett saneringsansvar enligt 10 kap. 3 § miljöbalken men inte annat än vid synnerliga skäl kan få statliga bidrag till fullgörandet av sitt åliggande. Dessutom kan straffansvar enligt 29 kap. 1 § miljöbalken komma i fråga. Om fastigheten inte exproprieras kommer kommunen sällan att vara skyldig att omedelbart sanera fastigheten på grund av bestämmelserna i 1 kap. 2 § och 3 kap. 1 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, och kommunen kan då skjuta problemet på framtiden. Vidare anförde Lagrådet att om målet är att sanera fastigheter med negativt värde på grund av miljöfarligt avfall krävs det därför andra åtgärder än förordnande av någon som kan företräda den upplösta juridiska personen i ett expropriationsmål. Lagrådet hänvisade till remissyttranden där det fanns uppslag om hur detta skulle kunna ordnas. Det effektivaste instrumentet anses i dessa vara en ändring av reglerna om statsbidrag till saneringskostnader eller en obligatorisk försäkring som täcker saneringskostnader. Även för situationen att fastighetens värde inte är negativt men ett saneringsbehov föreligger fanns enligt Lagrådet flera beaktansvärda förslag i remissyttrandena om hur ändringar i konkurslagen eller förmånsrättslagen skulle kunna främja att konkursbon tar itu med saneringen. Lagrådet underströk att det är angeläget att dessa mer långtgående överväganden tas upp i ett senare sammanhang.

Utskottet kan konstatera att staten har åtagit sig en betydande del av kostnaderna för sanering av förorenade områden, särskilt i fall där varken verksamhetsutövare eller ägare kan göras ansvariga. Medel för detta ändamål har anslagits till Naturvårdsverket, som i sin tur kanaliserar dem till länsstyrelserna. Enligt förordningen (2004:100) om statsbidrag till åtgärder för utredning och efterbehandling av förorenade områden får anslagen användas för bl.a. undersökningar och efterbehandlingsåtgärder av förorenade områden. Bidrag får lämnas om ansvar enligt miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning inte kan utkrävas eller om den eller de som är ansvariga för att bekosta åtgärderna inte kan betala eller om det annars finns synnerliga skäl. Regeringen har i propositionen bedömt att det ofta torde finnas möjlighet för den kommun som exproprierat en fastighet som enligt miljöbalkens regler behöver saneras att få betydande statligt stöd. Vad gäl-

ler motionsyrkandet om den s.k. tioprocentregeln så har miljö- och jordbruksutskottet tidigare under riksmötet tagit ställning till ett motsvarande förslag. Utskottet som avstyrkte motionen anförde (bet. 2004/05:MU1):

Som framgår av skrivelsen [2003/04:141 Sanering och återställning av förorenade områden – resultatredovisning] är en faktor som påverkar möjligheten att nå miljö kvalitetsmålet svårigheten att hitta villiga huvudmän för genomförande av efterbehandlingsprojekt med huvudsakligen statlig finansiering. Naturvårdsverket menar att många kommuner anser sig sakna tillräcklig kompetens och resurser för att bära de kostnader saneringen för med sig eftersom statsbidrag lämnas med högst 90 % av kostnaden i enlighet med bidragsförordningen (SFS 2004:100). I rapporten Vägskäl för bostadsbristen har Länsstyrelsen i Stockholms län lämnat förslag till förändringar i bidragsförordningen för förorenade områden i syfte att stimulera bostadsbyggande. Rapporten bereds för närvarande i Regeringskansliet. Utskottet anser mot bakgrund av det anförda att motion[en] ... bör lämnas utan vidare åtgärd.

I den ovannämnda rapporten konstateras att saneringen av förorenad mark är förenad med mycket stora kostnader och att det inte är rimligt att begära att bostadsexploateringar skall bära dessa kostnader. Regeringen föreslår förändra regelverket så att det tydligt framgår att bostadsbyggande är ett kriterium för prioritering av statligt stöd för marksanering. Rapporten bereds alltjämt i Regeringskansliet.

Staten har också åtagit sig ett visst ansvar för kostnader för bostadsbyggnader. År 1998 inrättade regeringen i enlighet med riksdagens beslut Delegationen för stöd till vissa kommuner med bostadsåtaganden (Bostadsdelegationen) för att tillfälligtvis hantera frågor om stöd till kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet. Bostadsdelegationens verksamhet övertog år 2002 av den nyinrättade Statens bostadsnämnd. Nämndens verksamhet syftar till att underlätta ekonomiskt nödvändig omstrukturering av kommunala bostadsbolag. För att uppnå det syftet kan ekonomiskt stöd under vissa villkor lämnas till kommuner. Det handlar primärt om stöd till kommuner som har särskilt stora problem med vakanser i bostadsbeståndet, orsakade av vikande befolkningsunderlag. Målet för nämndens verksamhet är att medverka till att ge de kommunala bostadsföretagen långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv bostadsförvaltning som är anpassad till den förväntade befolkningsutvecklingen. Nämnden skall vidare medverka till att kommunala borgensåtaganden för lån till bostadsrättsföreningar kan avvecklas. Stöd i form av bidrag får lämnas om de ekonomiska åtagandena i samband med dessa åtgärder medför en alltför tung börda för kommunen och i den mån inte annat stöd är tillräckligt. Bostadsutskottet har tidigare under riksmötet behandlat ett motionsförslag som omfattade att privata värddar inte skall missgynnas när det gäller ett statligt stöd till bostadsföretag i kommuner med bostadsöverskott. Utskottet ställde sig bakom den för stödet nu gällande ordningen. Motionen avstyrktes av utskottet (bet. 2004/05:BoU1).

Det kan konstateras att kommunerna har ett ansvar för de räddningsinsatser som kan behöva vidtas på herrelösa fastigheter. Om de olägenheter som fastigheterna för med sig inte är av sådan art att någon räddningsinsats är påkallad, finns dock oftast inte någon skyldighet för staten eller kommunerna att agera, men kommunerna kan välja att åtgärda problemen. Men även när en kommun vill åtgärda problemen, kan det i praktiken vara svårt att få till stånd förändringar, om det inte finns någon företrädare för fastighetsägaren. Det regeringsförslag som utskottet tidigare i detta betänkande tillstyrkt avser att ge kommunerna ett verktyg för att komma till rätta med de problem som är förbundna med de herrelösa fastigheterna.

Det finns en rad tänkbara åtgärder både för att motverka uppkomsten av herrelösa fastigheter och stärka kommunernas förmåga och vilja att ta sig an de fastigheter som blivit herrelösa. En del sådana åtgärder har det lämnats förslag om i motionerna. Därutöver nämns i propositionen ett förslag om att miljöbalken skulle kunna ändras så att kommuner som förvärvar förorenade fastigheter i syfte att sanera dem inte blir rättsligt ansvariga för efterbehandlingen. Det är en fråga som regeringen avser att behandla i samband med den senare i vår kommande miljömålspropositionen. Regeringen uttalar vidare i den nu behandlade propositionen att det kan finnas anledning att i lämpligt sammanhang och ur ett annat perspektiv återkomma till frågan om hur ansvar och kostnader för offentligt rättsliga krav lämpligen skall fördelas i insolvenssituationer.

Gemensamt för ett par av de nu i motionerna väckta frågorna är att de lämpligen bör tas upp i annat sammanhang. Bidragsfrågorna bör enligt utskottets mening således behandlas i samband med budgeten och där avgöras ihop med andra frågor som rör respektive stödform. Det har varit fallet tidigare under riksmötet vad gäller de i motionerna lämnade förslagen om förändringar av saneringsbidraget och stödet till de kommunala bostadsföretagen. De mer generella frågorna om ett ökat respektive minskat statligt eller kommunalt ansvar jämte underbyggande stödformer i kd- och c-motionerna kan utskottet inte nu ställa sig bakom. Enligt utskottets mening bör i varje fall utfallet av de av utskottet tillstyrkta lagändringarna och de överväganden som kommer att göras i miljömålspropositionen om kommunernas efterbehandlingsansvar avvaktas. Kd- och c-motionerna avstyrks således i sin helhet.

## Regeringens lagförslag i övrigt

### **Ansvar för konkurskostnader när högre rätt upphäver ett beslut om konkurs (propositionens avsnitt 5)**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag i denna del.

Enligt regeringens förslag skall, om ett beslut om konkurs upphävs av högre rätt, sökanden ersätta konkursgäldenären för konkurskostnader som inte kan hänföras till omständigheter som beror på gäldenären. Ikraftträdande föreslås ske den 1 maj 2005, och det lämnas också förslag om en övergångsbestämmelse.

Det har inte väckts någon mot regeringsförslaget stående motion.

Utskottet tillstyrker på de i propositionen angivna skälen regeringens lagförslag i denna del.

# Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

## 1. Begreppet herrelösa fastigheter, punkt 1 (kd)

av Ragnwi Marcelind (kd).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo3 yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Proposition 2004/05:35 har av regeringen givits namnet *Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader*. Att beteckningen *herrelös* används för fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer motiveras med att dessa ”har kommit att kallas” just så. Denna manliga beteckning för fastighetsägare är dels föråldrad med utgångspunkt i dagens faktiska ägandeförhållanden, dels ett i raden av språkliga och begreppsliga hinder för jämställdhetsarbetet. Jag anser att statsmakterna skall bidra till ett förändrat språkbruk, i synnerhet som begreppet *herrelösa* i propositionen åtföljs av upprepade referenser till fastighetsägare som han eller honom.

Jag anser därför att regeringen, såväl i propositioner som i andra sammanhang, bör verka för att uttrycket *herrelösa fastigheter* ersätts av ett genusneutralt begrepp.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo3 (kd) yrkande 1.

## 2. Regeringens lagförslag i fråga om herrelösa fastigheter, punkt 2 (c)

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i konkurslagen (1987:672) i denna del och avslår regeringens förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719).

Därmed bifaller riksdagen delvis proposition 2004/05:35 i denna del.

### *Ställningstagande*

När juridiska personer som står som ägare till fastigheter upplöses kan detta resultera i att dessa fastigheter blir s.k. herrelösa. Detta gäller framför allt när fastigheten saknar värde eller t.o.m. har ett negativt värde på grund av kostnader för rivning eller sanering. Rättsläget har hittills kunnat betecknas som ett vakuum där kommunen har haft ansvar för att inte några akuta faror skall uppkomma, men det har saknats verktyg för att lösa problemen på ett långsiktigt sätt.

Som svar på de problem som de herrelösa fastigheterna utgör har regeringen först och främst föreslagit att överförmyndaren skall kunna förordna en god man att företräda den upplösta juridiska personen när kommuner förväntas vilja exproprieras en herrelös fastighet.

När en fastighet med saneringsbehov blir exproprierad kommer den nya ägaren att bli ansvarig för att åtgärda miljöproblemen. Detta följer av miljöbalkens regler om efterbehandlingsansvar. Den nye ägaren har i och för sig enligt balken rätt att utkräva ekonomiskt ansvar från tidigare ägare. Erfarenheten har dock visat att dessa återkrav, där de över huvud taget haft framgång, varit förknippade med stora svårigheter, avsevärda processkostnader och lång tidsutdräkt. Som en mängd remissinstanser har påpekat kommer det att leda till ett mycket begränsat intresse från kommunernas sida att faktiskt åtgärda problemen kring herrelösa fastigheter. På detta replikerar regeringen att syftet med föreliggande lagförslag ”främst är att tillhandahålla en rättslig möjlighet att hantera herrelösa fastigheter”. Min förhoppning har varit att regeringens förslag i fråga om de herrelösa fastigheterna skulle syfta till att faktiskt åtgärda de verkliga problemen, inte att skapa ett teoretiskt regelverk som aldrig kommer att utnyttjas.

I propositionen förutsätter regeringen, åtminstone indirekt, att ansvaret för herrelösa fastigheter ligger på kommunerna. Jag menar att detta inte alls är a priori givet utan att det är fråga om ett statligt ansvar i första hand.

Ett av regeringens i propositionen lämnade förslag ligger i linje med vad jag nyss sagt. Det gäller förslaget som garanterar en konkursförvaltare ersättning avseende utlägg för att få till stånd försäljning av konkursboets fastigheter. Syftet med detta förslag är att skapa bättre förutsättningar för förvaltare att sälja fastigheter som annars skulle kunna bli herrelösa. Är förvaltaren tvungen att göra utlägg av egna medel för att kunna genomföra en försäljning av fast egendom bör således utläggens ersättas av staten, om de varken kan utgå ur egendomens avkastning eller köpeskilling eller ur boet i övrigt. Jag tillstyrker således förslaget till lag om ändring i 14 kap. 2 och 14 §§ konkurslagen.

Mot bakgrund av vad jag tidigare anfört bör regeringens lagförslag i övrigt i fråga om herrelösa fastigheter inte genomföras. Jag föreslår således avslag på propositionens lagförslag i denna del.



Regeringen bör enligt min mening återkomma med förslag som garanterar en lösning av problemen med herrelösa fastigheter genom att staten tar det huvudsakliga ansvaret. Det skall alltså inte vara fråga om en verkninglös pappersprodukt. Jag återkommer till frågan om verkningfulla åtgärder vid utskottets behandling av motion 2004/05:Bo2 (c).

### **3. Herrelösa fastigheter med visst värde, punkt 3 (m, c)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Peter Danielsson (m), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo1.

#### *Ställningstagande*

En förutsättning för att en fastighet skall bli herrelös är att dess ägare är en juridisk person som upplöses. Upplösning av juridiska personer kan i huvudsak ske genom konkurs eller likvidation. Efter avslutad konkurs kan ett likvidationsförfarande inledas till exempel om det finns någon tillgång som inte omfattas av konkursen. På motsvarande sätt gäller att en avslutad likvidation kan återupptas.

Propositionen tar sikte på situationer där en juridisk person upplösts och lämnar efter sig en osäld fastighet. I majoriteten av de fall som berörs torde en intresserad köpare saknas. Det kan emellertid inträffa att en intressent träder fram efter det att en juridisk person upplösts. Denna situation har enligt vår uppfattning inte tillräckligt beaktats i regeringens proposition.

Regeringen antyder i propositionen att om en intresserad köpare finns så måste fastigheten anses ha ett förmögenhetsvärde och att förutsättningarna för ett likvidationsförfarande därmed skulle vara för handen. På så sätt skulle expropriationsförfarandet undvikas. Men om en intressent erbjuder sig att ta över fastigheten för exempelvis en krona, kan fastigheten då anses ha ett förmögenhetsvärde?

Nu förespeglas vissa förändringar av aktiebolagslagens likvidationsregler vilka kan underlätta vissa överlåtelser av herrelösa fastigheter.

Rättsläget måste emellertid alltjämt betraktas som oklart, bl.a. mot bakgrund av att det nu aktuella regeringsförslaget inte beretts ihop med förslaget till förändringarna av aktiebolagslagen. Lagrådet har ju också haft den uppfattningen att förslaget om god man borde övervägas på nytt i anslutning till den fortsatta beredningen av lagstiftningen om en ny aktiebolagslag. Dessutom torde det ju vara så att det inte enbart är upplösta aktiebolag som står som ägare till herrelösa fastigheter.

De nya av utskottet i detta lagstiftningsärende tillstyrkta lagreglerna bör inte ge upphov till nya oklarheter. Av den anledningen vill vi att rättsläget klargörs genom regeringens försorg. Frågan om vilken hänsyn det i ett expropriationsmål kommer att tas till att det finns en annan intressent bör besvaras. Vidare vill vi ha svar på vad en sådan intressent kan vidta för åtgärder för att före kommunen få förvärva fastigheten. Den analys vi önskar se genomförd skall vara klargörande för frågan om vilka lagändringar som behövs för att en expropriation skall kunna undvikas och att en regelrätt försäljning i stället kunna ske, om det finns en intressent men det endast är fråga om ett formellt köp med en symbolisk köpesumma. Frågan om det finns en intressent som är villig att ta emot fastigheten som gåva men samtidigt är beredd att sanera fastigheten eller vidta annan åtgärd som ligger bakom att fastigheten blivit herrelös, t.ex. rivning av en obrukbar byggnad eller annan anläggning torde därigenom också bli besvarad.

Vi vill påpeka att det både av stats- och kommunalekonomiska skäl finns ett värde i att privata intressenter tar sig an herrelösa fastigheter snarare än att de exproprieras av kommunen. Detta säger vi med tanke på den av regeringen i propositionen angivna utgångspunkten att den tillämpliga expropriationsgrunden utgörs av att det gäller att försätta eller hålla en fastighet i tillfredsställande skick när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo1 (m).

Det är minst sagt förvånande att varken regeringen eller utskottet genomfört eller önskar genomföra en gemensam analys av verkningarna av de nya ”godmansreglerna” och de förväntade nya likvidationsreglerna. Det tillhör god och av grundlagen omhuldad lagstiftningsteknik att en analys avser hur nya föreskrifter förhåller sig till varandra och om de kan antas tillgodose angivna syften (jfr regeringsformens regler om vad Lagrådets granskning skall avse). Lagrådet har också givit uttryck för att övervägandena av de båda frågeställningarna i förhållande till problematiken med herrelösa fastigheter bör ske i ett sammanhang.

#### **4. Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter, punkt 4 (kd)**

av Ragnwi Marcelind (kd).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo3 yrkandena 2–4 och bifaller delvis motion 2004/05:Bo2.

### *Ställningstagande*

Herrelösa fastigheter medför runt om i landet betydande olägenheter och utgör i många fall stora miljöproblem. Det gäller särskilt fastigheter som på grund av förekomsten av miljöfarligt avfall har ett negativt värde och därför inte ens kan skänkas bort. Dagens regelverk innebär att situationer ofta uppstår där inte någon tar ansvar för de åtgärder i form av upprustning, rivning eller sanering som är nödvändiga från miljö- eller säkerhetssynpunkt.

De förändringar som föreslås av regeringen för hantering av herrelösa fastigheter, och för att motverka uppkomsten av dem, utgör endast små steg framåt. Det finns enligt mig skäl att ta betydligt större steg och utveckla det allmännas ansvarstagande. Kommunerna bör åläggas ett större ansvar för de herrelösa fastigheterna, och staten bör bidra till finansieringen av de åtgärder kommunen vidtar för att fullgöra detta ansvarstagande.

Regeringen konstaterar att kommunerna har ansvar för de räddningsinsatser som kan behöva vidtas vid olyckor och överhängande fara för olyckor. Om olägenheterna inte är av sådan art att någon räddningsinsats är påkallad, finns oftast inte någon skyldighet för kommunerna att agera, men som regeringen påpekar kan kommunerna *välja* att åtgärda problemen.

Staten har i dag inte något uttalat ansvar för de typiska problem som de herrelösa fastigheterna för med sig. På ett par närliggande områden har staten emellertid ett visst ansvar. Det handlar dels om stödet genom Naturvårdsverket för kostnader för marksanering av miljöskadade fastigheter, dels om ekonomiskt stöd till bostadsbolag för att omstrukturera fastigheter, vilket ofta innebär rivning. De åtgärder som regeringen vidtagit för att uppfylla dessa båda åtaganden är dock bristfälligt utformade.

Propositionens otillräckliga förslag innebär att en god man skall kunna förordnas att företräda den upplösta juridiska person som äger en herrelös fastighet. För att regeringens förslag skall få effekt förutsätts att kommunerna är beredda att expropriera fastigheterna för att sanera dem. Ändå konstaterar regeringen att flera remissinstanser anser att den föreslagna nyordningen kommer att få liten betydelse, eftersom kommunerna oftast inte har någon ekonomisk möjlighet att ta på sig ansvaret för fastigheterna.

Lagrådet påtalar att det av remissvaren framgår att kommunernas intresse av att expropriera herrelösa fastigheter kommer att vara mycket litet. Skälet till detta är att kommunen som ägare av fastigheten drar på sig ett saneringsansvar men inte annat än vid synnerliga skäl kan få statliga bidrag till fullgörandet av sitt åliggande. Om målet är att sanera fastigheter med negativt värde på grund av miljöfarligt avfall, menar Lagrådet att det krävs andra åtgärder än förordnande av någon som kan företräda den upplösta juridiska personen i ett expropriationsmål. Lagrådet påtalar att enligt remissvaren det effektivaste instrumentet anses vara en ändring av reglerna om statsbidrag till saneringskostnader eller en obligatorisk försäkring som täcker saneringskostnader.

Regeringen medger också i propositionen, med hänvisning till Naturvårdsverkets och Kommunförbundets remissyttranden, att ekonomiska överväganden i kombination med den nuvarande utformningen av regelsystemet om miljöbalkens efterbehandlingsansvar kan avhålla kommuner från att utnyttja den möjlighet som öppnas genom propositionens lagförslag. Genom att expropriera en miljöbelastad fastighet kommer den nya ägaren att bli efterbehandlingsansvarig enligt miljöbalken. Detta medför att kommuner inte kommer att vilja expropriera fastigheter som behöver saneras.

Trots att regeringen identifierar de grundläggande ekonomiska problemen nöjer man sig med att gång på gång upprepa att syftet med propositionen är att tillhandahålla en rättslig möjlighet att hantera herrelösa fastigheter och att det bör lämnas till varje berörd kommun att avgöra om möjligheten skall utnyttjas. Kommunernas ansvar och möjligheter behöver enligt min mening förstärkas. Den passivitet som regeringen uppvisar vad gäller de grundläggande problemen är inte acceptabel. Det krävs beslut i riksdagen som kan råda bot på de situationer där det varken finns någon ekonomisk möjlighet eller något intresse från kommunernas sida att expropriera berörda fastigheter. Den närmast teoretiska möjlighet som regeringen nu vill införa måste åtföljas av praktiska möjligheter.

En lagändring bör komma till stånd som ger kommunerna ett större ansvar att åtgärda problem med herrelösa fastigheter. Kommunerna skall dock inte enbart ges ett ökat ansvar, utan det krävs också ökade kommunala möjligheter. Detta bör åstadkommas genom att staten tillhandahåller resurser i form av ekonomiska bidrag. Regeringen bör utarbeta förslag till lagstiftning om en utvidgad kommunal skyldighet att åtgärda problem som hänger samman med herrelösa fastigheter jämte förslag till en statlig finansiering av detta.

Staten har åtagit sig vissa kostnader för sanering av förorenade områden, särskilt i fall där varken verksamhetsutövare eller ägare kan göras ansvariga. Medel för detta ändamål har anslagits till Naturvårdsverket, som i sin tur kanaliseras till länsstyrelserna. Anslagen får användas för bl.a. undersökningar och efterbehandlingsåtgärder, dvs. sanering.

Naturvårdsverket har påtalat svårigheten att hitta villiga huvudmän för genomförande av efterbehandlingsprojekt, eftersom statsbidrag enligt bidragsförordningen (SFS 2004:100) lämnas för högst 90 % av kostnaden. Det innebär att 10 % eller mer av ett efterbehandlingsprojekts totalkostnad skall finansieras av den kommunala huvudmannen. Naturvårdsverket har dessutom föreslagit att kommuner som förvärvar fastigheter i syfte att sanera dem skall undantas från miljöbalkens efterbehandlingsansvar, eftersom det skulle öka kommunernas vilja att expropriera herrelösa fastigheter. Kristdemokraterna har tidigare utan att vinna gehör föreslagit att den s.k. 10-procentsregeln skall avskaffas. Tandlösheten i den föreliggande propositionen visar dock tydligt på behovet av att denna regel vid beviljande av statsbidrag för sanering av förorenade områden bör avskaffas.

Som konstateras i propositionen har staten också åtagit sig ett visst ansvar för kostnader för bostadsfastigheter som behöver rivas eller på annat sätt åtgärdas med syfte att underlätta ekonomiskt nödvändig omstrukturering av kommunala bostadsbolag. Ekonomiskt stöd kan under vissa villkor lämnas till kommuner. Det handlar primärt om stöd till kommuner som har särskilt stora problem med vakanser i bostadsbeståndet, orsakade av vikande befolkningsunderlag. En stor brist i detta stödsystem är att det uteslutande riktar sig till kommunala bostadsföretag. De herrelösa fastigheterna är dock i huvudsak privatägda och nås inte av regeringens stödsystem. Möjligheterna att förebygga uppkomsten av herrelösa fastigheter skulle förbättras om också privata fastighetsägare hade möjlighet till detta omstrukturingsstöd. Då skulle staten kunna medverka till rivning eller andra åtgärder redan innan ett företag med tomma fastigheter går i konkurs eller på annat sätt upplöses. Jag anser således att statens stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag skall utvidgas till att omfatta också privata bostadsföretag.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo3 (kd) yrkandena 2–4 och bifaller delvis motion 2004/05:Bo2 (c).

Jag anser av skäl som jag redovisat i en tidigare reservation som fogats till detta betänkande att begreppet *herrelös* egentligen bör utmönstras. Överröstad i denna fråga har jag valt att i denna reservation följa majoritetens bruk av begreppet.

## **5. Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter, punkt 4 (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo2, bifaller delvis motion 2004/05:Bo3 yrkandena 2 och 3 samt avslår motion 2004/05:Bo3 yrkande 4.

### *Ställningstagande*

En lösning på problemen med herrelösa fastigheter torde, såsom Lagrådet i sitt remissyttrande påpekar, finnas i antingen någon form av statsbidrag för miljösanering eller en obligatorisk försäkring för saneringskostnader. Hur problemen med herrelösa fastigheter skall kunna åtgärdas måste utredas ytterligare. Själv vill jag inte binda mig vad gäller valet av åtgärder. Regeringen bör enligt min mening återkomma med förslag som garanterar en lösning av problemen med herrelösa fastigheter genom att staten tar det huvudsakliga ansvaret, i varje fall ekonomiskt. Det skall alltså inte vara

fråga om en verkningslös pappersprodukt såsom propositionens förslag som egentligen inte består av mycket annat än ett par paragrafer om möjligheterna att förordna en god man. Också Lagrådets övriga påpekanden, bl.a. om hur ändringar i konkurslagen och förmånsrättslagen skulle kunna främja att konkursbon tar itu med saneringen av sina fastigheter bör uppmärksammas på nytt av regeringen när den utarbetar nya förslag om problemen med de herrelösa fastigheterna. Det förebyggande arbetet är nog så viktigt och torde friskriva kommunerna från framtida kostnader.

Regeringen bör alltså återkomma till riksdagen med förslag på åtgärder som friskriver kommuner från saneringskostnaderna.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo2 (c), bifaller delvis motion 2004/05:Bo3 (kd) yrkandena 2 och 3 samt avslår motion 2004/05:Bo3 (kd) yrkande 4.

# Särskilda yttranden

Utskottets beredning av ärendet har föranlett följande särskilda yttranden. I rubriken anges inom parentes vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i yttrandet.

## 1. Herrelösa fastigheter med visst värde, punkt 3 (fp)

Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp) anför:

Lagrådets synpunkter på utformningen av bestämmelserna om likvidation i fråga om ett bolag som upplösts efter konkurs utlovas bli beaktade i regeringens förslag till ny aktiebolagslag som förväntas läggas på riksdagens bord inom kort. Detta förslag har inte varit tillgängligt vid utskottets ställningstagande till den i detta betänkande behandlade propositionen. Enligt utskottet kan lagförslaget komma att utformas så att ett beslut om likvidation skall kunna fattas inte bara om det efter konkursens avslutande återstår tillgångar som inte omfattas av konkursen utan även om talan väcks mot bolaget eller det av annat skäl uppkommer behov av likvidationsåtgärd. Vi anser att utskottet i denna del visar en osäkerhet kring hur Lagrådets synpunkter på utformning av bestämmelserna om likvidation i fråga om ett bolag som upplöst efter konkurs verkligen blir tillgodosett. Vår uppfattning är att noggranna överväganden bör ske av Lagrådets synpunkter och att dessa överväganden skall omfatta en analys av hur dels reglerna om godmansförordnande (som möjliggör expropriation), dels de nya likvidationsreglerna verkar både var för sig och tillsammans när det gäller att komma till rätta med problematiken avseende de herrelösa fastigheterna. Vi avser att återkomma till denna frågeställning vid riksdagens behandling av ny aktiebolagslag. Enligt vår mening borde regeringen ha gjort den efterfrågade analysen i ett sammanhang innan den bestämt sig för att lägga fram förslaget om utvidgade möjligheter att förordna god man.

## 2. Det kommunala ansvaret för herrelösa fastigheter, punkt 4 (fp)

Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp) anför:

Folkpartiet liberalerna anser att den lagändring som utskottet ställt sig bakom i detta betänkande är ett steg – om än litet – i rätt riktning när det gäller att lösa problemen med herrelösa fastigheter som är i behov av miljösanering.

Vi anser det som naturligt att ansvaret ligger på kommunal nivå eftersom det är lokalt man har den bästa kunskapen i fråga om problematiken i varje enskilt fall.

Möjligheten att utse en god man för upplösta juridiska personer i samband med en expropriation ger kommunerna ytterligare ett verktyg att förvärva herrelösa fastigheter. Vi anser att en kommuns beslut att försöka genomföra ett förvärv inte skall styras av tvingande lagstiftning om ett ökat kommunalt ansvarstagande för herrelösa fastigheter. Kommunen skall i stället, som en del av det kommunala självstyret, själv vid varje tillfälle få göra bedömningen om den skall försöka få en expropriation till stånd. Vid denna bedömning kommer naturligtvis kommunen också att ta hänsyn till sitt grundläggande ansvar för att vidta åtgärder för att skydda människors liv och hälsa samt egendom och miljö.

När det gäller frågorna om kommunernas rättsliga saneringsansvar efter att ett fastighetsförvärv skett och om kostnadsfördelningen mellan stat och kommun för vidtagna saneringsåtgärder avser vårt parti att återkomma i samband med behandlingen av miljömålspropositionen respektive statsbudgeten.



BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

*Proposition 2004/05:35 Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader:*

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i expropriationslagen (1972:719),
2. lag om ändring i konkurslagen (1987:672).

## Följdmotioner

*2004/05:Bo1 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om situationen när det finns en intressent till en herrelös fastighet.

*2004/05:Bo2 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):*

Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag som friskriver kommuner från saneringskostnader i linje med vad som anförts nedan och i remissyttrande från Lagrådet.

*2004/05:Bo3 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att regeringen skall verka för att begreppet herrelösa fastigheter ersätts av ett genusneutralt begrepp.
2. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag till lagstiftning om en utvidgad kommunal skyldighet att åtgärda problem som hänger samman med ej säljbara fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer samt med förslag till en statlig finansiering av detta.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ett avskaffande av den s.k. 10-procentsregeln vid beviljande av statsbidrag för sanering av förorenade områden.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att statens stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag skall utvidgas till att omfatta också privata bostadsföretag.

BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

### 1 Förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)

Härigenom föreskrivs i fråga om expropriationslagen (1972:719) dels att 6 kap. 2 och 18 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 3 kap. 2 a § och 5 kap. 5 a §, av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### **3 kap.**

##### *2 a §*

*Om ansökan om expropriationstillstånd avser en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen i frågor som rör expropriationen.*

*Om en god man behöver förordnas enligt första stycket, skall regeringen eller den myndighet som avses i 1 § andra stycket anmäla detta hos överförmyndaren.*

#### **5 kap.**

##### *5 a §*

*Om talan avser en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen i frågor som rör expropriationen.*

*Om en god man behöver förordnas enligt första stycket, skall domstolen anmäla detta hos överförmyndaren.*

**6 kap.****2 §**

Nedsättning enligt 1 § första stycket skall *ej* ske, om fastigheten *icke* svarar för beviljad eller sökt inteckning eller om de borgenärer som har panträtt i fastigheten *medgivit* att ersättningen utbetalas till den ersättningsberättigade. *Besväras fastigheten* av gemensam inteckning, gäller vad som sagts nu endast om dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken *föreskrives* för relaxation föreligger. Medgivande fordras dock *ej* av den för vars rätt expropriationen är väsentligen utan betydelse.

Nedsättning enligt 1 § första stycket skall *inte* ske, om fastigheten *inte* svarar för beviljad eller sökt inteckning eller om de borgenärer som har panträtt i fastigheten *medgett* att ersättningen utbetalas till den ersättningsberättigade. *Om fastigheten besväras* av gemensam inteckning, gäller vad som sagts nu endast om dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken *föreskrivs* för relaxation föreligger. Medgivande fordras dock *inte* av den för vars rätt expropriationen är väsentligen utan betydelse.

*Nedsättning skall alltid ske om god man enligt 11 kap. föräldrabalken förordnats att företräda en upplöst sammanslutning i frågor som rör expropriationen.*

**18 §**

Nedsatta eller uttagna medel skall jämte upplupen ränta utbetalas av länsstyrelsen till den som är berättigad till medlen.

Vid utbetalning av medel som enligt domstolens bestämmande skall nedsättas *äger*, med de avvikelser som anges i tredje *och fjärde* styckena, bestämmelserna om fördelning av köpeskillning för fast egendom som sålts på exekutiv auktion *motsvarande tillämpning*. Om rätt för innehavare av pantbrev att avstå från sin rätt till betalning och verkan därav finns särskilda bestämmelser.

Vid utbetalning av medel som enligt domstolens bestämmande skall nedsättas *skall*, med de avvikelser som anges i tredje *femte* styckena, bestämmelserna om fördelning av köpeskillning för fast egendom som sålts på exekutiv auktion *tillämpas*. Om rätt för innehavare av pantbrev att avstå från sin rätt till betalning och verkan därav finns särskilda bestämmelser.

Är fastigheten, förutom av inteckning, besvärad av särskild rätt som minskar fastighetens värde och har sämre rätt än inteckningen, skall borgenär som har panträtt på grundval av inteckningen erhålla betalning som om fastigheten icke besvärades av rättigheten, i den mån det krävs för att han skall få full betalning för sin fordran. Ersättningen för rättigheten skall minskas i motsvarande mån.

Har löseskillning eller inträngsersättning av domstolen bestämts till högre belopp än fastighetens ägare har yrkat och uppstår efter betalning av de fordringar som skall utgå ur ersättningen överskott som *ej* faller inom det yrkade beloppet, skall överskottet återställas till den exproprierande.

*Om en god man förordnats för en upplöst sammanslutning, skall dennes ersättning betalas med nedsatta medel före andra fordringar.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2005.

## 2 Förslag till lag om ändring i konkurslagen (1987:672)

Härigenom föreskrivs att 14 kap. 2, 8, 10 och 14 §§ samt 17 kap. 3 § konkurslagen (1987:672) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 14 kap.

#### 2 §

Konkurskostnaderna skall utgå ur konkursboet framför andra skulder som boet har ådragit sig. I den mån konkurskostnaderna inte kan tas ut ur boet, skall de betalas av staten, om inte något annat följer av 3 §.

*Om förvaltaren har haft kostnader för försäljning av fast egendom och de inte kan tas ut ur egendomens avkastning och köpeskilling eller annars ur boet, skall de betalas av staten.*

#### 8 §

I andra fall än de som avses i 9 § tredje stycket och 10 § skall rätten, innan arvodesframställningen prövas, inhämta yttrande i arvodesfrågan av tillsynsmyndigheten samt ge gäldenären och de borgenärer som hos rätten har begärt det tillfälle att yttra sig över framställningen inom viss tid, minst två och högst fyra veckor. I fall som sägs i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmänsrätt i egendomen ges tillfälle att yttra sig över framställningen.

I andra fall än de som avses i 9 § tredje stycket och 10 § skall rätten, innan arvodesframställningen prövas, inhämta yttrande i arvodesfrågan av tillsynsmyndigheten samt ge gäldenären och de borgenärer som hos rätten har begärt det tillfälle att yttra sig över framställningen inom viss tid, minst två och högst fyra veckor. I fall som sägs i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmänsrätt i egendomen ges tillfälle att yttra sig över framställningen. *Om ett konkursbeslut upphävts, skall den borgenär vars ansökan lagts till grund för beslutet ges tillfälle att yttra sig över framställningen.*

Rätten får hålla förhandling i arvodesfrågan, om den finner skäl till det. Till förhandlingen skall förvaltaren, tillsynsmyndigheten, gäldenären samt de borgenärer som har begärt att få yttra sig över arvodesframställningen kallas. I fall som avses i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har

Rätten får hålla förhandling i arvodesfrågan, om den finner skäl till det. Till förhandlingen skall förvaltaren, tillsynsmyndigheten, gäldenären samt de borgenärer som har begärt att få yttra sig över arvodesframställningen kallas. I fall som avses i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har

särskild förmånsrätt i egendomen kallas.

särskild förmånsrätt i egendomen kallas. *Om ett konkursbeslut upphävs, skall den borgenär vars ansökan lagts till grund för beslutet kallas.*

#### 10 §

Om konkursen avskrivs eller läggs ned *eller om konkursbeslutet upphävs* eller om efterutdelning enligt 11 kap. 21 § äger rum, skall rätten höra tillsynsmyndigheten innan arvode till förvaltaren bestäms.

Om konkursen avskrivs eller läggs ned eller om efterutdelning enligt 11 kap. 21 § äger rum, skall rätten höra tillsynsmyndigheten innan arvode till förvaltaren bestäms.

#### 14 §

Avskrivs konkursen enligt 10 kap. 1 §, skall rätten bestämma kostnadsersättningen till förvaltaren samtidigt som arvodet bestäms. Tillsynsmyndigheten skall höras också över begäran om ersättning för kostnader.

Avskrivs konkursen enligt 10 kap. 1 §, skall rätten bestämma kostnadsersättningen *och ersättningen enligt 2 § andra stycket* till förvaltaren samtidigt som arvodet bestäms. Tillsynsmyndigheten skall höras också över begäran om ersättning för kostnader.

### 17 kap.

#### 3 §

Om en borgenärs konkursansökan inte bifalls och om borgenären när han gav in sin ansökan saknade skälig anledning att anta att gäldenären var på obestånd, skall borgenären ersätta gäldenären den skada som skäligen kan anses ha orsakats denne genom ansökningen och dess handläggning.

*Om ett beslut om konkurs upphävs, skall den borgenär vars ansökan lagts till grund för konkursbeslutet ersätta gäldenären för konkurskostnader som utgått ur konkursboet. Detta gäller dock inte om konkursen upphävs på grund av att gäldenären har åberopat en ny omständighet eller ett nytt bevis. Borgenären svarar inte heller för kostnader i konkursen som gäldenären har orsakat av värdslöshet. Om flera borgenärer är ersättningskyldiga, svarar de solidariskt för ersättningen.*

Talan om skadestånd enligt första stycket skall väckas vid den tingsrätt där ärendet om gälde-

Talan om skadestånd enligt första *eller ersättning enligt andra* stycket skall väckas vid den tings-

närens försättande i konkurs är eller har varit anhängigt. I detta ärende får sådan talan väckas utan stämning.

---

rätt där ärendet om gäldenärens försättande i konkurs är eller har varit anhängigt. I detta ärende får sådan talan väckas utan stämning.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2005. Om beslut om konkurs har fattats före ikraftträdandet, gäller 14 kap. 8 och 10 §§ samt 17 kap. 3 § i paragrafernas äldre lydelse.