

Lagutskottets betänkande

1988/89:LU6

Utländska förvärv av fast egendom m.m.



1988/89
LU6

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet en motion om ändring i lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.

Utskottet hemställer att riksdagen med bifall till motionen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

Motionen

1987/88:L503 av Anita Johansson och Ulla-Britt Åbark (båda s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av ändring av lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.

Gällande rätt

I lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. anges som grundregel att fast egendom som är taxerad som annan fastighet och som vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet inte får köpas eller på annat närmare angivet sätt förvärvas utan att hyresnämnden lämnar tillstånd till förvärvet (1 §). Tillstånd fordras dock endast om den kommun där fastigheten är belägen påkallar prövning hos hyresnämnden. För att ge kommunen tillfälle att begära prövning stadgas (3 §) att den som förvärvat en hyresfastighet skall anmäla förvärvet till kommunen inom tre månader från det förvärvet skedde. Begär kommunen prövning skall förvärvaren underrättas härom, varefter denne inom viss tid måste ansöka om förvärvstillstånd för att förvärvet inte skall bli ogiltigt. Om ansökan görs och ärendet därmed blir anhängigt hos hyresnämnden har nämnden att bedöma förvärvarens lämplighet m.m. i enlighet med grunder som närmare anges i 4 §.

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden om förvärv av hyresfastighet gäller lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. I den lagen stadgas att ansökan om förvärv av hyresfastighet skall för yttrande tillställas kommunen och, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen (16 b §). Kommunen och hyresgästorganisationen har i ärendet ställning som sökandens motpart. Av lagen framgår vidare att sökanden eller annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig inför hyresnämnden om det ej kan anses obehövt.

Från regeln att förvärv av hyresfastighet fordrar tillstånd av hyresnämnden finns några undantag. Ett sådant undantag är då förvärvet i fråga skall prövas

enligt lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. Motsvarande undantag finns också i annan lagstiftning om tillstånd till förvärv av fast egendom, t.ex. i jordförvärvslagen och i förköpslagen. Enligt den nämnda lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. krävs särskilt tillstånd till köp och andra närmare angivna förvärv av fast egendom om den som förvärvat egendomen är utländsk medborgare eller annat s.k. kontrollsubjekt. Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen eller, i ärenden som kan anses särskilt betydelsefulla från allmän synpunkt, av regeringen.

De sakliga förutsättningarna för meddelande av tillstånd enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom är (8 § första stycket) att hinder för förvärvet inte får möta med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden. Avser förvärvet en hyresfastighet gäller dessutom (8 § andra stycket) att förvärvstillstånd inte får meddelas om tillstånd skulle ha vägrats vid prövning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. I sakligt hänseende skall alltså bedömningen av förvärvarens lämplighet att inneha hyresfastighet grundas på samma kriterier vare sig bedömningen görs av hyresnämnd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. eller av länsstyrelse enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. När det gäller handläggningen av tillståndsärenden är reglerna för de båda ärendetyperna inte enhetliga. Enligt 7 § förordningen (1982:879) om utländska förvärv av fast egendom m.m. skall länsstyrelsen inhämta yttrande från den kommun där hyresfastigheten är belägen. Kommunen har emellertid inte ställning som part i ärendet och någon skyldighet för länsstyrelsen att höra hyresgästorganisation finns inte. Ej heller finns det i förordningen någon motsvarighet till de ovan nämnda bestämmelserna om muntlig förhandling.

Mot hyresnämnds beslut i fråga om tillstånd till förvärv av hyresfastighet får talan föras i bostadsdomstolen. Om det i stället är länsstyrelsen som har meddelat beslut i tillståndsfrågan kan en förvärvare som vägrats tillstånd överklaga beslutet hos regeringen.

Motionsmotivering

I motion L503 crinras om att särskilda regler tillämpas vid utlännings förvärv av fast egendom, exempelvis hyreshus. Motionärerna påpekar att förvärvsprovning av sådana köp ej sker på samma sätt som vid svenska medborgares förvärv. Enligt motionärerna prövas utlännings förvärv endast genom ett enkelt "tjänstemannaförfarande" medan däremot svenska medborgares förvärv kan bli föremål för prövning i hyresnämnden, varvid kommunen och hyresgästföreningen medverkar som parter. Det ges då möjlighet till en noggrann granskning av köparen och dennes förutsättningar för köpet.

Enligt motionärerna är det vid en jämförelse mellan förfarandena vid utlännings och svensks köp uppenbart att prövningsförfarandet vid utlännings köp av hyresfastighet är helt otillfredsställande. Det bör därför ske en lagändring som innebär att utländsk medborgares förvärv blir föremål för prövning på likvärdigt sätt som vid svensk medborgares förvärv av hyresfastighet.

I den proposition som låg till grund för 1975 års lag om förvärv av hyresfastighet m.m. berörde departementschefen (prop. 1975/76:33 s. 67) frågan om tillstånd enligt den lagen skulle behövas också i fall då länsstyrelsen hade att pröva förvärvet enligt då gällande lagstiftning om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Departementschefen uttalade därvid att han fann det mest praktiskt att i sådana fall tillståndsfrågan prövades av länsstyrelsen enbart. Han framhöll emellertid såsom självfallet att länsstyrelsen vid tillståndsprövningen i regel borde inhämta hyresnämndens och den berörda kommunens yttrande i sådana fall där förvärvet eljest skulle ha varit underkastat bestämmelserna i den då föreslagna lagen.

Vid införandet av 1982 års lag om utländska förvärv av fast egendom m.m. erinrade departementschefen (prop. 1981/82:135 s. 76 f.) att om tillståndsprövning skulle ske enligt den lagen det inte dessutom fordrades tillstånd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. I sådana fall borde det i stället ankomma på länsstyrelsen att bereda den kommun där egendomen var belägen tillfälle att inom viss tid ange huruvida kommunen ansåg att ett förvärvstillstånd skulle strida mot grunderna för sistnämnda lag. Innan kommunen avgav sitt yttrande borde den enligt departementschefen givetvis höra de organisationer av hyresgäster som var berörda, på samma sätt som vid handläggning enligt den nämnda lagen. Departementschefen tillade att med tanke på den sakkunskap som kommunerna hade när det gällde den lagen det var givet att deras yttranden fick särskild vikt vid länsstyrelsens prövning enligt den i propositionen föreslagna lagen.

Remissyttranden

På lagutskottets begäran har yttrande över motionen avgivits av hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus och Göteborgs och Bohus län, fastighetsnämnden i Stockholms stad, Malmö stad, Göteborgs stad, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund. Remissinstansernas inställning kan kortfattat beskrivas på följande sätt.

De flesta remissinstanser tillstyrker eller lämnar utan erinran förslaget om en lagändring i enlighet med vad motionärerna anför. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att bl.a. rättssäkerhetsskäl talar för att den domstolsmässiga prövning som äger rum inför hyresnämnden vid förvärv av hyresfastigheter skall utsträckas till att gälla också vid utländska förvärv. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* anför att det av motionärerna uppmärksammade problemet är av ringa omfattning. Länsstyrelsen motsätter sig emellertid inte en lagändring i linje med förslaget, dock att den övergripande tillståndsprövningen enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. även fortsättningsvis bör ligga hos länsstyrelsen. *Fastighetsnämnden i Stockholms stad* tillstyrker att lagstiftningen ändras så att tillståndsprövning beträffande hyresfastighet kommer att ske i hyresnämnd i samtliga fall då fastighetsnämnden anser att förvärven bör prövas närmare. *Hyresgästernas riksförbund* instämmer i motionärernas uppfattning att utländska förvärv av hyresfastighet bör prövas på likvärdigt sätt som vid svensk medborgares

förvärv. Förbundet tillstyrker en lagändring i enlighet med vad motionärerna hemställt. *Malmö stad* och *Sveriges fastighetsägareförbund* förklarar sig inte ha något att erinra mot det i motionen framförda förslaget.

Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm förklarar att den i sin verksamhet inte mött några problem som sammanhänger med förhållandet att utländska förvärv av hyresfastighet är undantagna från prövning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. och att nämnden därför inte kan yttra sig över frågan om något behov av en lagändring föreligger. Från principiell synpunkt framstår det emellertid enligt nämnden som mera riktigt att även utländska förvärv skall kunna bli föremål för prövning i hyresnämnden, vars beslut då skulle utgöra en förutsättning för den vidare tillståndsprövningen i länsstyrelsen. Nämnden redogör därvid för de förfaranderegler som gäller vid nämndens handläggning och som ger förvärvaren möjlighet att bemöta kommunens som partsinlaga ansedda yttrande. Nämnden påpekar i det sammanhanget också att beslut i tillståndsärenden enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. kan bli föremål för prövning i två rättsinstanser, hyresnämnden och bostadsdomstolen.

Länsstyrelsen i Malmöhus län finner i sitt yttrande att gällande regler tillgodoser de krav på utredning som motionärerna efterlyser vad gäller utlännings förvärv av hyresfastighet. *Göteborgs stad* anför att i de fall då länsstyrelsen har att pröva förvärv av hyresfastighet prövningen måste bygga på ett yttrande från kommunen, som i sin tur har inhämtat hyresgästföreningens uppfattning. Enligt Göteborgs stad får möjligheterna till en noggrann prövning av köparen och dennes förutsättningar som fastighetsförvaltare därmed anses väl tillvaratagna redan med nuvarande ordning. Göteborgs stad finner därför inte skäl att tillstyrka motionärernas hemställan om ändrad lagstiftning.

En fullständig redovisning av remissyttrandena finns i bilaga till betänkandet.

Utskottet

Enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. måste köp och vissa andra förvärv av hyresfastighet underställas hyresnämndens prövning om kommunen begär det. Hyresnämnden har därvid att bedöma förvärvarens lämplighet att inneha och förvalta hyresfastighet i enlighet med vad som närmare anges i lagen. I fråga om förfarandet vid hyresnämnden gäller bl. a. att kommunen och av frågan berörd hyresgästorganisation har ställning som part i ärendet och att sammanträde skall hållas inför nämnden om det inte är obehövt.

Om förvärvaren av en hyresfastighet är utländsk medborgare eller annat s.k. kontrollsobjekt skall förvärvet prövas enligt lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. Frågan om förvärvstillstånd handläggs då inte av hyresnämnden utan av länsstyrelsen eller, i vissa fall, av regeringen. Prövningen skall i sådant fall ske med hänsynstagande till landets försvar och säkerhet m.m. men skall dessutom – på samma sätt som då ärendet handläggs enligt 1975 års lag – avse förvärvarens lämplighet att inneha och förvalta hyresfastighet. Om länsstyrelsen handlägger tillstånds-

frågan skall den inhämta yttrande från den kommun där hyresfastigheten är belägen. Kommunen har emellertid inte ställning som part i ärendet och någon skyldighet för länsstyrelsen att höra hyresgästorganisation eller att hålla sammanträde i ärendet finns inte.

I motion L503 av Anita Johansson och Ulla-Britt Åbark (båda s) anförs att den tillståndsprövning som sker i hyresnämnd ger möjlighet till en noggrann granskning av köparen och dennes förutsättningar för köpet. Länsstyrelsernas prövningsförfarande vid utlännings köp av hyresfastighet är däremot enligt motionärerna helt otillfredsställande. Motionärerna begär därför att en lagändring kommer till stånd så att utländska medborgares förvärv kan bli föremål för prövning på likvärdigt sätt som vid svensk medborgares förvärv av hyresfastighet.

Som närmare framgår av de remissyttranden som inhämtats över motionen har motionärernas önskemål om en lagändring fått stöd eller lämnats utan erinran av det helt övervägande antalet remissinstanser. Också utskottet anser det angeläget att förfarandet vid handläggning av ärenden om tillstånd till förvärv av hyresfastighet blir så enhetligt som möjligt. Även om – som några remissinstanser hävdar – antalet fall där problemet gör sig gällande är förhållandevis begränsat kan det från principiell synpunkt nämligen inte anses tillfredsställande att ordningen för prövningen av en persons lämplighet att inneha och förvalta hyresfastighet är olika beroende på vederbörandes nationalitet. Att utländska förvärv av hyresfastigheter kan bli prövade vid ett rättsegångsliknande förfarande inför hyresnämnden är minst lika motiverat som att svenska förvärv kan prövas på det sättet. En översyn av lagstiftningen på området är därför befogad. Det bör ankomma på regeringen att bestämma formerna för översynsarbetets bedrivande och att vid lämpligt tillfälle lägga fram förslag till erforderliga lagändringar. Vad utskottet sålunda anfört bör riksdagen med bifall till motionen som sin mening ge regeringen till känna.

Hemställan

Utskottet hemställer

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:L503 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Stockholm den 17 november 1988

På lagutskottets vägnar

Rolf Dahlberg

Närvarande: Rolf Dahlberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inger Hestvik (s), Bengt Kronblad (s), Hans Rosengren (s), Ewy Möller (m), Bengt Harding Olson (fp), Stina Eliasson (c), Elisabeth Persson (vpk), Elisabet Franzén (mp), Lena Boström (s), Anita Jönsson (s), Charlotte Cederschiöld (m) och Ulla-Britt Åbark (s).

På lagutskottets begäran har yttranden över motionen avgivits av hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, fastighetsnämnden i Stockholms stad, Malmö stad, Göteborgs stad, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund. Remissinstanserna har därvid anfört följande.

Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm:

Hyresnämnden har att pröva fråga om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Sådant tillstånd erfordras inte om förvärvet skall prövas enligt lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. (jfr 1975 års lag 2 § 6). I de fall hyresnämndens prövning enligt 1975 års lag påkallas sker i allmänhet en ingående prövning vid nämnden, där såväl kommunen som hyresgästföreningen är sökandes motparter (se bl.a. 4 § 1975 års lag och 16 a och 16 b §§ lagen 1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder).

Hyresnämnden känner inte till i vilken utsträckning hyresfastigheter är föremål för förvärv som skall prövas enligt 1982 års lag. Någon hänvändelse från länsstyrelse med begäran om yttrande i sådant ärende har hyresnämnden inte fått, i varje fall inte under senare år (jfr prop. 1975/76:33 s. 67). Hyresnämnden har i sin verksamhet inte mött några problem som sammanhänger med det förhållandet att förvärv som är tillståndspliktiga enligt 1982 års lag – eller dess föregångare – är undantagna från prövning enligt 1975 års lag. Om något behov föreligger av en lagändring i det av motionärerna angivna hänseendet kan hyresnämnden utifrån sina erfarenheter därför inte yttra sig om. Skulle emellertid ett sådant behov visa sig vara för handen, torde en lösning enligt följande grova skiss vara tänkbar.

Vill kommunen i ett tillståndsärende enligt 1982 års lag påkalla prövning enligt 1975 års lag, har länsstyrelsen att anmäla detta till hyresnämnden som förelägger förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd enligt 1975 års lag (jfr 3 a § nämnda lag). Hyresnämnden prövar sedan ärendet i vanlig ordning. Resulterar prövningen i ett förvärvstillstånd, utgör detta då i sin tur en förutsättning för länsstyrelsens tillstånd enligt 1982 års lag. Erinran härom får då tagas in i hyresnämndens beslut. Som prövning enligt 1982 års lag omfattar jämväl annat och mera än den enligt 1975 års lag bör nämndens beslut inte ersätta utan endast vara en förutsättning för tillstånd enligt 1982 års lag.

Möjligen kan härtill också sägas att en ordning sådan som här skisserats framstår som principiellt riktigare än nuvarande, särskilt som det enligt 8 § andra stycket 1982 års lag förutsättes att det innan tillstånd meddelas skall prövas om förvärvaren uppfyller de krav som ställs i 1975 års lag och det i förarbetena till angivna lagrum framhålls att det är givet att kommunens yttrande här får en särskild vikt (prop. 1981/82:135, se NJA II 1982 s. 241). Kommunens yttrande är ju vid en prövning enligt 1975 års lag att se som en partsinlägga (jfr ovan) som förvärvaren har möjlighet att bemöta med den utredning han önskar föreläggas. Förfarandet enligt 1975 års lag innebär dessutom möjlighet till prövning i två instanser – hyresnämndens beslut kan överklagas till bostadsdomstolen.

Enligt 1 kap 8 § andra stycket lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. får inte förvärvstillstånd meddelas om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. 1 7 § förordningen (1982:879) om utländska förvärv av fast egendom m.m. föreskrivs att länsstyrelsen – om ansökningen gäller en hyresfastighet – skall inhämta yttrande från den kommun, där egendomen är belägen.

Om fråga vore om svenskt rättssubjekts förvärv av hyresfastighet skulle kommun kunna påkalla prövning av förvärvet hos *hyresnämnd* och inför nämnden agera som part. Om däremot fråga är om utländskt rättssubjekts förvärv av hyresfastighet har *länsstyrelsen* att även pröva förvärvet enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Länsstyrelsen saknar emellertid möjlighet att göra en prövning enligt senast nämnda lag. Vidare talar rättssäkerhetsskäl för att den domstolsmässiga prövning, som äger rum inför hyresnämnden, vid "svenska" förvärv av hyresfastigheter även skall gälla vid "utländska" förvärv.

Länsstyrelsen tillstyrker sålunda motionen.

Nya bestämmelser om förfarandet bör enligt länsstyrelsens mening utformas på sådant sätt att om kommun motsätter sig "utländskt" förvärv enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. så skall kommunen även i sådant fall ha att påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet. Först efter denna prövning bör länsstyrelsen få ta ställning till förvärvet enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.

Länsstyrelsen i Malmöhus län:

När det gäller utlännings förvärv av fast egendom enligt lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. infördes vid lagens tillkomst vid bl.a. förvärv av hyresfastigheter en skyldighet för länsstyrelsen att inhämta yttrande från den kommun där egendomen är belägen, om ansökningen gäller en hyresfastighet eller om kommunen av en annan orsak bör höras över ansökningen. Detta framgår av 7 § punkt 2 förordningen (1982:879) om utländska förvärv av fast egendom m.m.

I prop 1981/82:135 säger departementschefen i kommentar till paragrafen att "I likhet med vad som är fallet vid handläggning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (1975 års lag), bör kommunen givetvis höra de organisationer av hyresgäster som berörs innan yttrande avges. Innan tillstånd meddelas skall tillses att förvärvaren har gjort sannolikt att han uppfyller de krav som ställs i 1975 års lag. Med tanke på den sakkunskap som kommunerna har när det gäller 1975 års lag, är det givet att deras yttranden får en särskild vikt i tillståndsärenden enligt förevarande lag" (1982:618).

Utöver denna skyldighet att höra kommunerna måste länsstyrelsen avvakta med prövningen tills det blivit slutligt avgjort om förköp enligt förköpslagen (1967:868) skall ske. Länsstyrelsen har även skyldighet att tillse att hinder inte möter mot tillstånd bl.a. med hänsyn till förvärvarens förhållanden, varför länsstyrelsen alltid hör polismyndigheten angående personen i fråga. Remissvaren bildar sedan underlag för länsstyrelsens beslut.

Med hänvisning till vad ovan anförts kan länsstyrelsen inte finna annat än att gällande regler tillgodoser de krav på utredning som motionärerna efterlyser vad gäller tillstånd till utlännings förvärv av hyresfastighet.

1988/89:LU6
Bilaga

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län:

Länsstyrelsen motsätter sig inte att lagstiftningen ändras så att prövningen enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. blir densamma som den som gäller vid svenska medborgares förvärv av hyresfastigheter. Prövningen enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom (fastighetsförvärvslagen) bör dock ligga kvar på länsstyrelsen.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län prövar varje år ett stort antal ärenden om förvärv av fast egendom. De flesta av dessa ärenden avser förvärv av en- eller tvåfamiljsfastigheter för permanent- eller fritidsboende. Ett mindre antal ärenden avser förvärv av fastigheter för näringsverksamhet som exempelvis kontors- och industrifastigheter. Endast något enstaka ärende per år avser förvärv av hyresfastigheter. Enligt 7 § 1 st punkt 2 förordningen om utländska förvärv av fast egendom skall den kommun där egendomen är belägen höras bl.a. om förvärvet avser en hyresfastighet. Vidare gäller enligt 8 § 2 stycket lagen om utländska förvärv av fast egendom (fastighetsförvärvslagen) att förvärvstillstånd inte får meddelas om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning bl.a. enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

De av motionärerna anförda problemen är av ringa omfattning eftersom det endast i rena undantagsfall blir fråga om att ge tillstånd för kontrollsobjekt att förvärva hyresfastighet. För att bibehålla en enhetlig tillämpning av fastighetsförvärvslagen bör tillståndsprövningen enligt denna lag även i fortsättningen ligga kvar hos länsstyrelsen. Samtidigt bör prövningen enligt lagen om förvärv av hyresfastigheter ske på samma sätt som om det var ett icke kontrollsobjekt som förvärvade fastigheten. Länsstyrelsen föreslår därför att ett ärende om utlännings förvärv av hyresfastighet handläggs på följande sätt. Sökanden sänder in sin ansökan till länsstyrelsen. Länsstyrelsen begär därefter in yttrande från kommunen. Kommunen skulle – om ansökan inte direkt kan tillstyrkas – sedan kunna påfordra hyresnämndens prövning av ärendet enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. Ärendet överlämnas då till hyresnämnden som fattar beslut enligt lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. Så snart hyresnämndens eller – efter överklagande – högre instans beslut vunnit laga kraft återlämnas ärendet till länsstyrelsen för beslut enligt fastighetsförvärvslagen. Om förvärvstillstånd vägras enligt lagen om förvärv av hyresfastigheter bör det vara tillräckligt att länsstyrelsen underrättas om beslutet. Vidare prövning enligt fastighetsförvärvslagen blir då överflödig.

Fastighetsnämnden i Stockholms stad:

De förvärvare som omfattas av lagen om utländska förvärv av fast egendom (i lagstiftningen kallade kontrollsobjekt) och som skall ansöka om förvärvstillstånd är följande: utländska medborgare och andra utländska rättssubjekt, svenska aktiebolag som saknar så kallade utlänningsförbehåll i bolagsord-

ningen, svenska handelsbolag som har kontrollsobjekt som bolagsman, svenska stiftelser samt svenska ekonomiska föreningar (med vissa undantag).

Förvärvstillstånd skall meddelas om det inte möter hinder med hänsyn till landets försvar eller säkerhet, egendomens lämplighet för avsett ändamål eller andra allmänna intressen eller med hänsyn till förvärvarens förhållanden. Dessutom sägs i lagen om utländska förvärv att förvärvstillstånd inte får ges om förvärvaren inte skulle fått förvärvstillstånd vid en bedömning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet (tillståndslagen).

Frågan om förvärvstillstånd prövas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Regeringen har förordnat att länsstyrelsen skall vara prövningsmyndighet. *Länsstyrelsen skall i tillståndsärenden bl.a. inhämta yttranden från "den kommun där egendomen är belägen om ansökningen gäller en hyresfastighet".*

Länsstyrelsen remitterar ansökningar enligt lagen om utländska förvärv till fastighetskontoret för yttrande. Om man frånser förvärv i syfte att skaffa förvärvaren egen bostad rör det sig maximalt om ett tiotal per år. Fastighetskontoret lämnar förslag till yttrande till länsstyrelsen på den så kallade samlingslistan (tillstyrkan eller avstyrkan av ansökningen). Efter fastighetsnämndens beslut meddelas länsstyrelsen detta. Sedan skall alltså länsstyrelsen fatta beslut i tillståndsärendet. Vid "svenska" förvärv är det som bekant hyresnämnden som avgör frågan om förvärvstillstånd.

I endast ett fall har fastighetsnämnden avstyrkt ett förvärv till länsstyrelsen. Länsstyrelsen behövde emellertid inte ta ställning i ärendet eftersom förvärvaren återtog ansökningen.

Fastighetskontoret delar motionärernas uppfattning att det är otillfredsställande att "svenska" och "utländska" förvärv av hyresfastigheter behandlas olika. Kontoret föreslår att lagstiftningen ändras enligt följande.

Vid svaret på remissen från länsstyrelsen anger fastighetsnämnden om man vill har förvärvet prövat eller inte (som i dag sker enligt tillståndslagen). Om ingen prövning begärs kan länsstyrelsen avgöra ärendet.

Om fastighetsnämnden begär prövning sker den fortsatta handläggningen på samma sätt som enligt tillståndslagen, dvs. inför hyresnämnden. Efter hyresnämndens (bostadsdomstolens) beslut fattar länsstyrelsen beslut. Denna beslutsfunktion bör måhända ligga kvar hos länsstyrelsen eftersom även andra aspekter än lämpligheten som fastighetsägare omfattas av lagen om utländska förvärv.

Malmö stad:

Malmö kommunstyrelse får härmed meddela att den inte har något att erinra mot förslaget till lagändring.

Göteborgs stad:

Enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (1975 års lag) får hyresfastighet inte förvärvas genom köp m.fl. fång utan tillstånd av hyresnämnd. Förvärvstillstånd fordras dock endast om kommunen påkallar prövning hos hyresnämnden.

Förvärvstillstånd fordras emellertid ej bl.a. om förvärvet skall prövas enligt *lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m. (1982 års lag)*. Detta undantag från tillståndsplikten fanns inte med i den promemoria som låg till grund för lagstiftningen utan infördes på förslag av vissa remissinstanser. Departementschefen gjorde i anledning härav följande uttalande i propositionen (Prop 1975/76:33 s. 67):

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 numera ersatt av 1982 års lag) skall undantagas från tillståndsplikt enligt den nu föreslagna lagstiftningen. Konsekvensen av ett sådant undantag blir att frågan om tillstånd för utlänning 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 tillståndsprövning som sker enligt 1916 års lag bör emellertid självfallet länsstyrelsen i regel inhämta hyresnämndens och den berörda kommunens yttranden i sådana fall där förvärvet eljest skulle ha varit underkastat bestämmelserna i den nu föreslagna lagen.

Enligt 1982 års lag får utländska medborgare och andra utländska rättssubjekt inte utan tillstånd för varje särskilt fall förvärva fast egendom här i landet. Enligt 8 § första stycket skall tillstånd meddelas om det inte möter hinder med hänsyn till allmänna intressen som landets försvar eller egendomens lämplighet för avsett ändamål m.m.

Av 8 § andra stycket framgår att förvärvstillstånd inte får meddelas om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt 1975 års lag.

I anslutning till denna paragraf gjorde departementschefen följande uttalande i propositionen (Prop 1981/82:135 s. 77):

Som nämnts fordras inte förvärvstillstånd enligt 1975 års lag, om tillståndsprövning skall ske enligt förevarande lag. För det fall att en ansökan om förvärvstillstånd enligt den nya lagen avser en hyresfastighet, bör tillståndsmyndigheten bereda den kommun där egendomen är belägen tillfälle att inom viss tid – lämpligen tre månader (jfr 3 a § 1975 års lag) – ange om kommunen anser att ett förvärvstillstånd skulle strida mot grunderna för 1975 års lag. I likhet med vad som är fallet vid handläggning enligt 1975 års lag, bör kommunen givetvis höra de organisationer av hyresgäster som berörs innan yttrande avges. Innan tillstånd meddelas skall tillses att förvärvaren har gjort sannolikt att han uppfyller de krav som ställs i 1975 års lag. Med tanke på den sakkunskap som kommunerna har när det gäller 1975 års lag, är det givet att deras yttranden får en särskild vikt i tillståndsärendena enligt förevarande lag.

Enligt tillämpningsförfordningen till 1982 års lag prövas frågor om förvärvstillstånd i regel av länsstyrelsen. Vidare föreskrivs i förordningen att länsstyrelsen skall inhämta yttrande från kommunen om ansökningen gäller hyresfastighet.

Undantaget från tillämpningen av 1975 års lag, när det gäller förvärv av utländska medborgare, har tillkommit av praktiska skäl. Lagstiftaren har velat förhindra att dessa förvärv blir föremål för dubbel prövning.

Då länsstyrelsen enligt 1982 års lag är skyldig att inhämta kommunens yttrande och 1975 års lag är tillämplig endast om kommunen påkallar prövning, blir det inte någon skillnad i förfarandet vid förvärv av svensk medborgare eller utländsk medborgare, om kommunen inte påkallar prövning. Om kommunen däremot anser att en prövning bör ske, kommer denna prövning att göras av länsstyrelsen vid förvärv av utländsk medborgare och av hyresnämnden vid förvärv av svensk medborgare.

Motionärerna har särskilt framhållit att kommunen och hyresgästföreningen medverkar som parter vid prövningen i hyresnämnden, vilket skulle ge möjlighet till en noggrann granskning av köparen och dennes förutsättningar. Då emellertid länsstyrelsens prövning måste bygga på kommunens yttrande, som i sig innefattar hyresgästföreningen, torde möjligheten till noggrann prövning av köparen och dennes förutsättningar som fastighetsförvaltare få anses vara väl tillvaratagna.

Med hänsyn således till att länsstyrelsen skall pröva ansökan om förvärvstillstånd på samma grunder som hyresnämnden, att kommunen och hyresgästföreningen skall avge yttranden och att särskild vikt enligt departementschefen skall tillmätas kommunens yttrande, anser fastighetskontoret att möjligheterna att förhindra en olämplig person från förvärv av en hyresfastighet i vart fall inte torde bli sämre vid en tillämpning av 1982 års lag i dess nuvarande avfattning. Kontoret finner därför ej skäl att tillstyrka motionärernas hemställan om ändring av lagen.

Hyresgästernas riksförbund:

Hyresgästernas riksförbund anser att utländsk medborgares förvärv av hyresfastighet skall prövas på likvärdigt sätt som vid svensk medborgares förvärv. Vi tillstyrker därmed denna ändring av rubricerad lag i enlighet med motionärernas hemställan.

Sveriges fastighetsägareförbund:

Förbundet har inget att erinra mot yrkandet.

