

Motion till riksdagen

1989/90:Bo411

av Ulla-Britt Åbark och Anita Johansson (båda s)

Ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet

Kommunala rutiner vid anmälan om förvärv

För närvarande finns ingen laglig skyldighet för berörd kommun att översända ett förvärvsärende på remiss till hyresgästorganisation.

Flertalet kommuner gör det ändå men en hel del kommuner underlåter att ta kontakt med hyresgästföreningen.

Förvärvsprövningen kan sålunda i dessa kommuner medföra att olämpliga fastighetsägare får köpa bostadsfastigheter, vilket hade kunnat undvikas om hyresgästföreningen hade fått möjlighet att medverka vid utredningen.

Varje kommun bör därför vara skyldig att översända alla förvärvsärenden till hyresgästföreningen senast 14 dagar efter det att kommunen erhållit anmälan om förvärv.

Prövning i hyresnämnden

I dag avgör respektive kommun om ett förvärvsärende skall underställas hyresnämndens prövning.

Ibland förekommer det att hyresgästföreningen i sitt yttrande till berörd kommun har ansett att förvärvet borde underställas hyresnämndens prövning. Om kommunen inte har kommit till samma slutsats har förvärvet dock godkänts.

Nuvarande lagstiftning är inte logisk. Om kommunen begär prövning av förvärvet är hyresgästorganisationen jämställd part med kommunen vid hyresnämndens behandling av förvärvstillståndet. Hyresgästorganisationen har också därmed egen rätt att få hyresnämndens beslut prövat av bostadsdomstolen.

Det bör därför ges möjlighet också för hyresgästorganisation att få förvärvet prövat i hyresnämnden även om berörd kommun inte har några invändningar mot förvärvet. Hyresgästföreningen skulle vara skyldig att inkomma med en sådan begäran om prövning senast *en månad* efter det att kommunen gjorde sitt ställningstagande.

Fastighetens ekonomi

Mot. 1989/90

Bo411

Det förekommer ofta att en fastighet som är föremål för försäljning, inte uppvisar en kalkyl som "går runt". Detta har blivit allt vanligare eftersom fastighetspriserna stigit mycket under de senaste åren.

Hyresgästernas rätt till service, reparationer och underhåll äventyras helt enkelt av försäljningar till för höga priser.

I jordförvärvslagen finns redan i dag regler som hindrar försäljning av jord- och skogsbruksfastigheter till alltför höga belopp.

En fastighet som omfattas av ett förvärv bör därför kunna uppvisa en kalkyl som, med beaktande av köpeskillingen, innebär att fastighetens intäkter täcker dess kostnader.

Kommunens kontroll enligt 4 § första stycket på tillståndslagen

I dag har inte kommunen lagliga möjligheter att fullgöra sin skyldighet av kontroll enligt 4 § första stycket 4 punkten tillståndslagen (dvs. bl. a. kontrollera om förvärvaren är straffad för brottslig gärning som medför att det kan antas att han från allmän synpunkt är olämplig att inneha fastigheten). Detta beror på att kommunen inte har tillgång till uppgifter ur polisregistret.

Det finns således skäl att ge kommunen redskap så att den kan fullgöra sina åligganden enligt förvärvslagen. Redan i dag har exempelvis länsstyrelserna för sin verksamhet rätt att få utdrag ur polisregistret.

Kommunen bör alltså få möjlighet att få tillgång till uppgifter ur polisregister för att bedöma förvärvarens allmänna lämplighet.

Frekventa fastighetsaffärer

Ett flertal beslut från bostadsdomstolen under senare år visar att domstolen lämnat tillstånd trots att förvärvaren köpt och sålt ett flertal fastigheter under en kortare tidsperiod. Omfattande köp och försäljningar är tydliga tecken på fastighetsspekulation.

Som exempel kan nämnas ett fall i Göteborg där en fastighetsägare erhöll förvärvstillstånd trots att han sålt ett 10-tal fastigheter under en 3-årsperiod. Flera liknande fall finns i Stockholm där förvärvstillstånd lämnas trots att fastighetsägaren sålt många fastigheter.

Förutsättningarna för förvärvstillstånd bör därför skärpas så att tillstånd ej lämnas om förvärvaren köpt och sålt ett flertal fastigheter på kort tid.

Andelar i ekonomisk förening

Fortfarande finns flera ekonomiska föreningar som äger hyresfastigheter. Någon som helst prövning av vilka personer som förvärvar andelar i dessa föreningar är inte möjlig. Detta har utnyttjats av personer som av hyresnämnd och bostadsdomstol vägrats köpa hyresfastigheter på sedvanligt sätt.

Genom denna brist i lagstiftningen har hyresgäster drabbats hårt av icke seriösa fastighetsägare.

Lagen bör därför ändras så att förvärv av andelar i ekonomisk förening jämföras med förvärv av aktier och andelar. Detta skall dock ej gälla bostadsrättsföreningar eller föreningar enligt lagen om kooperativ hyresrätt.

Kringgående av tillståndsplikt vid förvärv

Tillståndsplikt för förvärv av aktier och andelar i bolag föreligger när bolaget äger hyresfastigheter och deras taxerade värde enligt senaste *fastställda* balansräkning är större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar enligt samma balansräkning.

Denna lagregel kan kringgås på två sätt. 1) Balansräkningen påverkas så att tillståndsplikt ej föreligger. 2) Ett nybildat bolag köper en fastighet (tillståndspliktigt förvärv). Aktierna i bolaget säljs under samma år. Eftersom balansräkning ej upprättats (sker normalt vid årsskifte) är aktieförvärvet ej tillståndspliktigt.

Reglerna bör därför ändras så att tillståndsplikt skall föreligga för *alla* aktie- och andelsförvärv i fåmansbolag som äger hyresfastigheter.

Vidareförsäljning av aktier/andelar i fastighetsbolag

Om kommunen begär prövning av ett aktie- eller handelsbolags förvärv av en fastighet, kan ägarna till bolaget sälja aktierna/andelarna i bolaget under den tid ärendet behandlas i hyresnämnden/bostadsdomstolen.

När ärendet tas upp till beslut, prövas enligt gällande rätt den som äger aktierna/andelarna vid prövningstillfället.

Det innebär att en förvärvare, som inte skulle kunna få förvärvstillstånd, ändå i praktiken kan handla med fastigheter genom att handla med aktier/andelar i ett fastighetsbolag.

Detta förhållande är otillfredsställande. Lagen bör därför ändras så att om vidareförsäljning av aktier och andelar sker under pågående handläggning i hyresnämnden, skall prövningen avse den förste förvärvaren.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i tillståndslagen i syfte att stärka hyresgästorganisations ställning i enlighet med vad som anförts i motionen.

Stockholm den 24 januari 1990

Ulla-Britt Åbark (s)

Anita Johansson (s)

