

Motion till riksdagen

1989/90:Bo405

av Jan Strömdahl (vpk)

Fastighetsspekulation

För 15 år sedan skrev dåvarande justitieministern följande:

För egen del vill jag först anföra att spekulation i hyresfastigheter medför allvarliga problem för hyresgästerna. ... Täta ägarbyten måste med nödvändighet medföra att fastighetsförvaltningen eftersätts. Samma effekt inträder, om hyresvärdens främsta intresse av fastighetsinnehavet är att tjäna så mycket pengar som möjligt. Jag anser därför att åtgärder måste vidtas i all den utsträckning som är möjlig för att hindra att bostadsfastigheter i framtiden kommer att behandlas som handelsvara i kretsar där mindre nogräknade personer etablerar sig som fastighetsägare.

Resultatet blev den första versionen av lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Lagen gällde till att börja med bara i ett antal storstadskommuner men den har skärpts vid några tillfällen. Enligt lagen kan kommunen begära hyresnämndens prövning av ett fastighetsförvärv, och nämnden skall vägra tillstånd om köparen kan antas olämplig som fastighetsförvaltare. Lagen gäller även förvärv av aktier eller bolagsandelar i vissa fall.

Har man med förvärvslagens hjälp lyckats rensa upp i fastighetsspekulationsträsket? Har de spekulativa vinstintressena hållits borta från bostadspolitikerna som föredragande statsråd hoppades för 15 år sedan? Har marknaden sanerats vad gäller olämpliga fastighetsägare?

Något kanske, men alltför många ägare av flerfamiljshus visar i ord och handling att de är okunniga/olämpliga i denna roll. Många gånger handlar det säkert om okunskap om hyresrättshavarens rättigheter och fastighetsförvaltarens skyldigheter. Ibland handlar det om gnidenhet och illvilja. Hyresgästföreningarnas ombudsmän, konsumentrådgivare och bostadsskribenter kan vittna om många fall av övergrepp och trakasserier mot hyresrättshavare.

Och den spekulativa handeln med fastigheter har knappast avtagit. I Stockholms stad har fastighetspriserna stigit med 40–50 % på ett år (1988–89).

Alltför många lycköskare har blivit miljonärer på fastighetsaffärer. Detta driver upp hyror och skapar otrivsel. En särskild typ av spekulation har hängt samman med ombildning till bostadsrätt, men från storstäderna rapporteras nu att priserna är så uppbrissade att det nästan är omöjligt för de boende att gå in och köpa i form av bostadsrättsförening. Överpriserna anses

tyda på en utbredd spekulation i ett slopande av bruksvärdeshyressystemet. Detta vore grovt asocialt och en dödsstöt mot landets hyresrättshavare.

Mot. 1989/90
Bo405

Vi föreslår tre åtgärder för att förbättra situationen i den riktning riksdagen och regeringen hoppades på för 15 år sedan:

1. Skärpning av kraven enligt förvärvslagen.
2. Obligatorisk utbildning och auktorisation av fastighetsägare.
3. Avgift på förvärv av hyresfastigheter m.m.

1. Skärpning av förvärvslagen

Kraven på fastighetsförvärvaren är egentligen ganska stränga såsom det uttrycks i 4 §:

Förvärvstillstånd skall, utom i de fall som anges i andra och tredje styckena vägras,

1. om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
2. om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,
3. om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden eller
4. om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Det är således inte kraven i sig som behöver skärpas, utan tillämpningen. Detta har också påpekats från bl.a. hyresgäströrelsens sida. Fastighetskontoret i Stockholm har föreslagit vissa justeringar och skärpningar som vi förutsätter att regeringen beaktar.

Det är de boendes intresse och rättigheter som ligger bakom lagens tillkomst och utvecklingen går mot ett ökat boendeflytande på hyresmarknaden. Därför ligger det nära till hands att låta de berörda hyresrättshavarna få ett avgörande inflytande över vem som ska tillåtas äga och förvalta deras bostäder. Vi föreslår därför att det skrivs in ett krav på hyresgästgodkännande som villkor för hyresnämndens tillstånd. En parallell till detta finns i bostadssaneringslagen och kravet på hyresgästintyg som villkor för bygglov för ombyggnad. Förvärvsintyget bör utfärdas av den hyresgästorganisation som har förhandlingsordning. Berörda hyresgäster blir då informerade och har möjlighet att t.ex. intervjua den tilltänkta köparen och inhämta referenser. Kravet på godkännande av hyresgästorganisation kan lämpligen föras in som punkt 5 i 4 § första stycket.

2. Obligatorisk utbildning och auktorisation

En del av de brister som förekommer inom fastighetsförvaltningsverksamheten kan undanröjas om aktörerna är kunniga. Intresseorganisationerna gör stora insatser för att höja kunskapsnivån. De sämsta fastighetsägarna nås dock inte genom dessa insatser. En obligatorisk utbildning och därmed sammanhängande auktorisation borde genomföras så småningom. Ett lämpligt sätt att börja är att införa krav på genomgången utbildning som villkor för att kunna få förvärvstillstånd. Detta kan införas som punkt 6 i 4 § 1 stycket, lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

3. Avgift på förvärv av hyresfastigheter

Mot. 1989/90

Bo405

Spekulationen i fastigheter omsätter stora pengar till ingen nytta. Oftast i stället till skada för boende. För att om möjligt dämpa lusten att göra snabba och täta klipp i fastigheter bör en förvärvsavgift införas. Vi föreslår att denna avgift sätts till 10 % av köpesumman och att den utgår på alla förvärv som kan tillståndsprövas enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. Inkomsten från denna avgift som för budgetåret 1990/91 kan beräknas till 2 500 milj. kr. (årsomsättning 1990, ca 25 miljarder kronor) bör tillfalla stat och kommun med lika andel. Detta är logiskt med tanke på att stat och kommun har ett gemensamt ansvar för fastighetsfrågor och bostadsförsörjning.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen beslutar om ett förvärvsintyg från hyresgästorganisation som villkor för tillstånd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.,
2. att riksdagen beslutar införa krav på utbildning och auktorisation som villkor för tillstånd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.,
3. att riksdagen hos regeringen begär förslag om uttag av en statskommunal förvärvsavgift vid alla förvärv som kan prövas enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Stockholm den 22 januari 1990

Jan Strömdahl (vpk)