

Regeringens proposition**1982/83: 153****om ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter m. m.;**

beslutad den 17 mars 1983.

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

HANS GUSTAFSSON

Propositionens huvudsakliga innehåll

Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. har till syfte att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta sådana fastigheter. I princip fordras hyresnämndens tillstånd till förvärven.

I propositionen föreslås vissa ändringar i lagen. För det första vidgas lagens tillämpningsområde. Nuvarande undantag från tillståndsplikten vid vissa förvärv av andel i fastighet tas bort. Vidare vidgas tillståndsplikten beträffande förvärv av aktier och andelar i fåmansbolag och handelsbolag till att omfatta alla sådana bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter. I samband därmed föreslås att det nuvarande systemet med anmälan till kommunen av fastighetsförvärv också skall gälla förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag. Även i dessa fall skall alltså avgörandet huruvida tillståndsprövning skall äga rum ligga hos kommunen.

För att förvärvaren skall få förvärvstillstånd fordras att han uppfyller vissa i lagen angivna förutsättningar, som bl. a. avser hans praktiska och ekonomiska möjligheter att förvalta fastigheten. Reglerna härom föreslås nu skärpta så att förvärvaren åläggs en längre gående utredningsskyldighet än f. n. Vidare föreslås att reglerna kompletteras med en allmän bestämmelse som gör det möjligt att vägra tillstånd för t. ex. personer som har underlåtit att betala in skatter och avgifter för anställda, som har stora skatteskulder eller som har haft samröre med ekonomisk brottslighet.

I propositionen föreslås även en ändring i 1982 års lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Ändringen innebär att lagen inte skall gälla hyresfastigheter som ägs av staten, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1983.

1 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.¹

dels att 2–4, 7–10 och 13 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas tre nya paragrafer, 10a, 10b och 27 §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §²

Förvärvstillstånd fordras ej

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt äges av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,

7. om förvärvet skall provas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

8. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

6. om förvärvet skall provas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

¹ Lagen omtryckt 1979: 307.

² Senaste lydelse 1982: 628.

Nuvarande lydelse

9. om andel i fastighet förvärfvas av någon som redan äger andel i fastigheten och som ej enligt 6 § är skyldig att avyttra sistnämnda andel.

Föreslagen lydelse

3 §³

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fängeshandlingen.

I fall som avses i 1 § 2—4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall inges till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

I fall som avses i 1 § första stycket 2—4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall inges till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 7 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. lämnas före auktionen.

4 §

Förvärvstillstånd skall vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Förvärvstillstånd 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 iaktta 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.

Förvärvstillstånd enligt denna lag får ej vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller be-

Förvärvstillstånd får inte vägras.

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat

³ Senaste lydelse 1982: 628.

Nuvarande lydelse

byggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas även om de förutsättningar som anges i första stycket ej föreligger.

Föreslagen lydelse

än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter eller

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten.

Skall fastigheten enligt gällande planer användas för något annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av första stycket.

7 §⁴

Har förordnande meddelats enligt 6 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall förordnandet trots detta gå i verkställighet, om kommunen eller hyresnämnden icke återkallar sin framställning i ärendet.

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företräd framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täckes, får försäljning dock ej ske om ej den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt 12 kap. utsökningsbalken eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som länsstyrelsen utser. Egendomen får säljas endast till den som fått besked från kommunen att prövning ej påkallas, erhållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3, 4 eller 9 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företräd framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täckes, får försäljning dock ej ske om ej den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt 12 kap. utsökningsbalken eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som länsstyrelsen utser. Egendomen får säljas endast till den som fått besked från kommunen att prövning ej påkallas, erhållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får

⁴ Senaste lydelse 1981: 787.

Nuvarande lydelse

antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det.

Föreslagen lydelse

antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det.

Kommer försäljning ej till stånd vid auktionen, får kommunen eller hyresnämnden inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft hos länsstyrelsen påkalla förordnande om ny auktion. Framställs ej sådan begäran inom föreskriven tid eller avges ej heller vid den senare auktionen bud som får antagas, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Kostnad i samband med auktion, som ej lett till försäljning, betalas av statsmedel.

8 §

Bestämmelserna i 9–11 §§ gäller i fråga om

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

2. handelsbolag.

Innehas aktier av varandra närstående personer, skall vid tillämpningen av första stycket 1 aktierna anses tillhöra en fysisk person. Som närstående person räknas därvid föräldrar, far- eller morföräldrar, make, avkomling eller avkomlings make, syskon eller syskons make eller avkomling. Med avkomling avses även styvbarn och fosterbarn.

Första stycket 1 gäller inte bostadsaktiebolag som avses i punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen (1928:370).

9 §

Äger bolag fast egendom som avses i 1 § och är egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning *minst tre gånger större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar*, får aktie eller andel i bolaget ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385). *Detsamma gäller i fråga om förvärv av aktie eller andel i moderbolag, om det sammanlagda taxerade värdet av koncernens fasta egendom, som här avses, är minst tre gånger större än det sammanlagda bokförda värdet av koncernens övriga tillgångar, allt enligt koncernbolagens senaste balansräkningar.*

Bestämmelserna i 2 § 1–6 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras ej till förvärv av aktie på grund av

Äger bolag fast egendom som avses i 1 § och är egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget *inte utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385).* *Förvärvstillstånd fordras dock endast om prövning enligt 10 § tredje stycket begärs hos hyresnämnden.*

Vid förvärv av aktie eller andel i moderbolag gäller vad som i första stycket sägs om bolaget i stället koncernen.

Bestämmelserna i 2 § 1–5 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras ej till förvärv av aktie på grund av

Nuvarande lydelse

nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Föreslagen lydelse

nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

10 §

Har tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag ej sökts före förvärvet, skall det sökas inom tre månader från det förvärvet skedde. I fråga om prövning av ansökan om tillstånd till sådant förvärv gäller 4 § i tillämpliga delar.

Görs ej ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd genom lagakraftigande beslut, är förvärvet ogiltigt.

Vid förvärv av aktier eller andelar i bolag skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen är belägen. Frågan om i vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen eller, om någon fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om de villkor som har avtalats för förvärvet.

I fall som avses i 1 § första stycket 2–4 samt vid förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975: 1385) får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall ges in till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Vill kommunen begära prövning enligt denna lag, skall beslutet om detta anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen eller intyg om förvärvet inte var fogad till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan handling. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning begärs.

10a §

Har anmälan som avses i 10 § tredje stycket gjorts inom föreskriven tid, skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en må-

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

nad från det att han fått del av föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd. Föreläggandet skall innehålla en upplysning om bestämmelserna i 10 b §. Till föreläggandet skall fogas en avskrift av kommunens anmälan.

I fråga om hyresnämndens prövning av ansökan om förvärvstillstånd gäller 4 § i tillämpliga delar.

10b §

Förvärv som avses i 9 § första eller andra stycket och som inte omfattas av undantagsbestämmelserna i tredje stycket i nämnda paragraf är ogiltigt.

1. om förvärvet inte inom föreskriven tid anmäls till kommunen och förvärvaren inte redan har erhållit förvärvstillstånd eller från kommunen fått besked att prövning inte begärs.

2. om ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt föreläggande som avses i 10 a § första stycket.

3. om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftgående beslut.

13 §

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

Har förvärvstillstånd meddelats, är förköpsrätten förlorad.

Förköpsrätten utövas genom att kommunen inom den tid som gäller för anmälan enligt 10 § tredje stycket skriftligen hos hyresnämnden anmäler att beslut att utöva förköpsrätt har fattats. Hyresnämnden skall underrätta bolaget samt köpare och säljare om beslutet att utöva förköpsrätt.

27 §

Regeringen bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om skyldighet för förvärvaren att till kommunen och hyresnämnden lämna uppgifter av betydelse för prövningen av förvärv enligt denna lag.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983. I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Förhandstillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag som har meddelats före ikraftträdandet gäller även därefter. Har en ansökan om förhandstillstånd till sådant förvärv ej slutligen avgjorts vid ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser beträffande prövningen av ansökningen.

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Häri genom föreskrivs att 4, 5 och 16 b §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist.
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980: 94),
9. pröva frågor enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv

¹ Lagen omtryckt 1980: 97.

² Senaste lydelse 1982: 354.

Nuvarande lydelse

hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

Föreslagen lydelse

av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

5 §

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärende enligt 52 § eller 60 § första stycket i bostadsrättslagen (1971:479) skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får anlita *teknisk* expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Hyresnämnd får anlita expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd.

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

16 b §

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte.
2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

får ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. får *ej* utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp *ej* skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket *eller 10 a § första stycket* lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. får *inte* utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp *inte* skall äga rum.

3 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 60 a § bostadsrättslagen (1971:479)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

60 a §

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *rikskooperativ organisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

¹ Lagen omtryckt 1982: 353.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983. Äldre bestämmelser gäller om hembud har skett före lagens ikraftträdande.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1983-03-03

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Petersson, Rainer, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg

Föredragande: statsrådet Gustafsson.

Lagrådsremiss med förslag till ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter m. m.

1 Inledning

Lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) har till syfte att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta sådana fastigheter (prop. 1975/76: 33, CU 5, rskr 102).

Enligt tillståndslagen är förvärv av hyresfastigheter i princip beroende av tillstånd av hyresnämnd. Tillståndsplikt gäller också för förvärv av aktier och andelar i bolag i vissa fall. Härtill anknyter bestämmelser om kommunal förköpsrätt vid aktieöverlåtelser.

Bestämmelserna om tillståndsprövning vid förvärv av hyresfastighet gällde ursprungligen endast i vissa kommuner i landets tre storstadsområden. Sedan den 1 juli 1979 gäller emellertid även denna del av lagen i hela landet (prop. 1978/79: 164, CU 38, rskr 372, SFS 1979: 307). I samband med denna lagändring ändrades också förfarandereglerna så att förvärv av hyresfastigheter skall anmälas till kommunen. Tillståndsprövning hos hyresnämnden behövs endast om kommunen begär en sådan prövning.

Det har emellertid framkommit att tillståndslagen fortfarande har vissa brister. Inom justitiedepartementet har därför gjorts en översyn av lagen. Resultatet av denna översyn har redovisats i promemorian (Ds Ju 1982: 12) Ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter. Promemorian, som bl. a. innehåller en redogörelse för gällande rätt, tidigare riksdagsbehandling samt en utredning av Stockholms kommun om fastighetshandeln och tillämpningen av tillståndslagen, bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av riksåklagaren.

bostadsdomstolen, Stockholms tingsrätt, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, brottsförebyggande rådet (BRÅ), bokföringsnämnden, bankinspektionen, riksrevisionsverket, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Stockholm län, Svenska kommunförbundet, Stockholms, Göteborgs, Malmö och Gävle kommuner, Svenska sparbanksföreningen, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, HSB:s riksförbund (HSB), Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges advokatsamfund, Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC).

Riksåklagaren har bifogat yttranden av överåklagarna i Stockholms och Göteborgs åklagardistrikt, chefen för länsåklagarmyndigheten i Malmöhus län och länsåklagaren för speciella mål. Länsstyrelsen i Stockholms län har bifogat särskilda yttranden av länsstyrelsens taxeringsavdelning och uppboordsenhet.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Jag kommer i detta sammanhang även att ta upp en fråga om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se avsnitt 2.5).

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna synpunkter

Redan i 1979 års lagstiftningsärende stod det klart att tillståndslagen var i behov av översyn även efter de ändringar som då gjordes. Man ville dock ha ytterligare erfarenheter av lagens tillämpning, innan översynen sattes i gång.

I andra sammanhang har det också kommit fram att lagen har vissa brister. Sålunda har Stockholms kommun efter omfattande undersökningar om fastighetshandeln och tillämpningen av tillståndslagen konstaterat behov av lagändringar i flera avseenden. Den s. k. Göta-Finans-affären har också aktualiserat vissa frågor rörande kommunernas roll i tillståndsförfarandet samt lagstiftningens tillämpning och utformning i övrigt.

En översyn av tillståndslagen har sedermera gjorts i justitiedepartementet. Resultatet av översynen redovisas i den inledningsvis nämnda departementspromemorian (Ds Ju 1982: 12). I promemorian föreslås lagstiftningen ändrad i flera avseenden. Sålunda föreslås att de nuvarande undantagen från tillståndsplikt beträffande ideella andelar i fastighet slopas. Vidare föreslås att det nuvarande systemet med anmälan till kommun av förvärv av fastigheter också skall avse förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag. Kretsen av tillståndspliktiga bolag vidgås också genom slopande av den s. k. 3x-regeln. Slutligen föreslås en skärpning av skyldigheten för

förvärvaren att förebringa utredning beträffande hans ekonomiska och praktiska förutsättningar att klara av fastighetsförvaltningen.

Förslagen i promemorian har fått ett övervägande positivt mottagande av remissinstanserna. En del remissinstanser avstyrker dock förslagen eller vissa av dem. De kritiska instanserna anför bl. a. att man, av det statistiska material rörande fastighetsförvärv m. m. som redovisas i promemorian inte kan utläsa något påtagligt behov av lagändringar. Man framhåller också att förslagen medför en ökad detaljreglering och byråkratisering som lägger hinder i vägen för de seriösa fastighetsförvärven.

Rörande frågan om behovet av lagändringar vill jag först understryka att tillståndslagen är ett mycket viktigt instrument för att hindra spekulativa och av annan anledning icke önskvärda förvärv av bostadsfastigheter. Redan lagens existens torde ha inneburit att många sådana fastighetsförvärv har avvärjts. Genom 1979 års ändringar i lagen stärktes det kommunala inflytandet. De nu föreslagna ändringarna är enligt min mening ägnade att ytterligare stärka detta inflytande, samtidigt som hyresgästerna får ett bättre skydd mot icke seriösa hyresvärdar.

Härtill kommer att tillståndslagen har en mycket viktig funktion att fylla ur brottsbekämpningssynpunkt. Man har kunnat konstatera ett klart samband mellan ekonomisk brottslighet och fastighetshandel. En starkare samhällskontroll av fastighetsöverlåtelser är ett verksamt medel när det gäller att bekämpa den ekonomiska brottsligheten.

Med hänsyn till lagens viktiga funktioner är det angeläget att försöka avhjälpa eventuella brister och att över huvud taget göra lagen så effektivt som möjligt. Man måste emellertid ha klart för sig att man inte kan komma åt alla oönskade förfaranden genom ändringar i den nu aktuella lagstiftningen. Så torde t. ex. vissa missförhållanden som har uppdragats i samband med Göta-Finans-affären inte bero på några brister i tillståndslagen, utan på brister bl. a. i bankers och andra kreditgivares kreditbedömningar och de kommunala rutinerna. I andra fall kan vad som upplevs som brister i lagen i själva verket bero på osäkerhet om lagens rätta innebörd.

Promemorieförslagen innebär, som framgår av vad jag tidigare har anfört, att ett ökat antal fastighetsförvärv samt förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag kommer att bli underkastade en samhällelig kontroll. En sådan kontroll torde inte kunna genomföras utan vissa administrativa olägenheter för fastighetsomsättningen och de tillämpande myndigheterna. På myndighetssidan blir det en ökad belastning på framför allt kommunerna, eftersom aktie- och andelsförvärv enligt förslaget efter anmälan först skall prövas av vederbörande kommun. Å andra sidan avlastas hyresnämnderna visst arbete beträffande sådana förvärv. Genom att de föreslagna lagändringarna är ägnade att hålla olämpliga personer borta från hyreshusmarknaden, bör också kommunernas kostnader och arbete på grund av försumliga hyresvärdar minskas. Hänsynen till de tillämpande myndigheterna talar därför inte mot den ändrade lagstiftningen. Vad beträffar de

olägenheter som kan drabba förvärvarna anser jag att det övergripande intresset av att icke seriösa fastighetsförvärvare hålls borta från hyreshusmarknaden är så starkt att man får acceptera att även seriösa förvärvare underkastas en skärpt kontroll.

På grund av det anförda anser jag att det föreligger ett behov av ändringar i den nu ifrågavarande lagstiftningen och jag ansluter mig i allt väsentligt till de förslag som har lagts fram i promemorian. Till vissa frågor om ändringar i promemoriaförslaget som har aktualiserats under remissbehandlingen återkommer jag i samband med behandlingen av förslagets olika delar.

Jag vill dock redan nu anmäla att jag inte biträder promemorians förslag om införande av en s. k. *förvärvsavgift* som påföljd för underlåtenhet att iakttä skyldigheten att anmäla ett aktie- eller andelsförvärv. Förslaget härom har utsatts för en ganska kraftig remisskritik. Enligt min mening bör man inte utan starka skäl införa ett avgiftssystem på ett nytt område, där erfarenheter saknas av en sådan reglering. Det torde också stå klart att promemoriaförslaget skulle behöva överarbetas i flera avseenden, om det ifrågasatta avgiftssystemet skall införas på detta nya område. Då inte heller det statistiska materialet rörande åsidosättande av den nuvarande tillståndsplikten vid aktie- och andelsförvärv ger något starkare stöd för behovet av en avgiftssanktion, har jag ansett det tillräckligt att reglerna om prövning av aktie- och andelsförvärv fortfarande sanktioneras på samma sätt som vid övriga fall av försummelse av tillståndsplikten, nämligen med en automatisk ogiltighetspåföljd. Min nu redovisade inställning utesluter dock inte att det i framtiden kan finnas anledning att diskutera avgiftsfrågan på nytt, sedan man har fått ökad erfarenhet rörande avgiftssanktionerna inom andra rättsområden liksom rörande omfattningen av de fall då förvärvsprövning försummas. Jag har för avsikt att följa denna fråga med uppmärksamhet.

Jag vill också redan nu anmäla att jag i samband med mina överväganden om vilka förutsättningar som bör gälla för att en förvärvare skall kunna få ett förvärvstillstånd har funnit att de gällande tillståndskriterierna – även efter den i promemorian föreslagna skärpningen av förvärvarens utredningsskyldighet – ger otillräckliga möjligheter att hålla alla olämpliga fastighetsförvärvare borta från marknaden. Det gäller t. ex. personer som har underlåtit att betala in skatter och avgifter för anställda, som har stora skatteskulder eller som har haft samröre med ekonomisk brottslighet. Jag föreslår därför att det bland tillståndskriterierna införs en allmänt hållen regel om att förvärvstillstånd skall vägras, om det kan antas att förvärvaren är från allmän synpunkt olämplig att inneha den ifrågavarande fastigheten (se vidare avsnitt 2.4).

2.2 Lagens tillämpningsområde

2.2.1 Förfärv av andel i fastighet

Vissa förfärv av ideella andelar i fastighet är f. n. undantagna från tillståndsplikten enligt tillståndslagen. Enligt 2 § punkt 6 undantas andelsförfärv som sker för att bereda förfärvaren och hans familj bostad och enligt 2 § punkt 9 undantas förfärv av ytterligare andelar i fastighet. Kontrollen av att kraven för undantag är uppfyllda ligger på inskrivningsmyndigheterna i samband med prövningen av ansökan om lagfart.

I promemorian föreslås att dessa undantag från tillståndsplikten tas bort. Samtidigt föreslås ett tillägg till 4 § andra stycket i lagen med innebörd att förfärvstillstånd inte får vägras, om andelsförfärvet uppenbart sker i syfte att bereda förfärvaren och hans familj bostad på fastigheten. Flertalet remissinstanser biträder förslagen.

Förslaget att slopa undantagsbestämmelsen i 2 § punkt 6 i förening med den föreslagna ändringen i 4 § innebär att kontrollen av att andelsförfärv sker för bostadsändamål förs över från inskrivningsmyndigheterna till i första hand kommunerna. Detta ligger helt i linje med önskemålen om ett ökat kommunalt inflytande. Kommunerna har också bättre förutsättningar än inskrivningsmyndigheterna att på olika sätt kontrollera att förfärv verkligen sker för bostadsändamål. Förfarandet hos inskrivningsmyndigheterna måste på grund av inskrivningsärendenas mängd med nödvändighet vara enkelt och formaliserat, vilket har medfört att myndigheterna normalt har varit hänvisade till ett intyg från förfärvaren om förfärvssyftet. Lagen har därigenom kunnat kringgå. Jag tillstyrker på grund av det anförda de föreslagna lagändringarna, såvitt gäller 2 § punkt 6 och 4 §.

Jag tillstyrker också det föreslagna slopandet av undantagsbestämmelsen i 2 § punkt 9, eftersom även detta stadgande innebär en uppenbar risk för kringgående av lagstiftningen. Ett bibehållande av undantagsregeln skulle ju innebära att den som berättigats att förfärva en fastighetsandel för bostadsändamål kan fritt förfärva ytterligare andelar för att t. ex. i spekulationssyfte hyra ut andelslägenheter. Förfärv av ytterligare andelar bör alltså prövas enligt samma bedömningsgrunder som andra andelsförfärv. Som anføres i promemorian bör naturligtvis den omständigheten att förfärvaren redan har ett inte obetydligt inflytande över fastighetens förvaltning tillmätas en avsevärd betydelse vid förfärvsärendets behandling i kommun och hyresnämnd.

2.2.2. Förfärv av aktier och andelar i fastighetsbolag

Promemorians förslag att förfärv av aktier eller andelar i fastighetsbolag först skall anmälas till kommunen och att förfärvstillstånd endast behövs om kommunen anmäler förfärvet till hyresnämnden för prövning har vunnit allmän anslutning av remissinstanserna. Även jag biträder förslaget.

Tillståndsplikten är i dag enligt 8 och 9 §§ tillståndslagen begränsad till

förvärv av aktier eller andelar i sådana fåmansbolag resp. i handelsbolag som huvudsakligen ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter. Tillståndsplikten avser bolag som äger fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet och vars taxeringsvärde enligt den senaste balansräkningen är minst tre gånger större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar (den s. k. 3×-regeln).

För att minska inverkan av mindre förändringar i balansräkningen och för att försvåra manipulationer så att den tillståndspliktiga värdegränsen inte nås föreslås i promemorian att storleken av det fastighetsinnehav som grundar tillståndsplikt minskas. Det föreslås sålunda att 3×-regeln ersätts med en regel om att tillståndsplikt inträder redan då hyresfastigheternas taxeringsvärde överstiger värdet av de övriga tillgångarna.

Som påpekas av flera remissinstanser kan samma invändningar riktas mot den i promemorian valda lösningen som mot den nuvarande ordningen. Marginella värdeförändringar eller juridiskt oantastliga justeringar av balansräkningen kan medföra att gränsen för tillståndsplikt underskrids i vissa fall.

Genom förslaget kommer emellertid kretsen av tillståndspliktiga förvärv att vidgas väsentligt, varför de angivna marginella fallen måste antas få mindre betydelse. Det viktiga är att tillståndsplikten i så stor utsträckning som möjligt omfattar förvärv avseende bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter. Den föreslagna regeln, som i förhållande till andra förslag som har förts fram i lagstiftningsärendet är enkel att tillämpa, tillgodoser enligt min mening i erforderlig mån detta intresse. Jag biträder därför promemorieförslaget.

Promemorian innehåller också ett förslag om att det i 19 § bokföringslagen (1976: 125) tas in en erinran om 11 § tillståndslagen, som stadgar skyldighet för bolag som äger en hyresfastighet att i sin balansräkning lämna vissa uppgifter. Denna lagändring avstyrks bestämt av bokföringsnämnden. Nämnden anser det principiellt otillfredsställande att belasta en generell lag med särbestämmelser. Nämnden hänvisar också till att Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR sedan flera år i sin rekommendation angående årsredovisning i aktiebolag har hänvisningar till särbestämmelser i annan lagstiftning, bl. a. tillståndslagen. Under dessa omständigheter anser jag att den föreslagna lagändringen inte behövs. Jag är alltså inte beredd att förorda någon ändring i bokföringslagen.

I detta sammanhang vill jag ta upp en annan fråga rörande tillståndspliktens omfattning som inte närmare har berörts i promemorian. Det gäller behandlingen av bostadsbolag, dvs. aktiebolag eller handelsbolag vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt bolagets delägare bereda bostäder i hus som ägs av bolaget.

Genom en hänvisning i 9 § andra stycket tillståndslagen gäller den nuvarande undantagsregeln i 2 § punkt 6, som nu föreslås slopad (se avsnitt 2.2.1), även vid förvärv av aktier och andelar i bolag. Enligt vad som

anförts i förarbetena till lagen (prop. 1975/76: 33 s. 89) skall förvärv av aktier och andelar i bostadsbolag omfattas av undantaget, under förutsättning att den som innehar aktie eller andel i bolaget har rätt till bostad i bolagets fastigheter i förhållande till aktie- eller andelsinnehavet.

Enligt 79 § bostadsrättslagen (1971: 479, omtryckt 1982: 353) är det inte möjligt att bilda s. k. andelshus, där andelsrätten kopplas till innehavet av aktier eller andelar i bolag. Enligt punkt 16 i övergångsbestämmelserna till lagen får dock bolag som före lagens ikraftträdande tillämpat denna upplåtelseform fortsätta sin verksamhet. I skattehänseende jämsställs bostadsaktiebolag med bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar, se 24 § 3 mom. kommunalskattelagen (1928: 370) jämte anvisningar.

Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) har påpekat att promemorians förslag om slopande av undantagsbestämmelsen i 2 § punkt 6 medför att förvärv av aktier i bostadsaktiebolag kommer att bli tillståndspliktiga. SBC anser att starka principiella skäl talar för att sådana s. k. äkta bostadsföretag inte heller i fortsättningen skall omfattas av tillståndsplikten utan att förvärv av aktier i sådana bolag skall vara befriade på samma sätt som förvärv av andelar i bostadsföreningar eller av bostadsrätter.

Promemrieförslaget innebär att ifrågavarande aktieförvärv visserligen blir tillståndspliktiga men att förvärvstillstånd inte får vägras på grund av hänvisningen i 10 § sista stycket promemrieförslaget till 4 §. Jag delar emellertid SBC:s uppfattning att förvärvskontrollen i dessa fall innebär en onödig omgång. Jag biträder därför förslaget om att förvärv av aktier i sådana bostadsaktiebolag som avses i punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen liksom f. n. helt undantas från tillståndsplikten. En bestämmelse härom bör tas in i 8 § tredje stycket tillståndslagen.

När det däremot gäller förvärv av andelar i sådana bostadsbolag som är handelsbolag har det inte framkommit några skäl som talar för en motsvarande ordning. Sådana förvärv kommer alltså att underkastas tillståndsplikt genom att undantaget i 2 § punkt 6 upphävs.

2.2.3 Tillståndslagens tillämpningsområde i övrigt

Svenska kommunförbundet och några kommuner har såväl i tidigare sammanhang som under remissbehandlingen fört fram önskemål om att lagens tillämpningsområde skall utvidgas till att också avse hyreshusenheter som *enbart* innehåller lokaler (jfr prop. 1978/79: 164 s. 22). Jag delar emellertid uppfattningen i promemorian att det inte har kommit fram något material som på ett avgörande sätt visar behovet av lagstiftning på detta område.

Jag vill i detta sammanhang ta upp ett par andra frågor rörande lagens tillämpningsområde. Det gäller vilka slags förvärvare som enligt 2 § punkt 2 tillståndslagen skall vara undantagna från tillståndsplikt. Jag tänker då på det nuvarande undantaget som befriar förvärv av riksorganisation av bo-

stadsrättsföreningar samt bostadsrättsförening som är ansluten till en sådan organisation från tillståndsplikt.

Enligt förarbetena till lagen (prop. 1975/76:33 s. 67) avsåg man med uttrycket "riksorganisation" HSB och Svenska riksbyggen. Vid lagens tillkomst torde någon annan riksorganisation av bostadsrättsföreningar inte heller ha funnits. Numera finns det emellertid ytterligare en riksorganisation av bostadsrättsföreningar, nämligen SBC. Denna organisation, liksom bostadsrättsföreningar som är anslutna till den, omfattas alltså av lagens undantag från tillståndsplikt.

De till HSB och Riksbyggen anslutna föreningarna har enhetligt utformade stadgar som vilar på en gemensam bostadssocial grundsyn. Så är inte fallet med den mera heterogena gruppen av bostadsrättsföreningar som är anslutna till SBC. Jag förordar därför att undantagsregeln i 2 § punkt 2 utformas så att den endast blir tillämplig på de riksorganisationer som ursprungligen avsågs med denna, nämligen HSB och Riksbyggen. Detta bör lämpligen ske genom att i lagtexten införs uttrycket "folkrörelsekooperativ" organisation.

Motsvarande ändring bör göras i 60 a § sista stycket bostadsrättslagen, där uttrycket "rikskooperativ organisation" f. n. används för att beteckna HSB och Riksbyggen (se CU 1981/82: 41 s. 6).

HSB:s riksförbund har under remissbehandlingen också aktualiserat en annan ändring i samma undantagsstadgande. Förbundet påpekar att HSB-organisationen är uppbyggd i tre led, nämligen riksförbundet, regionala HSB-föreningar och lokala bostadsrättsföreningar. Av dessa omfattas de regionala föreningarna f. n. inte av undantaget från tillståndsplikt. Även dessa föreningar förvärvar emellertid fastigheter, främst i samband med ombyggnad och sanering. De bör enligt förbundet också omfattas av undantaget. Jag biträder förslaget och förordar alltså att 2 § punkt 2 tillståndslagen ändras även i detta avseende.

2.3 Förfarandet hos kommunen vid anmälan av tillståndspliktiga förvärv m. m.

I promemorian diskuteras frågan om en närmare lagreglering av den kommunala prövningen av förvärvsanmälningar. Tanken på en sådan reglering avvisas emellertid, liksom tanken på inrättande av ett centralt register som innehåller uppgifter om lagfarna ägare till hyresfastigheter och om fysiska personer som är huvudintressenter i fastighetsägande bolag.

Jag delar uppfattningen i promemorian att man inte lagstiftningsvägen bör låsa kommunerna vid en viss hög utredningsnivå. Det finns emellertid anledning att se över de bestämmelser som gäller förvärvarens uppgiftsskyldighet vid en förvärvsanmälan. Enligt gällande lagstiftning behöver inte till en förvärvsanmälan fogas andra uppgifter än de som anges i 1 a § förordningen (1975: 1139) om tillämpning av lagen (1975: 1132) om förvärv

av hyresfastighet m. m. (tillämpningsförfordningen). Dessa uppgifter avser inte förvärvarens möjligheter att uppfylla tillståndslagens krav för tillstånd. Då syftet med de nu föreslagna lagändringarna är att stärka det kommunala inflytandet vid förvärvsärendena till hyresnämnderna, är det enligt min mening lämpligt att låta kommunerna få möjligheter att redan vid prövningen av förvärvsanmälningarna begära samma uppgifter om förvärvarens personliga förhållanden som de som förvärvaren enligt 2 § första stycket och 4 § första stycket tillämpningsförfordningen skall ge in till hyresnämnden. Eftersom en sådan uppgiftsskyldighet med hänsyn till 8 kap. 3 § och 7 § första stycket punkt 3 regeringsformen fordrar bemyndigande för regeringen i lag, föreslår jag att ett sådant bemyndigande meddelas i en ny paragraf, 27 § i tillståndslagen. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring i tillämpningsförfordningen.

Vid sin förvärvsprövning bör kommunerna naturligtvis utnyttja den särskilda sakkunskap som hyresgästorganisationerna har på området och ta stor hänsyn till deras mening. För att inte förfarandet skall bli alltför komplicerat, bör dock dessa organisationer inte få någon självständig rätt att påkalla tillståndsprövning i hyresnämnden utan denna rätt bör endast tillkomma kommunen (jfr prop. 1978/79: 164 s. 15). Hyresgästorganisationernas intressen tillvaratas i erforderlig mån genom att de har ställningen som part vid tillståndsprövningen i hyresnämnden och rätt att överklaga hyresnämndens beslut till bostadsdomstolen.

Vad slutligen gäller frågan om ett centralt, statligt register över fastighetsägare är det uppenbart att ett sådant register verksamt skulle kunna bidra till att förbättra kontrollmöjligheterna. Åtminstone f. n. hindrar dock det statsfinansiella läget att ett sådant register inrättas.

2.4 Föresättningar för tillstånd

När ett tillståndspliktigt förvärv provas av hyresnämnden, ankommer det på förvärvaren/sökanden att göra sannolikt att han uppfyller vissa i lagen angivna föresättningar för att erhålla förvärvstillstånd. Om han inte lyckas med detta, skall tillstånd vägras.

För tillstånd gäller samma föresättningar beträffande såväl fastighetsförvärv som förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag (se 4 § första stycket och 10 § första stycket andra meningen tillståndslagen). Sökanden skall sålunda göra sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Enligt promemorian har det förekommit fall där förvärvaren har fått förvärvstillstånd trots att han har varit olämplig. Att tillstånd i sådana fall har lämnats beror enligt promemorian inte på att bestämmelserna om

föresättningarna för tillstånd har tillämpats felaktigt utan på att bestämmelserna inte till alla delar är så utformade att de utestänger olämpliga förvärvare. I promemorian föreslås därför vissa ändringar av tillståndskriterierna i 4 § första stycket tillståndslagen.

Den första föresättningen för att tillstånd skall kunna erhållas är, som nyss nämnts, att förvärvaren gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten. I utredningen av Stockholms kommun, som redovisas i promemorian, anförs att bevisbördan rörande förvärvarens ekonomiska och praktiska föresättningar att klara av fastighetsförvaltningen mot lagens ordalydelse ofta har lagts på kommunen i stället för på förvärvaren. I promemorian konstateras också att det ställs för låga krav på förvärvarens utredning om hans förmåga i dessa avseenden. Därför föreslås en skärpning av beviskravet på det sättet att tillstånd får meddelas endast om förvärvaren på ett övertygande sätt visar att han är i stånd att förvalta fastigheten. På grund av skärpningen av utredningskravet i det nu angivna hänseendet föreslås å den andra sidan att kravet på utredning från förvärvaren om hans förmåga att iaktta god sed i hyresförhållanden efterges. Förvärvstillstånd skall enligt förslaget inte få meddelas, om det kan antas att förvärvaren i något avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Medan remissinstanserna tillstyrker förslaget i sistnämnda hänseende, anser flera av dem att skärpningen av beviskravet rörande förvärvarens möjligheter att sköta fastighetsförvaltningen ställer alltför stora krav på förvärvaren och avstyrker därför förslaget i denna del.

Jag skall i det följande diskutera utformningen av de olika tillståndskriterierna i lagen. Innan jag går närmare in på dessa, vill jag emellertid erinra om att den prövningsordning som sedan 1979 gäller beträffande fastighetsförvärv och som enligt vad jag nu föreslagit (se avsnitt 2.2.2) också skall omfatta aktie- och andelsförvärv innebär att i huvudsak endast kontroversiella förvärv kommer att prövas av hyresnämnden. En föresättning är alltså att kommunen har funnit att förvärvaren av någon anledning är olämplig som fastighetsförvaltare. De förvärvare som vill vidhålla förvärvet och därför söker tillstånd hos hyresnämnden anser å sin sida att den kommunala bedömningen av deras lämplighet som fastighetsförvaltare är felaktig och påkallar därför en objektiv prövning av hyresnämnden.

Enligt 16 f § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall hyresnämnden verka för att utredningen i ett ärende som prövas av nämnden får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid skall nämnden såvitt möjligt se till att onödigt utredning inte förebringas. Bestämmelsen innebär att hyresnämnderna skall bedriva en aktiv processledning. Utredningsansvaret åvilar dock parterna. Förvärvaren har enligt 16 a § samma lag samt 2 och 4 §§ i tillståndslagens tillämpningsförfordning att i förvärvsärendet ge in viss utredning.

Från främst kommunalt håll har hävdats att hyresnämnderna i en del fall synes ha varit alltför passiva när det gäller att skaffa in ytterligare utredning i förvärvsärendena. Jag har givetvis den uppfattningen att utredningen i ärendena bör vara så fullständig som möjligt. Hyresnämnderna bör spela en aktiv roll när det gäller att få utredningen fullständig. Jag vill ändå mana till viss försiktighet när det gäller hyresnämndernas medverkan i detta avseende. Det är här fråga om en process mellan två parter och hyresnämnderna måste i de kontroversiella ärendena anses ha en domstolsliknande funktion, varför en långtgående, självständig aktivitet från deras sida kan rubba tilltron till deras objektivitet. Som anförs av hyresnämnden i Stockholm utesluter detta givetvis inte att hyresnämnden, om den känner till någon för förvärvaren graverande omständighet som är okänd för motparten, under handläggningen ger detta till känna och bereder parterna tillfälle att yttra sig häröver.

Då uppkommer nästa fråga, nämligen om det är förvärvaren eller hans motparter – kommunen och/eller hyresgästföreningen – som har utredningsskyldigheten i ärendet. Egentligen rör det sig om två frågor, nämligen dels om vilken part som har bevisbördan, dels om hur stark bevisning den som har bevisbördan måste prestera för att beviskravet skall anses uppfyllt.

Som jag har sagt tidigare kommer prövningen inför hyresnämnden huvudsakligen att avse kontroversiella förvärv. Man kan alltså anta att kommunen och/eller hyresgästföreningen kommer att göra invändningar mot förvärvarens påståenden. Vilka krav skall man kunna ställa på sådana invändningar? Skall man godta invändningar som inte har stöd i någon utredning?

Den gällande lydelsen av tillståndslagen – förvärvaren har att göra sannolikt att han uppfyller lagens tillståndskriterier – kan i och för sig ge ett visst fog för uppfattningen att bevisbördan genomgående ligger på förvärvaren och att hans motparter inte behöver på något sätt styrka att de har fog för sina invändningar. En sådan onyanserad ordning är enligt min mening inte rimlig. I praxis synes det också ha förekommit att tillståndsmyndigheterna har lämnat sådana invändningar utan avseende som inte har haft stöd i någon åberopad utredning, vilket torde ha medfört att man på sina håll har fått uppfattningen att förvärvarens motparter har fått bära bevisbördan.

Som jag nyss har antytt bör man anlägga ett mer nyanserat betraktelsesätt på frågan om bevisbördans fördelning. Även i detta sammanhang bör man tillämpa den allmänna principen om att bevisbördan bör åvila den part som har de bästa förutsättningarna att säkra och föra bevisning i frågan. Med denna utgångspunkt vill jag alltså anlägga följande synpunkter på frågan om bevisbördans fördelning vid prövningen enligt tillståndslagen.

I de fall då förvärvarens motparter har möjligheter att förebringa en egen utredning rörande förvärvarens olämplighet i något avseende, t. ex. att han

i tidigare hyresförhållanden inte har skött sig, varit föremål för ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen eller bostadssaneringslagen osv., bör det enligt min mening inte vara tillräckligt att motparterna påstår att ett visst förvärvaren besvärande faktum föreligger. Det är rimligt att kräva att den som framför invändningen visar att det finns åtminstone ett visst fog för den. Beviskravet i detta avseende bör emellertid inte ställas högt. Om det sålunda visas tillräckligt fog för invändningen, bör förvärvarens påståenden inte godtas med mindre de vinner stöd av den motbevisning som förvärvaren kan tänkas åberopa inför hyresnämnden (jfr bostadsdomstolens motivering i rättsfallet 15/79, som refererats i promemorian).

I andra fall torde dock förvärvarens motparter ha små möjligheter att förebringa någon egen utredning. Jag tänker främst på det förvärvskriterium som avser förvärvarens praktiska och särskilt hans ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten. I dessa fall bör bevisbördan otvetydigt läggas på förvärvaren. Om tveksamhet sålunda föreligger, t. ex. rörande förvärvarens möjligheter att ekonomiskt klara förvaltningen, bör hyresnämnderna aktivt verka för att förvärvaren kommer in med utredning rörande sina förutsättningar i detta avseende. Han bör alltså kunna åläggas att presentera en förvaltningskalkyl, upprättad av revisor, bank eller annan fristående sakkunnig. Besiktning av fastigheten är också ofta nödvändig för att underhållsbehovet skall kunna bedömas.

Den nu skisserade ordningen anser jag utgöra en rimlig fördelning av bevisbördan mellan förvärvaren och hans motparter i prövningsförfarandet inför hyresnämnden. Jag anser det lämpligt att lagtexten rörande de olika tillståndskriterierna nyanseras i enlighet härmed.

I fråga om det första tillståndskriteriet – förvärvaren skall "göra sannolikt" att han har de praktiska och ekonomiska möjligheterna att förvalta fastigheten – skulle det i och för sig inte behövas någon lagändring för att klargöra frågan om bevisbördans fördelning. Däremot aktualiseras frågan hur det beviskrav som åvilar förvärvaren skall komma till uttryck i lagen. Det kan nämligen i och för sig hävdas att redan den nuvarande formuleringen – att förvärvaren skall "göra sannolikt" att han har de praktiska och ekonomiska möjligheterna att förvalta fastigheten – innebär ett relativt högt beviskrav. Den nuvarande formuleringen synes dock ha medverkat till den rådande oklarheten huruvida kravet skall anses uppfyllt i fall då tveksamhet råder rörande förvärvarens kvalifikationer. En sådan tveksamhet bör enligt min mening vara till nackdel för förvärvaren. För att undanröja denna oklarhet bör beviskravet enligt min mening skärpas på sätt som föreslagits i promemorian, dock att dennas formulering "på ett övertygande sätt" bör såsom övertydlig utgå. Jag föreslår alltså att tillstånd skall vägras, om inte förvärvaren visar att han är i stånd att förvalta fastigheten.

Som tidigare nämnts föreslås i promemorian att den nuvarande skyldigheten för förvärvaren att göra sannolikt att han kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden skall ersättas med en regel om att förvärvstillstånd skall

vägras, om det kan antas att förvärvaren inte kommer att iaktta sådan god sed. Med stöd av en sådan regel skulle man enligt promemorian kunna vägra tillstånd i fall då förvärvaren har uppträtt klandervärt mot hyresgäster i tidigare ägda hus eller då han har upplåtit lokaler i sådana hus till någon form av illegal verksamhet.

I likhet med remissinstanserna tillstyrker jag promemorieförslaget i denna del. Därmed beaktas de svårigheter som kan föreligga för förvärvaren att förete utredning rörande sitt framtida uppträdande som hyresvärd, särskilt när han för första gången förvärvar en hyresfastighet.

Det kvarstående tillståndskriteriet enligt lagen är att förvärvaren skall göra sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa. I promemorian diskuteras frågan vilken betydelse som bör tillmätas det förhållandet att förvärvaren före förvärvet i större omfattning köpt och sålt fastigheter. I promemorian manas till försiktighet vid tillståndsgivningen i sådana fall, men någon lagändring anses inte påkallad. Jag har samma uppfattning.

Som påpekas av bostadsdomstolen innehåller promemorieförslaget emellertid en ändring av lagtexten, som inte har kommenterats närmare. Uttrycket "idka bostadsförvaltning" föreslås nämligen utbytt mot "förvalta fastigheten". Enligt bostadsdomstolen antyder den nuvarande formuleringen att förvärvarens syfte skall vara att behålla fastigheten och att bevara dess karaktär som bostadshus, medan den föreslagna texten inte gör det. Bostadsdomstolen pekar på att man på grund av lagtextens nuvarande avfattning har vägrat förvärvstillstånd i fall då det har kommit fram att köparen inte tänker behålla fastigheten eller om oklarhet har rått på den punkten. Nu förekommer det enligt domstolen att seriöst arbetande byggnadsföretag köper saneringsmogna – ibland helt evakuerade – bostadshus enbart i syfte att rusta upp husen för att sedan sälja dem till något kommunalt eller enskilt företag som sysslar med uthyrning eller till en bostadsrättsförening. Jag delar domstolens uppfattning att det knappast är förenligt med allmänna bostadspolitiska intressen att vägra sådana byggnadsföretag förvärvstillstånd. Enligt min mening medger den i promemorian föreslagna lydelsen av lagtexten att förvärvstillstånd kan lämnas i nu angivna fall. Jag biträder därför promemorieförslaget.

Enligt promemorian kan man med stöd av lagens nuvarande tillståndskriterier vägra tillstånd i sådana fall då förvärvaren har betalat ett för högt pris för fastigheten – nämligen om detta tyder på att förvärvaren inte har förvaltningssyfte eller förmåga att ekonomiskt klara av fastighetsförvaltningen – samt då förvärvaren som arbetsgivare har underlåtit att betala in skatter och avgifter för anställda eller då han har stora skatteskulder. Av detta skäl avvisas i promemorian ett förslag från Stockholms kommun om nya lagbestämmelser härom, bl. a. en generalklausul som innebär att förvärvstillstånd skall vägras om förvärvaren kan anses olämplig från allmän synpunkt.

Stockholms kommun har vid remissbehandlingen vidhållit sitt förslag och även ett par andra remissinstanser ifrågasätter om man under lagens nuvarande kriterier kan inrymma de i promemorian angivna exemplen på förvärvarens försummelser m. m. Om sådana omständigheter bör föranleda att förvärvstillstånd skall vägras, bör detta enligt dessa remissinstanser komma till uttryck i lagtexten.

Jag biträder uppfattningen i promemorian att den omständigheten att förvärvaren har betalat ett för högt pris för fastigheten kan bedömas enligt nuvarande tillståndskriterier. Någon särskild lagbestämmelse därutöver anser jag inte vara erforderlig. Som jag har anfört tidigare (avsnitt 2.1) delar jag däremot den under remissbehandlingen framförda uppfattningen att man inte med stöd av de nuvarande tillståndskriterierna kan beakta alla former av olämplighet hos förvärvaren, t. ex. misskötsamhet med skatter och avgifter eller samröre med ekonomisk brottslighet. Liksom flera remissinstanser anser jag att det behövs en allmänt hållen regel som täcker sådana och liknande former av olämplighet. Jag föreslår alltså att förvärvstillstånd även skall vägras om det kan antas att förvärvaren i övrigt är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten. Genom detta tillägg kan alla omständigheter som avser förvärvarens personliga förhållanden beaktas. Om förvärvaren är en juridisk person, får bestämmelsen tillämpas på den eller de personer som har ett väsentligt inflytande över denna.

Jag biträder i likhet med remissinstanserna förslaget om att hyresnämnderna skall ha möjlighet att anlita även andra experter än tekniker för att bedöma förvärvarens möjligheter att klara förvaltningen. Detta föranleder en ändring i 5 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

2.5 Fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt har trätt i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82: 169, CU 41. rskr 364). Om hyresgästerna i en fastighet har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten, blir enligt den nya lagen fastighetsägaren, när han vill sälja sin fastighet, skyldig att först erbjuda hyresgästerna att köpa den. Till grund för den nya lagstiftningen låg betänkandet (SOU 1981: 74) Från hyresrätt till bostadsrätt, som avlämnats av 1978 års bostadsrättskommitté.

Bostadsrättskommittén föreslog att ett undantag skulle göras för fastigheter som ägs av staten, kommuner, landstingskommuner, kommunalförbund, allmännyttiga bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun (se betänkandet s. 194). Detta förslag genomfördes emellertid inte (se prop. 1981/82: 169 s. 40 och CU 1981/82: 41 s. 5). Som skäl för detta anfördes bl. a. att det är ett rättvisekrav att

hyresgästerna hos de allmännyttiga bostadsföretagen har samma möjligheter som andra hyresgäster att genomföra en ombildning till bostadsrätt.

Enligt min mening finns det nu anledning att ändra lagen på denna punkt. En huvudprincip bör vara att boendeinflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skall utvecklas utan anknytning till ett direkt eller indirekt ägande. Det finns då inte heller några motiv att tillgripa utförsäljningar inom den allmännyttiga sektorn för att främja boendeinflytandet. Vad jag nu sagt gäller även fastigheter som i övrigt ägs av det allmänna.

Det finns även en annan omständighet som talar för ett undantag för ifrågavarande fastigheter. De säljs nämligen inte i någon större utsträckning och en intresseanmälan får därför i allmänhet inte någon betydelse utan innebär endast onödigt besvär för inskrivningsmyndigheterna.

På grund av det anförda förordar jag att ett undantag i överensstämmelse med bostadsrättskommitténs förslag tas in i 2 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ett sådant undantag gör att intresseanmälningar som eventuellt redan kan ha gjorts förlorar sin verkan. Det kan emellertid tänkas att hyresgästerna redan har fått ett erbjudande att förvärva en fastighet (hembud har skett med den nya lagens terminologi). I ett sådant fall bör äldre bestämmelser fortfarande gälla och förfarandet enligt lagen få fortsätta. Övergångsbestämmelserna bör utformas i enlighet med vad jag nu har anfört.

Inom justitiedepartementet pågår f. n. arbete med en departementspromemoria med förslag till ändringar i förköpslagen (1967: 868) som syftar till att i olika avseenden utvidga förköpslagens tillämpningsområde. I det sammanhanget finns det också anledning att ta upp frågan om förhållandet mellan förköpslagen och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (jfr prop. 1981/82: 169 s. 54 och CU 1981/82: 41 s. 4 och 10).

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
4. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

2 §

Punkt 2. Ändringarna, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.3), innebär att av bostadsrättsorganisationerna endast de folk- rörelsekooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen samt till dessa anslutna regionala och lokala föreningar kommer att vara undantagna från tillståndsplikten.

Punkterna 6 och 9. Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.1). De innebär att den som förvärvar en ideell andel i en fastighet inte längre är undantagen från tillståndsplikt. Han är alltså tvungen att anmäla förvärvet till kommunen och att, om kommunen begär det, ansöka om tillstånd till förvärvet hos hyresnämnden. Som framgår av 4 § andra stycket andra punkten får tillstånd dock inte vägras då ett andelsförvärv uppenbarligen sker för bostadsändamål.

Det nu gällande undantaget i punkt 6 beträffande förvärv av fastighetsandelar för bostadsändamål gäller också vid förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag genom en hänvisning i 9 § andra stycket. Motsvarigheten till sistnämnda stadgande – i lagrådsremissen 9 § tredje stycket första meningen – föreslås nu också ändrat, så att undantaget även i denna del upphävs. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.2) har dock förvärv av aktier i s. k. äkta bostadsaktiebolag helt undantagits från tillståndsplikten, se 8 § tredje stycket.

3 §

Ändringen i andra stycket är redaktionell.

4 §

Första stycket. Stadgandet har ändrats redaktionellt genom uppdelning av tillståndskriterierna i fyra punkter, varav punkt 4 är helt ny. När det gäller de sakliga ändringarna, får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4).

Andra stycket. Även detta stadgande har indelats i punkter. Punkt 2 är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.1) och vid 2 §. Genom hänvisningen i den nya 10 a § andra stycket till 4 § blir stadgandet också tillämpligt på förvärv av aktier eller andelar i fastighetsbolag, i vilka nyttjanderätt till bostad i bolagets fastigheter grundas på innehavet av aktie eller andel och som inte är helt undantagna från tillståndsplikt på grund av det nu tillagda tredje stycket i 8 §.

Tredje stycket motsvarar nuvarande andra stycket andra meningen.

7 §

I andra stycket har hänvisningen till 2 § punkt 9 utgått.

8 §

Tredje stycket. I enlighet med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.2) har genom detta nya stycke gjorts undantag från tillståndsplikten för förvärv av aktier i s. k. äkta bostadsaktiebolag.

9 §

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.2).

Första stycket första meningen. Ändringen innebär att tillståndslagens tillämpningsområde i fråga om aktie- och andelsförvärv vidgas. F. n. ford-
ras för tillståndsplikt att förvärvet avser aktie eller andel i bolag i vilket taxeringsvärdet av hyreshusbeståndet är mer än tre gånger så stort som det bokförda värdet av övriga tillgångar. Bestämmelsen ändras nu så att till-
ståndsplikt skall inträda när taxeringsvärdet av bolagets hyreshus är större
än det bokförda värdet av övriga tillgångar.

Första stycket andra meningen. Det nuvarande systemet med förvärvs-
anmälan till kommunen vid fastighetsförvärv skall också tillämpas vid
förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag. I överensstämmelse med
vad som gäller beträffande fastighetsförvärv enligt 1 § andra stycket har i
förevarande stadgande tagits in en bestämmelse om att förvärvstillstånd
beträffande aktier och andelar endast behövs om prövning påkallas av
kommunen.

Andra stycket motsvarar nuvarande första stycket andra meningen.

Tredje stycket. Ändringen innebär att även förvärv i bostadsanskaff-
ningssyfte av aktier och andelar i bostadsbolag — utom i sådana s. k. äkta
bostadsaktiebolag som avses i 8 § tredje stycket — är underkastade till-
ståndsplikt (jfr specialmotiveringen till 2 § punkt 6, 4 § andra stycket punkt
2 och 8 § tredje stycket).

10 §

Paragrafen, som i förhållande till gällande lag har en helt ny lydelse men
som motsvarar 10 § första—tredje styckena i promemorieförslaget, regle-
rar frågor om förfarandet med anmälan till kommunen av tillståndspliktiga
förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag (se avsnitt 2.2.2).

Enligt *första stycket första meningen* skall den som gör ett tillståndsplik-
tigt förvärv av aktier eller andelar inom tre månader från förvärvet anmäla
detta till den kommun där huvuddelen av bolagets fasta egendom är belä-
gen. Frågan till vilken kommun anmälan skall inges får i tveksamma fall
enligt *andra meningen* avgöras med ledning av fastigheternas taxe-
ringsvärde (jfr 12 § första stycket tredje meningen tillståndslagen). Till
anmälan skall enligt *tredje meningen* fogas en styrkt avskrift av fånges-
handlingen eller, då fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren

och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om vilka villkor som därvid har avtalats.

Av anmälan bör framgå hur många aktier eller andelar som förvärvet avser. I samband med anmälan till kommunen bör förvärvaren också lämna uppgift om registerbeteckning, taxering och typkod för den tillståndspliktiga fasta egendom som bolaget innehar samt antalet bostadslägenheter som finns på egendomen. Närmare bestämmelser härom får tas in i tillämpningsförfordningen med stöd av bemyndigandet i den nya 27 §. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3) bör kommunen ges rätt att fordra in uppgifter som belyser förvärvarens personliga förutsättningar att uppfylla tillståndskriterierna. Bestämmelser härom får också tas in i tillämpningsförfordningen.

Det nya förfarandet innebär att tillståndsprövning av förvärv normalt skall äga rum efter förvärvet. Liksom när det gäller fastighetsförvärv har emellertid i *andra stycket* stadgats undantag från denna huvudprincip när det gäller vissa associationsrättsliga förvärv. Bestämmelsen motsvarar 3 § andra stycket, men upptar förutom där angivna förvärv även förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen.

Tredje stycket innehåller bestämmelser om kommunens åligganden vid anmälan och påkallande av tillståndsprövning som överensstämmer med vad som gäller beträffande fastighetsförvärv enligt 3 a § första stycket.

10 a §

Paragrafen, vars första stycke är nytt medan andra stycket motsvarar 10 § första stycket andra meningen i gällande tillståndslag, motsvarar 10 § fjärde och femte styckena i promemoriaförslaget. Den reglerar hyresnämndens befattning med de tillståndsärenden som anmälts till nämnden av kommunen.

10 b §

Paragrafen motsvarar delvis 10 § andra stycket i gällande lag och 10 a § första stycket i promemoriaförslaget. Den har i redaktionellt hänseende utformats i enlighet med bestämmelserna i 5 § om ogiltighet vid fastighetsförvärv. Eftersom samma system med förvärvsanmälan till kommunen skall gälla för såväl fastighets- som aktie- och andelsförvärv stadgas, i enlighet med vad som gäller enligt sistnämnda paragraf, i *punkt 1* att underlåten förvärvsanmälan till kommunen av tillståndspliktiga aktie- och andelsförvärv medför att förvärvet är ogiltigt. I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1) har jag på anförda skäl avstyrkt promemorianas förslag om andra sanktionsformer vid underlåten anmälan, nämligen en s. k. förvärvsavgift och hyresnämndens ogiltigförklaring av förvärvet på begäran av kommunen.

Punkterna 2 och 3 överensstämmer i sak med gällande lag.

13 §

Ändringen i *första stycket* sammanhänger med det system med förvärvs-anmälan till kommunen av aktie- och andelsförvärv som nu införs. Beslut om förköp skall således anmälas till hyresnämnden inom den tid som gäller för anmälan av beslut att påkalla prövning enligt 10 § tredje stycket, dvs. inom tre månader från förvärvarens anmälan av förvärvet.

27 §

I paragrafen, som är ny, bemyndigas regeringen att meddela närmare föreskrifter om förvärvarens uppgiftsskyldighet (se avsnitt 2.3 i den allmänna motiveringen).

Övergångsbestämmelserna

I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet skall äldre bestämmelser gälla. Genom den nya lagen tas den nuvarande möjligheten att erhålla förhandstillstånd av hyresnämnden till förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag bort i vissa fall, se 10 § andra stycket. I likhet med vad som uttalades i samband med 1979 års ändringar i lagen anser jag att det inte behövs någon särskild bestämmelse om att ett med stöd av äldre bestämmelser meddelat förhandstillstånd bibehåller sin giltighet, även om förvärvet sker först efter den 1 juli 1983 (jfr prop. 1978/79: 164 s. 38).

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

4 §

I paragrafen har endast en redaktionell ändring gjorts.

5 §

I paragrafens andra stycke stadgas nu att hyresnämnden får anlita teknisk expert att biträda nämnden. Bestämmelsen har ändrats på så sätt att ordet "teknisk" har tagits bort. Härigenom möjliggörs att hyresnämnden i ärenden om tillstånd till förvärv av hyresfastighet anlitar en ekonomisk expert för att bedöma frågan om förvärvarens ekonomiska möjligheter att gå i land med förvaltningen av fastigheten (se avsnitt 2.4 i den allmänna motiveringen).

16 b §

Ändringen i *femte stycket* föranleds av det nya förfarandet med anmälan av tillståndspliktiga förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag.

4.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

60 a §

Ändringen i sjätte stycket, som har behandlats i den allmänna motivationen (avsnitt 2.2.3), innebär att undantag görs endast för bostadsrättsföreningar som är anslutna till HSB eller Riksbyggen (jfr CU 1981/82: 41 s. 6).

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

2 §

Ändringen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5), innebär att lagen inte gäller fastigheter som ägs av angivna rättssubjekt.

Enligt övergångsstadgandet gäller dock äldre bestämmelser, om hembud har skett före ikraftträdandet av lagändringen.

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
4. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1983-03-17

Närvarande: f. d. justitierådet Petrén, justitierådet Rydin, regeringsrådet Brink.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 3 mars 1983 har regeringen på hemställan av statsrådet Gustafsson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
4. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Rolf Strömberg.

Vid ärendets behandling har förelegat en den 9 mars 1983 till lagrådet inkommen skrift från Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation ek. för. (SBC).

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

2 §

Enligt gällande lydelse av punkt 2 i förevarande paragraf fordras inte tillstånd för förvärv som görs av bl. a. riksorganisation av bostadsrättsföreningar samt bostadsrättsförening som är ansluten till en sådan organisation. I lagrådsremissen föreslås, såvitt nu är i fråga, att undantagna från tillståndsplikten skall vara folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.3) anför föredragande statsrådet att man vid lagens tillkomst med uttrycket "riksorganisation" avsåg HSB och Svenska riksbyggen, som vid den tiden torde ha varit de enda riksorganisationerna av bostadsrättsföreningar. Numera finns det enligt statsrådet emellertid ytterligare en sådan organisation, nämligen Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation ek. för. (SBC). Denna organisation och till organisationen anslutna bostadsrättsföreningar omfattas alltså av lagens undantag från tillståndsplikt. Föredragande statsrådet fram-

håller att, till skillnad från vad som gäller för de till HSB och Riksbyggen anslutna föreningarna, den mera heterogena gruppen av bostadsrättsföreningar som är anslutna till SBC inte har enhetligt utformade stadgar som vilar på en gemensam bostadssocial grundsyn. Han förordar därför att undantagsregeln i förevarande punkt utformas så att den blir tillämplig endast på de riksorganisationer som ursprungligen avsågs med denna, nämligen HSB och Riksbyggen, och att detta bör ske genom att uttrycket "folkrörelsekooperativ" organisation införs i lagtexten.

Såsom framgår av det anförda är den avsedda innebörden av lagförslaget i denna del att SBC och anslutna föreningar, som enligt bestämmelsens nuvarande lydelse är undantagna från tillståndsplikt, framdeles skall vara underkastade lagens krav på förvärvstillstånd. Lagrådet, som inte har att gå in på de sakliga överväganden som utgör grund för förslaget i förevarande del, konstaterar att det inte strider mot något grundlagsstadgande eller mot rättsordningen i övrigt att inskränka undantaget att gälla föreningar av viss typ. Däremot anser lagrådet att det uttryck, "folkrörelsekooperativ", som valts för att undantagsregeln i punkt 2 skall bli tillämplig endast på vissa bostadskooperativa organisationer icke är ägnat att tillgodose detta syfte. Redan ordet "folkrörelse" är i sig obestämt. Dess innebörd varierar från tid till annan och motiven för den föreslagna lagändringen innehåller inga anvisningar som kan ge en uppfattning om vilket innehåll lagstiftaren velat tillägga ordet. Det av orden "folkrörelse" och "kooperativ" sammansatta uttrycket "folkrörelsekooperativ" får med hänsyn till det anförda en så diffus betydelse att det inte är tjänligt att använda i lagtext där rimliga krav på exakthet inte bör få efterges.

På grund av vad sålunda har anförts förordar lagrådet att uttrycket inte införs i punkt 2 av förevarande paragraf för att avgränsa de riksorganisationer av bostadsrättsföreningar som skall omfattas av lagens undantag från tillståndsplikt från andra riksorganisationer av bostadsrättsföreningar.

Eftesom lagrådsremissen – utöver kravet på en "bostadssocial grundsyn" – inte ger erforderlig ledning i fråga om de kriterier som bör gälla för att en sådan avgränsning skall kunna göras på ett klart och entydigt sätt, saknar lagrådet underlag för att föreslå annan utformning av bestämmelsen som kan tillgodose syftet med lagförslaget i förevarande del. I följd av det anförda avstyrker lagrådet det remitterade förslaget om ändring i nu berörd del av punkt 2 av förevarande paragraf.

Mot förslaget att undantaget från tillståndsplikt skall utvidgas till att omfatta också regionala organisationer av bostadsrättsföreningar har lagrådet intet att erinra.

Med hänsyn till det anförda föreslås att endast den ändringen görs i punkt 2 i förevarande paragraf att mellan orden "riksorganisation" och "av bostadsrättsföreningar" inskjutes orden "eller regional organisation".

4 §

Enligt nuvarande lydelse av denna paragraf gäller som villkor för förvärvstillstånd bl. a. att sökanden gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten. Motsvarande villkor har i första stycket punkt 1 i förslaget skärpts så till vida att förvärvaren skall visa att han har nämnda förmåga. Orsaken till denna skärpning framgår av den allmänna motiveringen till stadgandet (avsnitt 2.4).

Avsikten med det föreslagna beviskravet torde inte vara att förvärvaren måste prestera "fullt bevis" om att han är i stånd att förvalta fastigheten. Ett sådant krav synes alltför långtgående. Innebörden av förslaget torde närmast vara att förvärvaren skall förebringa sådana omständigheter att man med fog kan utgå från att han har såväl praktiska som ekonomiska möjligheter att förvalta fastigheten. Tolkad på detta sätt bör bestämmelsen kunna godtas.

Efter de särskilda tillståndskriterierna i punkterna 1–3 i första stycket upptar förslaget under punkt 4 den generella bestämmelsen att förvärvstillstånd skall vägras, om det kan antas att förvärvaren i övrigt är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten. Lagtexten ger inte någon antydning om vad som menas med att vara från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten i fråga. Motiven ger inte heller mycket ledning för tillämpningen. Av dem framgår emellertid att stadgandet främst tar sikte på fall då förvärvaren har varit misskötsam med skatter och avgifter eller varit inblandad i ekonomisk brottslighet.

Enligt lagrådets bedömning är det från rättssäkerhetssynpunkt otillfredsställande med en så allmänt hållen regel som det här gäller. Den ger utrymme för en ganska godtycklig och för den enskilde oförutsebar tillämpning. Regleringens inriktning och räckvidd bör på något sätt komma till uttryck i lagtexten. Lagrådet föreslår därför att den här behandlade punkten ges följande lydelse:

"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."

27 §

För att innebörden av bemyndigandet för regeringen enligt denna paragraf skall framgå tydligare föreslår lagrådet att paragrafen får följande lydelse:

"Regeringen bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om skyldighet för förvärvaren att till kommunen och hyresnämnden lämna uppgifter av betydelse för prövningen av förvärv enligt denna lag."

Övergångsbestämmelserna

Uttalande av föredragande statsrådet ger vid handen att avsikten är att förhandstillstånd till förvärv av aktier och andelar i handelsbolag, som

meddelats före den nya lagens ikraftträdande, skall bibehålla sin giltighet även om förvärvet sker först efter ikraftträdandet och utan hinder av att enligt den nya lagen förhandstillstånd ej kan meddelas beträffande vissa typer av förvärv. Med det synsätt som ligger bakom detta uttalande synes följdriktigt vara att beträffande före lagens ikraftträdande gjorda, men då ej slutligt prövade ansökningar om förhandstillstånd till förvärv äldre lag skall tillämpas och då också i det fall att ansökningen avser sådant förvärv till vilket förhandstillstånd ej kan ges enligt den nya lagen. Den här angivna lösningen av sistnämnda övergångsproblem kräver otvivelaktigt ett särskilt stadgande. I klarhetens intresse synes då lämpligt att övergångsspörsmålen beträffande förhandstillstånd i sin helhet uttryckligen regleras. Det förordas därför att till det remitterade förslagets övergångsbestämmelser fogas två nya meningar av förslagsvis följande lydelse:

”Före ikraftträdandet meddelat förhandstillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag gäller även därefter. Beträffande prövningen av sådan ansökan om förhandstillstånd till dylikt förvärv som ej slutligen avgjorts vid ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.”

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

Förslaget lämnas utan erinran.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Under hänvisning till vad lagrådet anförte vid 2 § förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. avstyrker lagrådet den föreslagna ändringen i förevarande lag.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Lagrådet, som noterar att det nu framlagda förslaget till ändring i förevarande lag ej belysts genom remissbehandling eller annat liknande förfarande efter det att frågan prövades i samband med lagens antagande, finner ur de synpunkter lagrådet har att beakta ej anledning till erinran mot förslaget.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1983-03-17

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Petersson, Andersson, Rainer, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition om ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter m. m.

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
4. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Lagrådet har i och för sig inte något att erinra mot att regeln om undantag från tillståndsplikten i 2 § *punkt 2 tillståndslagen* ändras, såvitt gäller riksorganisationer av bostadsrättsorganisationer, så att den bara kommer att avse HSB och Riksbyggen. Lagrådet anser emellertid att det uttryck, "folkrörelsekooperativ", som har valts för att åstadkomma den önskade avgränsningen har en så diffus betydelse att det inte är tjänligt att använda i lagtext. Eftersom lagrådet anser sig sakna underlag för att föreslå någon annan utformning av bestämmelsen avstyrks den föreslagna lagändringen i det nu berörda hänseendet. I överensstämmelse härmed avstyrker lagrådet även den föreslagna ändringen i 60 a § *bostadsrättslagen*.

Uttrycket "folkrörelsekooperativ" organisation kan väl sägas sakna en i och för sig önskvärd pregnans. Något annat uttryck är dock svårt att finna. I motiven har jag också klart angett att därunder inte faller några andra bostadskooperativa organisationer än HSB och Riksbyggen, varför någon risk för missstolkning eller missförstånd enligt min mening inte torde kunna

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 3 mars 1983.

befaras. Jag är därför inte beredd att frångå det remitterade förslaget i nu berörda delar.

Jag ansluter mig till vad lagrådet uttalat rörande tolkningen av 4 § första stycket punkt 1 tillståndslagen och godtar också lagrådets förslag till precisering av punkt 4 i samma paragraf.

Jag godtar även lagrådets förslag till utformning av 27 § tillståndslagen liksom, med några redaktionella jämkningar, förslaget till ytterligare övergångsbestämmelser till samma lag.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen
att anta de av lagrådet granskade förslagen med vidtagna ändringar.

Beslut

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



**JUSTITIE-
DEPARTEMENTET**

ÄNDRADE REGLER OM FÖRVÄRV AV HYRESFASTIGHETER

Ds JU 1982: 12

InnehållsförteckningSid.

- 1 FÖRFATTNINGSFÖRSLAG
 - 1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
 - 1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
 - 1.3 Förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370)
 - 1.4 Förslag till lag om ändring i bokföringslagen (1976:125)
 - 1.5 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
 - 1.6 Förslag till förordning om ändring i utsökningsförfordningen (1981:981)
- 2 INLEDNING
- 3 GÄLLANDE RÄTT
 - 3.1 Fastighetsförvärv
 - 3.2 Aktie- och andelsförvärv
 - 3.3 Förförskäpsrätt vid aktieöverlåtelse
 - 3.4 Förfarandet vid prövning enligt tillståndslagen
- 4 STATISTISKA UPPGIFTER
- 5 STOCKHOLMS KOMMUNS UTREDNING OM FASTIGHETS-
HANDELN OCH TILLSTÅNDSLAGEN M.M.
- 6 TIDIGARE RIKSDAGSBEHANDLING
- 7 ÖVERVÄGANDEN

- 7.1 Tillståndslagens tillämpningsområde
 - 7.1.1 Förvärv av andel i fastighet
 - 7.1.2 Förvärv av aktie och andel i fastighetsbolag
 - 7.1.3 Tillståndslagens tillämpningsområde i övrigt
- 7.2 Åtgärder för att säkra efterlevnaden av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv
- 7.3 Förfarandet hos kommunen vid anmälan av tillståndspliktiga förvärv
- 7.4 Tillämpningen av 4 § första stycket tillståndslagen
- 8 UPPRÄTTADE FÖRFATTNINGSFÖRSLAG
- 9 SPECIALMOTIVERING
 - 9.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
 - 9.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
 - 9.3 Förslaget till lag om ändring i kommunal-skattelagen (1928:370)
 - 9.4 Förslaget till lag om ändring i bokföringslagen (1976:125)
 - 9.5 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
 - 9.6 Förslaget till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)
- 10 SAMMANFATTNING

1 FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

1.1 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av
hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.¹

dels att 2, 4, 7, 9, 10 och 13 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas tre nya paragrafer, 10a §, 10 b och 10 c §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse2 §²

Förvärvstillstånd fordras ej

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt äges av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fångat provats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt

1 Lagen omtrycket 1979:307.

2 Senaste lydelse 1982:628.

Nuvarande lydelse

under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

6. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten.

7. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

8. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten och som ej enligt 6 § är skyldig att avyttra sistnämnda andel.

4 §

Förvärvstillstånd skall vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Föreslagen lydelse

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Förvärvstillstånd får meddelas endast om förvärvaren på ett övertygande sätt visar att han är i stånd att förvalta fastigheten och gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa.. Förvärvstillstånd får inte meddelas, om det kan antas att förvärvaren i något avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Nuvarande lydelse

Förvärvstillstånd enligt denna lag får ej vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas även om de förutsättningar som anges i första stycket ej föreligger.

Föreslagen lydelse

Förvärvstillstånd enligt denna lag får inte vägras

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som inte innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter,

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten.

Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av första stycket.

7 §³

Har förordnande meddelats enligt 6 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall förordnandet trots detta gå i verkställighet, om kommunen eller hyresnämnden icke återkallar sin framställning i ärendet.

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företrädare framför alla befintliga fordringar. Även om

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt däri efter, i förekommande fall, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företrädare framför alla befintliga fordringar. Även om det

Nuvarande lydelse

det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täckes, får försäljning dock ej ske om ej den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt 12 kap. utskökningsbalken eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som länsstyrelsen utser. Egendomen får säljas endast till den som fått besked från kommunen att prövning ej påkallas, ernållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3, 4 eller 9 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det.

Kommer försäljning ej till stånd vid auktionen, får kommunen eller hyresnämnden inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft hos länsstyrelsen påkalla förordnande om ny auktion. Framställs ej sådan begäran inom föreskriven tid eller avges ej heller vid den senare auktionen bud som får antagas, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Kostnad i samband med auktion, som ej lett till försäljning betalas av statsmedel.

Föreslaren lydelse

i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täckes, får försäljning dock ej ske om ej den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt 12 kap. utskökningsbalken eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som länsstyrelsen utser. Egendomen får säljas endast till den som fått besked från kommunen att prövning ej påkallas, erhållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får antagas, skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det.

Nuvarande lydelse

9 §

Äger bolag fast egendom som avses i 1 § och är egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning minst tre gånger större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget ej utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385). Detsamma gäller i fråga om förvärv av aktie eller andel i moderbolag, om det sammanlagda taxerade värdet av koncernens fasta egendom, som här avses, är minst tre gånger större än det sammanlagda bokförda värdet av koncernens övriga tillgångar, allt enligt koncernbolagens senaste balansräkningar.

Bestämmelserna i 2 § 1 - 6 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras ej till förvärv av aktie på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

10 §

Har tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag ej sökts före förvärvet, skall det sökas inom tre månader från det förvärvet skedde. I fråga om

Föreslagen lydelse

Om ett bolag äger sådan fast egendom som anges i 1 § första stycket och egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning är större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget inte utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385). Förvärvstillstånd fordras dock endast om prövning enligt 10 § tredje stycket påkallas hos hyresnämnden.

Vid förvärv av aktie eller andel i moderbolag gäller vad som i första stycket sägs om bolaget koncernen.

Bestämmelserna i 2 § 1 - 5 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras inte till förvärv av aktie på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid tillståndspliktiga förvärv av aktier eller andelar i bolag skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där huvuddelen av den

Nuvarande lydelse

prövning av ansökan om tillstånd till sådant förvärv gäller 4 § i tillämpliga delar.

Görs ej ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd genom lagakraftigande beslut, är förvärvet ogiltigt.

Föreslagen lydelse

fasta egendomen är belägen. Frågan om inom vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen eller, om någon fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om de villkor som har avtalats för förvärvet.

I fall som avses i 1 § 2-4 samt vid förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385) får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall ges in till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Vill kommunen påkalla prövning enligt denna lag, skall beslutet härom anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen eller intyg om förvärvet inte var fogad till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan handling. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning påkallas.

Har anmälan som avses i tredje stycket gjorts inom föreskriven tid, skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

en månad från det att han fått del av föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd. Föreläggandet skall innehålla en erinran om bestämmelserna i 10 a § första stycket. Till föreläggandet skall fogas en avskrift av kommunens anmälan.

I fråga om hyresnämndens prövning av ansökan om förvärvstillstånd gäller 4 § i tillämpliga delar.

10 a §

Om ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt föreläggande som avses i 10 § fjärde stycket eller om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftägande beslut, är förvärvet ogiltigt.

Om förvärvaren underlåter att i rätt tid anmäla förvärvet till kommunen enligt 10 § första stycket, skall han åläggas en avgift (förvärvsavgift). Om kommunen begär det kan förvärvet också förklaras ogiltigt.

Om förvärvet avser samtliga aktier eller andelar i bolaget, utgör förvärvsavgiften en procent av taxeringsvärdet av bolagets eller koncernens tillståndspliktiga fasta egendom. I annat fall minskas den så beräknade avgiften med hänsyn till förvärvets omfattning i förhållande till det totala antalet aktier eller andelar i bolaget. Om avgiften med hänsyn till omständigheterna framstår som oskälig, får den jämkas.

Nuvarande lydelse

10 b §

Förköpsrätten utövas genom att kommunen senast i samband med att kommunen skall yttra sig i tillståndsärendet skriftligen hos hyresnämnden anmäler att beslut att utöva

Föreslagen lydelse

Frågor om förvärvsavgift och ogiltigförklaring prövas av hyresnämnden på talan av den kommun till vilken anmälan enligt 10 § första stycket skall ske. Talan får dock inte tas upp till prövning sedan mer än tio år förflutit från förvärvet.

För att säkerställa ett anspråk på förvärvsavgift får hyresnämnden på yrkande av kommunen förordna om kvarstad. Därvid gäller i tillämpliga delar vad som i 15 kap. rättegångsbalken är föreskrivet om kvarstad för fordran.

10 c §

Förvärvsavgift betalas till kommunen. Den tillfaller till hälften staten och till hälften kommunen.

Vid fördelning mellan staten och kommunen av medel som har influtit skall medel i första hand avsättas för kommunens fordran.

Åtgärder för indrivning av förvärvsavgift får inte vidtas, sedan mer än tio år förflutit från det beslutet angående avgiften vann laga kraft.

13 §

Förköpsrätten utövas genom att kommunen inom den tid som gäller för anmälan enligt 10 § tredje stycket skriftligen hos hyresnämnden anmäler att ett beslut att utöva förköpsrätt har

Nuvarande lydelse

förköpsrätt fattats. Hyresnämnden skall underrätta bolaget samt köpare och säljare om beslutet att utöva förköpsrätt.

Föreslagna lydelse

fattats. Hyresnämnden skall underrätta bolaget samt köpare och säljare om beslutet att utöva förköpsrätt.

Frågan om förköp får också tas upp i samband med prövningen av fråga om förvärvsavgift. I fråga om anmälan och underrättelse gäller därvid första stycket. Kommunens anmälan skall dock ske senast när kommunen begär prövning av frågan om förvärvsavgift.

Har förvärvstillstånd meddelats, är förköpsrätten förlorad.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983. I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

1.2 Förslag tillLag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och
hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 5, 16 b, 16 c, 23 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse4 §²

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22-24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

1 Lagen omtryckt 1980:97.

2 Senaste lydelse 1982:354.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980:94),

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för utbildning till bostadsrätt.

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

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 10 b, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

5 §

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärende enligt 52 § eller 60 § första stycket i bostadsrättslagen (1971:479) skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnden får anlita teknisk

Hyresnämnden får anlita expert att

Nuvarande lydelse

expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Föreslagen lydelse

biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra-fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd.

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

16 b §

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,
2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

får ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivast innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Nuvarande lydelse

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. får ej utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp ej skall äga rum.

Föreslagen lydelse

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket eller 10 § fjärde stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. får ej utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp ej skall äga rum.

16 c §

Ansökan om tillstånd till förköp enligt 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall göras skriftligen.

Ansökan om inläggande av förvärvsavgift och ogiltigförklaring enligt 10 a § andra stycket samt om tillstånd till förköp enligt 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall göras skriftligen.

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

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

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 14 § bostadsanvisningslagen samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

³ Senaste lydelse 1982:354.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

Mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14-16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §,

2. avskrivit ärende enligt 8-10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §,
dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än
som avses i 3 i fråga som gäller
allmän rättshjälp.

5. utlåtit sig i annat fall än
som avses i 3 i fråga som gäller
allmän rättshjälp.

6. utan samband med avgörande av
saken utlåtit sig om kvarstad enligt
10 b § andra stycket lagen om för-
värv av hyresfastighet m.m.

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

Nuvarande lydelse

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § bostadsanvisningslagen (1980:94), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Föreslagen lydelse

Om talan inte förs mot nämnds beslut enligt följande paragrafer, får beslutet verkställas som lagakraftägande dom:

9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken,

22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

13 a § denna lag,

13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792),

9 eller 10 § bostadsanvisningslagen (1980:94),

10 b § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. i fråga om förvärvsavgift och kvarstad för sådan avgift.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

1.3 Förslag tillLag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370)

Härigenom föreskrivs att 20 § kommunalskattelagen (1928:370) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse20 §¹

Vid beräkningen av inkomsten från särskild förvärvskälla skall alla omkostnader under beskattningsåret för intäkternas förvärvande och bibehållande avräknas från samtliga intäkter i pengar eller pengars värde (bruttointäkt), som har influtit i förvärvskällan under beskattningsåret. Att koncernbidrag, som inte utgör sådan omkostnad, ändå skall avräknas i vissa fall och inräknas i bruttointäkt hos mottagaren frångår av 43 § 3 mom.

Avdrag får inte göras för:

den skattskyldiges levnadskostnader och därtill hänförliga utgifter, såsom vad skattskyldig utgett som gåva eller som periodiskt understöd eller därmed jämförlig periodisk utbetalning till person i sitt hushåll;

kostnader i samband med plockning av vilt växande bär och svampar till den del kostnaderna inte överstiger de intäkter som är skattefria enligt 19 §;

värdet av arbete, som i den skattskyldiges förvärvsverksamhet utförts av den skattskyldige själv eller andre maken eller av den skattskyldiges barn som ej fyllt 16 år;

ränta på den skattskyldiges eget kapital som har nedlagts i hans förvärvsverksamhet;

svenska allmänna skatter;

1 Senaste lydelse enligt prop. 1981/82:146 och 154.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

kapitalavbetalning på skuld;

avgift enligt 8 kap. studiestödslagen (1973:349);

avgift enligt lagen (1972:435) om överlastavgift;

avgift enligt lagen (1976:666) om påföljder och ingripande vid olovligt byggande m.m.;

avgift enligt 99 a § utlänningslagen (1980:376);

avgift enligt 26 § arbetstidslagen (1982:673);

avgift enligt 10 a § andra stycket
lagen (1975:1132) om förvärv av
hyresfastighet m.m.;

belopp, för vilket arbetsgivare är ansvarig enligt 75 § uppbördslagen (1953:272);

avgift enligt lagen (1976:206) om felparkeringsavgift;

överförbrukningsavgift enligt ransoneringslagen (1978:268);

ränta på lånat kapital till den del räntan täcks av sådant statligt bidrag som avses i punkt 7 av anvisningarna till 24 §;

kapitalförlust m.m. i vidare mån än som får ske enligt 36 §.

(Se vidare anvisningarna.)

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983 och tillämpas första gången vid 1984 års taxering.

1.4 Förslag tillLag om ändring i bokföringslagen (1976:125)

Härigenom föreskrivs att 19 § bokföringslagen (1976:125) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagna lydelse

19 §

Balansräkningen skall i sammandrag redovisa rörelsens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital i rörelsen på balansdagen. Ställda panter och ansvarsförbindelser skall upptagas inom linjen.

För balansräkningen användes med de avvikelser som betingas av rörelsens art och omfattning nedan intagna schema eller annan uppställningsform som ger en likvärdig överblick över rörelsens ställning.

I schemat angivna poster skall upptagas var för sig. Kompletterande poster ges beteckningar som tydligt anger vad som ingår i posten. För varje sammandragen post i balansräkningen skall i specificerad bilaga upptagas de belopp som ingår i posten, om icke postens sammansättning klart framgår av bokföringen i övrigt.

A TillgångarI Omsättningstillgångar

1. Kassa- och banktillgodohavanden
2. Aktier och andra andelar
3. Obligationer och andra värdepapper
4. Væxelfordringar
5. Kundfordringar
6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
7. Övriga fordringar
8. Varulager
9. Förskott till leverantörer

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

- II Spärrkonto hos riksbanken för investeringsfond och liknande fonder, var för sig

III Anläggningstillgångar

1. Aktier och andra andelar
2. Obligationer och andra värdepapper
3. Lån till delägare och denne närstående personer
4. Andra fordringar
5. Förskott till leverantörer
6. Patent och liknande rättigheter
7. Hyresrätt och liknande rättigheter
8. Goodwill, som avses i 17 § första stycket
9. Oavskriven utgift, som avses i 17 § andra stycket
10. Skepp
11. Maskiner, inventarier och dylikt
12. Byggnader
13. Fast egendom, som ej är maskin eller byggnad

B Skulder och eget kapital

I Kortfristiga skulder

1. Växelskulder
2. Leverantörsskulder
3. Skatteskulder
4. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
5. Övriga kortfristiga skulder
6. Förskott från kunder

II Långfristiga skulder

1. Avsatt till pensioner
2. Andra långfristiga skulder

III Obeskattade reserver

1. Lagerreserv
2. Investeringsfonder och liknande fonder, var för sig
3. Övriga obeskattade reserver, var för sig

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

- IV Eget kapital, med angivande av ingående belopp, insättningar eller uttag under räkenskapsåret, redovisat årsresultat samt utgående belopp
- C Ställda panter m.m.
1. Inteckningar i fast egendom, företagsinteckningar och andra inteckningar, varje slag för sig
 2. Andra ställda panter och därmed jämförliga säkerheter, varje slag för sig, med angivande av de belastade tillgångarnas värde enligt balansräkningen
- D Ansvarsförbindelser
1. Diskonterade värklar
 2. Borgensförbindelser och övriga ansvarsförbindelser
 3. Pensionsåtaganden som ej upptagits bland skulderna och ej har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet.

I 11 § lagen (1975:1132) om förvärv
av hvresfastighet m.m. finns sär-
skilda bestämmelser om balansräk-
ningens utformning när det gäller
vissa aktiebolag och handelsbolag.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

1.5 Förslag till

Förordning om ändring i förordningen (1975:1139)
om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv
av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.¹

dels att 1 a, 2, 4 och 8 §§ samt rubriken närmast före 1 a § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i förordningen skall införas tre nya paragrafer, 7 a, 7 b och 7 c §§, samt närmast före 7 a § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Anmälan till kommun av för-
värv av fast egendom eller
tomträtt

Föreslaren lydelse

Anmälan till kommun av till-
ståndspliktiga förvärv

1 a §

I anmälan enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall anges registrerbeteckning för den egendom som avses med förvärvet. Vidare skall uppgift lämnas om antalet bostadslägenheter som finns på egendomen. Förvärvaren skall också förete bevis om egendomens taxering och typkod. Anmälan bör innehålla uppgift om förvärvarens namn och adress.

I anmälan enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall anges registrerbeteckning för den egendom som avses med förvärvet. Vidare skall uppgift lämnas om antalet bostadslägenheter som finns på egendomen. Förvärvaren skall också förete bevis om egendomens taxering och typkod.

Vid anmälan enligt 10 § första
stycket lagen om förvärv av hyres-

1 Förordningen omtryckt 1979:311.

Nuvarande lydelseFöreslagna lydelse

fastighet m.m. skall förvärvaren
förete registreringsbevis avseende
det bolag i vilket aktie eller andel
har förvärvats samt bevis om taxering
och typkod för bolagets fasta egendom.
Därjämte skall uppgift lämnas om

1. antalet aktier eller andelar
som har förvärvats, förvärvarens
tidigare innehav av aktier eller
andelar i bolaget samt det totala
antalet aktier eller andelar i bo-
laget,

2. antalet bostadslägenheter på bola-
gets fastigheter.

Anmälan bör innehålla uppgift om för-
värvarens namn och adress.

2 §

I ärende om tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall förvärvaren utöver vad som följer av 16 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

1. uppge sitt medborgarskap eller, om förvärvaren är bolag, förening eller stiftelse, förete för förvärvaren gällande bolagsavtal, bolagsordning, stadgar eller motsvarande handling,

2. uppge avsikten med förvärvet,

3. uppge huruvida förvärvaren äger eller tidigare har ägt fast egendom som avses i 1 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. eller aktie eller andel som avses i 9 § samma lag och huruvida han tidigare sökt tillstånd att förvärva sådan egendom,

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4. uppge huruvida någon av följande åtgärder beslutats eller sökts i fråga om förvärvaren tillhörig egendom, nämligen

a) särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792),

b) upprustningsåläggande eller användningsförbud enligt bostadssaneringslagen (1973:531) eller

c) föreläggande enligt 16 § lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggnade m.m.,

d) föreläggande eller förbud enligt 18 § hälsoskyddslagen (1982:000),

c) expropriation med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719),

e) expropriation med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719),

5. förete bevis om den med förvärvet avsedda egendomens taxering och typkod samt lämna uppgift om antalet bostadslägenheter som finns på egendomen,

6. uppge vilka ekonomiska och praktiska förutsättningar förvärvaren har att vid fastighetsförvaltningen uppfylla de krav som uppställs i 4 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Finner hyresnämnden att utredningen behöver kompletteras, får nämnden förelägga sökanden att inom viss tid komma in med sådan utredning. Efterkommes ej föreläggandet, får ärendet avvisas. Erinran om detta skall tagas in i föreläggandet.

Hyresnämnden kan för särskilt fall medge undantag från första stycket.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

4 §

I ärende om tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall förvärvaren, utöver vad som följer av 16 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

1. lämna uppgifter enligt 2 §
1-4 och 6,

1. lämna uppgifter enligt 2 §
första stycket,

2. förete fångehandling, om sådan upprättats,

3. förete skriftlig på heder och samvete avgiven försäkran av överlåtare och förvärvare om vederlaget för aktierna,

4. förete den resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse för bolaget som upprättats närmast före förvärvet,

5. lämna uppgift om det antal bostadslägenheter som finns på bolagets hyresfastigheter.

Bestämmelserna i 2 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning i fall som avses i denna paragraf.

Ansökan om förvärvsavgift m.m.

7 a §

Ansökan om åläggande av förvärvs-
avgift och ogiltigförklaring enligt
10 b § lagen (1975:1132) om förvärv
av hyresfastighet m.m. skall inne-
hålla uppgift om förvärvaren och om det
förvärv på vilket avgiftsskyldighet
grundas. Kommunen skall uppge huruvida
förköpsrätt skall utövas.

Bestämmelserna i 2 § andra och tredje
styckena tillämpas även i fall som
avses i denna paragraf.

Nuvarande lydelse

7 b §

8 §
I anmälan till hyresnämnden enligt 3 a § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall anges om kommunen avser att utöva förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868).

Sedan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp äger rum, skall kommunen underrätta hyresnämnden därom.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1983.

Föreslagen lydelse

Sedan förvärvsavgiften har inbetalats till kommunen åligger det kommunen att senast inom tre månader till länsstyrelsen inbetala det belopp som enligt 10 c § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillkommer staten.

Om beslut om ogiltigförklaring meddelas, skall överlåtaren underrättas.

I anmälan till hyresnämnden enligt 3 a § första stycket eller 10 § tredje stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall anges om kommunen avser att utöva förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868) eller lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

1.6 Förslag tillFörordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 § utsökningsförordningen (1981:981) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

1 kap.

2 §

Som allmänna mål handläggs, utöver mål om uttagande av böter, viten, skatter, tullar samt avgifter och liknande medel som tillkommer staten och som får utsökas utan föregående dom, mål om uttagande av

1. belopp som har förklarats förverkat eller som någon har ålagts att betala som annan särskild rättsverkan av brott,

2. belopp som i ett mål eller ärende vid domstol eller annars i samband med en rättegång har utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återbetalas,

3. sådan kostnad för allmän rättshjälp som part eller någon annan har ålagts att ersätta staten enligt rättshjälplagen (1972:429),

4. vad som skall betalas enligt beslut som avses i lagen (1973:137) om ekonomiskt bistånd till svenska medborgare i utlandet m.m.,

5. avgifter som avses i 11 kap. 95 § vattenlagen (1918:523),

6. avgifter enligt lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m.,

7. förvärvsavgift enligt 10 a §
andra stycket lagen (1975:1132)
om förvärv av hyresfastighet m.m..

Nuvarande lydelse

7. belopp som domstol har ålagt någon att betala till staten, om enligt särskild föreskrift indrivning av beloppet får ske i samma ordning som gäller för skatt,

8. utländsk allmän avgift enligt lagen (1969:200) om uttagande av utländsk skatt, tull och annan allmän avgift.

Föreslagen lydelse

8. belopp som domstol har ålagt någon att betala till staten, om enligt särskild föreskrift indrivning av beloppet får ske i samma ordning som gäller för skatt,

9. utländsk allmän avgift enligt lagen (1969:200) om uttagande av utländsk skatt, tull och annan allmän avgift.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1983.

2 INLEDNING

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (tillståndslagen) har till syfte att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta sådana fastigheter (prop. 1975/76:33, CU 5, rskr 102).

Enligt tillståndslagen är förvärv av hyresfastigheter i princip beroende av tillstånd av hyresnämnd. Tillståndsplikt gäller också för förvärv av aktier och andelar i bolag i vissa fall. Härtill anknyter bestämmelser om kommunal förköpsrätt vid aktieöverlåtelser.

Bestämmelserna om tillståndsprövning vid förvärv av hyresfastighet gällde ursprungligen endast i vissa kommuner i landets tre storstadsområden. Sedan den 1 juli 1979 gäller emellertid även denna del av lagen i hela landet (prop. 1978/79:164, CU 38, rskr 372, SFS 1979:307). I samband med denna lagändring ändrades också förfarandereglerna så att förvärv av hyresfastigheter skall anmälas till kommunen. Tillståndsprövning hos hyresnämnden behövs endast om kommunen begär en sådan prövning.

Tillståndslagen synes till stor del ha haft åsyftad effekt - spekulativa och av annan anledning icke önskvärda förvärv har kunnat hindras. Från kommunalt håll har också framhållits att lagen - särskilt efter 1979 års ändringar - givit kommunerna en nyttig inblick i hyreshusmarknaden.

Lagen har emellertid fortfarande vissa brister. Detta gäller framför allt bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv. Mycket tyder på att dessa bestämmelser inte är tillräckligt effektiva och att många tillståndspliktiga förvärv aldrig blir prövade. Kritik har också framförts mot gällande undantag i fråga om tillståndsplikt vid förvärv av ideella andelar av fastighet. Dessa undantag har ansetts möjliggöra ett kringgående av tillståndslagen.

Från flera håll har kritik också riktats mot hyresnämndernas och bostadsdomstolens tillämpning av bestämmelserna om förutsättningar för förvärvstillstånd i 4 § första stycket tillståndslagen. Kritiken går ut på att bevisbördan när det gäller förvärvarens lämplighet i strid mot lagbestämmelserna har lagts på kommunen och hyresgästföreningen i stället för på förvärvaren samt att kommunens inställning i tillståndsfrågan inte beaktas i tillräcklig omfattning.

Den s.k. Göta-Finans-affären har slutligen riktat uppmärksamheten på kommunernas roll i förfarandet enligt lagen. Det har från vissa håll hävdats att kommunerna avstår från att begära tillståndsprövning av anmälda fastighetsförvärv utan en tillräckligt ingående granskning av förvärvarna. Önskemål har därför framförts om en närmare reglering av kommunens behandling av anmälda fastighetsförvärv.

Frågorna om tillståndsplikten vid förvärv av aktier och bolagsandelar samt om tillämpningen av 4 § första stycket uppmärksammades redan i 1979 års lagstiftningsärende. Bostadsministern uttalade därvid i fråga om aktie- och andelsförvärven att bestämmelserna hade brister men att frågan om åtgärder fordrade ytterligare överväganden. När det gäller tillämpningen av 4 § första stycket tillståndslagen konstaterade bostadsministern att det kunde ifrågasättas om reglerna om förutsättningarna för tillstånd gav tillräckliga möjligheter att stoppa icke önskvärda förvärv och att det därför kunde finnas skäl att se över reglerna i syfte att få till stånd en bättre kontroll. En sådan översyn borde emellertid enligt bostadsministern anstå till dess ytterligare erfarenheter vunnits av lagens tillämpning (prop. 1978/79:164 s. 22 och 26). Såsom en viktig utgångspunkt för den kommande översynen nämnde bostadsministern i båda fallen Stockholms kommuns utredning om fastighetshandeln och tillämpningen av tillståndslagen.

I denna departementspromemoria redovisas resultatet av den av bostadsministern utlovade översynen av tillståndslagen.

3 GÄLLANDE RÄTT

3.1 Fastighetsförvärv

Tillståndsplikten gäller enligt 1 § första stycket tillståndslagen vid förvärv av fast egendom som vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet. Tillståndspliktiga förvärv är enligt samma lagrum för det första köp, byte och gåva. Därutöver föreligger tillståndsplikt vid vissa associationsrättsliga förvärv, såsom tillskott till bolag eller förening, utdelning och fusion. Enligt 1 § andra stycket fordras tillstånd endast om den kommun där den fasta egendomen är belägen påkallar hyresnämndens prövning av tillståndsfrågan.

I 2 § stadgas vissa undantag från tillståndsplikten. Förvärvstillstånd fordras sålunda inte om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund (punkt 1) eller om egendomen förvärvas av staten eller ett annat allmänt organ eller av allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till en sådan organisation (punkt 2). Vidare gäller undantag i de fall egendomen förvärvas för kyrkligt ändamål eller då förvärvaren är en kreditinrättning som enligt lag eller annars är skyldig att åter avyttra egendomen (punkterna 3 och 4). Förvärv mellan vissa närbesläktade är inte heller tillståndspliktiga (punkt 5). Enligt punkterna 6 och 9 gäller undantag från tillståndsplikten vid vissa förvärv av ideell andel i fastighet. Det gäller sådant förvärv som sker för att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten samt förvärv som görs av någon som redan äger andel i fastigheten. Enligt punkt 7 gäller undantag från tillståndsplikten om förvärvet skall prövas enligt lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. (1916 års lag). Prövning av förvärvet enligt tillståndslagens kriterier görs i sådant fall i samband med prövningen enligt 1916 års lag. Efter den 1 januari 1983 kommer motsvarande att gälla lagen (1982:618) om

utländska förvärv av fast egendom m.m., som då ersätter 1916 års lag. Undantag från tillståndsplikten föreligger slutligen vid förvärv på exekutiv auktion. Särskilda regler för sådana förvärv finns i 6 och 7 §§ tillståndslagen.

Tillståndspliktiga förvärv skall enligt 3 § första stycket inom tre månader från det förvärvet skedde anmälas till kommunen. Till anmälan skall fogas en avskrift av fångeshandlingen. Sedan anmälan gjorts har kommunen att ta ställning till om förvärvet skall prövas. Vill kommunen påkalla prövning, skall den enligt 3 a § första stycket senast tre månader efter anmälan av förvärvet anmäla sitt beslut härom hos hyresnämnden. Inom samma tid skall kommunen också underrätta förvärvaren om prövning påkallas.

När kommunen har påkallat tillståndsprövning, skall hyresnämnden enligt 3 a § andra stycket förelägga förvärvaren att inom en månad från föreläggandet ansöka om tillstånd.

Det nu angivna förfarandet innebär att tillstånd söks efter det att förvärvet har skett. När det gäller de associationsrättsliga förvärven finns det emellertid enligt 3 § andra stycket också möjlighet att få tillståndsfrågan prövad innan förvärvet ägt rum. Ansökan ges i sådant fall in till hyresnämnden utan föregående anmälningsförfarande.

I 4 § finns bestämmelser om hyresnämndens tillståndsprövning. Enligt första stycket skall tillstånd vägras, om förvärvaren inte förmår göra sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Enligt andra stycket får tillstånd i vissa fall inte vägras. Det gäller fall där tillståndsplikt i och för sig föreligger men förvärvet avser fastigheter, för vilka en förvärvskontroll enligt tillståndslagen inte är påkallad. Det gäller bl.a. förvärv av fastigheter som är obebyggda

eller bebyggda med annat än hyreshus eller med hyreshus innehållande högst två bostadslägenheter.

Följden av att tillstånd vägras till ett förvärv är enligt 5 § att förvärvet blir ogiltigt. Samma påföljd inträder när förvärvaren försummat att i rätt tid anmäla förvärvet till kommunen eller ge in ansökan om förvärvstillstånd till hyresnämnden.

I 6 och 7 §§ finns vissa bestämmelser som gäller förvärv av hyresfastighet på exekutiv auktion. Vid sådana förvärv gäller som nämnts ingen tillståndsplikt, men förvärvaren är enligt vad som närmare anges i förevarande paragrafer tvungen att inom två år åter göra sig av med fastigheten, om han inte dessförinnan får besked av kommunen att tillståndsprövning inte påkallas eller tillstånd av hyresnämnden.

Enligt 7 § förköpslagen (1967:868) utgör en anmälan enligt 3 § första stycket tillståndslagen också utgångspunkt för den frist inom vilken kommunen har att utöva förköpsrätt.

3.2 Aktie- och andelsförvärv

Bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv gäller enligt 8 § dels aktier i aktiebolag som är s.k. fåmansbolag, dels andelar i handelsbolag. Med fåmansbolag avses bolag i vilka minst 75 procent av aktierna ägs av högst tio fysiska personer. Tillståndsplikt föreligger enligt 9 § första stycket vid förvärv av aktie eller andel i sådant bolag, om bolaget äger hyresfastigheter och det taxerade värdet av dessa fastigheter är minst tre gånger större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Tillståndspliktiga förvärv är förutom de som anges i 1 § första stycket inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385). De i 2 § 1-6 angivna undantagen från tillståndsplikt gäller enligt 9 § andra stycket i tillämpliga delar. Såsom

ett särskilt undantag från tillståndsplikten vid aktieförvärv gäller här förvärv genom nyemission, där aktieägaren tecknar de nya aktierna i förhållande till tidigare innehav.

Vid aktie- och andelsförvärv skall någon anmälan till kommunen inte göras, utan ansökan om förvärvstillstånd skall alltid ges in till hyresnämnden. Ansökan kan enligt 10 § första stycket göras både före och efter förvärvet - dock senast tre månader efter förvärvet. Vid prövningen av förvärvet gäller 4 § i tillämpliga delar.

Enligt 10 § andra stycket blir förvärvet ogiltigt, om ansökan inte görs inom föreskriven tid eller på föreskrivet sätt eller om tillstånd vägras genom lagakraftäggande beslut.

I 11 § finns vissa bestämmelser rörande utformningen av bokslut för bolag som äger hyresfastigheter. I bolagets balansräkning skall sådana fastigheters registerbeteckning, taxeringsvärde och bokförda värde anges.

3.3 Förköpsrätt vid aktieöverlåtelse

Vid tillståndspliktiga överlåtelser av aktier genom köp har den kommun i vilken aktiebolagets hyresfastigheter eller huvuddelen därav ligger rätt att förköpa aktierna. Bestämmelser härom finns i 12 - 22 §§ tillståndslagen. Förköpsrätten utövas enligt 13 § första stycket genom att kommunen hos hyresnämnden anmäler beslut om att utöva förköpsrätten. Förköpsrätten innebär enligt 14 § första stycket att kommunen får förvärva aktierna från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Om säljaren eller köparen bestrider förköpet, är kommunen enligt 17 § skyldig att söka tillstånd till detta. Frågan om förköp prövas av hyresnämnden.

Förköpsrätt föreligger även vid tillståndspliktiga förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (12 § andra stycket tillståndslagen).

3.4 Förfarandet vid prövning enligt tillståndslagen

Bestämmelser om förfarandet vid anmälan av förvärv och vid prövning av tillstånds- och förköpsfrågor finns i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (tillämpningsförfordningen) samt i 16 a - c §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Enlige nämndlagen gäller bl.a. att ansökan om förvärvstillstånd skall tillställas kommunen för yttrande och, om det är lämpligt, hyresgästorganisation som berörs av ansöknings (16 b § första stycket). Kommunen och hyresgästförening som berörs av en ansökan om förvärvstillstånd anses enligt 16 b § andra stycket som förvärvarens motparter och får därigenom rätt att jämte förvärvaren överklaga hyresnämndens beslut.

Hyresnämndens beslut får enligt 25 § tillståndslagen överklagas hos bostadsdomstolen. Vardera parten svarar normalt för sin kostnad för förfarandet såväl i hyresnämnden som i bostadsdomstolen (se 26 § tillståndslagen).

4 STATISTISKA UPPGIFTER

A. Antal förvärvsanmälningar till kommun 1979-07-01 - 1981-10-31

	Stockholms kn	Göteborgs kn	Malmö kn
Antal förvärvsanmälningar	950	473	465
Antal anmälningar som begärts prövade	190	31	33
Antal anmälningar som prövats och där tillstånd meddelats	112	17	5
Antal ärenden angående aktie- och andelsförvärv där kommunen avgivit yttrande under samma tid	23	62	9

B. Ärendestatistik - hyresnämnder 1979-07-01 - 1981-10-31B.1 Fastighetsförvärv

	Stockholms HN*	Göteborgs HN	Malmö HN
Antal inkomna ärenden		46	66
Antal avslag i HN		7	13
Antal avskrivna eller avvisade ärenden		4	23
Antal överklagade tillståndsbeslut		0	0
Antal överklagade avslagsbeslut		4	7

B.2 Aktie- och andelsförvärv

Antal inkomna ärenden	58	10
Antal avslag i HN	1	0

* Från hyresnämnden i Stockholms har uppgifter ej kunnat erhållas.

	<u>Stockholms HN</u>	<u>Göteborgs HN</u>	<u>Malmö HN</u>
Antal avskrivna eller avvisade		8	1
Antal överklagade tillståndsbeslut		0	0
Antal överklagade avslagsbeslut		0	0

C. Ärendestatistik - bostadsdomstolen 1979-07-01 - 1981-10-31C.1 Fastighetsförvärv

Antal inkomna ärenden	34
Därav antal ärenden från andra HN än Stockholm, Göteborg, Malmö	4
Antal tillståndsbeslut som ändrats i BD	1
Antal avslagsbeslut som ändrats i BD	3
Antal avskrivna eller avvisade ärenden	10

C.2 Aktie- och andelsförvärv

Antal inkomna ärenden	0
-----------------------	---

5 STOCKHOLMS KOMMUNS UTREDNING OM FASTIGHETSHANDELN OCH
TILLSTÅNDSLAGEN M.M.

Kommunstyrelsen i Stockholms kommun tillsatte år 1977 en utredning om ekonomisk brottslighet och social utslagning. Utredningsarbetet har bedrivits i tre delutredningar, varav en har behandlat fastighetshandeln inom kommunen. Sistnämnda delutredning, som har letts av Ulf Lygnell, har utarbetat sex delrapporter:

- I. Fastighetsspekulationen och tillståndslagen (februari 1978).
- II. Tillämpningen av tillståndslagen första halvåret 1978 samt tillståndslagen och aktieförvärv i fastighetsbolag (augusti 1978).
- III. Svart lägenhetsförsäljning i Stockholms innerstad (mars 1979).
- IV. Fastighetsspekulationen i Stockholm (augusti 1979).
- V. Fastighetshandelns samband med den ekonomiska brottsligheten (juni 1980).
- VI. Tillämpningen av tillståndslagen 1978-07-01 - 1980-07-01 (november 1980).

En slutrapport (VII) med åtgärdsprogram framlades i december 1980. Kommunstyrelsen beslutade den 24 februari 1982 att till justitiedepartementet överlämna rapporterna jämte en i borgarrådsberedningen upprättad promemoria daterad 1982-02-10.

Följande åtgärdsförslag beträffande tillståndslagen läggs fram i kommunens utredning.

Åtgärdsförslag som avser lagens tillämpningsområde

- 1. Beträffande undantaget från tillståndsplikt i 2 § punkt 6 vid förvärv av andel i fastighet, som sker för att bereda förvärvaren och hans familj bostad, föreslås att en gräns sätts för hur stor andel som får förvärvas utan till-

stånd.

2. Beträffande undantaget från tillståndsplikt i 2 § punkt 9 vid förvärv av andel i fastighet, då förvärvaren redan har andel i fastigheten, föreslås att undantaget slopas.

3. Beträffande definitionen i 9 § första stycket av tillståndspliktiga aktie- och andelsförvärv föreslås att den s.k. 3x-regeln får ändrad utformning.

Åtgärdsförslag som avser tillståndsprövningen enligt 4 §
tillståndslagen

1. Tåta fastighetstransaktioner skall ensamt kunna vara diskvalificerande för tillstånd.

2. För fastighetsågare som inte tidigare uppfyllt lagens krav skall en icke obetydlig "karenstid" gålla. Blotta påståenden om båttring eller endast en kort tids båttring skall inte vara tillräckligt för tillstånd.

3. Det bör klart fastläggas att sökanden skall styrka att han uppfyller tillståndslagens krav.

4. Hyresnåmnderna bör åläggas ett aktivare utredningsarbete.

5. Kommunens yttrande i tillståndsfrågan skall normalt följas, om det inte är uppenbart att det strider mot lagen.

I fråga om tillståndsplikten vid aktie- och andelsförvärv föreslås slutligen att underlåtenhet att söka tillstånd skall straffbelåggas.

I borgarrådsberedningens PM framförs härutöver följande åtgärdsförslag.

1. Samtliga förvärv av andelar i bostadsfastigheter skall tillståndsprövas.
2. För högt pris för fastigheter skall ensamt vara skäl för att avstyrka tillstånd.
3. Tillståndslagen bör tillföras en generalklausul med innebörd att tillstånd skall kunna vägras om förvärvaren anses från allmän synpunkt olämplig, exempelvis genom att ha anställda utan att betala skatt och avgifter eller fullgöra andra arbetsgivarskyldigheter, upplåta lokaler för illegal spelverksamhet m.m.
4. Förvärvstillstånd skall vara preliminära under en tvåårsperiod. Vid misskötsel skall fastigheten säljas och kommunen ges rätt att lösa in fastigheten.

Föredragande borgarrådet anförde i en promemoria den 15 januari 1982 bl.a. följande.

Jag kan i huvudsak ansluta mig till de slutsatser och de förslag utredningen för fram. Jag konstaterar att lagen om förvärvstillstånd har givit resultat som ett medel mot fastighetsspekulation. Trots att lagen, enligt utredningens uppfattning, tillämpats milt har den i huvudsak fått avsedd effekt härvidlag.

Utredningen föreslår att hyresnämnderna bör åläggas ett aktivare utredningsarbete vid tillämpning av lagen. Hur detta skall ta sig uttryck anges dock ej, vilket även juridiska avdelningen påtalat. Jag finner det angeläget - inte minst från rättssäkerhetssynpunkt - att understryka att kommunens uppgift skall vara att yttra sig och att hyresnämnder resp. bostadsdomstol skall avgöra ärendena. I likhet med drätsel-nämnden anser jag att utredningen tillsammans med remissyttrandena i programmet bör överlämnas till justitiedepartementet för att ingå som underlag i det utredningsarbete som departementet avser påbörja om ändringar i tillståndslagen. Utredningen

anser också att bestämmelserna i tillståndslagen bör skärpas så att täta fastighetstransaktioner ensamt blir diskvalificerande för tillstånd, att "karenstid" införs för fastighetsägare som tidigare inte uppfyllt lagens krav och att det klarare framgår i vilka bolag aktieförvärv är tillståndspliktiga. Utredningens förslag bör naturligtvis övervägas noga. Jag har dock för min del kommit fram till att jag inte är beredd att tillstyrka dem. Jag är tveksam till förslag som innebär en långt gående detaljreglering. Det finns, vilket även framgår av bankinspektionens yttrande, risk för att sådana bestämmelser kan bli till men i seriösa fastighetsförvärv.

Beträffande bakgrunden till de olika åtgärdsförslagen hänvisas till vad som redovisas i samband med övervägandena i avsnitt 7 i denna promemoria.

Hyresgästföreningen i Västra Sverige (Leif Magnusson och Lennart Sjöstedt) har i maj 1982 gjort en utredning om den s.k. Göta-Finans-affären. Av utredningen framgår att Göta Finans AB trots mycket begränsade tillgångar under loppet av något år kunde bygga upp ett omfattande innehav av hyresfastigheter i Göteborg, huvudsakligen inom saneringsmogna områden. Tillstånd enligt tillståndslagen meddelades i något fall till bolagets förvärv. I flera fall påkallade kommunen inte tillståndsprövning. I andra fall underlät bolaget att iakta bestämmelserna i tillståndslagen om tillståndsplikt. Genom bl.a. orealistiska värderingsintyg kunde bolaget belåna fastighetsinnehavet till mycket höga belopp innan det i juli 1981 försattes i konkurs med skulder uppgående till tiotals miljoner kronor. Flera personer bakom bolaget misstänks för mer eller mindre omfattande brottslighet i samband med bolagets verksamhet.

Enligt hyresgästföreningens utredning visar den undersökning som har utförts bl.a. på brister i tillståndslagen. I utredningen lämnas därför följande förslag i fråga om tillståndslagen.

1. Kommunernas roll vid fastighetsförvärv måste utredas. Deras handläggning måste bli grundligare och effektivare.

2. Tillståndsrekvisiten måste skärpas. Bl.a. skall den som häftar i skuld till samhället vägras tillstånd.

3. Aktie- och andelsförvärv måste regleras hårdare.

Vidare föreslås att ett centralt dataregister skall inrättas för att underlätta kontroll av och kontakt med fastighetsägare.

6 TIDIGARE RIKSDAGSBEHANDLING

1. Civilutskottets betänkande 1978/79:38

I betänkandet behandlas, förutom propositionen 1978/79:164 om ändring i tillståndslagen, två motioner med hemställan om sådana ändringar i tillståndslagen som skulle möjliggöra ett bättre tillmötesgående av de bostadssociala kraven (mot. 1978/79:396 och 786), en motion med hemställan om ytterligare överväganden angående förutsättningarna för tillstånd och prövningen av sådana frågor samt om utredning av frågan om tillståndsplikt vid testamentariska förvärv av fastigheter (mot. 1978/79:2624) samt slutligen en motion med förslag till ändringar i de i propositionen lämnade lagförslagen innebärande bl.a. rätt för hyresgästorganisation att påkalla prövning samt skyldighet för hyresnämnd att vägra tillstånd vid förvärv som skett i spekulationssyfte (mot. 1978/79:2625).

Civilutskottet anförde i betänkandet bl.a.

Bostadsministern anför till regeringsprotokollet (prop. s. 27) att det kan finnas skäl att se över reglerna om förutsättningarna för tillstånd i syfte att få en bättre kontroll av förvärv av hyresfastigheter. En sådan mera allmän översyn får, enligt bostadsministern, ske när ytterligare erfarenheter har vunnits av lagens tillämpning.

Även enligt utskottets mening finns det inte anledning att nu genom ett riksdagsbeslut aktualisera en fortsatt översyn av denna fråga.

- - -

Med utgångspunkt i det förhållandet att inga direkta regler binder den kommunala prövningen föreslås att hyresgästintressena ges ökad tyngd genom en rätt för hyresgästorganisation att påkalla tillståndsprövning hos hyresnämnd. Utskottet kan i och för sig dela meningen att det är principiellt tveksamt om frågan om huruvida en lag skall tillämpas eller inte skall avgöras av kommun utan att dess bedömningsgrunder anges. Denna lagstiftningstekniska fråga får emellertid enligt utskottets mening ses mot bakgrund av kommunernas ansvar för genomförandet av bostadspolitiska intentioner - ett ansvar som i andra sammanhang inte satts i fråga. Det skulle

vara svårt att med motsvarande principiella synsätt överlåta detta avgörande till en av partsorganisationerna. Därtill kommer att dessa organisationers synpunkter av naturliga skäl också beaktas av kommunen inom ramen för den intressegemenskap (prop. s. 16) som föreligger mellan kommunerna och hyresgästorganisationerna. En föreslagen åtgärd från riksdagens sida är enligt utskottets mening inte påkallad.

- - -

Utredningen (Ju 1977:07) om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall har genom tilläggsdirektiv (1979:11) fått i uppdrag bl.a. att ytterligare utreda frågan om begränsning av rätten att fritt förvärva jordbruksfastighet. Enligt utskottets mening får frågan om tillstånd till testamentariska förvärv av hyresfastighet prövas mot bakgrund av de principiella överväganden som utredningen gör. Det finns därmed inte anledning för riksdagen att påkalla någon utredning enligt motionsförslaget.

Utskottet, som inte var enhälligt, hemställde om bifall till regeringens lagförslag och avslag på motionerna. Riksdagen biföll hemställan (rskr 1978/79:372).

2. Civilutskottets betänkande 1979/80:13

I betänkandet behandlas bl.a. en motion med hemställan om en översyn av bestämmelserna om förutsättningarna för tillstånd och hyresgästorganisationernas ställning i syfte att få till stånd en bättre kontroll av förvärv av hyresfastigheter (mot. 1979/80:580) och en motion, vari bl.a. hemställs om sådana ändringar i tillståndslagen som medför en bostadssocialt striktare tillämpning och lägger avgörande vikt vid hyresgästernas synpunkter (mot. 1979/80:1519).

Civilutskottet anförde i betänkandet bl.a.

Förutsättningarna för tillstånd skärptes genom en lagändring som trätt i kraft den 1 juli 1979. Det tidigare stadgandet att tillstånd "får" vägras om grundförutsättningarna inte ansågs föreligga ersattes med kravet att tillstånd i dessa fall "skall" vägras. Det föreligger ännu inte sådana erfarenheter av effekterna av denna lagändring att de nu kan grunda ett krav på översyn av tillståndsförutsättningarna. Det torde inte heller från något håll finnas intresse av att formulera kraven så att lagstiftningen uppfattas som en auktorisation av vissa personer som ägare av hyreshus.

Lagändringarna har även stärkt hyresgästorganisationernas ställning. Organisationerna har nu ställning som part och kan därmed anföra besvär över hyresnämnds beslut. Inte i någon av motionerna har påståtts att kommunerna i sina bedömningar av om prövning skall påkallas allmänt sett inte tar tillräckliga hänsyn till hyresgästorganisationernas mening.

Utskottet har med hänsyn till det anförda inte funnit anledning att fråga sina tidigare bedömningar att det kan finnas skäl att se över förutsättningarna för tillstånd men att tillräckliga ytterligare erfarenheter som kan grunda ett sådant ställningstagande ännu inte föreligger.

Utskottet, som inte var enhälligt, hemställde om avslag på motionerna. Riksdagen biföll hemställan.

3. Civilutskottets betänkande 1980/81:18

I betänkandet behandlas bl.a. en motion om ändring av tillståndslagens tillämpningsområde (motion 1980/81:331) och en motion, vari bl.a. hemställs om sådana ändringar i tillståndslagen som medför en bostadssocialt striktare tillämpning och lägger avgörande vikt vid hyresgästernas synpunkter (mot. 1980/81:1852).

Civilutskottet anförde i betänkandet bl.a.

Utskottet har inte heller nu funnit anledning att gå ifrån uppfattningen att det kan finnas skäl att se över förutsättningarna för tillstånd enligt lagen. Det bör emellertid enligt utskottets mening få ankomma på regeringen att bedöma när tillräckliga erfarenheter finns för att inleda ett sådant arbete. Någon åtgärd från riksdagens sida är inte nu påkallad.

Det förslag om överväganden som förs fram i motion 331 (s) syftar till att hindra att förvärv av hyreshus som taxerats som specialenhet m.m. undgår tillståndsprövning. Enligt vad som uppgetts från regeringens kansli har överväganden i detta ämne redan inletts. Utskottet förutsätter att dessa överväganden redovisas för riksdagen. Motionärernas syfte är därmed tillgodosett och någon åtgärd från riksdagens sida behövs inte.

Utskottet, som inte var enhälligt, hemställde om avslag på motionerna. Riksdagen biföll hemställan.

4. Civilutskottets betänkande 1981/82:18

I betänkandet behandlas bl.a. en motion om förfarandet vid anmälan av förvärv av hyresfastighet m.m., om förhandsbesked beträffande lämplighet som förvärvare av hyresfastigheter samt om utredning om ett fastighetsägarregister (mot. 1981/82:1093) samt tre motioner om översyn av tillståndslagen (mot. 1981/82:1557, 1584 och 1625).

Civilutskottet anförde i betänkandet bl.a.

En möjlighet att ge förhandsbesked beträffande en viss persons bedömda lämplighet i allmänhet som förvärvare av hyresfastigheter - och sålunda vidare att den gällande möjligheten att få tillståndsfrågan prövad innan förvärvet skett - kan indirekt leda till ett system som liknar auktorisation. Mot en sådan ordning kan åtskilliga även principiella invändningar riktas. Det finns inte anledning för riksdagen att på grundval av hittills kända förhållanden påkalla ett begärt förslag.

Motion 1981/82:1093 (s) innehåller i yrkande 2 även förslaget att riksdagen begär utredning om ett fastighetsägarregister omfattande inte endast lagfarna ägare utan även fysiska personer som är huvudintressenter i de juridiska personer som kan stå som lagfarna ägare till fastigheter. Det föreslagna registret, med riksåtkomst, motiveras av en önskan att kunna få fram en bild av en viss persons även tidigare engagemang i hela riket som ägare och förvaltare av hyreshus, sålunda samma motiv som åberopats för det ovan behandlade förslaget om upplysningsplikt.

Utskottet har i den senare frågan utgått från att pågående översyn kan bidra till en bättre belysning av skälen för och emot en upplysningsplikt. Ett föreslaget register skulle i allt väsentligt tjäna samma syfte. Det finns enligt utskottets mening inte heller rimlig anledning överväga att till stöd för i huvudsak endast tillämpningen av lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. införa ett administrativt uppenbarligen relativt vidlyftigt särskilt registersystem. Motionsyrkandet avstyrks.

Utskottet, som inte var enhälligt, hemställde om avslag på motionerna (CU 1981/82:18 och 38). Riksdagen biföll hemställan.

5. Interpellationssvar

I svaret på en interpellation av Rune Torwald (1981/82:8) som gällde frågan vilka åtgärder regeringen avsåg att vidta för att eliminera möjligheterna till icke-seriösa fastighetsförvärv, anförde bostadsministern den 2 november 1981 bl.a. följande:

När ett nyetablerat eller okänt bolag ger sig in på hyreshusmarknaden i en kommun fordrar enligt min mening omsorgen om de berörda hyresgästerna att kommunen gör en ordentlig efterforskning för att utrona bolagets soliditet och avsikten med förvärvet. Uppgifter från andra kommuner angående mindre seriösa fastighetsförvärv kan härvid, såsom Rune Torwald har påpekat, vara en viktig informationskälla. Jag vet att Stockholms, Göteborgs och Malmö kommun med anledning av det som nu har inträffat har inlett ett samarbete för utbyte av sådan information och det är min förhoppning att också andra kommuner, där man kan förvänta spekulativa hyreshusförvärv av större omfattning, ansluter sig till detta samarbete. Självfallet har också hyresgästföreningarna med sin rikstäckande organisation här en viktig uppgift att fylla. Jag anser inte att det nu finns anledning för regeringen att vidta några åtgärder för att främja det behövliga samarbetet men jag kommer självfallet att följa utvecklingen här.

Som jag tidigare har berört kan fastighetsförvärv också ske genom förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger fastigheter. Jag är medveten om att tillståndslagens bestämmelser på denna punkt har vissa brister och att sådana förvärv inte prövas i avsedd utsträckning. Stockholms kommun har nyligen slutfört en omfattande undersökning av tillämpningen av tillståndslagen inom kommunen och ett förslag till åtgärder, som bl.a. innefattar förändringar i reglerna om tillståndsprövning av aktie- och andelsförvärv, är att förvänta. Regeringen kommer att mot bakgrund av undersökningsresultaten ta ställning till vilka förändringar i tillståndslagen som är nödvändiga.

Bostadsministern har vidare den 23 november 1981 besvarat en interpellation (1981/82:61) om villkoren för förvärv av hyresfastighet m.m. I svaret utlovades bl.a. en översyn av tillståndslagens bestämmelser om aktie- och andelsförvärv.

7 ÖVERVÄGANDEN

7.1 Tillståndslagens tillämpningsområde

7.1.1 Förfärf av andel i fastighet

BAKGRUND

Tillståndsplikten enligt 1 § första stycket tillståndslagen gäller såväl vid förfärf av fastigheter i dess helhet som vid förfärf av del av och andel i fastighet. I 2 § görs emellertid undantag från tillståndsplikten vid förfärf av andel i fastighet i två fall. Undantag gäller för det första vid förfärf av andel i fastighet i syfte att bereda förfärfaren och hans familj bostad på fastigheten (punkt 6). För det andra gäller undantag då andel i en fastighet förfärfas av någon som redan äger andel i fastigheten, om han inte enligt 6 § är skyldig att avyttra den senare andelen (punkt 9). Undantaget i 2 § punkt 6 gäller också vid förfärf av aktie och andel i fastighetsbolag (9 § andra stycket).

En motsvarighet till undantaget i 2 § punkt 9 finns i 3 § punkt 6 förköplagen (1967:868) och i 2 § punkt 9 jordförfärfslagen (1979:230).

I fråga om undantaget vid andelsförfärf för bostadsändamål (2 § punkt 6) anförde föredragande statsrådet följande vid tillståndslagens tillkomst (prop. 1975/76:33 s. 82).

Det förekommer i viss utsträckning att bostadsfastigheter ägs av ett större antal personer, vanligen lika många som det finns bostadslägenheter på fastigheten. Förfärfet av andelen är här förknippat med rätten till förfärfarens egen bostad på fastigheten. Eftersom det i dessa fall normalt inte uppkommer något hyresförhållande bör förfärf av andel i fastighet där ägarförhållandena är sådana som sagts nu inte vara underkastade tillståndsplikt.

När det gäller undantagets tillämplighet vid aktie- och andelsförvärv anförde föredragande statsrådet att en förutsättning måste vara att den som har aktie eller andel i bolaget har rätt till bostad i bolagets fastigheter i förhållande till aktie- eller andelsinnehavet (prop. 1975/76:33 s. 89).

Undantaget i 2 § punkt 9 avseende ytterligare andelsförvärv saknade motsvarighet i det promemorieförslag som låg till grund för förevarande lagstiftning. Sådana förvärv skulle enligt promemorieförslaget bedömas enligt allmänna regler, men den omständigheten att förvärvaren redan ägde en andel i fastigheten borde tillmätas betydelse vid tillståndsprövningen (Ds Ju 1975:10 s. 35). Förslaget kritiserades av Sparbanksföreningen som ansåg att ett avslag på tillståndsansökan vid andelsförvärv skulle kunna medföra att överlåtaren led skada. I propositionen, där förevarande undantag infördes, anförde föredragande statsrådet bl.a. (prop. 1975/76:33 s. 82).

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

I Stockholms kommuns utredning (se avsnitt 5 i denna promemoria) anføres beträffande tillståndsplikten vid förvärv av andel i fastighet för bostadsändamål bl.a. följande (delrapport VI s. 36).

Vid förvärv av ideella andelar är det fråga om förvärv som blir föremål för lagfartsprövning hos inskrivningsmyndigheten, som alltså skall undersöka om sökanden tänker bo i fastigheten. Andelsförvärvaren ombeds därför att skriftligen intyga att han har den avsikten. Enligt vad vi inhämtat från inskrivningsmyndigheten har alla sökande hittills lämnat ett sådant intyg, även om man på myndigheten ibland har haft på känn att detta intyg inte överensstämmer med den verkliga avsikten.

Vi har stickprovsvis granskat ett tiotal fastigheter som är uppdelade i ideella andelar. Av 8 personer som förvärvat sådana andelar under åren 1978 - 80 (och där ingen förvärvsprovning skett i hyresnämnden) har vi konstaterat att 3 st. den 12 oktober i år (1980) var skrivna på annan adress.

Vårt material är här väsentligt mindre än när det gäller handelsbolagsandelar och aktier i fastighetsbolag. Det finns dock även på denna punkt anledning att anta att tillståndspliktiga förvärv sker utan provning i ett inte obetydligt antal fall. Hur hyresnämnden skulle se på dessa fall är också svårt att avgöra, eftersom vi inte känner till något exempel där ett sådant förvärv har prövats.

Enligt kommunen (delrapport VI s. 39) finns det anledning att se över bestämmelserna om undantag från tillståndsplikten vid andelsförvärv. I 2 § punkt 6 bör sålunda en maximigräns införas för hur stor en andel får vara för att tillståndsplikt inte skall föreligga. Enligt kommunen kan en person f.n. förvärva en stor andel av en fastighet utan att behöva söka tillstånd genom att åberopa undantagsbestämmelsen. Det är vidare enligt kommunen inte närmare berört i den nuvarande lagstiftningen hur förvärvssyftet skall kontrolleras. Kommunen sätter i fråga om inte tillståndsplikt bör inträda om inte förvärvaren inom tre månader har bosatt sig i lägenheten. Vidare anförs beträffande undantaget i 2 § punkt 9 (delrapport VI s. 39).

Den som enligt 2 §, punkt 6, på ett riktigt eller oriktigt sätt förvärvat en mindre andel, t.ex. 5 %, utan tillståndsprövning kan ju enligt punkt 9 köpa resterande 95 %, också här utan krav på tillståndsprövning. Vi har inte konstaterat några dokumenterade fall av missbruk, men menar att det är principiellt viktigt att en vidöppen kringgåendemöjlighet täpps igen - vilket bör kunna ske utan negativa verkningar.

I borgarrådsberedningens PM 1982-02-10 föreslås att samtliga andelsförvärv skall vara tillståndspliktiga. Det anförs bl.a. följande:

Handeln med andelar i fastigheter tycks öka. Vid årsskiftet 1979/80 fanns i Stockholm enligt fastighetskontorets be-

räkningar ca 2 200 lägenheter i andelshus. I dagsläget behöver en köpare av en andelslägenhet inte förvärvstillstånd om han intygar att lägenheten är avsedd som egen bostad. Vad andelen efter förvärvstillfället användes till är enligt lagens nuvarande utformning utan betydelse. Enligt uppgifter från Hyresgästföreningen förekommer det en ganska omfattande andrahandsuthyrning. Exempel finns på att en och samma person kan äga ett tiotal lägenheter i olika fastigheter. För hyresgästerna innebär detta framför allt inskränkningar i besittningsskyddet men också problem med att få ändringar till stånd i gemensamhetsutrymmen eftersom man utifrån sin relativt sett svaga position måste förhandla med husets alla andelsägare om de över huvud taget bor i huset. En skärpning av tillståndslagen på denna punkt bör ske så att kommunen har rätt att stoppa andelsförsäljningen även om de uppges gälla egen bostad.

FÖRSLAG

Undantaget från tillståndsplikt i 2 § punkt 6 tillståndslagen avser förvärv som sker för att bereda förvärvaren och hans familj bostad (se också 9 § andra stycket). De förvärv som här avses gäller s.k. andelshus, i vilka nyttjanderätten till en lägenhet grundas antingen på innehavet av en ideell andel i fastigheten eller på innehavet av aktie eller andel i det bolag som äger fastigheten. Tillgängligt material tillåter inte en säker uppskattning av hur vanlig denna upplåtelseform är. I storstadsområdena är den dock inte ovanlig. Det är fortfarande möjligt att bilda andelshus där nyttjanderätten till lägenhet kopplas till innehavet av en ideell andel i fastigheten. På grund av förbudet i 79 § bostadsrättslagen (1971:479, omtryckt 1982:353) är det däremot inte möjligt att nu bilda andelshus där nyttjanderätten kopplas till innehav av aktie eller andel i bolag. Enligt punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen får dock bolag som före bostadsrättslagens tillkomst tillämpat denna upplåtelseform fortfarande bedriva sin verksamhet.

Det är uppenbart att i de fall ett andelsförvärv enbart sker för att bereda förvärvaren bostad en tillståndsprövning enligt tillståndslagen inte tjänar något av de för lagen uppställda syftena. Sker å andra sidan andelsförvärvet av annan orsak - exempelvis för att förvärvaren vill använda lägenheten för andrahandsuthyrning - bör förvärvet kunna prövas.

Såvitt gäller förvärv av fastighetsandelar ankommer det idag på inskrivningsmyndigheten att i samband med prövning av lagfartsansökan avgöra huruvida syftet med förvärvet är bostadsanskaffning. Såsom Stockholms kommuns utredning visar godtar emellertid inskrivningsmyndigheten normalt ett intyg av förvärvaren om förvärvssyftet. När det gäller andels- och aktieförvärv förekommer över huvud taget inte någon kontroll.

Risken för missbruk av undantagsbestämmelsen är under sådana förhållanden uppenbar och Stockholms kommuns utredning tyder på att ett sådant missbruk också förekommer. Det finns därför anledning att överväga huruvida förevarande undantag skall bibehållas.

Om undantaget i 2 § punkt 6 tillståndslagen skall bibehållas, bör kontrollen av förvärvssyftet skärpas. Det får emellertid anses uteslutet att lägga denna kontroll på inskrivningsmyndigheterna. Tänkbart vore visserligen att föreskriva att inskrivningsmyndigheten, innan lagfart meddelas på ett andelsförvärv som uppges avse bostadsanskaffning, inhämtar yttrande över ansökan från kommunen och hyresgästföreningen. Förfarandet skulle emellertid bli omständligt. Vidare skulle frågan om kontrollen av förvärvssyftet vid aktie- och andelsförvärv fortfarande vara olöst. Bättre vore att kommunen omedelbart fick ta ställning till förvärvet. Mycket talar därför för att undantaget i 2 § punkt 6 tillståndslagen upphävs. I följande avsnitt kommer att föreslås ett ändrat förfarande vid tillståndspliktiga aktie- och andelsförvärv så att det även för sådana förvärv blir kommunen som, efter anmälan av förvärvet, avgör om tillståndsprövning skall ske. Under sådana omständigheter torde ett slopande av förevarande undantag medföra en tämligen måttlig ökning av förvärvarens åligganden.

Med hänsyn till vad som nu anförts föreslås att undantaget från tillståndsplikten i 2 § punkt 6 tillståndslagen avseende andelsförvärv för bostadsanskaffning upphävs. Sådana förvärv skall således liksom andra tillståndspliktiga förvärv anmälas till kommunen, som har att avgöra om tillståndsprövning skall ske. I fall då det är uppenbart att förvärvet sker för att skaffa förvärvaren och hans familj bostad bör någon tillståndsprövning inte ske. För det fall att ett sådant förvärv ändå anmäls till prövning bör i 4 § andra stycket tillståndslagen införas en bestämmelse om att tillstånd då inte får vägras.

Även undantagsbestämmelsen i 2 § punkt 9 tillståndslagen som avser förvärv av ytterligare andel i fastighet bör i detta sammanhang upphävas. Som anføres i Stockholms kommuns utredning innebär stadgandet en risk för förvärv i strid mot lagens syften. Och vad beträffar överlåtarens intressen bör de i till-

räcklig omfattning kunna beaktas i samband med förvärvs-
ärendets handläggning i kommunen eller - i sista hand - vid
tillståndsprövningen i hyresnämnden. Det är uppenbart att
i de fall förvärvaren genom sitt andelsinnehav redan har ett inte
obetydligt inflytande över fastighetens förvaltning detta bör
tillmätas avsevärd betydelse vid förvärvsärendets behandling i
kommun och hyresnämnd.

7.1.2 Förvärv av aktie och andel i fastighetsbolag

BAKGRUND

Bestämmelser om tillståndslagens tillämpningsområde när det gäller aktie- och andelsförvärv finns i 8 och 9 §§. Paragraferna är i sak oförändrade sedan lagens tillkomst. Enligt 8 § första stycket gäller bestämmelserna om aktie- och andelsförvärv i fråga om aktiebolag vari minst 75 procent av aktierna ägs eller på jämförligt sätt innehas av högst tio fysiska personer (fåmansbolag) (punkt 1) samt handelsbolag (punkt 2). I 8 § andra stycket ges en särskild bestämmelse rörande beräkningen av ägarkretsen i aktiebolag i fall då aktier innehas av flera varandra närstående personer. Enligt 9 § första stycket föreligger tillståndsplikt vid förvärv av aktie eller andel i sådant bolag som anges i 8 § första stycket, om bolaget äger fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet och, enligt senaste balansräkning, taxeringsvärdet av denna egendom är tre gånger större än värdet av bolagets övriga tillgångar (den s.k. 3x-regeln). Enligt 9 § andra stycket gäller undantagsbestämmelserna i 2 § punkterna 1-6 i tillämpliga delar. Tillståndsplikt gäller inte vid förvärv av aktie genom nyemission då de nya aktierna tecknas i förhållande till tidigare aktieinnehav.

I Stockholms kommuns utredning (se avsnitt 5 i denna promemoria) har tillämpningen av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv studerats ingående (se delrapporterna II och VI). Enligt utredningen har det framkommit att många förvärv, som enligt motivuttalanden till lagen bör vara tillståndspliktiga, dvs. förvärv av aktier och andelar i bolag som huvudsakligen ägnar sig åt fastighetsförvaltning, genom utformningen av bestämmelsen i 9 § första stycket undgår tillståndsplikt. I utredningen visas med verkliga och teoretiska exempel hur bolag, som enbart ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter, genom fluktuationer i förhållandet mellan värdet av ägda fastigheter och övriga tillgångar orsakade av fastighetsförsäljningar omvärlande omfattas av och faller utanför lagens tillämpningsområde sådant detta anges i 9 § första stycket. I utredningen anföras

vidare bl.a. följande (delrapport II avsnitt 2 s. 13).

I själva verket antyder de tre refererade exemplen och andra iakttagelser som utredningen har gjort att det kriterium som lagstiftaren har valt närmast definitionsmässigt undantar just en stor del av de fall som enligt motiven för lagens tillkomst bör vara inte bara tillståndspliktiga utan värda en närmare granskning från hyresnämndens och remissinstansernas sida och kanske t.o.m. avslagsfall. - - -

Ett fastighetsbolag som bedriver omfattande köp och försäljningar av fastigheter kan ha stora reversfordringar, likvida medel eller andra typer av finansiella "övriga tillgångar" som en följd just av sin "spekulative" inriktning.

Det är t.ex. regelmässigt så att en säljare inte erhåller hela köpeskillingen kontant - han måste "ligga kvar" med en egen kredit till köparen under kortare eller längre tid. Utredningens iakttagelser tyder på att denna finansieringsform är speciellt vanlig just bland mer spekulativa fastighetsägare, som bl.a. strävar efter att belåna sina fastigheter lånt över den nivå dit reguljära kreditinrättningar normalt är villiga att sträcka sig.

De finansiella tillgångarnas värde behöver inte vara stort i förhållande till de kvarvarande fastigheternas marknadsvärde för att bolaget skall vara undantaget från plikten att söka tillstånd. Detta kan beläggas med ett enkelt men realistiskt räkneexempel:

Ett fastighetsbolag med "spekulativ" inriktning (täta köp och försäljningar) startas av ett fåtal ägare och ser i utgångsläget ut på följande sätt:

(tkr)

Tillgångar:

Fastighet	1.500
Rörelsekapital ¹⁾	120
Summa tillgångar	1.620

Skulder och Eget kapital:

Kortfr skulder ¹⁾	60
Inteckningslån etc	1.400
Eget kapital	160
Summa skulder och eget kapital	1.620

Fastigheten antas ha ett taxeringsvärde på 1.000 tkr (bokfört värde, dvs inköpspris vid starttidpunkten, är alltså 150 % av taxeringsvärdet - taxeringsvärdet är 67 % av inköpspriset). Övriga tillgångar uppgår till 120 tkr.

1) Schablonmässigt uppskattat behov av likvida medel, utlägg för obetalda hyror etc. På motsvarande sätt har uppskattats storleken på kortfristiga skulder (ännu ej förfallna räkningar etc.).

Kvotregeln ger då följande resultat:

$$\frac{1.000}{120} = 8,3 \quad \text{Förvärv av aktier i bolaget är således till-} \\ \text{ståndspliktigt.}$$

Efter t.ex. ett år säljes fastigheten och en ny inköps. (Siffrorna för den nya fastigheten är identiska med ovanstående. För enkelhetens skull bortses från realisationsvinstskatten.)

Det är i detta exempel i princip likgiltigt om den gamla fastighetens nye ägare betalar den gamle ägarens egna insats och värdestegring med kontanter eller reverser. Vi antar att den gamla fastigheten säljs för 1.725 dvs. med en värdestegring på 15 % och att köpeskillning utöver befintliga lån erläggs till 225 tkr med reverser och 100 tkr kontant, som blir kontantinsats för nästa köp. Bolagets balansräkning får då efter ett år följande utseende med de valda förutsättningarna:

Tillgångar:		Skulder och eget kapital:	
Reversfordr	225	Kortfr skulder	60
Ny fastigh	1.500	Inteckn lån	1.400
Rör kap	120	Eget kapital	160
Summa tillgångar	1.845	Årets vinst	225
		Summa skulder och eget kapital	1.845

Fastighetens taxeringsvärde är 1.000. Värdet av övriga tillgångar är $225 + 120 = 345$.

$$\frac{1.000}{345} = 2,90. \quad \text{Förvärv av aktier i bolaget är nu inte längre}$$

tillståndspliktigt enligt 3x-regeln.

Räkneexemplet visar att mycket små förändringar är tillräckliga för att aktieförvärv i denna typ av bolag inte skall bli tillståndspliktiga, trots att verksamheten i realiteten inte har ändrat karaktär. Bolaget måste anses vara inriktat på förvaltning av fastigheter i samma utsträckning vid slutet av året som vid årets början.

Motsvarande effekter nås, om ett bolag laddar upp med likvida medel för att satsa på nya fastighetsköp, som ännu inte blivit av (det är likgiltigt varifrån dessa nya pengar har kommit, genom höjning av aktiekapitalet, lån från ägaren, krediter från banker etc).

Enligt utredningen ger den nuvarande 3x-regeln vidare möjlighet att relativt enkelt justera bolagets balansräkning så att en tillståndsprövning av förvärv av aktie eller andel i bolaget inte blir nödvändig. I utredningen anföras härom (delrapport II avsnitt 2 s. 16).

Bolagets ägare kan t.ex. överlämna en privat fordran, ett eget banktillgodohavande etc. till bolaget mot att bolaget får en skuld till honom. I räkneexemplet ovan skulle ägaren enligt utgångsläget siffror kunna undgå tillståndsplikt genom att till bolaget överlåta likvida medel eller fordringar till ett värde av ca 225 (eller 15 % av fastighetens inköpspris).

Sammanfattningsvis anføres i utredningen (delrapport II avsnitt 2 s. 19).

Taxeringsvärdet för hyresfastigheter ligger regelmässigt långt under marknadsvärdet. Ju längre tid som har förflutit sedan senaste allmänna taxering, desto större är skillnaden, något som under de senaste åren har förstärkts av den snabba inflationen och den följande värdestegringen på fastigheter.

En jämförelse bör därför baseras på det bokförda värdet (ev. anskaffningsvärdet) av bolagets hyresfastigheter. Om detta understiger taxeringsvärdet (vilket kan vara fallet vid relativt långsiktiga innehav) bör taxeringsvärdet (ev. 133 % av detta, vilket återspeglar direktiven till fastighetstaxeringsnämndernas beräkning av taxeringsvärdet, som en relation till uppskattat marknadsvärde) läggas till grund för en beräkning.

Övriga tillgångar kan som visats ofta innehålla tillgångar som direkt hänger ihop med bolagets handel med eller förvaltning av fastigheter. Det gäller både kortfristiga tillgångar inom själva fastighetsförvaltningen (likvida medel, hyresfordringar etc.) och fordringar på fastighetsköpare.

För att hyresnämnden och andra berörda parter skall kunna skilja ut de bolag, där fastighetsförvaltning inte är den i realiteten huvudsakliga verksamheten, föreslås därför att i begreppet "övriga tillgångar" inrymmes endast sådana icke-finansiella tillgångar som hänger samman med att en fysisk verksamhet bedrivs. Här bör ingå bl.a. andra fastigheter än hyresfastigheter, varulager, maskiner och inventarier, fartyg och aktier i bolag som inte är fastighetsförvaltande.

FÖRSLAG

Utformningen av bestämmelsen i 9 § första stycket tillståndslagen, den s.k. 3x-regeln, sammanhänger med att tillståndsprövning har ansetts befogad endast beträffande bolag som huvudsakligen ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter (prop. 1975/76:33 s. 64). Detta synsätt har fortfarande bärkraft. Det är emellertid av vikt att regleringen av tillämpningsområdet sker på så sätt att bolag som huvudsakligen förvaltar hyresfastigheter verkligen omfattas av tillståndsplikten. Den utredning som utförts av Stockholms kommun ger vid handen att bestämmelsen i 9 § första stycket har brister i detta hänseende. Med anledning av dessa brister bör en ny utformning av bestämmelsen övervägas.

Med den angivna målsättningen att tillståndsplikten skall omfatta endast förvärv av aktier och andelar i bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter är det svårt att finna någon annan princip för avgränsningen av lagens tillämpningsområde i denna del än den som används nu, dvs. att utgå från förhållandet mellan å ena sidan ett värde av hyresfastigheterna och å andra sidan värdet av andra tillgångar i bolaget. Vad som kan övervägas är emellertid vilka värden som skall användas då förhållandet skall beräknas, vilka övriga tillgångar som skall vägas mot fastighetsvärdet samt vilket förhållande mellan fastighetsvärde och övriga tillgångar som skall föranleda tillståndsplikt.

Bestämmelserna om lagens tillämpningsområde måste självfallet utformas så att tvekan om lagens tillämplighet i det enskilda fallet i möjligaste mån undviks. De förslag som framlagts i Stockholms kommuns utredning om ändrade kriterier för tillståndsplikt i förevarande fall kan föranleda sådan tvekan framförallt när det gäller avgränsningen av de övriga tillgångar vilkas värde skall vägas mot fastighetsvärdet. Skäl talar därför för att liksom nu taxeringsvärdet av fastigheterna och det bokförda värdet av alla övriga tillgångar används. För att minska inverkan av mindre förändringar i balansräkningen och för att försvåra manipulationer av den art som nämns i

utredningen bör i stället storleken av det fastighetsinnehav som grundar tillståndsplikt minskas.

Med hänsyn till det anförda föreslås att vid förvärv av aktier och andelar i bolag som anges i 8 § första stycket tillståndslagen tillståndsplikt skall föreligga om bolaget äger hyresfastigheter och, enligt senaste balansräkning, taxeringsvärdet av hyresfastigheterna är större än det bokförda värdet av övriga tillgångar i bolaget. Den s.k. 3x-regeln försvinner alltså.

De ytterligare bolag som med den nu förordade regeln kommer att underkastas tillståndsplikt kommer säkerligen att till största delen utgöras av sådana där tillståndsplikt är motiverad, dvs. sådana vars huvudsakliga syssla är förvaltning av hyresfastigheter. I vissa fall kan dock tillståndsplikten komma att omfatta bolag som inte har detta huvudsyfte, exempelvis sådana där värdet av fastighetsinnehavet blivit dominerande endast genom att värdet av övriga tillgångar är hårt nedskrivna. Med hänsyn härtill bör skyldigheten att söka tillstånd inte vara generell utan på samma sätt som vid fastighetsförvärv göras beroende av huruvida kommunen anser tillståndsprövning påkallad. Det föreslås därför att det även beträffande aktie- och andelsförvärv skall gälla att förvärvet skall anmälas till kommunen och att tillståndsprövning skall ske endast i de fall kommunen begär det hos hyresnämnden.

Enligt 11 § första stycket tillståndslagen skall bolag som äger fastigheter som vid taxeringen har betecknats såsom hyreshusenhet i balansräkningen lämna uppgift om egendomens registerbeteckning, taxeringsvärde och bokförda värde. Sådana uppgifter får enligt andra stycket tas in i en not, om tydlig hänvisning görs vid motsvarande poster i balansräkningen. Styrelseledamot, verkställande direktör eller bolagsman kan enligt tredje stycket bli skadeståndsskyldiga om bestämmelserna inte iakttas.

Enligt Stockholms kommuns utredning försummas ofta uppgiftsskyldigheten enligt 11 § tillståndslagen. Utredningen föreslår därför att bestämmelserna i stället tas in i aktiebolagslagen och/eller bokföringslagen, bl.a. för att göra bolagets revisorer mer observanta på bestämmelsen (delrapport II avsnitt 2 s. 20).

Frågan om placeringen av den nu aktuella bestämmelsen togs upp redan vid tillståndslagens tillkomst. Föredragande statsrådet ansåg då att bestämmelsen inte hade sin plats i en lag av den generella karaktär som bokföringslagen har (prop. 1975/76:33 s. 91). Det är av anförda skäl inte lämpligt att nu föra över bestämmelserna i 11 § tillståndslagen till bokföringslagen. Å andra sidan kan det inte förnekas att paragrafens placering gör att den lätt kan förbises då årsbokslut skall upprättas. Med anledning härav föreslås att i 19 § bokföringslagen tas in en erinran om bestämmelserna i 11 § tillståndslagen.

7.1.3 Tillståndslagens tillämpningsområde i övrigt

I samband med 1979 års ändringar i tillståndslagen framfördes från bl.a. kommunförbundet önskemål om att lagen skulle göras tillämplig även på förvärv av hyresfastigheter som innehåller enbart lokaler. Bostadsministern anförde med anledning härav att det i lagstiftningsärendet inte fanns tillräckligt underlag för att utvidga tillståndslagens tillämpningsområde i enlighet med önskemålet. Bostadsministern avsåg att med uppmärksamhet följa utvecklingen på området (prop. 1978/79:164 s. 22).

Något material som på ett avgörande sätt visat behovet av lagstiftning på området har därefter inte framkommit. Frågan behandlas därför inte i denna promemoria.

Jonsereds AB försålde år 1979 del av fastigheten Manered 4:1 i Partille kommun till KB Musslan. På den aktuella fastighetsdelen fanns hyreshus med sammanlagt 204 bostadslägenheter. Såväl kommun som hyresgästförening ansåg att förvärvet borde tillståndsprövas. Hyresgästföreningen ansåg att förvärvet inte kunde tillstyrkas. Ansökan om förvärvstillstånd ingavs till hyresnämnden men avvisades sedan det framkommit att fastigheten vid fastighetstaxering åsatts typkod 50 (specialfastighet). Med anledning härav har krav framställts på sådana ändringar i bestämmelserna om tillståndslagens tillämpningsområde att förvärvsprövning möjliggörs även i nu anförda fall (se CU 1980/81:18 s. 8).

En ny fastighetstaxeringslag (1979:1152) började tillämpas i och med 1981 års fastighetstaxering. Enligt lagen avses med taxeringsenhet det som skall taxeras för sig. Fastighet skall normalt utgöra taxeringsenhet. I taxeringsenheten hyreshusenhet skall ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet (4 kap. 1 och 6 §§ fastighetstaxeringslagen). Enligt de allmänna taxeringsregler som utfärdades av riksskatteverket med anledning av den nya fastighetstaxeringslagen skall följande typkoder gälla för hyreshusenheter.

- 20 Okänd hyreshusenhet
- 21 Hyreshusenhet som består av tomtmark till hyreshus
- 22 Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen bostäder och tomtmark för sådan byggnad
- 24 Hyreshusenhet som består av byggnad med bostäder och lokaler och tomtmark för sådan byggnad
- 25 Hyreshusenhet som består av hotell- eller restaurangbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 26 Hyreshusenhet som består av kioskbyggnad och tomtmark för sådan byggnad
- 27 Hyreshusenhet som består av parkeringshus och tomtmark för sådan byggnad
- 28 Hyreshusenhet som består av byggnad med huvudsakligen lokaler och tomtmark till sådan byggnad
- 29 Hyreshusenhet med värde mindre än 1 000 kr
- 73 Hyreshusenhet som ingår i nationalpark
- 77 Hyreshusenhet som utgör annan fastighet och som undantas från skatteplikt enligt 3 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen.

I samband med den nya fastighetstaxeringslagen ändrades 1 § första stycket tillståndslagen så att tillståndsplikten gäller vid förvärv av fast egendom som vid taxeringen betecknats såsom hyreshusenhet. I samband med lagändringen anfördes beträffande begreppet hyreshusenhet (prop. 1980/81:61 s. 22)

Denna kategori omfattar emellertid, genom att den i FTL utökats med restaurang, hotell eller liknande, en större grupp fastigheter än tidigare. Avsikten med tillståndsprövningen är emellertid inte att förvärv av sådana fastigheter skall prövas av hyresnämnd. Enligt kommittén får detta emellertid accepteras om man vill behålla taxeringsenhetens beteckning som urvalsinstrument. Enligt 4 § andra stycket lagen får förvärvstillstånd inte vägras om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hus som inte innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Enligt kommittén bör den utökning av de tillståndspliktiga förvärven som kan bli följden av den av kommittén föreslagna ändringen inte få någon egentlig effekt genom att kommunen i förekommande fall torde avstå från att påkalla hyresnämndens prövning då man finner att 4 § andra stycket lagen är tillämpligt.

- - -

För egen del vill jag, efter att ha haft samråd med det statsråd som handlägger lagstiftningsärenden som rör hyra m.m., nämna följande. Den utvidgning av lagens tillämpningsområde som kommitténs förslag innebär torde inte medföra någon ändring i sak i fråga om tillståndsprövningen. Den eventuella ökning av antal ärenden för tillståndsprövning som kan bli följden av förslaget får vägas mot önskemålet att ha ett smidigt fungerande urvalsinstrument. Jag föreslår därför att begreppet hyresfastighet byts ut mot hyreshusenhet. Lagen skall således tillämpas i fråga om hyreshusenhet.

Även frågan om tillståndsprövning vid förvärv av fast egendom som taxerats som specialenhet men som innehåller bostadslagenheter togs upp (prop. 1980/81:61 s. 23).

Som bl.a. kommittén påpekat kan emellertid specialenhet innehålla en mindre del bostäder. Redan enligt gällande regler kan andra fastigheter än hyresfastigheter innehålla en mindre del bostäder och således ligga utanför lagens tillämpningsområde. Detta hänger samman med att även enligt de regler som gällde vid 1975 års allmänna fastighetstaxering skulle indelningen göras enligt en huvudsaklighetsprincip. Problemet är således inte nytt. Någon ytterligare ändring i lagen i anledning av FTL anser jag inte bör göras i detta sammanhang.

Det finns inte anledning att i detta sammanhang föreslå förändringar i sättet att ange lagens tillämpningsområde vid fastighetsförvärv. Det nuvarande urvalssystemet fungerar tillfredsställande i det alldeles övervägande antalet fall.

Önskemål har slutligen framförts om att tillståndslagen skall göras tillämplig vid testamentariska förvärv (se CU 1978/79:38 s. 5).

Frågan om tillståndsplikt enligt jordförvärvslagen (1979:230) vid testamentariska förvärv utreds f.n. av kommittén (Ju 1977:07) om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m.m. (se 1980 års kommittéberättelse del II s. 22). Ett ställningstagande till frågan för tillståndslagens del bör anstå till dess kommittén har avgivit sitt slutbetänkande, vilket beräknas ske år 1983.

7.2 Åtgärder för att säkra efterlevnaden av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv

BAKGRUND

Om ett tillståndspliktigt fastighetsförvärv inte i rätt tid anmäls till kommunen eller om ansökan om tillstånd till förvärvet inte görs efter föreläggande härom från hyresnämnden blir enligt 5 § första stycket punkt 1 och 2 följden att förvärvet är ogiltigt. Samma påföljd inträder enligt 10 § andra stycket vid underlåtenhet att i rätt tid söka tillstånd till tillståndspliktiga förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag. Ogiltigheten innebär att ingendera parten blir skyldig att fullgöra sina åtaganden på grund av avtalet samt att parterna skall återbära vad de kan ha uppburit på grund av detta (prop. 1975/76:33 s. 70). Någon annan påföljd för åsidosättande av tillståndsplikten finns inte.

Vid fastighetsförvärv bevakas tillståndsfrågan av inskrivningsmyndigheten i samband med ansökan om lagfart på förvärvet. Om förvärvaren söker lagfart utan att först ha anmält förvärvet till kommunen, skall han av inskrivningsmyndigheten hänvisas att göra anmälan. Om tiden för anmälan försuttits eller förvärvet av annan anledning blivit ogiltigt till följd av bestämmelserna i 5 § första stycket tillståndslagen, får lagfart inte meddelas. Om lagfart ändå meddelas gäller enligt 5 § andra stycket att ogiltigheten läks.

Bestämmelserna om tillståndsplikt vid fastighetsförvärv visar en mycket god efterlevnad. Detta torde utan tvekan kunna tillskrivas det faktum att lagfart på fastighetsförvärv oftast är ett oundgängligt krav för belåning av och åtgärder i övrigt med fastigheten.

När det gäller aktie- och andelsförvärven saknas, förutom själva ogiltighetsåföljden, ett sådant incitament att iaktta tillståndsplikten som lagfartsplikten vid fastighetsförvärv utgör. Det ligger därför nära till hands att anta att efterlevnaden av tillståndslagens bestämmelser i denna del inte är lika god. Som framgår av de statistiska uppgifterna i avsnitt 4 utgör ärenden om tillstånd till aktie- och andelsförvärv en mycket liten del av det totala antalet ärenden.

I Stockholms kommuns utredning ägnas frågan om efterlevnaden av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv ett ingående studium. Enligt utredningen (delrapport II avsnitt 2) ägdes år 1976 839 fastigheter av alla kategorier i Stockholms innerstad av 454 aktie- och handelsbolag. Utredningen uppskattar att maxiamalt 250 av dessa bolag omfattades av tillståndsplikten. Av ett 40-tal av utredningen stickprovsvis uttagna, tänkbart tillståndspliktiga aktieförvärv under åren 1976 - 1978 visade sig flertalet inte vara tillståndspliktiga genom att bolaget inte var av fåmanskaraktär eller genom att andelen fastigheter i bolagets tillgångar inte varit tillräckligt stor. I de 6 fall som återstod kunde emellertid konstateras att ansökan om tillstånd inte hade begärts, trots att tillståndsplikt säkert förelåg i åtminstone tre fall.

I en senare undersökning avseende förvärv under perioden maj 1978 - augusti 1980 konstaterades på samma sätt fem förvärv, där tillstånd inte hade sökts trots att tillståndsplikt tycks ha förelegat (delrapport VI s. 33). Enligt utredningen finns det anledning att anta att antalet fall av aktieförvärv där tillstånd inte sökts trots att tillståndsplikt förelegat är större än vad de utförda stickprovsundersökningarna utvisar. Även när det gäller förvärv av andelar i handelsbolag konstateras i utredningen att tillståndsplikten eftersätts. Materialet är emellertid här mera osäkert.

I delrapport II (avsnitt 2 s. 19) anføres sammanfattningsvis bl.a. följande.

Enligt utredningens mening måste någon ytterligare form av sanktion införas när tillstånd inte söks liksom hyresnämnden måste ges möjlighet att - med möjlighet till vitesföreläggande - kräva in ansökningar när det kommer till nämndens kännedom att tillstånd borde ha sökts. Detta förutsätter emellertid en viss aktiv undersökande verksamhet hos berörda myndigheter. Framför allt torde denna uppgift åligga kommunen som har ansvaret för bostadsförsörjningen. Även andra myndigheter liksom hyresgästorganisation bör ges befogenhet att för hyresnämnden anmäla ärenden där tillstånd kan bedömas ha varit erforderligt.

En möjlighet till en förbättrad kontroll vore att lägga inskrivningsmyndigheter, länsstyrelsernas handelsregister och Patent- och Registreringsverket att granska alla aktie- och andelsöverlåtelser respektive fastighetstransaktioner där bolag är part. Detta måste emellertid betraktas som en alltför betungande arbetsuppgift och onödig byråkratisering. Däremot förutsättes att berörda myndigheter står till tjänst när fall aktualiseras. Av liknande skäl vill utredningen inte föreslå en obligatorisk anmälningsskyldighet till hyresnämnden av alla förvärv av aktie i bolag som äger hyresfastighet, varvid det skulle ankomma på hyresnämnden att avgöra om förvärvet var tillståndsskyldigt.

I en annan delrapport sägs att utebliven tillståndsansökan vid aktie- och andelsförvärv bör föranleda straffpåföljd (delrapport VI s. 38).

ÖVERVÄGANDEN Stockholms kommuns utredning får anses visa att bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv inte iakttas i tillräcklig omfattning. Förhållandet får tillskrivas frånvaron av myndighetskontroll av att tillståndsplikten iakttas och den i detta sammanhang svaga saktioneringen av tillståndsplikten.

Om tillståndslagens syften skall tillgodoses måste självfallet reglerna om tillståndsplikt överlag vara effektiva. Det kan inte accepteras att förvärvare av aktier och andelar i bolag med hyreshusförvaltning som huvudsakligt syfte utan vidare skall kunna avstå från tillståndsprövning. Detta så mycket mer som det av vissa tecken att döma blir vanligare med fastighetsägande i bolagsform. Det finns därför anledning att nu överväga åtgärder för att garantera en bättre efterlevnad av tillståndsplikten vid aktie- och andelsförvärv.

Av det som redan anförts framgår att det i huvudsak är två former av åtgärder som kan komma i fråga för att åstadkomma en bättre efterlevnad av tillståndsplikten - å ena sidan införandet av någon form av myndighetskontroll, å andra sidan införandet av tvångsmedel eller strängare påföljder vid utebliven ansökan om tillstånd.

När det först gäller införandet av en myndighetskontroll av nu aktuella förvärv, har frågan om en kontroll via bolagsregistren tagits upp i Stockholms kommuns utredning. Enligt 4 § handelsregisterlagen (1974:157) skall handelsregister beträffande handelsbolag bl.a. innehålla uppgift om bolagsmännens namn och adress. Enligt 13 § skall vidare varje ändring i fråga om registrerad uppgift ofördröjligen anmälas till länsstyrelsen för införande i registret. Underlåtenhet att göra föreskriven anmälan bestraffas enligt 22 § med böter, högst femhundra kronor.

Det är i och för sig möjligt att i handelsregisterlagen föra in en bestämmelse om att registrering av anmälan av ny bolagsman inte får ske beträffande bolag på vilka tillståndslagens

regler är tillämpliga innan frågan om tillstånd till andelsförvärvet har klarats ut. En sådan bestämmelse förutsätter emellertid att en utredning angående bolagets tillgångar m.m. utförs vid varje anmälan av ny bolagsman i handelsbolag, vilket avsevärt skulle tynga registreringsförfarandet. Särskilt med beaktande av den stora arbetsbelastning som många handelsregister har, är en sådan ordning inte genomförbar.

När det gäller aktiebolagsregistret medför överlåtelse av en aktiepost inte någon omedelbar ändring i de uppgifter som skall vara införda i registret. I fåmansbolag torde emellertid överlåtelse av en mera betydande mängd aktier ofta medföra ändringar i bolagets styrelse, vilket enligt 8 kap. 15 § andra stycket aktiebolagslagen (1975:1385) genast skall anmälas för registrering. Här finns således en möjlighet till en begränsad myndighetskontroll av aktieförvärv. Mot en sådan kontroll kan emellertid bl.a. anföras samma skäl som ovan anförts beträffande handelsregistren. Inte heller denna kontrollform bör därför komma i fråga.

Inte heller i övrigt synes det vara möjligt att hitta former för en myndighetskontroll av aktie- och andelsförvärv som inte blir alltför betungande och kostsam. Åtgärder av detta slag för att förbättra efterlevnaden av lagen kan alltså inte förordas. Detta hindrar naturligtvis inte att kommunerna vid sin granskning av aktualiserade förvärv liksom hittills bör kunna ha stor nytta av uppgifter ur de nämnda registren.

I Stockholms kommuns utredning föreslås att hyresnämnden, i fall då tillståndsplikten har eftersatts, skall få möjlighet att vid vite förelägga den försumlige aktie- eller andelsförvärvaren att ansöka om tillstånd. En sådan ordning skulle emellertid urholka bestämmelsen om att tillståndsplikten skall fullgöras inom viss tid - ett vitesföreläggande kan ju inte komma ifråga förrän det konstateras att den angivna tidsfristen gått till ända. I sådana fall är förvärvet f.ö. ogiltigt, varför något vitesföreläggande inte kan komma i fråga, om inte ogiltighetspåföljden tas bort. Detta synes olämpligt. Förslaget bör av dessa skäl inte genomföras.

Bland tänkbara åtgärder för att förbättra efterlevnaden av bestämmelserna återstår härmed endast en skärpning av påföljden för försummad tillståndsplikt. En skärpning av påföljden kan åstadkommas antingen genom att tillståndsplikten straffsanktioneras eller genom att en särskild, icke straffrättsligt reglerad avgift tas ut vid en försummelse av tillståndsplikten. Här skall först en straffrättslig påföljd diskuteras.

Den straffrättsliga påföljd som kan komma i fråga i förevarande fall är böter - i första hand dagsböter. Böter kan endast ådömas fysiska personer. Dagsböter ådöms till ett antal av högst etthundratjugo. Etthundraåttio dagsböter kan ådömas såsom gemensamt straff för flera brott. Storleken av varje dagsbot bestäms med hänsyn till den bötfälldes ekonomi och kan uppgå till högst ettusen kronor. Effekten av en bötespåföljd får bedömas som begränsad. Det är uppenbart att när det gäller transaktioner av det slag som nu är i fråga rörande fastighetsbestånd värda miljontals kronor och med vinster uppgående till mycket stora belopp en dagsbotspåföljd ofta inte blir en tillräckligt kännbar påföljd för att i nämnvärd grad förbättra efterlevnaden. Att bötespåföljden endast kan ådömas fysiska personer är i detta sammanhang en ytterligare nackdel. En straffsanktionering är alltså inte någon bra utväg.

BAKGRUND OM
SANKTIONSS-
AVGIFTER

Under senare år har i ett flertal lagar införts olika former av avgifter för överträdelse av lagbestämmelser, s.k. sanktionsavgifter. Dessa avgifter har införts såsom ett alternativ till eller i stället för ett traditionellt straffrättsligt sanktionssystem. Avgifterna används ofta på ett sätt som närmast för tanken till straff och förverkande och de fyller i många avseenden samma funktion - att genom sin preventiva effekt motverka överträdelse av vissa bestämmelser och att eliminera orättmätiga vinster. Formellt står de emellertid utanför den straffrättsliga ordningen och är därför inte bundna av de allmänna principer som där gäller. Såsom exempel på avgifter av detta slag kan här nämnas avgift för olovligt byggande enligt lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m. (LPI) och miljöskyddsavgift enligt 52 - 63 §§ miljöskyddslagen (1969:387). Det kan i detta sammanhang vara av intresse att något närmare granska dessa avgiftsformer.

Bestämmelserna om avgift vid olovligt byggande tillkom sedan det visat sig att det tidigare tillämpade straffrättsliga sanktionssystemet bl.a. inte hade tillräckligt avhållande effekt. De böter som kunde dömas ut uppgick ofta endast till en bråkdel av värdet av det olovligt byggda. Genom att införa ett avgiftssystem möjliggjordes sanktioner som bättre kunde anpassas till värdet av det byggda med bättre avhållande effekt som följd (prop. 1975/76:164 s. 127). Avgiftssystemet är uppbyggt med tre olika avgifter: byggnadsavgift, särskild avgift och tilläggsavgift. Byggnadsavgift (för överträdelse av bestämmelserna om byggnadslov) och särskild avgift (för överträdelse av vissa bestämmelser om förbud m.m. i byggnadslagen och byggnadsstadgan) bestäms av byggnadsnämnden. Byggnadsavgiften skall utgå med fyra gånger kostnaden för byggnadslov och särskild avgift skall bestämmas till minst 200 och högst 500 kronor. I de fall plikten att söka byggnadslov åsidosätts i större omfattning, exempelvis genom att helt ny byggnad uppförs, får utöver byggnadsavgift tas ut en tilläggsavgift om 500 kronor för varje kvadratmeter bruttoarea som åtgården omfattat. Avgiften får jämkas om rättelse sker eller om det annars finns

särskilda skäl för det. Frågan om tilläggsavgift prövas av allmän domstol på talan av allmän åklagare. Talan får väckas endast om byggnadsnämnden har begärt det. Bestämmelserna i rättegångsbalken rörande förfarandet vid åtal för brott, på vilket inte kan följa strängare straff än böter tillämpas. Byggnadsavgiften och den särskilda avgiften tillfaller kommunen medan tilläggsavgiften tillfaller staten. Beträffande samtliga avgifter gäller att de skall betalas till länsstyrelsen inom två månader och att de, om betalning inte sker, får drivas in i den ordning som gäller för indrivning av skatter.

I samband med lagens tillkomst anförde lagrådet att en väsentlig fördel med ett avgiftssystem är att det kan tillämpas utan hänsynstaganden till faktorer såsom den felandes skuld, lagöverträdelsens svårighetsgrad m.m. (prop. 1975/76:164 s. 233). Lagrådet anförde vidare.

Vid utredningen i det särskilda fallet bör i allmänhet andra omständigheter inte behöva klarläggas än som erfordras för att man skall kunna slå fast att en överträdelse objektivt sett har ägt rum. Detta måste rimligen medföra att möjligheterna att tillämpa ett avgiftssystem blir begränsade. Man bör sålunda inte medge ett summariskt förfarande, när fråga är om allvarligare överträdelser, för vilka en verkligt kännbar påföljd bör utmätas. Att rent schablonmässigt - och alltså utan iakttagande av normer som utbildats på det straffrättsliga området och om vilkas värde inte torde råda några delade meningar - ålägga mycket höga avgifter bör sålunda inte tillåtas, om det inte med hänsyn till sättet för avgifternas bestämmande ändock kan accepteras, t.ex. när avgiften sätts i direkt relation till den vinning som lagöverträdelsen har medfört eller kunnat medföra. För att ett system med avgifter bestämda på detta sätt skall kunna tillämpas måste åt den beslutande myndigheten anförtrös att företa en närmare prövning om och i vilken utsträckning överträdelsen har varit ägnad att i det särskilda fallet medföra vinning. På speciella områden torde dock förekomsten och storleken av vinningen framträda så klart att ett rent schablonmässigt förfarande är möjligt.

Bl.a. mot bakgrund av det anförda motsatte sig lagrådet förslaget om tilläggsavgift och föreslog i stället en straffskärpning. I samband med att straff utdömdes för olovligt byggande skulle emellertid enligt lagrådets förslag en särskild straffavgift kunna tas ut för att eliminera vinning som lagöverträdelsen medfört (prop. 1975/76:164 s. 240).

I miljöskyddslagen infördes år 1981 bestämmelser om s.k. miljöskyddsavgift (se prop. 1980/81:92 s. 49 och 469). Enligt 52 § skall avgift utgå i fall då föreskrifter som har meddelats enligt lagen har överträtts och överträdelsen har medfört dels ekonomisk fördel för den som överträtt bestämmelsen, dels betydande störningar för omgivningen eller risk för sådana störningar. Avgiften tillfaller staten. Avgiften skall enligt 54 § bestämmas till ett belopp som svarar mot de ekonomiska fördelarna av överträdelsen. Avgiften får enligt 55 § jämkas om särskilda omständigheter föreligger. Miljöskyddsavgiften bestäms enligt 56 § av koncessionsnämnden för miljöskydd på talan av naturvårdsverket. I 57 § finns en bestämmelse om kvarstad till säkerställande av anspråk på miljöskyddsavgift.

I propositionen 1981/82:142 om ekonomiska sanktioner vid brott i näringsverksamhet har föreslagits bestämmelser om förverkande av företagsekonomiska vinster som uppkommit hos näringsidkare till följd av brott. I propositionen förs också ett principiellt resonemang om avgifter som sanktioner vid lagöverträdelser. I propositionen uppställs följande principer för tillämpningen av sanktionsavgifter (s. 24).

1. Ett avgiftssystem kan erbjuda en ändamålsenlig lösning i fall där regelöverträdelser är särskilt frekventa eller speciella svårigheter föreligger att beräkna storleken av den vinst eller besparing som uppnås i det särskilda fallet. Andra fall är när den ekonomiska fördelen av en isolerad överträdelse genomsnittligt sett kan bedömas som låg, samtidigt som samhällets behov av skydd på det aktuella området är så framträdande, att inte bara den ekonomiska fördelen i det särskilda fallet utan redan utsikten till vinst eller besparing bör neutraliseras.

2. Avgifter bör få förekomma endast inom speciella och klart avgränsade rättsområden. I den mån de används på näringsregleringens område bör de vara knutna till särskilda föreskrifter som näringsutövarna har att iaktta i denna egenskap.

3. Bestämmelserna om beräkning av avgiftsbeloppet bör i all möjlig utsträckning konstrueras så att de utgår från ett mätbart moment i den aktuella överträdelsen - en parameter - som gör det möjligt att förutse och fastställa hur stor avgiften skall bli i det särskilda fallet. Konstruktionen kan vara utformad på ett sådant sätt att den schablonmässigt fastställda avgiften kan beräknas genomsnittligt motsvara den uppkomna vinsten vid varje särskild överträdelse. I de fall då det bedöms angeläget att söka neutralisera redan utsikten till vinst bör dock hinder inte föreligga mot att låta avgiften utgå enligt grunder som leder till väsentligt högre avgiftsbelopp.

4. Beroende på det aktuella rättsområdets natur bör särskilt prövas om uppsåt eller oaktsamhet skall förutsättas för avgiftsskyldighet eller om denna skyldighet kan bygga på strikt ansvar. För att en konstruktion med strikt ansvar skall vara försvarbar från rättssäkerhetssynpunkt bör förutsättas att det finns starkt stöd för en presumtion om att överträdelser på området inte kan förekomma annat än som en följd av uppsåt eller oaktsamhet. Vidare måste uppmärksammas att särskilda undantag från det strikta ansvaret även i dessa fall kan vara nödvändiga med hänsyn till förhållandena inom avgiftens användningsområde eller till reglernas utformning i övrigt. Sådana undantag bör så långt möjligt vara preciserade, så att det inte föreligger någon tvekan om deras räckvidd. Det sistnämnda gäller även i fråga om bestämmelser som reglerar möjligheten till jämkning av avgiftsbeloppet.

5. Hinder bör inte föreligga mot att låta avgiftsregler som i första hand riktas mot juridiska personer och straffrättsliga bestämmelser riktade mot fysiska personer vara tillämpliga vid sidan av varandra. De subjektiva rekvisiten kan därvid vara annorlunda utformade i de olika systemen - strikt ansvar vid avgift och uppsåt eller oaktsamhet vid straffrättsligt ansvar. Om det rör sig om mindre allvarliga överträdelser, kan den vinsteliminering som uppnås genom avgiften framstå som en fullt tillräcklig åtgärd. Det kan i så fall bli aktuellt att låta införandet av ett avgiftssystem innebära att de aktuella gärningarna inte längre är straffbara.

6. Åläggande av avgiftsskyldighet kan i viss utsträckning överlämnas till de administrativa myndigheter som är verk-samma på det aktuella området. I vissa fall är det emellertid lämpligt att överlämna denna prövning till de allmänna dom-stolarna. Det gäller främst när avgiftsskyldigheten görs beroende av huruvida överträdelsen skett av uppsåt eller oaktsamhet och när reglerna är utformade på sådant sätt att det finns utrymme för betydande skönsmässiga bedömningar. I sådana fall kan sakkunniga administrativa myndigheter ges ställning som initiativtagare till eller part i domstols-processen.

Dessa principer har lämnats utan erinran av riksdagen (se JuU 1981/82:53 s. 6).

Det kan nämnas att med utgångspunkt i nämnda principer bestä-melser om sanktionsavgifter har införts i 26 § arbetstidslagen (1982:673) enligt förslag i prop. 1981/82:154 (s.k. övertids-avgifter vid brott mot bestämmelser om övertid) samt föreslagits i prop. 1981/82:146 (avgift för den som anställer en utlänning utan arbetstillstånd). Frågan om införande av vattenförorenings-avgifter övervägs inom kommunikationsdepartementet på grundval av departementspromemorian (Ds K 1981:8) Vattenföroreningsavgift.

FÖRSLAG OM
FÖRVÄRVS-
AVGIFT

Försummelse av tillståndsplikten enligt tillståndslagen utgör ofta ett led i förfaranden som kan rubriceras som ekonomisk brottslighet, med fastighetsspekulation och skattebrottslighet som viktiga komponenter. Såsom framgått inte minst av uppmärksammade spekulationsaffärer från senare tid är stora vinster att hämta i icke-seriösa fastighetstransaktioner. Ett starkt samhällsintresse talar för att det allmänna får bättre insyn och kontroll över de aktie- och andelsförvärv som nu är i fråga. Ett straffrättsligt sanktionssystem kan dock, som tidigare berörts, inte anses som en tillfredsställande lösning för att förbättra efterlevnaden av tillståndsplikten. Förhållandena i förevarande fall får därför anses vara sådana att det enligt ovan angivna principer är motiverat att införa en sanktionsavgift för brott mot tillståndsplikten vid aktie- och andelsförvärv. Avgiften bör syfta till att eliminera en schablonmässigt beräknad vinst av aktie- eller andelsförvärvet. Den nu föreslagna avgiften bör benämnas förvärvsavgift.

Den schablonmässiga beräkning av vinsten av ett aktie- eller andelsförvärv som förvärvsavgiften skall baseras på bör göras utifrån taxeringsvärdet av bolagets innehav av hyresfastigheter. En överslagsmässig kalkyl ger vid handen att en avgift motsvarande en procent av taxeringsvärdet är rimlig. Avgiften bör reduceras i de fall förvärvet inte avser samtliga aktier eller andelar i bolaget. Reduktionen bör motsvara förvärvets andel av det totala antalet aktier eller andelar. Liksom när det gäller avgifter för olovligt byggande och miljösyddsavgifter bör avgiften kunna jämkas om den med hänsyn till omständigheterna framstår som oskälig.

Förvärvsavgiften bör utgå enligt modellen för strikt ansvar och alltså oavsett om uppsåt eller oaktsamhet kan påvisas i det särskilda fallet. Med hänsyn till att avgiften under vissa omständigheter skall kunna jämkas efter en skönsmässig prövning framstår det emellertid som mindre lämpligt att låta avgiften bestämmas av något kommunalt organ.

Med utgångspunkt från de ovan angivna principerna för tillämpningen av avgiftspåföljd skulle det ligga nära till hands att låta frågan om avgift avgöras av allmän domstol. En sådan ordning gäller bl.a. enligt 8 § andra stycket LPI beträffande tilläggsavgift. Enligt 56 § miljöskyddslagen prövas frågor om miljöskyddsavgift av koncessionsnämnden. Denna ordning har motiverats bl.a. med att prövningsorganet måste ha sakkunskap i miljöfrågor (prop. 1980/81:92 s. 59).

I förevarande fall talar starka skäl för att lägga prövningen på hyresnämnderna. Hyresnämnderna prövar nu praktiskt taget alla frågor enligt tillståndslagen. Vid prövningen av avgiftsfrågan kommer otvivelaktigt sakkunskap i hyresfrågor att vara av betydelse. Som anføres nedan bör frågan om förvärvets ogiltighet kunna tas upp i samband med avgiftsfrågan. Även vid prövningen av denna fråga är hyresnämndernas sakkunskap av värde. Av betydelse för rättssäkerheten är att ordföranden i hyresnämnden är lagfaren domare samt att hyresnämndens beslut kan överklagas till bostadsdomstolen. Det kan slutligen nämnas att hyresnämnderna redan i dag handlägger ärenden som till sin typ ligger nära avgiftsfrågor. Det gäller bl.a. utdömande av vite enligt 20 § bostadssaneringslagen (1973:531). Något principiellt hinder mot att låta hyresnämnderna pröva avgiftsfrågan synes med anledning av det anförda inte föreligga.

Det föreslås sålunda att frågor om förvärvsavgift prövas av hyresnämnd. En förutsättning för att en sådan ordning skall bli effektiv är dock att hyresnämnden får möjlighet att förordna om kvarstad för att säkerställa ett avgiftsuttag. Bestämmelser om kvarstad finns inte i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. En särskild bestämmelse därom bör därför tas in i tillståndslagen (jfr 57 § miljöskyddslagen).

Behörig att föra talan om åläggande av avgift bör den kommun vara till vilken anmälan av aktie- eller andelsförvärv skulle ha skett.

Sanktionsavgifter tillfaller normalt staten. Beträffande byggnadsavgift och särskild avgift enligt LPI gäller emellertid att de tillfaller kommunen. Detta har bl.a. motiverats med det arbete och de kostnader som kommunen åsamkas på grund av brott mot byggnadsförfattningarna (prop. 1975/76:164 s. 56). På samma sätt orsakar den icke-seriösa fastighetshandeln kommunerna mycket arbete och kostnader. Det finns därför anledning att fördela avgiften mellan staten och kommunen. Det föreslås att hälften av förvärvsavgiften skall tillfalla kommunen och hälften staten.

Det är på detta stadium inte möjligt att ange storleken av de avgifter som på detta sätt kommer att tillföras det allmänna.

Enligt 27 § LPI gäller att beslut varigenom någon åläggs avgift skall överlämnas till länsstyrelsen och att avgiften skall betalas till länsstyrelsen inom två månader från det beslutet har vunnit laga kraft. Betalas avgiften inte i rätt tid får enligt 28 § avgiften indrivnas i den ordning som enligt uppbördslagen (1953:272) gäller för indrivning av skatt. Härvid får också restavgift enligt 58 § 1 mom. uppbördslagen tas ut. En bestämmelse motsvarande 28 § LPI fanns med i det ursprungliga förslaget till bestämmelser om miljöskyddsavgift i miljöskyddslagen. På förslag av lagrådet togs bestämmelsen dock inte med i det slutliga lagförslaget. Enligt lagrådet (prop. 1980/81:92 s. 466) låg det närmare till hands att jämställa miljöskyddsavgiften med ett förverkande än att betrakta den som likställd med skatt. Lagrådet ansåg därför att verkställigheten av avgiften i stället borde anslutas till vad som gäller för verkställighet av domstols dom, varigenom betalningskyldighet ålagts. Lagrådet anförde i anslutning härtill följande.

En sådan ordning möjliggör direkt tillämpning av utsökningsbalkens verkställighetssystem och synes stå i bättre överensstämmelse med intentionerna bakom utsökningsreformen. Direkt verkställbarhet i fråga om såväl själva beslutet om miljöskyddsavgift som beslut om kvarstad till säkerställande av anspråk på avgift nås genom att i miljöskyddslagen föreskrivs att verkställighet får ske i den ordning som gäller för domstols dom eller beslut. Någon särskild anpassning av verkställighetsreglerna till den gällande utsökningsordningen under tiden från ändringen i miljöskyddslagen till utsökningsbalkens ikraftträdande torde inte vara påkallad.

Verkställighet av beslut om miljöskyddsavgift bör handläggas som allmänt mål. I verkställighetsföreskrifter till utskönningsbalken, utfärdade med stöd av dess 1 kap. 6 §, kan den närmare regleringen härav ske.

Vad lagrådet sålunda anfört får anses tillämpligt även på den form av sanktionsavgifter som här föreslås. Beslut om åläggande av förvärvsavgift bör således verkställas i enlighet med vad som gäller för verkställighet av dom på betalningsskyldighet. Det sagda bör föranleda en bestämmelse i 32 § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder om verkställighet av hyresnämnds beslut i förevarande fall. I 1 kap. 2 § utskönningsförrordningen (1981:981) bör därjämte tas in en bestämmelse om att uttagande av avgift enligt tillståndslagen handläggs såsom allmänt mål.

I likhet med vad som gäller andra sanktionsavgifter bör förvärvsavgift bortfalla, om verkställighet inte har skett inom viss tid. Denna tid bör i överensstämmelse med 56 § miljöskyddslagen bestämmas till tio år.

Enligt en bestämmelse i 20 § kommunalskattelagen (1928:370) får avgifter enligt LPI inte dras av vid beräkning av skattepliktig inkomst. Motsvarande gäller för flera andra typer av sanktionsavgifter. I fråga om miljöskyddsavgift föreligger däremot avdragsrätt. Föredragande statsrådet anförde härom bl.a. följande (prop. 1980/81:92 s. 59).

Med hänsyn till miljöskyddsavgiftens syfte att eliminera den ekonomiska fördelen av en överträdelse av ML och till att avgiften i det särskilda fallet i princip skall motsvara storleken av denna fördel bör enligt min mening sambandet mellan avgift och fördel upprätthållas såväl före som efter skatt. Av detta följer att avgiften måste beaktas vid inkomsttaxeringen.

För tillståndslagens del talar starka skäl för att förvärvsavgiften inte skall få dras av vid beräkningen av skattepliktig inkomst. Avgiften innebär här, till skillnad mot avgiften enligt miljöskyddslagen, en starkt schabloniserad form av vinsteliminering och får i de flesta fall antas bli lägre än den verkliga vinsten. Det som anförts beträffande avdragsrätt för miljöskydds-

avgift kan därför inte anses helt tillämpligt i förevarande fall. Beträffande flertalet av de avgiftsformer som nu har införts föreligger som nämnts inte avdragsrätt, trots att de åtminstone delvis syftar till en vinsteliminering. Det är vidare uppenbart att en avdragsrätt för påförd avgift starkt minskar avgiftens preventiva effekt. I 20 § kommunalskattelagen bör därför bland icke avdragsgilla pålagor även förvärvsavgift enligt tillståndslagen tas upp.

I denna fråga har samråd skett med budgetdepartementet.

Som tidigare har nämnts medför underlåtenhet att i rätt tid söka tillstånd till aktie- eller andelsförvärv att förvärvet blir ogiltigt. Även om nu en avgiftspåföljd införs för åsidosättande av tillståndsplikten bör ogiltighetspåföljden behållas. Det finns emellertid anledning att något närmare diskutera hur ogiltighetspåföljden skall inträda i förevarande fall.

För närvarande gäller att ogiltigheten inträder automatiskt, dvs. utan något beslut därom, så snart tiden för tillståndsansökan gått till ända. Det är uppenbart att en sådan ordning medför vissa nackdelar bl.a. genom att ovisshet kommer att råda om vilka förvärv som på detta sätt blivit ogiltiga. Problem uppkommer också i de fall fångesmannen inte längre är i stånd att återbära köpeskillingen, när ogiltigheten görs gällande. En återgång kan slutligen för hyresgästernas del framstå som ett sämre alternativ än att förvärvet består. En lösning på dessa problem vore att låta ogiltigheten inträda först efter ett formellt beslut och att göra det möjligt att från fall till fall avgöra huruvida ogiltighetspåföljden skall göras gällande. Det lämpligaste synes i så fall vara att kommunen i samband med att talan om förvärvsavgift förs hos hyresnämnden får begära att förvärvet skall förklaras ogiltigt. Kommunen med sin insikt i förhållandena på fastighetsmarknaden och sitt ansvar för bostadsförsörjningen får härigenom möjlighet att styra inträdet av ogiltighetspåföljden till sådana fall där en sådan påföljd kan anses lämplig.

Det föreslås alltså att kommunen i samband med talan om åläggande av förvärvsavgift får begära att hyresnämnden skall förklara förvärvet ogiltigt. Som närmare kommer att utvecklas i följande avsnitt får kommunen också, såsom ett alternativ till ogiltigförklaring, möjlighet att i samband med talan om förvärvsavgift vid aktieförvärv förköpa de aktier som är i fråga.

Det system med förvärvsavgifter och ogiltigförklaring som nu föreslås medför att nya uppgifter läggs på kommunerna. Detsamma gäller det tidigare förslaget att införa förvärvs-anmälan till kommun även i fråga om aktie- och andelsförvärv. Ändringarna syftar emellertid till en bättre efterlevnad av lagens bestämmelser. Det är således att förvänta att olämpliga förvärvare i större utsträckning än hittills kan hållas borta från hyreshusmarknaden och att de kostnader och det arbete kommunerna i dag vållas genom försunliga hyresvärdar kan minskas. De nu föreslagna ändringarna i tillståndslagen torde därför totalt sett medföra ringa eller ingen ökning av kommunernas resursanvändning.

7.3 Förfarandet hos kommunen vid anmälan av tillstånds-
pliktiga förvärv

BAKGRUND

Enligt 3 § tillståndslagen skall vid tillståndspliktiga förvärv av fast egendom förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla detta till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälan skall fogas en styrkt avskrift av fångeshandlingen. Enligt 1 a § tillämpningsförrordningen gäller vidare att i anmälan skall anges antalet bostadslägenheter på egendomen samt egendomens taxering och typkod. Anmälan bör också innehålla uppgift om förvärvarens namn och adress. Om kommunen vill påkalla tillståndsprövning skall enligt 3 a § första stycket tillståndslagen begäran härom inges till hyresnämnden inom tre månader från anmälan. Enligt samma lagrum åligger det kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren om prövning påkallas.

I denna promemoria föreslås (se avsnitt 7.1.2) att motsvarande förfarande skall gälla även beträffande aktie- och andelsförvärven.

Frågor om förfarandet vid förvärvsanmälan till kommunen och kommunernas handläggning av förvärvsanmälningar har under senare tid aktualiserats bl.a. som en följd av den s.k. Göta Finansaffären, där icke-seriösa fastighetsförvärv kunde ske utan att den kommun till vilken förvärvsanmälan gjorts påkallade prövning. Yrkanden har med anledning härav framställts om en närmare reglering av förfarandet vid förvärvsanmälan till kommunen (se CU 1981/82:18 s. 5).

Följande redogörelse för rutinerna vid förvärvsanmälan har lämnats av fastighetskontoret i Stockholms kommun. I det närmaste samma rutiner tillämpas inom Malmö kommun.

I Stockholms kommun beslutar fastighetsnämnden i frågor som rör förvärv av hyresfastighet. Frågorna handläggs på fastighetskontoret. När en förvärvsanmälan gjorts kontrolleras först att anmälan skett i rätt tid. Därefter bereds förvärvaren möjlighet att inkomma med utredning angående sin möjlighet att uppfylla tillståndsvillkoren. Köpekontrakt och uppgifter om fastighetens intäkter och kostnader begärs regelmässigt. Om förvärvaren är juridisk person begärs registreringsbevis, bolagsordning m.m. Fastighetskontoret tillhandahåller numera en särskild blankett för förvärvsanmälan som är utformad så att förvärvaren redan vid sin anmälan har möjlighet att lämna ovanstående uppgifter.

Inom fastighetskontoret görs därefter en utredning om sökandens nuvarande och tidigare fastighetsinnehav. Förvärvarens uppgifter härom kontrolleras mot uppgifter i kommunens egna register. På samma sätt kontrolleras arten och omfattningen av förvärvarens tidigare fastighetstransaktioner. Denna kontroll utförs med utgångspunkt i uppgifter om fastighetstransaktioner inom kommunen som fastighetskontoret fortlöpande samlar.

Anmälningshandlingarna remitteras till hyresgästföreningen och till energiverket för yttrande. En förfrågan om förvärvaren sänds också till kronofogdemyndigheten och lokala skattemyndigheten. Om förvärvaren är juridisk person inhämtas registeruppgifter. Det är ibland nödvändigt att begära kreditupplysning på förvärvaren. De uppgifter som sålunda inkommer kan ibland medföra att ytterligare uppgifter begärs in från förvärvaren. Denne kan också någon gång ges tillfälle att yttra sig över vad hyresgästföreningen eller något annat remissorgan anfört.

Fastighetskontoret gör också en utredning om den fastighet som förvärvet avser. Uppgifter hämtas från kommunens byggnadsregister och från byggnadsnämnden. I vissa fall görs en särskild besiktning av fastigheten. Köpeskillingen kontrolleras mot ett beräknat ortspris. Om underhålls- eller upprustningsbehov konstateras uppmanas förvärvaren att redovisa sina planer i detta avseende. Frågan om förköp kan härvid också aktualiseras.

På grundval av vad som framkommit avgör fastighetskontrolet om tillståndsprovning skall föreslås. I regel föreslås tillståndsprovning i de fall då hyresgästföreningen har begärt det. Tillståndsprovning föreslås alltid när fastighetens drift bedöms medföra ett underskott och sökanden inte förmått visa hur detta skall täckas. Tillståndsprovning föreslås också alltid i de fall förvärvaren inte inkommer med begärda kompletteringar.

Handläggningstiden för ett anmälningssärende från det anmälan inkom till kommunen till dess förvärvaren underrättas är i allmänhet två till två och en halv månad.

I de fall tillståndsprovning sker blir ofta kompletterande utredningar nödvändiga i samband med att kommunen skall avge yttrande till hyresnämnden.

I Göteborgs kommun synes kommunen enligt senast tillgängliga uppgifter göra en mindre ingående provning innan ställning tas till frågan om tillståndsprovning. Enligt en av fastighetsnämnden antagen princip skall emellertid alla okända köpare och köpare som tidigare gjort sig kända för att inte iaktta god sed i hyresförhållanden underkastas tillståndsprovning.

ÖVERVÄGANDEN När bestämmelserna om förvärvsanmälan till kommun infördes år 1979 (se prop. 1978/79:164 s. 15 - 21) var tanken att kommunens avgörande av frågan om tillståndsprövning skulle grundas på en grov sällning av inkomna anmälningar. I de fall förvärvaren var känd i kommunen och genom tidigare välskötta fastighetsinnehav eller på annat sätt kunde anses uppenbart kvalificerad såsom förvaltare av hyreshus skulle tillståndsprövning inte begäras. Däremot borde tillståndsprövning utan närmare utredning begäras i de fall förvärvaren var okänd i kommunen eller då tveksamhet rådde om hans förmåga att uppfylla tillståndskriterierna. Av denna anledning begränsades anmälarens uppgiftsskyldighet. Som framgår av ovanstående redovisning har emellertid kommunernas handläggning av förvärvsanmälningar kommit att utvecklas till att i realiteten bli en form av preliminär tillståndsprövning. Ett omfattande undersökningsarbete görs således innan frågan om tillståndsprövning tas till beslut. Anledningen härtill synes i första hand vara att man i kommunerna i största möjliga utsträckning vill undvika en tillståndsprövning i hyresnämnden, som oftast ger kommunerna betydligt mer arbete än den förberedande undersökningen. Från någon kommun har också anförts att man om möjligt vill skona förvärvaren från den påfrestning en hyresnämndsprövning innebär. Det har också framhållits att det vid den förberedande undersökningen ofta är möjligt att övertala olämpliga köpare att träda tillbaka eller att genom särskilda överenskommelser med köparen tillförsäkra hyresgästerna en godtagbar förvaltning av fastigheten.

Något hinder för kommunen att på detta sätt närmare undersöka förvärvarens möjlighet att uppfylla tillståndskriterierna innan frågan om tillståndsprövning avgörs föreligger inte. Många gånger kan det såväl ur förvärvarens som ur kommunens synpunkt vara att föredra att förvärvaren redan hos kommunen får redovisa sina kvalifikationer som hyresvärd. Några klagomål från fastighetsägarhåll har såvitt känt inte framförts mot kommunernas sätt att handlägga förvärvsanmälningar. Att, såsom begärts

från några håll. lagstiftningsvägen låsa kommunerna vid den höga utredningsnivå som skildrats ovan bör emellertid inte komma i fråga. Ett sådant förfarande skulle medföra en onödig byråkratisering och minska kommunernas möjlighet att från fall till fall anpassa utredningens omfattning efter behovet. Samma skäl talar mot att i lag eller förordning ålägga förvärvaren en längre gående uppgiftsskyldighet vid förvärvsanmälan än den nunvarande. Det bör således även i fortsättningen ankomma på kommunerna att bestämma om den närmare utformningen av förfarandet när en förvärvsanmälan har gjorts. Den grundläggande principen bör härvid vara att tillståndsprovning skall begäras i alla de fall då det inte finns starka skäl att anta att förvärvaren är kvalificerad som hyresvärd.

I detta sammanhang har också frågan om inrättandet av ett rikstäckande fastighetsägarregister tagits upp (se CU 1981/82:18 s. 5). Såsom motiv för ett sådant register har man anfört att det skulle underlätta kommunernas möjlighet att kontrollera nya förvärvare av hyreshus.

Det är uppenbart att ett fastighetsägarregister i många fall skulle underlätta en kommuns kontroll av nya förvärvare av hyreshus, framförallt i de fall då förvärvaren inte tidigare haft sin verksamhet inom kommunen. Ett sådant rikstäckande register blir tillgängligt när det databaserade fastighetsregistret införts i hela landet. Utnyttjandet av detta register för det nu aktuella ändamålet aktualiserar emellertid viktiga integritetsfrågor, som först måste lösas. Att i avvaktan på att fastighetsdatasystemet byggs ut inrätta ett särskilt fastighetsägarregister för tillämpningen av tillståndslagen skulle fordra avsevärda resurser.

Såsom framgår av ovanstående redovisning av handläggningsrutinerna vid förvärvsanmälan i Stockholms kommun utnyttjas i dag en mängd olika register som informationskällor. Kommunen har själv byggt upp ett omfattande fastighetsägar- och byggnadsregister som är av stort värde i detta sammanhang. Hyresgäströrelsens kunskaper

om hyresmarknaden utnyttjas också. Liknande kontrollmöjligheter finns i Göteborgs och Malmö kommuner. I dessa kommuner finns således redan i dag möjlighet att få uppgifter på de flesta förvärvare.

För att ytterligare förbättra kontrollmöjligheterna har sedan något år inletts ett samarbete mellan de tre stora kommunerna innefattande bl.a. ett informationsutbyte om fastighetsförvärvare. Härvid diskuteras också att i samarbete med bl.a. kommunförbundet bygga upp en central informationskälla för att betjäna alla landets kommuner med erforderliga uppgifter om fastighetsägare.

Med hänsyn till det anförda kan det inte anses finnas skäl för att nu inrätta ett centralt fastighetsägarregister i statlig regi.

Önskemål har också framförts om ett fastighetsägarregister som inte endast innehåller lagfarna ägare utan även uppgifter om vilka fysiska personer som är huvudintressenter i fastighetsägande bolag (se CU 1981/82:18 s. 5). Erfarenheter från kommuner och hyresnämnder visar att sådana uppgifter många gånger kan vara svåra att få och en registrering i någon form av sådana uppgifter framstår av många skäl som önskvärd. Några tekniska hinder mot att i samband med ett bolags lagfartsansökan ta in uppgifter om ägarförhållandena och att införa dessa uppgifter i fastighetsregistret synes inte föreligga. Däremot kan problem uppstå när det gäller insamlandet av uppgifter om ägarskiften i bolag. Frågor om inskrivningsmyndigheternas kontroll av uppgivna ägare och om registrets tillgänglighet uppkommer också. Det är inte möjligt att i detta sammanhang klarlägga förutsättningarna härför. Frågan får därför tas upp i annat sammanhang.

7.4 Tillämpningen av 4 § första stycket tillståndslagen

BAKGRUND

4 § första stycket tillståndslagen hade ursprungligen följande lydelse:

Förvärvstillstånd får vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

I samband med lagens tillkomst anförde föredragande statsrådet att bestämmelsen innebar att en viss bevisbörda läggs på sökanden, som alltså i princip har att göra sannolikt att han uppfyller de förutsättningar som anges i lagen (prop. 1975/76:33 s. 68). I fråga om de särskilda villkoren för tillstånd anförde föredragande statsrådet i anslutning härtill bl.a. följande.

I villkoret att förvärvaren skall vara i stånd att förvalta fastigheten ligger för det första att förvärvaren skall ha de ekonomiska förutsättningarna att gå i land med företaget. I likhet med vad som anføres i promemorian anser jag således att förvärvaren bör vara skyldig att i ansökningsredovisning vilka möjligheter han har att med hänsyn till fastighetens avkastning sköta fastigheten på ett för de boende gotttagbart sätt. Att fastighetens skick därvid måste tas med i bilden är uppenbart. Jag delar även den i promemorian framförda åsikten att också förvärvarens möjligheter att rent praktiskt sköta uppgiften som fastighetsförvaltare måste beaktas utan att krav därför behöver ställas upp på hans personliga medverkan vid förvaltningen. Med anledning av att Hyresgästernas riksförbund kritiserat förslaget att tillstånd skall kunna ges även om förvärvaren inte avser att personligen utöva förvaltningen vill jag framhålla, att sådana lösningar bör tillåtas endast i undantagsfall, t.ex. i fall där förvärvaren är sjuklig eller vistas på annan ort. Jag anser det dessutom helt klart att förvärvstillstånd inte skall ges i dessa fall, om inte sökanden uppfyller de övriga kvalifikationerna för sådant tillstånd. Lagstiftningen skall alltså inte kunna kringgås på sätt Hyresgästernas riksförbund synes befara. Det synes mig dock naturligt att hyresnämnden i de nu berörda fallen kräver utredning om hur fastighetsförvaltningen skall ordnas. Kan sökanden inte visa, att tillfredsställande arrangemang vidtagits i det hänseendet, finns det inte några förutsättningar att ge tillstånd. Har däremot betryggande förvaltning ordnats, bör förvärvstillstånd kunna meddelas även i sådana fall där sökanden är omyndig och helt saknar personliga kvalifikationer att bedriva fastighetsförvaltning. Några särskilda bestämmelser om tillstånd i fall där förvärvaren inte personligen kan ta del i förvaltningen anser jag inte behövliga utan denna fråga får överlämnas åt rättstillämpningen.

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

Om förvärvaren är juridisk person, får prövningen av tillståndsfrågan anpassas efter omständigheterna. Jag delar den i promemorian uttalade uppfattningen att det blir nödvändigt att närmare undersöka vilka som står bakom ett fåmansbolag eller ett handelsbolag som vill förvärva tillståndspliktig egendom. I sådana fall är det naturligt att prövningen i realiteten inriktas på aktieägarna resp. bolagsmännen. Om förvärvaren däremot är ett större aktiebolag, torde huvudvikten vid prövningen få läggas på bolagets sätt att förvalta de hyresfastigheter som bolaget ev. redan äger.

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

Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 1979 ändrades 4 § första stycket på så sätt att förvärvstillstånd numers skall vägras om sökanden inte förmår göra sannolikt att han uppfyller

villkoren för tillstånd. Ändringen sammanhängde med det samtidigt införda förfarandet med förvärvsansmälan till kommunen, varigenom i stort sett endast kontroversiella förvärvsärenden anhängiggörs i hyresnämnderna. Något behov att kunna efterge utredningskravet ansågs då inte längre finnas (prop. 1978/79:164 s. 26).

I fråga om tillämpningen av lagrummet har bostadsdomstolen intagit följande principiella ståndpunkt (Rättsfall från bostadsdomstolen 15:79).

Vid förvärvslagens tillkomst har tämligen utförligt diskuterats de nu ifrågakomna förutsättningarna för förvärvstillstånd (prop. 1975/76:33 s. 69 o f). Utgångspunkten i förarbetena är att det stora flertalet förvärvare får förutsättas ha, som det har uttryckts, goda avsikter med förvärvet. Därför bör, sägs det, bedömningen ske i första hand med ledning av de uppgifter som sökanden själv lämnar. Först när det i ärendet kommer fram omständigheter som talar mot sökanden finns det, fortfarande enligt förarbetena, anledning anta att hans avsikter med förvärvet inte är goda. Som exempel på omständigheter som härvid bör beaktas nämns att sökanden tidigare har visat bristande vilja att följa reglerna på hyresmarknaden, att sökanden har varit föremål för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen - tidigare tvångsförvaltningslagen - eller bostadssaneringslagen, att förhållandet mellan sökanden och hans hyresgäster i fastigheter som han äger sedan tidigare är mindre gott eller att sökanden under en kort period har köpt och sålt hyresfastigheter i större omfattning. De uttalanden som har redovisats bör sammanställas med vad som vid lagens tillkomst anfördes som skäl för att tillståndsplikt infördes, nämligen att man ville hindra att bostadsfastigheter skulle komma att behandlas som handelsvara i kretsar där mindre nogräknade personer etablerade sig som fastighetsägare och att personer som inte var beredda att följa de regler som gäller på hyresmarknaden kom in på bostadsmarknaden (anf prop s 60).

Med utgångspunkt i vad som har anförts bör följande synpunkter kunna anläggas på prövningen av ett förvärvsärende. För att sökanden skall bli skyldig att göra sannolikt att de förutsättningar föreligger som, såvitt nu är i fråga, uppställs i 4 § första stycket förvärvslagen kan det inte gärna räcka med att kommunen och/eller hyresgästföreningen blott och bart påstår att visst för sökanden besvärande faktum föreligger. Det är enligt domstolens mening rimligt att kräva av den som framför anmärkningen att visa att det finns fog för den. Beviskravet får härvid inte ställas för högt. Tillståndsmyndighetens sannolikhetsprövning kan, såvitt nu är i fråga, sägas ske i två led. I det första ledet får prövas om det föreligger sådana omständigheter att

sökandens avsikt med förvärvet skäligen kan ifrågasättas och därefter - om det finns anledning att göra det - om sökanden trots vad som har förekommit ändå kan anses ha gjort sannolikt att hans syfte med förvärvet är sådant som anges i förvärvslagen.

I detta sammanhang vill bostadsdomstolen anmärka följande. När det gäller betydelsen av omständigheter som kan tyda på att sökanden tidigare har visat bristande vilja eller förmåga att följa reglerna på hyresmarknaden, att han har försummat fastighetskötseln eller fastighetsunderhållet eller att hans förhållande till hyresgästerna har varit mindre gott e d och som bör medföra en mera restriktiv bedömning från tillståndsmyndighetens sida kan myndigheten självfallet inte okritiskt göra kommunens eller hyresgästföreningens ställningstagande till sitt. Det ligger i sakens natur att man kan ha olika mening om betydelsen av sådana omständigheter som åsyftas här och att man kan dra olika slutsatser av samma fakta. Rent allmänt kan följande riktlinjer för bedömningen anges. Vägledande bör vara huvudändamålet med förvärvslagen, nämligen att hålla olämpliga personer som inte är beredda att följa de regler som gäller borta från bostadsmarknaden. Görs tillståndsansökan av en person som redan innehar hyresfastigheter och inte har innehaft dem bara under kort tid, finns det otvivelaktigt en viss presumtion för att hans avsikt med förvärvet av den fastighet som tillståndsärendet avser inte är oförenlig med förvärvslagens syfte att sökanden skall idka bostadsförvaltning. Däremot innebär ett tidigare fastighetsinnehav självfallet inte någon garanti eller ens en presumtion för att sökanden skall hålla fastigheten i sådant skick att det motsvarar de krav de boende enligt lag har rätt att ställa och att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Å andra sidan måste prövningen av dessa förutsättningar göras med viss varsamhet. En fastighetsförvaltning bedrivs, åtminstone om den omfattar inte bara ett fåtal lägenheter mera sällan helt friktionsfritt. Även i en bra förvaltning uppkommer tvister om hyror, bränsletillägg, reparationer, service m m både mellan hyresvärderna och enskilda hyresgäster och värderna och hyresgästföreningen på orten eller annan organisation av hyresgäster, låt vara att tvisterna ofta kan biläggas efter förhandlingar. Ingår i förvaltningen fastighet som har genomgått en genomgripande ombyggnad är det naturligt att konflikthanledningarna ökar och att det då kan redovisas en rad situationer i vilka det har uppkommit delade meningar. Ett rimligt hänsynstagande till förvärvslagens syfte bjuder, som har anförts förut, till viss varsamhet vid bedömningen av betydelsen av sådana förhållanden. En fastighetsägare måste kunna få framföra synpunkter och erinringar mot proposer från enskilda hyresgäster eller deras förening utan att behöva riskera att framläges bli vägrad förvärvstillstånd. Ger den utredning som föreligger i tillståndsärendet vid handen att sökanden under en inte alltför kort tid före prövningstillfället har förvaltat hyresfastigheter på ett i stort sett nöjaktigt sätt, bör han inte förvägras det begärda förvärvstillståndet bara därför att förvaltningen inte alltid varit fri från konflikter med enskilda hyresgäster eller därför att han någon gång inte har handlat helt i överensstämmelse med vad hans ställning som hyresvärd bjuder.

I Stockholms kommuns utredning har tillämpningen av 4 § första stycket tillståndslagen följts sedan lagens tillkomst år 1976 (se delrapporterna I, II och VI). Enligt utredningen har under perioden 1978-07-01 - 1980-07-01 av 24 ärenden, där fastighetsnämnden, oftast enhälligt, avstyrkt tillstånd, hyresnämnden avslagit tillståndsansökan i sex ärenden, avskrivit fem och meddelat tillstånd i 13. Av de 19 ärenden under 1976 - 80, där fastighetsnämnden avstyrkt tillstånd men hyresnämnden meddelat sådant, har enligt utredningen förvärvaren i 13 av fallen efter tillståndet sålt fastigheten vidare eller fått betalningsproblem. Mot denna bakgrund finns det enligt utredningen anledning att vara kritisk mot hyresnämndens tillämpning av bestämmelserna om förutsättningar för tillstånd.

Enligt utredningen fäster hyresnämnden inte tillräckligt stort avseende vid om förvärvaren före förvärvet köpt och sålt fastigheter i större omfattning. Mot ordalagen i bestämmelsen läggs det också ofta på kommunen att bevisa förvärvarens olämplighet. Hyresnämnderna spelar slutligen enligt utredningen en alltför passiv roll vid tillståndsprövningen. Någon ändring i tillämpningen av 4 § kan enligt utredningen inte påvisas efter lagändringen år 1979.

I utredningen föreslås följande åtgärdsprogram (se slutrapporten VII).

1. Tåta fastighetstransaktioner skall ensamt kunna vara diskvalificerande för tillstånd.
2. För fastighetsägare som inte tidigare uppfyllt lagens krav skall en icke obetydlig "karenstid" gälla. Blotta påståenden om bättring eller endast en kort tids bättring skall icke vara tillfyllest.
3. Det bör klart fastläggas att sökanden skall styrka att han uppfyller tillståndslagens krav. Praxis har närmast inneburit att kommunen skall bevisa motsatsen.
4. Hyresnämnderna bör åläggas ett aktivare utredningsarbete.
5. Kommunens yttrande skall normalt följas om det inte är uppenbart att det strider mot lagen.

I borgarrådsberedningens PM 1982-02-10 föreslås vidare dels att för högt pris för en fastighet ensamt skall vara skäl för att avstyrka tillstånd, dels att i tillståndslagen bör införas en generalklausul innebärande att förvärvstillstånd skall vägras om förvärvaren från allmän synpunkt kan anses olämplig, exempelvis genom att underlåta att betala avgifter och skatt för anställda eller genom att hyra ut lokaler för illegal klubbverksamhet m.m.

Synpunkter som i stort sett överensstämmer med Stockholms kommuns har i olika sammanhang framförts av företrädare för Göteborgs och Malmö kommuner.

FÖRSLAG

Det som har framkommit genom bl.a. Stockholms kommuns utredning tyder på att tillståndsprövningen inte är tillräckligt effektiv. Olämpliga förvärvare torde sålunda i viss utsträckning ha fått tillstånd. Förklaringen till detta förhållande skulle i och för sig kunna vara att bestämmelserna i 4 § om prövningen av villkoren för tillstånd inte tillämpas på det sätt som har varit avsett. En genomgång av avgjorda tillståndsärenden ger emellertid knappast stöd för en sådan uppfattning. En viss skärpning i tillämpningen till förvärvarens nackdel torde också kunna spåras från senare tid - i så fall sannolikt en följd av vunna erfarenheter. Lagens bristande effektivitet torde med hänsyn härtill främst vara att tillskriva utformningen av bestämmelserna om villkoren för tillstånd, i första hand när det gäller omfattningen av det utredningskrav som skall riktas mot förvärvaren. I det följande kommer därför utformningen av 4 § första stycket tillståndslagen att diskuteras närmare. Härvid behandlas varje tillståndskriterium för sig i den ordning som de förekommer i lagrummet.

För tillstånd krävs till en början att förvärvaren gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten. Härmed avses att han har såväl de ekonomiska som de praktiska förutsättningarna att gå i land med företaget. Enligt 2 § första stycket punkt 6 i tillämpningsförrordningen skall förvärvaren i tillståndsärendet lämna uppgift om vilka ekonomiska och praktiska förutsättningar som han har att vid fastighetsförvaltningen uppfylla de krav som anges i 4 § tillståndslagen.

Enligt Stockholms kommuns utredning ställs alltför låga krav på förvärvarens utredning om sin förmåga att klara av förvaltningen. Liknande erfarenheter redovisas från Göteborgs och Malmö kommuner.

Hänsynen till hyresgästerna gör att den viktiga frågan om förvärvarens förmåga att förvalta fastigheten måste utredas ordentligt innan tillståndsfrågan avgörs. Hyresnämnden bör, som Stockholms kommun också påpekar, här spela en aktiv roll. Förvärvaren bör i tveksamma fall kunna åläggas att presentera en

förvaltningskalkyl, som utförts av revisor, bank eller annan fristående ekonomisk sakkunskap. Hyresnämnden bör också i många fall ha nytta av att anlita ekonomisk expertis för att kunna göra de svåra ekonomiska bedömningar som ofta förekommer i detta sammanhang. Besiktning av fastigheten är ofta nödvändig för att underhållsbehovet skall kunna bedömas. Samma höga utredningskrav bör uppställas när det gäller den praktiska sidan av förvaltningen. Tillstånd bör inte lämnas så länge någon tveksamhet kan anses råda i förevarande fall.

Med hänsyn till det anförda synes beviskravet vad avser förvärvarens förmåga att förvalta fastigheten böra skärpas. Tillstånd bör således lämnas endast om förvärvaren på ett övertygande sätt visar att han är i stånd att förvalta fastigheten. En ändring i 5 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder bör också ske för att göra det klart att hyresnämnden får anlita ekonomisk expertis.

För tillstånd fordras vidare enligt 4 § att förvärvaren gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa. Enligt 2 § första stycket tillämpningsföreläggningen skall förvärvaren ge in viss utredning för bedömning av denna fråga. Han skall således enligt punkt 2 uppge avsikten med förvärvet. Enligt punkt 3 skall han vidare uppge om han äger eller tidigare har ägt hyresfastighet eller aktie eller andel i fastighetsbolag och om han tidigare har sökt tillstånd att förvärva sådan egendom. Enligt punkt 4 skall han slutligen uppge om fastighet i hans ägo blivit föremål för åtgärder enligt bostadsförvaltningslagen eller bostadssaneringslagen eller expropriation på grund av grov vanvård.

Den viktigaste frågan i detta sammanhang är vilken betydelse som bör tillmätas det förhållandet att förvärvaren före förvärvet i större omfattning köpt och sålt fastigheter. Som uttalats såväl vid lagens tillkomst som vid den lagändring som

gjordes år 1979 (prop. 1978/79:164 s. 26) får detta förhållande normalt ses som ett indicium på att förvärvaren inte har för avsikt att behålla fastigheten. Det är emellertid inte möjligt att generellt ange att avslagsbeslut skall meddelas i sådana fall. Som bl.a. Stockholms kommuns utredning utvisar finns det dock anledning för prövningsmyndigheterna att iaktta försiktighet vid tillståndsgivningen i dessa fall. Om det konstateras att förvärvaren under kortare tid före förvärvet har köpt och sålt flera hyresfastigheter, bör ett naket påstående av denne att han avser att behålla fastigheten, att hans fastighetsbestånd numera stabiliserats etc. inte anses tillräckligt för tillstånd. Däremot bör tillstånd kunna lämnas om förvärvaren alltså äger en eller flera fastigheter som han förvaltar sedan längre tid och han kan göra sannolikt att transaktionerna inte har skett i spekulations syfte. Vad som nu har sagts påkallar inte någon ändring av lagtexten.

Förvärvaren skall slutligen för att få tillstånd göra sannolikt att han i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Tillstånd har vägrats under hänvisning till detta tillståndsvillkor i fall då förvärvaren uppträtt klandervärt mot hyresgäster i tidigare ägda hus och då han upplåtit lokaler i sådana hus till någon form av illegal verksamhet.

En förvärvare har av naturliga skäl många gånger svårt att förebibringa utredning om sitt framtida uppträdande som hyresvärd. I praktiken tycks också 4 § tillståndslagen tillämpas så att förvärvaren anses ha gjort vad på honom ankommer för att få tillstånd när han har gjort sannolikt att han har förmåga och avsikt att bedriva en seriös bostadsförvaltning. Det ankommer då på motparterna att prestera utredning om förvärvarens olämplighet. Med anledning härav frågar man sig om förvärvarens utredningsskyldighet i förevarande hänseende bör behållas.

Om förvärvaren förmår framlägga en tillfredsställande utredning om sin förmåga och sin avsikt att bedriva en seriös bostadsförvaltning, torde han, i synnerhet efter den skärpning av utredningskravet som nu föreslås, i de flesta fall ha kvalifikationer att

bli en bra hyresvärd. Utan att riskera lagens effektivitet bör man därför kunna uppge kravet på utredning från förvärvaren om hans lämplighet i övrigt. Det föreslås därför att lagtexten i förevarande hänseende ändras så att förvärvstillstånd skall vägras om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Stockholms kommun anser att en viss karenstid bör gälla för fastighetsägare som inte tidigare har uppfyllt lagens krav.

En lagbestämmelse av detta innehåll bör knappast komma i fråga. Tillståndsprövningen bör inte bindas av schablonregler av detta slag. Det är emellertid uppenbart att en förvärvare som en gång visat sig olämplig som hyresvärd normalt inte omedelbart efteråt kan få tillstånd på grund av ett löfte om bättring. För att han skall få tillstånd till fastighetsförvärv måste det fordras att han genom en längre tids fastighetsförvaltning eller på annat sätt åter visar sig lämplig som hyresvärd.

Enligt Stockholms kommun bör vidare kommunens yttrande i tillståndsfrågan följas av hyresnämnden, om det inte strider mot lag. Kommunen hänvisar i detta sammanhang till att i de fall tillstånd har givits mot kommunens avstyrkande, förvärvaren många gånger senare har visat sig inte uppfylla tillståndskriterierna.

Inte heller i detta fall bör en lagbestämmelse av föreslaget innehåll komma i fråga. En sådan bestämmelse skulle i praktiken medföra att tillståndsprövningen flyttades till kommunen. De undersökningsresultat som kommunen redovisar är emellertid ägnade att inge en viss oro och det finns anledning att i detta sammanhang betona vikten av kommunens yttrande i tillståndsfrågan. Inom kommunen finns samlad en god kunskap om hyres- och fastighetsmarknaden. Såsom framgår av vad som tidigare har anförts läggs också mycket arbete ned inom kommunen för att utreda förvärvarens kvalifikationer. Av betydelse i detta sammanhang är naturligtvis också det faktum att kommunen har det lokala ansvaret för bostadsförsörjningen.

Stockholms kommun föreslår slutligen att hinder för tillstånd skall föreligga i de fall förvärvaren har betalt ett för högt pris för fastigheten eller då han från allmän synpunkt kan anses olämplig.

I båda fallen bör redan enligt gällande bestämmelser tillstånd i de flesta fall vägras. Ett för högt pris, dvs. i detta fall närmast ett pris som ligger över fastighetens avkastningsvärde, kan tyda på att förvärvaren inte har förvaltningssyfte (prop. 1975/76:33 s. 69). Ett högt pris måste också i de flesta fall medföra att förvärvarens förmåga att ekonomiskt klara fastighetsförvaltningen sätts i fråga. Lagen har emellertid inte i och för sig avsetts få en prisreglerande effekt på fastighetsmarknaden (se Rättsfall från bostadsdomstolen 30:78 och 21:80).

Som exempel på fall där en förvärvare kan anses olämplig från allmän synpunkt nämner Stockholms kommun att han som arbetsgivare har underlåtit att betala in avgifter och skatt för anställda eller att han har hyrt ut lokaler för illegal klubbverksamhet. I de fall det konstateras att förvärvaren har gjort sig skyldig till förseelser av angivet slag måste hans förmåga och vilja att bedriva en seriös fastighetsförvaltning sättas i fråga och tillstånd bör på denna grund normalt vägras. Det samma gäller i de fall förvärvaren har stora skatteskulder.

8 UPPRÄTTADE FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

I enlighet med det anförda har upprättats förslag till

1. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370),
4. lag om ändring i bokföringslagen (1976:125),
5. förordning om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
6. förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981).

Förslaget under 3 har upprättats i samråd med budgetdepartementet.

9 SPECIALMOTIVERING

- 9.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

2 §

Ändringen, som har behandlats i avsnitt 7.1.1, innebär att undantagen från tillståndsplikt i punkt 6 (förvärv av andel i fastighet som sker för att skaffa förvärvaren och hans familj bostad) och punkt 9 (förvärv av andel i fastighet när förvärvaren tidigare äger andel i fastigheten) upphävs. Förvärvare blir alltså även i sådana fall skyldiga att anmäla förvärvet till kommunen och att, om kommunen begär det, ansöka om tillstånd till förvärvet hos hyresnämnden. Enligt en ny bestämmelse i 4 § andra stycket punkt 2 får tillstånd dock inte vägras i de fall ett andelsförvärv verkligen sker för bostadsändamål.

Undantaget i punkt 6 gäller f.n. också vid förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag. I 9 § föreslås en ändring så att undantaget upphävs även i denna del.

4 §

Förvärvstillstånd får meddelas endast om förvärvaren på ett övertygande sätt visar att han är i stånd att förvalta fastigheten och gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa. Förvärvstillstånd får inte meddelas, om det kan antas att förvärvaren i något avseende inte kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden.

Förvärvstillstånd enligt denna lag får inte vägras

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som inte innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter,
2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten.

Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av första stycket.

Ändringarna i första stycket, som har behandlats i avsnitt 7.4, berör bl.a. förvärvarens utredningsskyldighet beträffande de olika villkoren för tillstånd. För närvarande gäller att förvärvaren skall göra sannolikt att de olika tillståndsvillkoren skall uppfyllas.

Av skäl som redovisats i avsnitt 7.4 har utredningskravet beträffande förvärvarens förmåga att förvalta fastigheten skärpts så att han nu för att få tillstånd på ett övertygande sätt skall visa att han är i stånd att förvalta fastigheten. Härmed avses liksom tidigare att han har såväl de ekonomiska som de praktiska förutsättningarna att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning. Utredningen av detta tillståndskriterium måste alltså vara grundlig. Hyresnämnden bör aktivt verka för att förutsättningarna klarläggs. I mera komplicerade fall bör hyresnämnden ha möjlighet att anlita en egen expert för att bedöma förvärvarens möjligheter att klara förvaltningen. För att möjliggöra detta föreslås en ändring i 5 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Förvärvarens utredningsskyldighet har tagits bort i ett avseende. För närvarande gäller att han skall göra sannolikt inte bara att han förmår och har för avsikt att bedriva bostadsförvaltning utan också att han i övrigt kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden. Som anförts i avsnitt 7.4 bör förvärvaren befrias från utredningsskyldigheten i sistnämnda hänseende. Den nya utformningen av 4 § första stycket innebär att om förvärvaren förebringar en tillfredsställande utredning angående sin förmåga och sin avsikt att idka en godtagbar bostadsförvaltning, han skall anses ha gjort vad på honom ankommer för att få tillstånd. I den mån han av någon annan anledning inte kan anses vara lämplig såsom hyresvärd, får det alltså ankomma på förvärvarens motparter - kommunen och hyresgästföreningen - att ta fram utredning härom. Hyresnämnden kan också själv besitta sådana kunskaper om förvärvarensandel e.d. att tillstånd bör vägras.

I andra stycket har tillagts ytterligare ett fall då tillstånd inte får vägras. Det gäller förvärv av andel i fastighet när det är uppenbart att förvärvet sker för att bereda förvärvaren och hans familj bostad. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 7.1.1 samt vid 2 §. Genom hänvisningen i 10 § femte stycket blir bestämmelsen också tillämplig i de fall förvärvet avser aktie eller andel i fastighetsbolag i vilka nyttjanderätt till bostad i bolagets fastigheter grundas på innehavet av aktie eller andel.

Tredje stycket motsvarar nuvarande andra stycket andra meningen.

7 §

I andra stycket har hänvisningen till 2 § punkt 9 utgått.

9 §

Om ett bolag äger sådan fast egendom som anges i 1 § första stycket och egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning är större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar, får aktie eller andel i bolaget inte utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385). Förvärvstillstånd fordras dock endast om prövning enligt 10 § tredje stycket påkallas hos hyresnämnden.

Vid förvärv av aktie eller andel i moderbolag gäller vad som i första stycket sägs om bolaget koncernen.

Bestämmelserna i 2 § 1 - 5 gäller i tillämpliga delar. Tillstånd fordras inte till förvärv av aktie på grund av nyemission där aktieägarna tecknar de nya aktierna i förnällande till det antal aktier de förut äger.

Ändringen i första stycket första meningen, som har behandlats i avsnitt 7.1.2, innebär att tillståndslagens tillämpningsområde i fråga om aktie- och andelsförvärv vidgas. Enligt den nu gällande bestämmelsen fordras för tillståndsplikt att förvärvet avser aktie eller andel i bolag i vilket taxeringsvärdet av hyreshusbeståndet är mer än tre gånger så stort som det bokförda värdet av övriga tillgångar. Av skäl som redovisats i avsnitt 7.1.2 föreslås nu att tillståndsplikt skall inträda när taxeringsvärdet av bolagets hyreshus är större än det bokförda värdet av övriga tillgångar.

Utvidgningen av lagens tillämpningsområde har föranlett att det system med förvärvsanmälan till kommunen som f.n. gäller vid fastighetsförvärv nu föreslås också för förvärv av aktier och andelar (se avsnitt 7.1.2). I överensstämmelse med 1 § andra stycket föreslås därför i första stycket andra meningen en bestämmelse om att förvärvstillstånd fordras endast om en prövning påkallas av kommunen (se 10 § tredje stycket).

Den nuvarande bestämmelsen i första stycket andra meningen om tillståndsplikt vid förvärv av aktie eller andel i moderbolag har brutits ut till ett andra stycke och samtidigt ändrats redaktionellt.

Ändringen i tredje stycket sammanhänger med att det nuvarande undantaget från tillståndsplikten i 2 § punkt 6 vid förvärv av fastighetsandel i bostadsanskaffningssyfte nu föreslås upphävd.

10 §

Vid tillståndspliktiga förvärv av aktier eller andelar i bolag skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen är belägen. Frågan om inom vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen eller, om någon fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om de villkor som har avtalats för förvärvet.

I fall som avses i 1 § 2 - 4 samt vid förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385) får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall ges in till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Vill kommunen påkalla prövning enligt denna lag, skall beslutet härom anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen eller intyg om förvärvet inte var fogad till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan handling. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning påkallas.

Har anmälan som avses i tredje stycket gjorts inom föreskriven tid, skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad från det att han fått del av föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd. Föreläggandet skall innehålla en erinran om bestämmelserna i 10 a § första stycket. Till föreläggandet skall fogas en avskrift av kommunens anmälan.

I fråga om hyresnämndens prövning av ansökan om förvärvstillstånd gäller 4 § i tillämpliga delar.

Paragrafen innehåller bestämmelser om det nu föreslagna förfarandet med anmälan till kommunen av tillståndspliktiga förvärv av aktier och andelar (se avsnitt 7.1.2).

Enligt första stycket första meningen skall den som gör ett tillståndspliktigt förvärv av aktier eller andelar inom tre månader från förvärvet anmäla detta till den kommun där huvuddelen av bolagets fasta egendom är belägen. Frågan till vilken kommun anmälan skall inges får i tveksamma fall enligt andra meningen avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde (jfr 12 § första stycket tredje meningen tillståndslagen). Till anmälan skall enligt tredje meningen fogas en styrkt avskrift av fångeshandlingen eller, då fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om vilka villkor som därvid har avtalats. Av anmälan bör framgå hur många aktier eller andelar som förvärvet avser. I samband med anmälan till kommunen bör förvärvaren också lämna uppgift om registerbeteckning, taxering och typkod för den tillståndspliktiga fasta egendom som bolaget innehar samt antalet bostadslägenheter som finns på egendomen. Närmare bestämmelser härom föreslås i 1 a § andra stycket tillämpningsförrordningen.

Det nya förfarandet innebär att tillståndsprövning av förvärv normalt skall äga rum efter förvärvet. Liksom när det gäller fastighetsförvärv har emellertid i andra stycket stadgats undantag från denna huvudprincip när det gäller vissa associationsrättsliga förvärv. Bestämmelsen motsvarar 3 § andra stycket, men upptar förutom där angivna förvärv även förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen.

Tredje och fjärde styckena innehåller bestämmelser om förfarandet vid anmälan och påkallande av tillståndsprövning som överensstämmer med vad som gäller enligt 3 a §.

Enligt femte stycket skall i fråga om hyresnämndens prövning av tillståndsansökningar 4 § gälla i tillämpliga delar. Bestämmelsen motsvarar 10 § första stycket andra meningen i nu gällande lag. Som tidigare har uttalats bör vid tillståndsprövningen hänsyn tas till förvärvets omfattning (jfr prop. 1975/76:33 s. 70).

10 a §

Om ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt föreläggande som avses i 10 § fjärde stycket eller om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftvägande beslut är förvärvet ogiltigt.

Om förvärvaren underlåter att i rätt tid anmäla förvärvet till kommunen enligt 10 § första stycket, skall han åläggas en avgift (förvärvsavgift). Om kommunen begär det kan förvärvet också förklaras ogiltigt.

Om förvärvet avser samtliga aktier eller andelar i bolaget, utgör förvärvsavgiften en procent av taxeringsvärdet av bolagets eller koncernens tillståndspliktiga fasta egendom. I annat fall minskas den så beräknade avgiften med hänsyn till förvärvets omfattning i förhållande till det totala antalet aktier eller andelar i bolaget. Om avgiften med hänsyn till omständigheterna framstår som oskälig, får den jämkas.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om ogiltighet och om förvärvsavgift (se avsnitt 7.2).

Enligt första stycket gäller att ett tillståndspliktigt aktie- eller andelsförvärv blir ogiltigt om hyresnämnden har utfärdat föreläggande om tillståndsansökan och förvärvaren inte i rätt tid ansöker om tillstånd eller om hyresnämnden vägrar tillstånd. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 10 § andra stycket i dess nuvarande lydelse.

I andra stycket har tagits in bestämmelser om påföljder för underlåtenhet att göra anmälan enligt 10 § vid tillståndspliktiga aktie- och andelsförvärv. Om förvärvaren försummar att anmäla förvärvet skall han åläggas en avgift. Avgiften föreslås få benämningen förvärvsavgift. Förvärvet kan också förklaras ogiltigt.

Förvärvsavgiften är en s.k. sanktionsavgift, dvs. en påföljd som inte är av straffrättslig karaktär och som syftar till att eliminera en schablonmässigt beräknad vinst av förvärvet. Att avgiften beräknas schablonmässigt innebär å ena sidan att den kan vara mindre än den verkliga vinsten men att det å andra sidan inte behöver konstateras en verklig vinst i det enskilda

fallet för att avgiftsskyldighet skall inträda. Avgiftsskyldigheten inträder oberoende av om underlåtenheten att anmäla förvärvet är uppsåtlig eller sker av oaktsamhet.

I tredje stycket första meningen stadgas att förvärvsavgiften skall utgöra en procent av taxeringsvärdet av bolagets tillståndspliktiga fasta egendom, då förvärvet avser samtliga aktier eller andelar i bolaget. Om endast en del av aktierna eller andelarna förvärvas skall enligt andra meningen avgiften minskas i proportion till den del av det totala aktie- eller andelsbeståndet som har förvärvats. Förvärvas en fjärdedel av aktierna i ett bolag, blir avgiften således en fjärdedels procent av taxeringsvärdet. En särskild jämningsmöjlighet har införts genom bestämmelsen i tredje meningen. Jämning bör bl.a. kunna komma i fråga då underlåtenheten att anmäla förvärvet uppenbarligen beror på ett rent förbiseende och förutsättningar för tillstånd föreligger.

10 b §

Frågor om förvärvsavgift och ogiltigförklaring prövas av hyresnämnden på talan av den kommun till vilken anmälan enligt 10 § första stycket skall ske. Talan får dock inte tas upp till prövning sedan mer än tio år förflutit från förvärvet.

För att säkerställa ett anspråk på förvärvsavgift får hyresnämnden på yrkande av kommunen förordna om kvarstad. Därvid gäller i tillämpliga delar vad som i 15 kap. rättegångsbalken är föreskrivet om kvarstad på fordran.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om prövningen av frågor om förvärvsavgift och ogiltigförklaring. Den har behandlats i avsnitt 7.2 i den allmänna motiveringen.

Frågor om förvärvsavgift och ogiltigförklaring skall enligt första stycket första meningen prövas av hyresnämnden på talan av den kommun till vilken förvärvsanmälan enligt 10 § skulle ha skett. Av 4 § andra stycket andra meningen lagen om arrendenämnder och hyresnämnder framgår vilken hyresnämnd som är behörig att uppta en sådan talan.

I de fall en försummelse av anmälningsskyldigheten uppdagas, skall talan om åläggande av förvärvsavgift normalt väckas. När det gäller frågan om ogiltigförklaring har kommunen där- emot möjlighet att från fall till fall avgöra om sådan skall begäras. En ogiltigförklaring är oftast påkallad då förvärva- ren inte uppfyller villkoren för tillstånd och förvärvet ger honom ett inflytande i bolaget. I de fall då inte heller överlåtarens uppfyller villkoren i 4 § och en ogiltigförklaring således skulle kunna medföra ytterligare skada för hyresgäs- terna, kan kommunen i stället, om det är fråga om aktieförvärv genom köp, överväga att förköpa aktierna enligt 13 § andra stycket i nu föreslagen lydelse. En begäran om ogiltigförklaring skall bifallas av hyresnämnden, om det inte framkommer att för- värvet inte är tillståndspliktigt eller talan har väckts för sent.

Enligt första stycket andra meningen gäller att talan om förvärvsavgift och ogiltigförklaring måste väckas inom tio år från förvärvet för att få tas upp till prövning (jfr 56 § andra stycket miljöskyddslagen).

Andra stycket innehåller en bestämmelse om kvarstad till säkerhet för fullgörandet av avgiftsskyldigheten (jfr 57 § miljöskyddslagen). Ett beslut om kvarstad får meddelas av hyresnämnden på begäran av kommunen. Härvid gäller bestämmel- serna i 15 kap. rättegångsbalken om kvarstad i tillämpliga delar. I 23 § tredje stycket punkt 6 lagen om arrendenämnder och hyresnämnder har tagits in en bestämmelse enligt vilken särskild talan får föras mot ett särskilt beslut om kvarstad som meddelas av hyresnämnden.

10 c §

Förvärvsavgift betalas till kommunen. Den tillfaller till hälften staten och till hälften kommunen.

Vid fördelning mellan staten och kommunen av medel som har influtit skall medel i första hand avsättas för kommunens fordran.

Åtgärder för indrivning av förvärvsavgift får inte vidtas sedan mer än tio år förflutit från det beslutet angående avgiften vann laga kraft.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om fördelning och indrivning av förvärvsavgift. Den har behandlats i avsnitt 7.2.

Förvärvsavgiften skall enligt första stycket första meningen inbetalas till kommunen, men skall sedan enligt andra meningen fördelas mellan staten och kommunen. Sedan avgiften har betalats bör det därför åligga kommunen att betala hälften därav till länsstyrelsen. Om avgiften inte betalas till fullo får kommunen enligt andra stycket först avsätta pengar för sin fordran (jfr 28 § andra stycket lagen om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m.).

I 32 § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder föreslås en bestämmelse enligt vilken hyresnämndens lagakraftäggande beslut om åläggande av förvärvsavgift får verkställas som lagakraftäggande dom. Uttagande av avgift bör handläggas såsom allmänt mål enligt 1 kap. 6 § andra stycket utskökningsbalken. En särskild bestämmelse härom föreslås i 1 kap. 2 § utskökningsförfordningen (1981:981).

I tredje stycket stadgas att åtgärder för uttagande av förvärvsavgift inte får vidtas sedan mer än tio år förflutit sedan beslutet om avgift vann laga kraft (jfr 63 § miljöskyddslagen).

13 §

Förköpsrätten utövas genom att kommunen inom den tid som gäller för anmälan enligt 10 § tredje stycket skriftligen hos hyresnämnden anmäler att ett beslut att utöva förköpsrätt har fattats. Hyresnämnden skall underrätta bolaget samt köpare och säljare om beslutet att utöva förköpsrätt.

Frågan om förköp får också tas upp i samband med prövningen av fråga om förvärvsavgift. I fråga om anmälan och underrättelse gäller därvid första stycket. Kommunens anmälan skall dock ske senast när kommunen berär prövning av frågan om förvärvsavgift.

Har förvärvstillstånd meddelats, är förköpsrätten förlorad.

Ändringen i första stycket sammanhänger med det system med förvärvsanmälan till kommunen av aktie- och andelsförvärv som nu föreslås. Beslut om förköp skall således anmälas till hyresnämnden inom den tid som gäller för anmälan av beslut att påkalla prövning enligt 10 § tredje stycket, dvs. inom tre månader från förvärvarens anmälan av förvärvet.

Bestämmelsen i andra stycket, som är ny, innebär att frågan om förköp får tas upp i samband med prövningen av frågan om förvärvsavgift.

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

4 §

Bestämmelsen i andra stycket andra meningen, som anger vid vilken hyresnämnd ärenden om tillstånd till förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag och om förköp av sådana aktier och andelar skall anhängiggöras, har genom en hänvisning till 10 b § tillståndslagen gjorts tillämplig även på ärenden om åläggande av förvärvsavgift och ogiltigförklaring.

5 §

I paragrafens andra stycket stadgas nu att hyresnämnden får anlita teknisk expert att biträda nämnden. Bestämmelsen har ändrats på så sätt att ordet "teknisk" har tagits bort. Härigenom möjliggörs att hyresnämnden i ärenden om tillstånd till förvärv av hyresfastighet anlitar en ekonomisk expert för att bedöma frågan om förvärvarens ekonomiska möjligheter att gå i land med förvaltningen av fastigheten (se avsnitt 7.4). Mot- svarande lagändring har föreslagits av hyresrättsutredningen (se SOU 1981:77 s. 401).

16 b §

Ändringen i paragrafens femte stycket föranleds av det nya förfarandet med anmälan av tillståndspliktiga förvärv av aktier och andelar i handelsbolag.

16 c §

Bestämmelserna i paragrafen, som gäller handläggningen av ärenden om förköp, har gjorts tillämpliga även på ärenden om förvärvsavgift.

23 §

I tredje stycket, som innehåller en uppräknig av de hyresnämndsbeslut som får överklagas särskilt, har i en ny punkt 6 tagits upp beslut om kvarstad enligt 10 b § andra stycket tillståndslagen.

32 §

I paragrafens första stycke, enligt vilket vissa av hyresnämndens beslut får verkställas såsom lagakraftägande dom, har bland de uppräknade besluten tagits in beslut enligt 10 b § tillståndslagen om åläggande av förvärvsavgift och om kvarstad för sådan avgift. I samband med ändringen har första stycket också ändrats redaktionellt.

9.3. Förslaget till lag om ändring i kommunalskattelagen
(1928:370)

Enligt bestämmelsen i 20 § andra stycket får vid beräkningen av skattepliktig inkomst avdrag inte göras för vissa kostnader och pålagor. I enlighet med vad som har anförts i avsnitt 7.2 har här också upptagits förvärvsavgift som åläggs någon med stöd av 10 a § andra stycket tillståndslagen. De ändringar i förevarande paragraf som har föreslagits i prop. 1981/82:146 och 154 har ännu inte behandlats av riksdagen.

9.4 Förslaget till lag om ändring i bokföringslagen (1976:125)

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om balansräkning har i ett nytt sista stycket tagits in en hänvisning till bestämmelserna i 11 § tillståndslagen om skyldighet för bolag som äger hyresfastigheter att i balansräkningen lämna vissa uppgifter (se avsnitt 7.1.2).

9.5 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

1 a §

Enligt den föreslagna lydelsen av 10 § första stycket tillståndslagen skall förvärv av aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag anmälas till kommunen på samma sätt som nu sker vid fastighetsförvärv. Det är därefter kommunen som beslutar huruvida tillståndsprövning skall ske. Med anledning härav har i ett nytt andra stycke till förevarande paragraf införts bestämmelser om förvärvarens uppgiftsskyldighet m.m. i samband med anmälan som avser aktie- eller andelsförvärv.

2 §

Enligt första stycket åligger det en förvärvare att i ansökan till hyresnämnden om tillstånd till förvärv bl.a. uppgive huruvida särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen eller upprustningsåläggande enligt bostadssaneringslagen har beslutats eller sökts beträffande honom tillhörig egendom. Av värde för bedömningen av förvärvarens vilja och förmåga att förvalta fastigheten är emellertid också att veta huruvida förelägganden enligt hälsoskyddslagstiftningen och enligt byggnadslagstiftningen meddelats beträffande egendom som förvärvaren har i sin ägo. Oftast uppmärksammas sådana förelägganden i samband med kommunens yttrande i tillståndsfrågan. Det har emellertid förekommit att förelägganden av detta slag har förbisetts. Bestämmelsen har därför kompletterats så att uppgiftsskyldighet föreligger även i detta hänseende. Hänvisning görs till den i prop. 1981/82:219 föreslagna hälsoskyddslagen, oaktat riksdagen ännu inte behandlat förslaget.

4 §

Förvärvarens uppgiftsskyldighet enligt förevarande paragraf har utvidgats att avse även uppgifter enligt 2 § första stycket punkten 5 (jfr i fråga om anmälan till kommunen 1 a § andra stycket).

7 a - c §§

I tre nya paragrafer har tagits in bestämmelser angående tillämpningen av de nya bestämmelserna om förvärvsavgift och ogiltigförklaring i tillståndslagen.

8 §

Ändringen föranleds av det nya systemet med anmälan till kommunen av tillståndspliktiga aktie- och andelsförvärv.

9.6 Förslaget till förordning om ändring i utsöknings-
förordningen (1981:981)

I 1 kap. 2 § har bland de belopp och avgifter vars uttagande skall handläggas såsom allmänna mål upptagits även förvärvsavgift enligt 10 a § andra stycket tillståndslagen.

10 SAMMANFATTNING

Enligt lagen (1975:1152) om förvärv av hyresfastighet m.m. (den s.k. tillståndslagen) gäller tillståndsplikt vid förvärv av hyresfastigheter och vid förvärv av aktier och andelar i bolag som huvudsakligen sysslar med förvaltning av hyresfastigheter. Tillstånd meddelas av hyresnämnden. Beträffande fastighetsförvärv gäller att förvärvet skall anmälas till kommunen inom viss tid och att tillståndsprövning hos hyresnämnden sker endast om kommunen begär det. Tillstånd till aktie- och andelsförvärv skall alltid sökas direkt hos hyresnämnden. Underlåtenhet att anmäla förvärv eller att söka tillstånd till förvärv medför att förvärvet blir ogiltigt.

I promemorian föreslås för det första vissa förändringar i lagens tillämpningsområde. Nuvarande undantag från tillståndsplikten vid vissa förvärv av andel i fastighet tas bort. Vidare ändras bestämmelserna om vilka aktier och andelar som skall omfattas av tillståndsplikt för att säkerställa att tillståndsplikten kommer att omfatta bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter. I samband härmed föreslås att systemet med anmälan till kommun av tillståndspliktiga förvärv införs också vid aktie- och andelsförvärv. Det blir således också i dessa fall kommunen som avgör om tillståndsprövning skall äga rum hos hyresnämnden.

I promemorian föreslås vidare nya bestämmelser om påföljd för underlåtenhet att iaktta tillståndsplikten vid aktie- och andelsförvärv. Bestämmelserna innebär att den som underlåter att anmäla ett tillståndspliktigt förvärv till kommunen kan åläggas en s.k. förvärvsavgift, som beräknas på grundval av taxeringsvärdet av bolagets tillståndspliktiga fasta egendom. Förvärvsavgift åläggs förvärvaren av hyresnämnden på talan av kommunen. Kommunen får i samband därmed möjlighet att begära att förvärvet skall förklaras ogiltigt.

Slutligen föreslås vissa ändringar i bestämmelserna om förutsättningarna för tillstånd. Ändringarna innebär i huvudsak att förvärvaren åläggs en längre gående utredningsskyldighet när det gäller hans ekonomiska och praktiska förutsättningar att klara av förvaltningen av de hyreshus som är i fråga.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1983.

Sammanställning av remissyttranden över promemorian Ds Ju 1982:12

1 Allmänna synpunkter

Riksåklagaren: Den ifrågavarande lagstiftningen syftar till att skapa möjligheter för samhället att utöva kontroll över ägandet av hyresfastigheter så att i första hand en god fastighetsförvaltning kan upprätthållas samt att spekulationsköp beträffande hyresfastigheter kan motverkas. Erfarenheten har visat att en stor del av den s. k. ekonomiska brottsligheten sker på fastighetsmarknaden. Det är därför av värde även ur brottsbekämpningssynpunkt att vissa kontroller finns när det gäller överlåtelser av hyresfastigheter eller av aktier/andelar i bolag som äger sådana fastigheter.

Överåklagaren i Stockholms åklagardistrikt: Från de synpunkter som åklagarna närmast har att företräda synes inte finnas anledning till erinran mot de i promemorian framlagda förslagen.

Överåklagaren i Göteborgs åklagardistrikt: Liksom hittills blir effektiviteten av tillståndslagen i hög grad beroende av det intresse kommunerna visar för fastighetshandeln. Efter Göta-Finans-affären torde kommunerna, även utanför Stockholm, ägna dessa frågor ökad uppmärksamhet.

Länsåklagaren för speciella mål: Från de synpunkter jag har att företräda finns ingen erinran mot de föreslagna författningsändringarna.

Stockholms tingsrätt: Stockholms tingsrätt har anmodats avge yttrande över promemorian. Tingsrätten har inte i sin verksamhet fått underlag för påståendena att sådana olägenheter vidlåder nuvarande regelsystem att ändringar skulle vara motiverade.

Kommunernas handläggning av förvärvsanmälningarna har, som redovisats i promemorian, utvecklats på ett sätt som inte var avsett när lagreglerna tillkom. Genom de tilltänkta förändringarna i lagen har departementet accepterat den utveckling avseende kommunernas ökade inflytande som skett.

De bedömningar Stockholms kommun gjort vilar genomgående på ett litet statistiskt material. Antalet fall där kommunen kunnat misstänka att lagens syfte kringgåts är försvinnande få. Tingsrätten ifrågasätter det samhällsekonomiskt försvarbara i en sådan ingående prövning av varje förvärv som fastighetskontoret i Stockholms kommun redovisat.

Tingsrätten vill framhålla att endast få paragrafer i lagen är direkt aktuella för tingsrätten. Dit hör ej bestämmelserna angående förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden har i stort ej några erinringar mot förslagen i den remitterade promemorian.

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden kan i allt väsentligt tillstyrka förslagen i promemorian. Det bör emellertid framhållas att de föreslagna ändringarna inte torde medföra någon mera betydande skärpning av nuvarande förvärvsprövning. Önskar statsmakterna en kraftigare begränsning av möjligheterna att förvärva hyresfastighet måste rekvisiten för förvärvstillstånd arbetas om mera radikalt.

I ett avseende anser hyresnämnden att promemorieförslaget är klart otillfredsställande, nämligen när det gäller prövningsförfarandet hos kommunen. Enligt nämndens mening bör tyngdpunkten i förvärvsprövningen

ligga i förfarandet hos kommunen. En anmälan till hyresnämnden av ett förvärvsärende bör normalt bygga på en reell prövning av förvärvarens kvalifikationer. Att som idag förekommer en kommun slentrianmässigt utan någon som helst utredning hänskjuter ärenden till hyresnämnden och därefter inte heller under handläggningen i nämnden bidrar till utredningen i ärendet bör inte få förekomma i fortsättningen. Hyresnämnden återkommer till frågan i det följande.

BRÅ (majoriteten): Att döma av den statistik som presenteras bl. a. i den remitterade promemorian har lagen varit ett verksamt instrument för att hålla icke seriösa personer borta från hyresmarknaden. Nu föreslås vissa justeringar i lagen för att avhjälpa brister som uppmärksammats i rättstillämpningen.

Brottsförebyggande rådet (BRÅ) vill först påpeka att det är i tider av hög inflation som värdesäkra fastigheter blir intressanta investeringsobjekt. Snabbt stigande fastighetspriser öppnar möjligheter till finansiella "klipp" av den typ som under första hälften av 1970-talet ledde till att hyresfastigheter köptes och såldes gång på gång medan förvaltningen i flera fall sattes på undantag. Numera har prisutvecklingen för hyresfastigheter dämpats åtskilligt och ligger, möjligen med undantag för kommersiella fastigheter i storstädernas centra, väsentligt under de flesta alternativa placeringsformer. Detta förhållande har antagligen i högre grad än tillståndslagen medverkat till att icke seriösa personers intresse för fastighetsmarknaden avtagit. En lugn utveckling av såväl penningvärde som värdet på hyresfastigheter är därför det utan gensägelse mest effektiva medlet mot oseriösa fastighetsägare.

BRÅ (ledamoten Körlof): Allmänt sett framstår det som tveksamt om ett komplicerat regel- och kontrollsystem, med härtill knuten växande byråkrati, står i rimlig proportion till vad som kan uppnås för att komma till rätta med spekulation och oseriösa förfaranden med hyresfastigheter. Otvivelaktigt förekommer inom branschen förfaranden som icke är godtagbara och som samhället från olika utgångspunkter har anledning att bekämpa. Det finns emellertid anledning att också uppmärksamma de stora risker som är förbundna med uppbyggnad av komplicerade regler om vilka den enskilde medborgaren har liten eller ingen kunskap och som vederbörande utan ont uppsåt eller med iakttagande av normal aktsamhet riskerar att bryta mot.

Härtill kommer också riskerna med att en omfattande byråkratisk tröghet inom förevarande område kan utvecklas till ett institutionaliserat hinder för en sund och framgångsrik utveckling av branschen.

Bankinspektionen: I promemorian föreslås en rad åtgärder som alla syftar till att försvåra spekulationsköp av hyresfastigheter och hindra oseriösa personer från att kunna förvärva sådana fastigheter. Såsom anförts i promemorian har redan den nu gällande lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. givit en god effekt när det gäller att hindra spekulation i hyresfastigheter. Emellertid har, såsom framgår av de i promemorian redovisade undersökningarna, detta inte varit nog. Svårigheter för kommuner och myndigheter att kontrollera presumtiva förvärvare av hyresfastigheter har tillsammans med vissa möjligheter till kringgående av hyresförvärvslagen lett till att en relativt omfattande fastighetsspekulation ändå kunnat pågå. Den s. k. Göta finans-affären är det allvarligaste exemplet härpå. Den frågan bör emellertid ställas om det är lagen eller tillämpningen av lagen som det är fel på.

Bankinspektionen kan ställa sig positiv till de syften som anges i prome-

morian. Emellertid måste bankinspektionen som framgår av det följande ställa sig tveksam eller rent av avvisande till flera av de åtgärder som redovisats.

Bostadsstyrelsen: Bostadsstyrelsen får allmänt konstatera att de syften som motiverade införandet av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet fortfarande är starkt bärande samt att åtgärder för att skärpa tillämpningen samt förstärka efterlevnaden av densamma får anses klart motiverade. För detta talar inte minst styrelsens erfarenheter i samband med långivning och exekutiva auktioner och särskilt då det i promemorian berörda "Göta-Finans-fallet".

Av särskild betydelse med hänsyn till kreditriskutvecklingen och länsbostadsnämndernas begränsade resurser att utreda låntagarens förutsättningar att fullgöra de skyldigheter som följer med lånet eller att förvalta huset tillfredsställande samt prövning av förlustrisk, vilka utgör lånevillkor, är kommunens möjligheter att på ett effektivt sätt utreda och i befogade fall stoppa icke seriösa fastighetsförvärv. De erfarenheter som redovisas i promemorian jämfört med den rättsliga prövningen av tillståndsärendena visar enligt styrelsens mening på angelägenheten av att de motiv som legat till grund för lagstiftningen verkligen kommer till uttryck i tillämpningen.

Från bostadspolitiska utgångspunkter är det lika viktigt att tillståndsprövningen ger möjligheter till en stark förankring i kommunen som i regel har god kännedom om hur tilltänkta förvärvare har skött tidigare fastighetsinnehav såväl när det gäller förhållandet till hyresgäster som när det gäller att bevara och förnya fastighetskapitalet.

Länsstyrelsen i Stockholms län: Länsstyrelsen kan i huvudsak ansluta sig till de slutsatser och de förslag utredningen för fram.

Utifrån det för tillståndslagen angivna syftet att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att sådana fastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta hyresfastigheter, vill länsstyrelsen därutöver förorda det av Stockholms kommun framförda förslaget att en viss karenstid bör införas för fastighetsägare som befunnits tidigare inte ha uppfyllt tillståndslagens krav. En sådan bestämmelse kan antas komma att fungera som en press på spekulativa hyresvärdar med inriktning på korta husaffärer att iakttä god sed i hyresförhållanden inför risken att eljest under viss tid vara utestängda från hyreshusmarknaden. Länsstyrelsen vill vidare – som också uppbördsenheten anfört – som en kompletterande bestämmelse till förslagets § 4 och för att ge konkretion åt dess innebörd ansluta sig till borgarrädsberedningens i Stockholm förslag om införande i tillståndslagen av en s.k. generalklausul (sid. 41 i promemorian), innebärande att förvärvstillstånd skall kunna vägras om förvärvaren på grund av sina personliga förhållanden måste anses från allmän synpunkt olämplig att inneha fastighet. Då härmed avses sådana förhållanden som att förvärvaren har anställda utan att inbetala skatt och avgifter eller fullgöra andra arbetsgivarskyldigheter, hyr ut lokaler för olaglig verksamhet eller har egna stora, oreglerade skatteskulder etc. skulle en generalklausul kanske befordra en mindre försiktig tillämpning av tillståndslagen än hittills och därigenom bidra till att bättre uppnå syftet med lagen att hålla olämpliga förvärvare borta från hyreshusmarknaden.

Svenska kommunförbundet (majoriteten): En viktig utgångspunkt för den i promemorian redovisade översynen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) har varit Stockholms kommuns utredning om fastighetshandeln och tillämpningen av lagen. Förslagen i

promemorian och de i anledning därav gjorda uttalandena innebär att lagens brister i väsentliga delar rättas till. Styrelsen tillstyrker förslagen i allt väsentligt. I följande avseenden ger emellertid enligt styrelsens mening förslagen anledning till erinran.

I samband med 1979 års ändringar i tillståndslagen framförde styrelsen önskemålet att lagen skulle göras tillämplig även på förvärv av hyresfastigheter som innehåller endast lokaler. Motivet för detta var bl. a. att vissa kommuner hade märkt att en ny krets av intressenter uppkommit för denna typ av fastighetsförvärv. I prop. 1978/79: 164 s. 22 anfördes att utvecklingen på området skulle följas med uppmärksamhet. Promemorian innehåller inget förslag i denna del. Enligt uppgifter som förbundet fått från några kommuner kvarstår problemen. Styrelsen finner det därför befogat att återupprepa önskemålet om att tillståndslagen ska omfatta även dessa förvärv. Det bör också finnas möjlighet att sakpröva dessa förvärv i hyresnämnden.

Vidare uppmärksammas i promemorian att förvärv av fastighet som taxerats som specialenhet faller utanför tillståndsplikten även om enheten innehåller bostäder. I yttranden över förslaget till fastighetstaxeringslag (1979: 1152) framhölls, bl. a. av hyresnämnder, att specialenheter principiellt bör falla under tillståndsplikten i lagen. Inte heller i denna del upptar den förevarande promemorian något förslag.

Promemrieförslaget innehåller bestämmelser som kan förväntas ytterligare minska riskerna för spekulation med fastigheter som omfattas av lagen. Detta kan emellertid leda till ökat intresse bland icke-seriösa förvärvare för hyreshus som inte faller under tillståndsplikten. Styrelsen anser det därför angeläget att lagens bristfälligheter i fråga om specialenheter och fastigheter som endast innehåller lokaler beaktas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Svenska kommunförbundet (minoritet, m): Enligt vår uppfattning borde styrelsen avvisa förslagen till ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet.

Lagförslaget bidrar inte på något sätt till att lösa problemet med de dåliga förvaltare som finns på bostadsmarknaden. Enligt vår uppfattning bör man angripa oseriös fastighetsförvaltning genom ändringar i lagen om tvångsförvaltning.

Föreliggande lagförslag torde leda till ytterligare byråkratisering och ökade kommunala kostnader.

Stockholms kommun (majoriteten): Förslagen till ändrade regler är närmast föranledda av en framställning från kommunen grundad på kommunstyrelsens utredning om ekonomisk brottslighet, delutredningen om fastighetshandel. Den av justitiedepartementet framlagda promemorian till mötesgår kommunens förslag på väsentliga punkter, antingen i form av ändringar i lagen eller uttalanden som får förutsättas bli motivuttalanden i kommande lagstiftningsärende. Förslagen bör därför i sina huvuddrag kunna ligga till grund för en skärpt lagstiftning för att förhindra spekulation vid förvärv av hyresfastigheter.

Stockholms kommun (minoritet, m): Det råder total politisk enighet om att fastighetsspekulation, olaglig lägenhetshandel och ekonomisk brottslighet – inte bara i samband med fastighetshandel – måste motverkas. Detta är i huvudsak en uppgift för statsmakterna även om kommunerna i vissa hänseenden kan medverka.

Den s. k. tillståndslagen instiftades med syfte att hindra att hyresfastigheter förvärvas av personer som uppenbart spekulerar i en snar försäljning eller som på objektiva grunder kan antas komma att missköta fastigheterna

till men för hyresgästerna. Som bl. a. framgått av kommunens egen delutredning om fastighetshandel har lagen i huvudsak fått avsedd effekt.

Tillståndslagen har emellertid varit generellt verkande i endast tre år. Detta är en alltför kort tid för att vinna tillräckliga erfarenheter som motiverar en lagändring. I all synnerhet är tiden för kort om man överväger den dramatiska utvidgning av lagstiftningen som föredragande borgarrådet förespråkar.

Det kan vara motiverat att även framgent bibehålla en tillståndslag. Föredragande borgarrådet synes dock i praktiken förorda en förbudslag, varigenom förvärv av fast egendom i princip förbjödes men där undantag kan medges om kommunala politiker och tjänstemän finner köparen "uppenbart lämplig". Vi kan självfallet aldrig dela en sådan grundsyn.

Den serie förbud, regleringar, generalklausuler, dataregister, byråkratis-ka inslag, kontroller och avgifter som föredragande borgarrådet förordar är mer ägnade att försvåra seriösa fastighetsaffärer än att möta spekulativa inslag på bostadsmarknaden. Än värre är att rättssäkerheten hotas i grunden genom införande av nya generalklausuler och allmänt hållna stadgan-den men också genom den makt och de vidsträckta kontrollinstrument som skulle ges till den kommunala byråkratin. — — —

Som ovan angivits finner vi för närvarande inte skäl att förorda förändringar i tillståndslagsstiftningen. Ytterligare erfarenheter står att vinna.

Stockholms kommun (minoritet, c, fp): Stockholms kommun har med anledning av kommunstyrelsens utredning om ekonomisk brottslighet, delutredningen om fastighetshandel, gjort framställning om revideringar i tillståndslagen. Det kan konstateras att kommunens förslag tillmötesgåtts på praktiskt taget alla punkter, vilket är mycket tillfredsställande. I övrigt hänvisar vi till de synpunkter som juridiska avdelningen och fastighetskontoret framfört.

En ytterligare skärpning av lagen, som föreslås av föredragande borgarrådet anser vi f. n. inte är nödvändig. Tillståndslagen med den skärpning som här föreslås bör tillåtas fungera en tid.

Göteborgs kommun (majoriteten): Trots att en revidering av tillståndslagen ägde rum så sent som 1979-07-01, har det av skilda anledningar nu ansetts vara erforderligt med ytterligare en revidering. De föreslagna lagändringarna, som avses träda i kraft 1983-07-01, får ses som ett viktigt led i arbetet med att förhindra att icke seriösa personer uppträder vid förvärv av hyresfastigheter för bostadsändamål.

Den kommande utvecklingen och rättstillämpningen får utvisa om de föreslagna lagändringarna är tillfyllest för att tillgodose lagens syfte. Det kan bl. a. noteras att departementet icke kommenterat i Göteborgs fastighetsnämnds skrivelse till regeringen 1982-04-19 framförda synpunkter på kreditinstitutsens roll i samband med beviljande av lån innan tillståndsfrågan prövats.

Göteborgs kommun (minoritet, vpk): Som vpk sagt i fastighetsnämnden, anser vi att de krav som ställs av Hyresgästföreningen i Västra Sverige i vitboken "Göta Finans-uppföljning och krav" skall ligga till grund för ny lagstiftning.

Kraven handlar om bl. a. ägarformer, kommunens handläggning, kreditgivning och fastighetsvärderingar samt om mäklarnas och polisens roll. Kraven ligger delvis utanför ramen för de direktiv som gavs av den dåvarande regeringen.

Som hyresgästföreningen framhåller är det den politiska viljan som avgör om man kan bekämpa ekonomisk brottslighet och svindel med

fastigheter. Den nya majoriteten i riksdagen kan ju inte känna sig bunden av en utredning som tillsatts och genomförts under en borgerlig regering.

Föreslås att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med stadskontorets förslag med det tillägget att hyresgästföreningens vitbok om Göta Finans bör ligga till grund för ny lagstiftning.

Malmö kommun: De föreslagna lagändringarna medför en nödvändig skärpning av bestämmelserna. För att uppnå praktiskt genomförbara resultat fordras dock att kommunens påpekanden beaktas vid utformningen av en blivande proposition. Den omständigheten att alla tillståndspliktiga förvärv kommer att anmälas till kommunen för ställningstagande kommer att innebära ett merarbete för kommunen. En sådan nackdel uppvägs emellertid mer än väl av de ökade möjligheter, som därigenom erhålles att i kontrollerande syfte följa fastighetsmarknaden.

Gävle kommun (= fastighetskontoret): Tillståndslagen har till stor del haft åsyftad effekt. Spekulative och av annan anledning icke önskvärda förvärv har kunnat hindras. Dock har kritik framförts mot lagen, som ansetts ha vissa brister. Bl. a. har Stockholms kommun gjort en framställning till justitiedepartementet om ändringar i tillståndslagen. Framställningen grundar sig på en utredning om fastighetshandeln i Stockholm. Den s. k. Göta Finansaffären i Göteborg har också haft sin betydelse för de föreslagna skärpningarna av lagen. Förvisso har denna sin största funktion i storstadsområdena. Av redogörelsen om tillämpningen av lagen i Gävle framgår att endast ett förvärv – en i och för sig förhållandevis stor affär med åtta fastigheter inblandade – har stoppats med stöd av tillståndslagen. Därmed är inte sagt att lagen är betydelselös för en kommun av Gävles storlek. Lagen ger kommunen god inblick i hyreshusmarknaden och goda möjligheter att kontrollera handeln med hyreshus. Dessutom torde lagen förhoppningsvis ha en viss allmänpreventiv effekt, dvs lagens blotta existens medför att icke önskvärda fastighetsägare kan hållas borta från bostadsmarknaden. — — —

Slutligen vill fastighetskontoret framhålla att fastighetsnämnden redan 1977 i skrivelse till kommunförbundet framförde önskemål att lagen skulle göras tillämplig på förvärv av hyresfastigheter som innehåller enbart lokaler. Frågan omnämns i departementspromemorian men man har inte funnit behov av lagstiftning på området, varför frågan inte har behandlats. Från fastighetskontorets sida har vi erfarit ett antal förvärv av denna typ av fastigheter där klart olämpliga fastighetsägare framträtt utan möjligheter för kommunen att ingripa. Fastighetskontoret anser att behov av lagstiftning i denna fråga föreligger och uttrycker därför en förhoppning att frågan kommer att tas upp till förnyad prövning.

Svenska sparbanksföreningen: Sparbanksföreningen vill inledningsvis framhålla att det självfallet är angeläget att det på ifrågavarande område finns en lagstiftning som syftar till att motverka och förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att sådana fastigheter förvärvas av olämpliga personer. En lagstiftning av detta slag får å andra sidan inte innebära en sådan detaljreglering och byråkratisering att den seriösa fastighetshandeln påverkas i negativ riktning. Det är därför betydelsefullt att det vid ändring av lagstiftningen på detta område görs en noggrann avvägning härvidlag och att resultatet inte blir till men för seriösa fastighetsförvärv. Enligt sparbanksföreningens mening måste utgångspunkten vara att bestämmelser som ökar detaljregleringen och byråkratiseringen inte kan accepteras utan tungt vägande skäl.

Hyresgästernas riksförbund: Tillståndsärenden förekommer numera i

hela landet. Förbundet har som underlag för detta yttrande inhämtat synpunkter och erfarenheter från hyresgästföreningarna. Därav framgår så gott som enstämmigt att de nuvarande bestämmelserna är otillräckliga för att upprätthålla lagens syfte. Promemorians förslag om skärpning av tillståndsprövningen i vissa avseenden ligger därför i linje med hyresgästrelsens önskemål. Ändå måste vi konstatera att skärpningen får betydelse bara när kommunen påkallar prövning.

Problemen med den spekulativa fastighetshandeln med hyreshus är fortfarande koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö, men finns också i andra kommuner. Alla hyresgästföreningar har därför till uppgift att följa vilka förvärv som sker, samt att i förekommande fall undersöka vem förvärvaren är och på vad sätt han tidigare gjort sig känd som förvaltare av hyreshus. Särskilt omfattande är hyresgästföreningens arbete i Stor-Stockholm med 501 ärenden under år 1981 och 450 ärenden som har handlagts hittills i år.

Det finns mycket som tyder på att spekulativa intressen fortsätter att söka sig till ägande och förvaltning av hyreshus. Ett inte ovanligt förhållande är att hyresfastigheten erbjuder goda avskrivningsmöjligheter för den som vill undandraga andra inkomster från beskattning. Detta medverkar till att driva upp priserna på hyresfastigheter långt över avkastningsvärdet, med åtföljande svårigheter att ekonomisera förvaltningen. Kommunernas uppmärksamhet och bevakning av tillståndsärendena har stor betydelse för tillståndslagens effektivitet. De stora kommunerna använder regelmässigt hyresgästföreningen som remissorgan för anmälda förvärv. Därigenom har kommunerna kunnat lämna det stora flertalet förvärv utan egen åtgärd, eftersom hyresgästföreningen inte har gjort några invändningar. I de fall hyresgästföreningen har riktat anmärkning och ställt yrkande om tillståndsprövning, har kommunerna oftast, men långt ifrån alltid, gått på samma linje och alltså påkallat prövning. Vid hyresnämndens prövning har det ändå kunnat inträffa att hyresgästföreningen ensam har fått driva yrkande om att tillstånd skall vägras. Det nu anförda kan sammanfattas på följande sätt:

Om hyresgästföreningen låter en från kommunen remitterad anmälan passera utan invändning så blir det aldrig fråga om tillståndsprövning.

Om hyresgästföreningen begär tillståndsprövning, så avgör kommunerna huruvida prövning skall påkallas och vilken ställning kommunen i så fall skall inta.

Konsekvensen av denna ordning är att hyresgästföreningens bedömning får avgörande betydelse, när den inte går förvärvaren emot. I andra fall beror det på kommunens uppfattning om tillståndsprövning skall ske.

Förbundet har tidigare påtalat behovet av att hyresgästföreningen får egen initiativrätt i tillståndsärenden.

De erfarenheter som har vunnits under tillämpningen av nuvarande bestämmelser stöder förbundets krav. Som exempel har tidigare anförts Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, vilken handlägger ett 500-tal tillståndsärenden per år. Hyresgästföreningen yrkar på tillståndsprövning i högst 15 % av alla dessa ärenden. Det finns ingen anledning till antagande att den siffran skulle stiga mycket om hyresgästföreningen själv kunde påkalla prövning i hyresnämnden. Däremot skulle sådana fall, där kommunen avstår från prövning, trots hyresgästföreningens begäran, försvinna helt. Detta skulle främja lagens syfte.

Den nuvarande ordningen att förvärv skall anmälas till och prövning påkallas av kommunen infördes när tillståndslagen gjordes tillämplig i hela

landet. Syftet var att begränsa tillströmningen av ärenden hos hyresnämnderna.

Detta har också blivit fallet i Stockholm, Göteborg och Malmö, där tillståndslagen gällde redan förut. De uppgifter som lämnats av Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm visar att högst vart 10:e förvärv numera går till prövning. Minskningen är således avsevärd och det finns anledning till antagandet att ytterligare några tillståndsprövningar skulle kunna accepteras som en följd av egen initiativrätt för hyresgästföreningen. Förbundet hemställer att den frågan prövas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Sveriges fastighetsägareförbund: Fastighetsägareförbundet anser det väsentligt att icke seriösa företag och privatpersoner, som dock representerar en mycket liten del av den enskilda hyreshussektorn, helt uteslås från fastighetsmarknaden. I linje härmed har förbundet bl. a. initierat ett omfattande forskningsprojekt, som finansieras av Byggforskningsrådet, syftande till att kartlägga de icke önskvärda fastighetsägarna.

Uppenbarligen har förekomsten av tillståndslagen hindrat olämpliga personer från att förvärva hyresfastigheter. Det torde dock vara omöjligt att helt stoppa sådana förvärv genom att skärpa bestämmelserna i tillståndslagen utan att samtidigt åstadkomma en byråkrati som verkar förlamande på fastighetsmarknaden. Det kan inte ligga i samhällets intresse att lagstiftningen ställer upp sådana hinder att personer med goda förutsättningar för och insikter i fastighetsförvaltning avskräcks att förvärva fastigheter. Härigenom försvåras på ett icke önskvärt sätt en naturlig förnyelse av fastighetsägarekåren.

Förbundet vill framhålla, att departementet i sin promemoria tämligen okritiskt har anammat vad Stockholms kommun framhållit och därigenom i alltför hög grad centrerat lagförslaget till vad som inträffat i Stockholm. Härtill har man uppenbarligen tagit intryck av Göta-Finansaffären.

Det är här fråga om en lagstiftning, som skall passa hela landet och inte inriktas på ett fåtal avarter i Stockholm och Göteborg, som man bör kunna komma till rätta med genom bättre kontroll från de kommunala myndigheternas sida. Rent allmänt anser förbundet att den avsedda effekten torde kunna uppnås bättre genom mer omsorgsfulla utredningar i förvärvsärendena i stället för att ytterligare komplicera lagstiftningen.

Om en ändring av tillståndslagen likväl skall göras, bör man enligt förbundet återinföra möjligheten att i förväg få förvärvsfrågan prövad i hyresnämnd. Denna möjlighet fanns enligt 3 § vid lagens tillkomst men har sedermera ändrats och omfattar nu endast de associationsrättsliga förvärven.

Av den i promemorian refererade statistiken framgår, att av de till de tre största kommunerna anmälda förvärven har endast 13,5 procent begärts prövade. Detta visar att kommunerna inte i någon större utsträckning anser det erforderligt att begära prövning. Av de anmälda förvärven är endast 5 procent sådana aktie- och andelsförvärv varöver kommunerna avgivit yttrande.

Till yttermera visso framgår av ärendestatistiken i hyresnämnderna, att inte ett enda ärende, där tillstånd givits, har överklagats (varvid dock uppgifter av någon icke angiven anledning saknas från Stockholms hyresnämnd). Av aktie- och andelsförvärvsärendena har det givits avslag i ett (1) ärende, men inte heller här har ett enda tillståndsärende överklagats.

Den i promemorian redovisade statistiken tyder sålunda inte på något behov av lagändringar.

HSB: HSB:s Riksförbund ek för, (HSB), som beretts tillfälle avge ytt-

rande över rubricerade departementspromemoria med förslag till ändringar i den s. k. tillståndslagen m. m., får efter förbundsstyrelsens behandling av remissen meddela, att HSB tillstyrker de föreslagna lagändringarna.

I lagens 2 § undantas från förvärvstillstånd bl. a. "riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation". Redan i samband med de förändringar av tillståndslagen, som genomfördes med verkan från och med den 1 juli 1979 framställde HSB önskemål om att denna bestämmelse skulle utsträckas att gälla även regional bostadskooperativ organisation (HSB-förening).

HSB-organisationen är uppbyggd i tre föreningsled. HSB:s Riksförbund har enligt sina stadgar till ändamål att främja medlemmarnas, dvs HSB-föreningarnas, ekonomiska intressen genom att bl. a. biträda vid bildande av HSB-föreningar samt att tillhandahålla och förmedla det tekniska, ekonomiska, juridiska och finansiella bistånd som erfordras för HSB-föreningarnas och bostadsrättsföreningarnas produktion och förvaltning av bostäder. Inom landet finns för närvarande 68 regionala HSB-föreningar i vilka såväl enskilda personer som inom regionen verksamma HSB-bostadsrättsföreningar är medlemmar. Även om bostadsproduktionen sker genom för ändamålet bildade bostadsrättsföreningar, är det under planerings- och produktionsstadiet HSB-föreningen som har det reella ansvaret för att verksamheten genomförs i enlighet med de kooperativa principer som styr HSB-rörelsen. Det är sålunda HSB-föreningen, som för de blivande bostadsrättsföreningarnas räkning förhandlar med berörda kommuner om marktilldelning eller gör sådana markförvärv som erfordras för den kooperativa bostadsproduktionen. I samband med nyproduktion är det vanligaste förfarandet, att exploateringsavtal träffas mellan kommunen och HSB-föreningen, men att upplåtelsen av marken sker till de för ändamålet bildade bostadsrättsföreningarna. I samband med ombyggnad och sanering har det däremot hitills varit vanligast, att HSB-föreningen förvärvat den aktuella fastigheten eller fastigheterna för att när projekteringen och finansieringsfrågorna kommit så långt, att ombyggnaden kan påbörjas överlåta fastigheterna till för ändamålet bildade bostadsrättsföreningar. Enligt HSB:s mening bör därför även regional bostadskooperativ organisation omfattas av undantaget i tillståndslagens 2 § punkt 2.

De förändringar i tillståndslagen, som i övrigt infördes med verkan från och med den 1 juli 1979, föreföll välavvägda och väl ägnade att tillgodose intresset av att olämpliga personer uteslängs från att förvärva hyresfastigheter. Senare erfarenheter och då särskilt den s. k. Göta Finans-affären har dock visat, att lagen kan kringgåås särskilt i de fall mindre nogräknade personer förvärvar aktier eller andelar i bolag som äger hyresfastigheter. Det är därför särskilt angeläget, att sådana förfoganden så långt möjligt motverkas av lagstiftningen.

Mot denna bakgrund finns därför från HSB:s sida ingen invändning mot de föreslagna ändrade reglerna beträffande tillståndspliktiga aktie- och andelsförvärv. Det förefaller emellertid tveksamt om den föreslagna förvärvsavgiften vid sådan underlåtenhet är tillräcklig. Här föreslås sålunda en avgift om endast 1 procent av taxeringsvärdet för bolagets eller koncernens tillståndspliktiga fasta egendom, om förvärvet avser samtliga aktier respektive de här proportionella belopp som motsvaras av antalet förvärvade aktier eller andelar.

Enligt HSB:s mening kan ifrågasättas, om en förvärvsavgift skulle ha förhindrat sådana förfoganden som uppdagades i Göta Finansaffären. Det visar sig dessutom att olämpliga förvärvare av nu omnämnt slag ofta är

svåra att nå när väl saken uppenbaras eller att de därvid saknar utmättningsbara tillgångar. Mot denna bakgrund kan hela institutet med förvärvsavgift bli ett slag i luften. Om det å andra sidan skall innebära något reellt avskräckande moment mot denna typ av förfoganden bör övervägas om inte avgiften bör sättas högre än enligt förslaget i departementspromemorian.

SABO: De i promemorian lämnade förslagen har samtliga karaktären av att söka förhindra i praktiken konstaterade missbruk eller rättare sagt företeelser som strider mot lagens syfte. SABO är naturligtvis positiv till varje åtgärd som innebär att osunda företeelser på fastighets- och bostadsmarknaden försvåras, men vill samtidigt erinra om, att så länge fastighetsmarknaden erbjuder möjligheter till spekulativa inslag, kommer lagstiftaren att ständigt bedriva en ojämn kamp i sina försök att motverka osunda företeelser på marknaden. Samhället kommer i dessa frågor ständigt att ställas inför valet mellan å ena sidan kostsamma byråkratiska system, med risk för otillbörliga hinder för sunda och seriösa fastighetsaffärer, eller å andra sidan oacceptabla förhållanden. Endast en marknad där möjligheter till spekulativt agerande saknas, eller åtminstone minimeras, är fri eller nästan fri från desamma.

SABO anser därför att insatser på det bostads- och skattepolitiska fältet i avsikt att skapa rättvisa i boendet utan vinstgenerering hos fastighetsägaren, på grundval av eget och/eller andras boende, är det effektivaste sättet att komma till rätta med de problem som behandlas i promemorian.

Näringslivets byggnadsdelegation: Föreliggande förslag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. — den s. k. tillståndslagen — utgör den andra revideringen av denna lagstiftning från mitten av 70-talet. De nu föreslagna ändringarna har utarbetats i justitiedepartementet efter framställning av Stockholms kommun. Vissa brister i lagen har enligt departementspromemorian föranlett förslag till lagändring. Bl. a. har även den s. k. Göta-Finans-affären motiverat en översyn och riktat uppmärksamheten på kommunernas roll i förfarandet enligt lagen.

Enligt gällande rätt var Göta-Finans transaktioner straffbara. NBD vill instämma i att sådana transaktioner som förekom i Göta-Finans-affären måste beivras. En effektiv lagstiftning är i den seriösa fastighetsförvaltningens intresse. NBD menar emellertid att tillståndslagen — även med nu föreslagna ändringar — knappast är rätt metod att lösa dessa problem med. Tillståndslagen är ett alltför trubbigt instrument som leder till krångel och byråkrati. Förfarandet innebär en belastning — såväl resursmässigt som ekonomiskt — för fastighetsägare och kommuner.

Utgångspunkten för lagstiftningen måste i stället vara att stävja avarterna. Detta bör ske på sådant sätt att seriösa parter slipper obehag. I de fall då exempelvis fastighetsägare undandrar sig att fullgöra sina skyldigheter bör lagstiftningen finnas som skydd för konsumenterna. Seriösa fastighetsägare bör emellertid i så liten utsträckning som möjligt utsättas för betungande kontroll och onödigt krångel. I ett öppet samhälle som vårt är det naturligtvis en tillgång med enskild fastighetsförvaltning. Därmed följer även rätten att förvärva och avyttra fastigheter.

Tillståndslagen uppfyller inte de rimliga krav man kan ställa på en effektiv lagstiftning. Dessvärre innebär föreliggande förslag till ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter knappast någon förbättring i detta hänseende. NBD avstyrker sålunda framlagda förslag och vill i stället föreslå en annan ordning för att komma till rätta med de problem som tillståndslagen avser att lösa.

Ett effektivare medel att tillgripa – gentemot det fåtal mindre ansvars-kännande personer som det här är fråga om – vore att i stället för nuvarande tillståndslag införa någon form av registrering av icke önskvärda fastighetsägare/förvaltare. Frågan om registrering har berörts såväl i riksdagen (CU 1981/82:18), Stockholms kommuns framställning, som i den remitterade promemorian. En registrering skulle med säkerhet inte bara på ett bättre sätt tjäna tillståndslagens syften utan även vara långt mindre administrativt belastande än nuvarande lagstiftning. Betydande kostnader för såväl enskilda som kommuner kan på så vis nedbringas. Av stor vikt är naturligtvis att en registrering inte får konsekvenser som direkt eller indirekt leder till ett system som liknar auktorisation. Mot en sådan ordning kan som civilutskottet anført (CU 1981/82:18) åtskilliga även principiella invändningar riktas. Att försvara näringsfriheten är betydelsefullt.

Det är vidare av särskild betydelse vilka uppgifter som ingår i ett registreringssystem. En omfattande upplysningsskyldighet av lagfarna ägare eller fysiska personer vilka är huvudintressenter i de juridiska personer som kan stå som lagfarna ägare till fastigheter skulle inte tjäna sitt syfte. Förutom att vissa integritetsfrågor här skulle göra sig gällande, skulle ett sådant registersystem medföra en administrativ belastning – ett av NBDs huvudskäl för att slopa nuvarande tillståndslag och i stället förorda en annan ordning.

NBD anser att ett registersystem bör innehålla namn och adressuppgifter på den person som grovt åsidosatt vad som ålegat honom som fastighetsägare. De fastighetsägare som upprepade gånger erhållit beslut om tvångsförvaltning av fastigheter bör exempelvis registreras. Person som införts i registret ska diskvalificeras från förvärv av hyresfastigheter under kortare eller längre tid. En enkel kontroll skulle kunna göras vid lagfartsprövningen. Stora krav måste naturligtvis ställas på rättssäkerhet i samband med registrering varför domstolsprövning av frågan vore nödvändig.

Sveriges advokatsamfund: Advokatsamfundet delar departementets uppfattning att en översyn av lagstiftningen kan vara påkallad. Lagstiftningen har i många fall visat sig ineffektiv. Som exempel kan nämnas Göta Finansfallet. Tillämpningen av lagen är dessutom komplicerad. Det föreligger flera fall där pågående tillståndsprövning avbrutits som överspelad på grund av att inskrivningsmyndighet av förbiseende meddelat lagfart för köparen.

I extremfall kan för allmänheten helt obegripliga situationer uppstå. Om hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening och vill utöva förköp vid ägarens försäljning av fastigheten kan hyresnämnd besluta att förköp skall äga rum. Därefter skall bostadsrättsföreningen – om den inte är ansluten till riksorganisation – anmäla sitt förvärv till kommunen. Detta kan medföra tillståndsprövning där hyresnämnden är oförhindrad att vägra förvärvstillstånd. En sådan situation skulle förhindras om tillståndsprövningen förlades till förköpsstadiet, dvs. en samordning av lagstiftningarna.

Lagstiftningen om förvärvstillstånd och förköp i olika situationer (hyresfastigheter, jordbruksfastigheter, bolags och utlänningars förvärv etc.) har nu nått det stadium där inte bara den rättssökande allmänheten utan även myndigheterna har svårigheter överblicka regelsystemen. Advokatsamfundet ställer sig därför mycket tveksamt till att ändringar vidtas och ytterligare komplicerade regler införs. Tiden synes istället mogen för en översyn och samordning av regelsystemen. Det vore önskvärt att säljare

och köpare kunde fullgöra sina skyldigheter genom anmälan till en enda myndighet.

Ett auktorisationssystem kan innebära oönskade svårigheter för långsiktiga, seriösa kapitalplaceringar i hyresfastigheter. Det syns inte rimligt att hindra förvärv enbart på den grunden, att köparen själv inte skall förvalta fastigheten utan har ordnat förvaltningen på annat, godtagbart sätt (genom fastighetsägarförening, välkänt förvaltningsbolag etc.). Den föreslagna auktorisationsmodellen kan på sikt leda till att endast allmännyttiga bostadsföretag och större, idag redan existerande fastighetsförvaltare kommer att äga bostadsfastigheter. Detta kan inte anses acceptabelt.

Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund: Genom förbundets medlemmar, samtliga auktoriserade fastighetsmäklare, sker f. n. över hälften av den värdemässiga frivilliga omsättningen av hyresfastigheter i landet. Förbundet har därför genom sina medlemmar god inblick i de praktiska frågeställningarna på hyreshusmarknaden.

Förbundet vill inledningsvis framföra, att den ur allmän synpunkt oönskade fastighetsspekulationen i det närmaste upphört. De oseriösa hyresvärdarna, som opererade på hyreshusmarknaden under första hälften av sjuttioalet, har rensats bort. Genom att banker och kreditinstitut ökat sitt kunskapsförråd om hyreshusmarknaden och därmed i högre mått kunnat ta sitt samhällsansvar vid bl. a. kreditbedömningar av lånesökande i samband med förvärv av hyreshus, har på denna marknad en betydande sanering ägt rum. Tillkomsten av lagen om förvärv av hyresfastigheter m. fl. lagregler, som berör hyreshusmarknaden har också bidragit till denna positiva utveckling.

Förbundet delar således ej de synpunkter, som kommer till uttryck i den av justitiedepartementet återopade utredningen om fastighetsspekulationer i Stockholm, utförd av Stockholms kommun. Förbundet vill bl. a. peka på det förhållande, att utredningen/-arna delvis baseras på insamlad material från tiden före skärpningen av tillståndslagen (1979-07-01).

Förbundet vill instämma i att sådana transaktioner, som förekom i Göta Finans-affären skall beivras. Förbundet anser dock ej, att en enstaka redan i sig straffbar affärstransaktion bör motivera en sådan omfattande reglering av fastighetsmarknaden som nu föreslås.

Förbundet anser i stället att lagstiftningens utgångspunkt bör vara att stävja avarterna när de uppstått och skydda boendekonsumenterna på den försumlige hyresvärdens bekostnad.

SBC: Flertalet av de i betänkandet framlagda förslagen berör inte de till SBC anslutna föreningarna. Enligt 2 §, mom. 2 erfordras förvärvstillstånd ej, då bostadsrättsförening ansluten till SBC eller annan kooperativ riksorganisation förvärvar en fastighet.

Förslaget att avskaffa mom. 6 i lagens § 2 berör emellertid en mindre grupp SBC-medlemmar, nämligen de s. k. bostadsaktiebolag, vilka taxeras såsom äkta bostadsföretag (dvs. skattemässigt likabehandlas med bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar).

Av historiska skäl har dessa bostadsaktiebolag en annan juridisk konstruktion än vad som är vanligt i samband med kooperativt boende. I praktiken kan de dock i allt väsentligt jämföras med bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar, inte minst när det gäller bolagets syfte – som inte är att förvalta fastigheter i vanlig mening, utan att upplåta bostäder åt medlemmarna/delägarna.

Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. saknar alltså relevans när det gäller förvärv av aktier i ett sådant bostadsaktiebolag, på samma sätt som

lagen saknar all relevans när det gäller förvärv av bostadsrätt eller andel i bostadsförening. Hittills har också undantag från förvärvsprövningen gällt enligt 2 §, mom. 6.

Då det i betänkandet nu föreslås, att detta moment i paragrafen ska strykas och ersättas med en regel om att förvärvstillstånd, efter prövning, inte får vägras "om förvärvet avser andel i fastighet och ... *uppenbart* sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad", så kan det komma att beröra dels olika former av s.k. andelshus, dels de nämnda bostadsaktiebolagen i den mån dessa räknas som fåmansbolag.

SBC har endast granskat den föreslagna lagändringens följder för bostadsaktiebolagen, då endast äkta bostadsföretag ingår i SBCs medlemskrets. Det finns enligt SBCs uppfattning fyra vägande skäl för att, såvitt gäller äkta bostadsföretag, avstyrka den föreslagna lagändringen.

För det första medför lagändringen omotiverat krångel i samband med förvärv av lägenhet i fastighet, där det kooperativa boendet råkar vara organiserat i den äldre formen bostadsaktiebolag.

Även om prövningen vanligtvis kommer att sakna praktisk betydelse för förvärvets genomförande så ska hela proceduren genomföras med anmälan av aktieförvärvet, lämnande av upplysningar till kommunen och kommunalt beslut om att inte begära tillståndsprövning. Av betänkandet framgår att hanteringstiden i Stockholms kommun för andra tillståndsärenden uppgår till mellan två och tre månader. Hur många månader som skulle erfordras för att i ett ärende som rör lägenhet i fastighet ägd av bostadsaktiebolag, konstatera att 4 §, andra stycket, moment 2 är tillämplig, har utredningen inte försökt bedöma.

För det andra ger i betänkandet åberopad utredning som utförts inom Stockholms kommun inte underlag för någon lagändring som berör äkta bostadsföretag.

Stockholms kommuns utredning har konstaterat kringgående av lagen när det gäller fastigheter som är uppdelade i s.k. ideella andelar. I utredningen sägs dock uttryckligen att materialet är mycket mindre när det gäller fastighetsbolag. Att missbruk eller kringgående av lagens bestämmelser skulle ha förekommit när det gäller äkta bostadsföretag har inte ens påståtts, vare sig i Stockholms kommuns utredning eller i departementspromemorian.

För det tredje innebär det i departementspromemorian framlagda förslaget en principiellt tveksam utvidgning av den s.k. tillståndslagens räckvidd, så att även frågor om andrahandsuthyrning och liknande skulle prövas.

Detta förslag grundas, som framgår av betänkandet, inte på den utredning som utförts inom Stockholms kommun. Däremot föreslogs i samband med den centrala politiska behandlingen inom kommunen av den nämnda utredningen, att samtliga "andelsförvärv" skulle vara tillståndspliktiga. Därvid åberopades förekomsten av andrahandsuthyrning.

Detta förslag från Stockholms kommuns sida har accepterats i departementspromemorian utan några mer ingående överväganden. Sålunda föreslås helt kortfattat att förvärvstillstånd inte ska få vägras om det är "uppenbart" att förvärvet sker för att skaffa förvärvaren och hans familj bostad. Det förutsätts dock, även om man i departementspromemorian inte gått närmare in på saken, att kommunen ska göra någon form av utredning för att klarlägga bl. a. huruvida lägenheten förvärvas i syfte att skaffa egen bostad, eller i annat syfte.

Den prövning av lämpligheten i — de för övrigt fåtaliga — andrahandsut-

hyrningarna i bostadsaktiebolag som här åsyftas strider mot de syften statsmakterna hade då lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. infördes.

Lagen infördes för att hindra, att bostadsfastigheter skulle komma att behandlas som handelsvara i kretsar där mindre nogräknade personer etablerade sig som fastighetsägare, liksom att personer som inte var beredda att följa de regler som gäller på hyresmarknaden kom in på bostadsmarknaden. Lagens § 4 har utformats med hänsyn till dessa syften, inte för att medge en utvidgning av prövningen till att gälla även andra förhållanden. Det är högst oklart hur den prövning av eventuell andrahandsuthyrning som kortfattat antytts i departementspromemorian skulle förhålla sig till de skäl för vägrat förvärvstillstånd som anges i § 4.

För det fjärde har styrelserna i de kooperativa boendeformerna ansvaret för att stävja icke önskvärd andrahandsuthyrning. Styrelsens befogenheter begränsas därvid av bostadsrättslagen § 30 respektive av stadgarna.

För bostadsaktiebolagen gäller i princip detsamma som för bostadsföreningar. Styrelsen har ansvaret för att förhindra icke önskvärd andrahandsuthyrning, så långt bolagsordningen respektive stadgarna medger detta.

Att blanda in kommunen i detta sammanhang skulle innebära att en del av det ansvar som ska ligga på de boende gemensamt och deras företrädare i styrelsen på ett principvidrigt sätt förs över till en utomstående instans.

De problem vi har påtalat kan rimligen endast komma att aktualiseras i ett begränsat antal ärenden.

Starka praktiska och principiella skäl talar dock för att den föreslagna lagändringen inte bör genomföras såvitt gäller bostadsaktiebolag. Det enda rimliga är att förvärvstillstånd över huvud taget inte ska erfordras för aktier i äkta bostadsföretag, på samma sätt som förvärvstillstånd självfallet inte erfordras för förvärv av en andel i en bostadsförening eller av en bostadsrätt.

2 Förvärv av andel i fastighet

Riksåklagaren: De nuvarande undantagen från tillståndsplikten i 2 § p. 6 tillståndslagen avseende andelsförvärv för bostadsanskaffning samt i 2 § p. 9 samma lag som avser förvärv av ytterligare andel i fastighet medför uppenbarligen risk för att förvärv i strid mot lagens syften sker. Förslaget att upphäva de nu nämnda undantagen tillstyrks därför. I de fall där förvärvet avser att skaffa förvärvaren och hans familj bostad liksom i de fall då förvärvaren genom sitt andelsinnehav redan har ett inte obetydligt inflytande över fastighetens förvaltning bör givetvis dessa förhållanden tillmätas betydelse vid förvärvsärendets behandling i kommun och hyresnämnd. Detta har också kommit till uttryck i förslaget såvitt gäller andelsförvärv för bostadsändamål genom den föreslagna bestämmelsen i 4 § 2 st. 2 p. tillståndslagen.

Bostadsdomstolen: Det finns en risk för att mindre nogräknade personer utnyttjar undantagsbestämmelsen i 2 § 6 för att komma ifrån en prövning enligt förvärvstillståndslagen. En person kan sanningslöst uppge för inskrivningsmyndigheten att syftet med hans andelsförvärv är att bereda honom och hans familj bostad i huset, medan det verkliga syftet med förvärvet är att hyra ut den aktuella lägenheten – på villkor som kanske inte är förenliga med god sed i hyresförhållanden. Den stickprovsunder-

sökning som Stockholms kommun har gjort (s. 51 ö) och som åberopas i promemorian (s. 53 n) ger inte någon uppfattning om i vad mån lagstiftningen kringgås på detta sätt. Undantagsbestämmelsen bör dock slopas, när nu detta synes kunna ske utan att påtagliga olägenheter uppstår för dem som köper andelslägenheter för att bo där med sina familjer.

Med anledning av vad som sägs på s. 53 m i promemorian finns det anledning att påpeka att det inte är fråga om andrahandsuthyrning när en ägare av en ideell andel i en fastighet hyr ut den lägenhet som kan vara knuten till andelen (jfr NJA 1952 s. 37 och SOU 1960: 25 s. 285).

Även undantaget i 2 § 9 inrymmer en onödig risk för kringgående av lagstiftningen och bör därför slopas. I så fall kommer de förvärv som avses där att prövas med tillämpning av 4 § första stycket. Avsikten synes vara att förvärvarens tidigare andelsinnehav och inflytande på fastighetens förvaltning skall beaktas vid prövningen (s. 55). Det är oklart vilken betydelse dessa omständigheter skall tillmätas. Frågan är om de rekvisit som anges i 4 § första stycket alls passar för dessa fall. Det är lämpligt att tillskapa en särskild bestämmelse för prövningen av nu avsedda fall. Denna skulle liksom bestämmelsen för 2 § 6-fallen kunna placeras i 4 § andra stycket. — 4 § andra stycket bör lämpligen utformas något annorlunda än i förslaget. Sålunda bör bestämmelsen formuleras som en uttrycklig tillståndsregel av innehåll att förvärvstillstånd skall meddelas 1 om ... osv. Biträds domstolens uppfattning bör även 4 § första stycket jämkas. Det kan förslagsvis ges följande lydelse: "Förvärvstillstånd får utom i de fall som anges i andra stycket meddelas endast ... osv." Det synes vidare lämpligt att låta paragrafens tredje stycke i förslaget få ingå i andra stycket och där bilda en särskild punkt. Redigeras paragrafen så som har angetts blir det dessutom klarlagt att om det vid en prövning skulle finnas att ett förvärv inte faller under någon av de punkter som har tagits upp i 4 § andra stycket så är första stycket tillämpligt.

Stockholms tingsrätt: I promemorian föreslås att undantaget från tillståndsplikten i 2 § p. 6 tillståndslagen upphävs. Säsom grund för förslaget anges att risken för missbruk av undantagsbestämmelsen är uppenbar och att Stockholms kommuns utredning även tyder på att ett sådant missbruk föreligger.

Emellertid framgår av promemorian att kommunen endast stöckprovsvis granskat ett tiotal i ideella andelar uppdelade fastigheter. Av granskningen framgick att av åtta personer som förvärvat sådana andelar under åren 1978–1980, tre personer år 1980 var skrivna på annan adress. Anledningen till detta tycks kommunen inte ha utrett. Det statistiska underlaget är således litet och kan knappast motivera promemorians slutsats. Kommunen ifråga föreslog också i första hand att en maximigräns skulle införas rörande hur stor en andel fick vara för att inte tillståndsplikt skulle föreligga. Promemorian saknar vidare riktlinjer för kommunernas prövning av dylika andelsförvärv. Här finns således utrymme för skilda bedömningar mellan olika kommuner, vilket förhållande föga torde gagna den enskilde medborgaren. Enligt förslaget skulle hyresnämnderna ändå inte få vägra någon förvärvstillstånd i dylika fall enligt 4 §. Avskaffandet av detta undantag torde leda till en ökad byråkratisering. Värdet av denna nyordning förefaller diskutabel, i synnerhet med hänsyn till att något missbruk av undantagsbestämmelsen inte belagts. Tingsrätten avstyrker att undantagsbestämmelsen upphävs.

Domstolsverket: Domstolsverket (DV) har inget att erinra mot att undantaget från tillståndsplikten i 2 § punkt 6 tillståndslagen avseende an-

delsförvärv för bostadsanskaffning upphävs. För myndigheterna inom DVs förvaltningsområde betyder förslaget att den prövning som inskrivningsmyndigheterna (IM) f. n. gör i dessa fall försvinner, medan hyresnämnderna får till ny uppgift att i vissa fall pröva sådana förvärv. DV har inga invändningar mot detta. För verket är det emellertid väsentligt att en sådan ordning som skissas överst på sidan 54 i promemorian, innebärande att IM skulle inhämta yttrande från kommun och hyresgästförening inte kommer till stånd.

DV är inte övertygat om att undantagsbestämmelsen i 2 § punkt 9 tillståndslagen avseende förvärv av ytterligare andel i fastighet bör upphävas. Risker för förvärv i strid mot lagens syften måste vara liten. Genom upphävandet av undantaget i punkten 6 begränsas ju tillämpningsområdet för fri andelsöverlåtelse till enbart de typer av fång som tillståndslagen inte är tillämplig på. Den som innan upphävandet av undantagsbestämmelsen i 2 § punkt 6 förvärvat en andel har visserligen möjlighet att därefter förvärva ytterligare andel i fastigheten utan någon tillståndsprövning, men det är ett förhållande av övergående natur. Upphävs bestämmelsen i 2 § punkt 9 innebär det att lagen kommer att skilja sig från annan närbesläktad lagstiftning såsom jordförvärvslagen (1979:230) och förköpslagen (1967:868). Tillståndslagarnas regelkomplex går i varandra och bör i möjligaste mån vara samordnade. För DV framstår det inte som angeläget att upphäva denna undantagsbestämmelse. Då ett upphävande dessutom innebär vissa nackdelar vad beträffar samordningen mellan olika tillståndslagar bör bestämmelsen få stå kvar.

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden tillstyrker förslaget att förvärvstillstånd erfordras även vid förvärv av andel i fastighet.

Hyresnämnden i Malmö: Hyresnämnden delar uppfattningen att de nuvarande undantagsreglerna lämnar en möjlighet öppen att undgå prövning av förvärv som borde bli prövade enligt tillståndslagen. Som exempel kan anföras följande ärende vid hyresnämnden i Malmö.

En fastighet i Lund förvärvades av ett aktiebolag vars styrelse utgjordes av två personer. Dessa hade redan tidigare viss befattning med fastigheten som förvaltare eller fastighetsskötare. Hyresnämnden lämnade bolagets ansökan om förvärvstillstånd utan bifall. Bolaget överklagade beslutet, men bostadsdomstolen fann inte skäl ändra hyresnämndens beslut (bostadsdomstolens beslut 2.10.1981 nr 305/1981). I ett senare ärende anmälde Lunds kommun för förvärvsprövning de två bolagsmännens förvärv, den ene av 84/1694 av fastigheten och den andre av 64/1694 av denna. Hyresnämnden förelade förvärvarna att ansöka om förvärvstillstånd, men sådan ansökan kom inte in inom föreskriven tid. Hyresnämnden, som noterade att ingen utredning förelåg huruvida undantagsbestämmelsen i 2 § 6 tillståndslagen var tillämplig, avskrev därefter ärendet, enär nämnden icke vidare hade att taga befattning med detta. Från inskrivningsmyndigheten i Lund har nu inhämtats att de två bolagsmännen erhållit lagfart på sina förvärv av respektive fastighetsandelar. I sin ansökan om lagfart uppgav de att förvärven skedde "i syfte att själv söka tillträde till bostad". Av ansökningen framgick vidare att fastighetens totala lägenhetsyta är 1694 kvm. De två förvärvarna är nu oförhindrade att enligt 2 § 9 förvärvslagen förvärva ytterligare andelar i fastigheten, utan att dessa förvärv kan bli föremål för prövning.

Från inskrivningsmyndigheten i Malmö har inhämtats att man där godtar ett intyg eller i ansökan om lagfart framfört påstående att sökanden förvärvat fastighetsandelen för att erhålla bostad. Någon gång har till lagfarts-

handlingarna bifogats personbevis att sökanden är skriven på fastigheten. När ingen utredning föreläggat har det förekommit att man från inskrivningsmyndigheten ringt till pastorsämbetet och fått besked om att sökanden är skriven på fastigheten.

Inskrivningsmyndigheterna i Lund och Malmö går alltså till väga på ungefär samma sätt som inskrivningsmyndigheten i Stockholm. Stöd för förfarandet finns i domstolsverkets handbok för inskrivningsmyndighet. Där sägs nämligen att vid prövning av om förvärvet sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten "torde inskrivningsmyndigheten vara hänvisad till förvärvarens försäkran".

I justitiedepartementets promemoria sägs att det får anses vara uteslutet att lägga en skärpt kontroll på inskrivningsmyndigheterna. Hyresnämnden delar denna uppfattning. Förfarandet hos inskrivningsmyndigheterna med den mängd av ärenden som där förekommer måste med nödvändighet vara enkelt och formaliserat.

Eftersom de nuvarande reglerna ger möjlighet till kringgående av lagen, tillstyrker hyresnämnden att undantagsbestämmelserna i 2 § punkterna 6 och 9 upphävs.

BRÅ: Förslaget innebär beträffande andelsförvärven att en lucka i tillståndslagen stängs igen. Även om det inte förefaller som om luckan utnyttjats i någon högre grad (Stockholms kommuns stickprovsundersökning uppvisar inte några siffror som man kan dra slutsatser av) ligger det självfallet ett egenvärde i detta. Avvägningen av tillståndsplikten och -rätten för andelsförvärv förefaller lämplig. Dock behöver man inte införa en generell tillståndsplikt för alla andelsförvärv för att nå syftet att hindra förfarandet med ett första skenförvärv ledande till ett senare totalförvärv av fastigheten. Man skulle t. ex. kunna begränsa tillståndsplikten till att avse andelar som förvärvas inom förslagsvis fem år från förvärv av tidigare andel. Härigenom skulle man befria seriösa fastighetsägare som vill förändra sitt andelsinnehav från anmälningsskyldigheten till kommunen. Kommunen skulle befrias från en granskning som rimligen inte har någon betydelse i de avseenden tillståndslagen skall reglera.

Riksrevisionsverket: I promemorian föreslås att de undantag från tillståndsplikten som görs i 2 § punkt 6 och punkt 9 upphävs. Den första punkten avser förvärv av andel i fastighet i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad i fastigheten och den senare andel som förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten. Samtidigt föreslås att det i 4 § andra stycket införs en bestämmelse om att tillstånd inte får vägras om det är uppenbart att förvärvet sker i syfte att skaffa egen bostad. Riksrevisionsverket finner de föreslagna ändringarna ägnade att effektivisera lagen, och verket tillstyrker därför förslaget.

Bankinspektionen: Bankinspektionen kan tillstyrka att undantaget i 2 § 6 hyresförvärvslagen vad avser del av hyresfastighet för egen bostad tas bort. Även undantaget i 2 § 9 samma lag föreslås i promemorian bli slopat. Inspektionen kan i och för sig ha förståelse för att den nuvarande regeln kan behöva ändras. Emellertid har någon motivering ej framförts till förslaget. Bankinspektionen kan därför inte ta ställning till denna fråga.

Bostadsstyrelsen: De problem som uppmärksammats i promemorian i samband med förvärv av ideell andel i syfte att skaffa bostad för förvärvaren överensstämmer med de erfarenheter bostadsstyrelsen haft i samband med tillämpning av den s. k. anvisningsrätten (64 § bostadsfinansieringsförordningen), dvs. att den som uppges flytta in i lägenheten i verkligheten inte kommer att bo där t. ex genom att han i stället upplåter lägenhe-

ten i andra hand. I praktiken blir lånemyndigheten beroende av den uppföljning som görs av kommunen eller bostadsförmedlingen. Enbart en försäkran till tingsrätten om att förvärvaren avser att bebo lägenheten torde ha ringa preventiv effekt. Även om kommunen torde ha betydande svårigheter att följa upp de verkliga förhållandena torde den i promemorian föreslagna anmälningsplikten med möjlighet till ingripande från kommunen ha betydande preventiv effekt.

Av än större betydelse torde ett slopande av undantaget från tillståndslagen vad gäller förvärv av ytterligare andel vara. I förening med den möjlighet till kringgående som följer av det nyss berörda undantaget kan reglerna i praktiken sättas ur spel av fastighetsspekulanter. Styrelsen tillstyrker därför förslaget.

Svenska kommunförbundet (majoriteten): Promemorieförslaget innebär att lagen blir tillämplig även i de fall då förvärvet avser andel i fastighet. Sker emellertid andelsförvärvet uppenbart i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten ska tillstånd alltid meddelas.

Trots att ett uppenbarhetsrekvisit införs syns inte riskerna för missbruk minska med ett genomförande av förslaget. Den föreslagna ordningen utesluter således inte att förvärvaren – om han över huvud taget har sådan avsikt – väntar en mycket lång tid med ett genomförande av den åsyftade bosättningen. Vad som framkommit i samband med Stockholms kommuns utredning får anses utvisa – förutom att risk för missbruk även fortsättningsvis skulle föreligga – att ett hyresförhållande i dessa fall inte sällan uppstår efter andelsförvärvet.

I departementspromemorian har inte anförts några skäl för att tillståndsprövning inte skall ske. Enligt styrelsens mening saknas bärande skäl att inte underkasta även dessa andelsförvärv tillståndsprövning. Det stora flertalet förvärvare som gör ett förvärv med ifrågavarande syfte får antas ha goda förutsättningar att fullgöra utredningsskyldigheten enligt förslagets 4 § första stycket. På nu anförda grunder anser styrelsen att stadgandet i förslagets 4 § andra stycket, andra punkten bör utgå.

Svenska kommunförbundet (minoritet, c, fp): Vi reserverar oss mot styrelsens beslut avseende skrivningen om andelsförvärv för bostadsändamål. Detta avsnitt bör i sin helhet utgå. Promemorieförslaget tillstyrks i denna del.

Stockholms kommun (majoriteten): Vad gäller andelsförvärv är det av största vikt att de som bor med hyresrätt i en fastighet som helt eller delvis är upplåten med andelsrätt enkelt kan vända sig till ett ombud för alla andelsägare i alla frågor som berör hans boende. En sådan reglering torde kunna ske genom exempelvis ett samganderättsavtal mellan andelsägarna. Vid tillståndsprövningen bör ett bindande avtal finnas som nöjaktigt reglerar förhållandena mellan andelsägarna och hyresgästerna för att kravet på god sed i hyresförhållanden skall anses vara uppfyllt.

För att förhindra spekulation i andelslägenheter bör man också överväga att förbjuda innehav av andelar i flera fastigheter. Syftet med förvärvet kan i dessa fall inte vara att i traditionell mening idka bostadsförvaltning utan är snarare att betrakta som en ren penningsplacering. Förekomsten av många andelsrätter medför också, som ovan antytts, många praktiska problem för hyresgästerna vad gäller reparationer, uppsägningar m. m., varför andelsägandet till flera enstaka lägenheter onödigtvis komplicerar förhållandena på hyresmarknaden.

Stockholms kommun (minoritet, m): I all synnerhet avstyrker vi ett slopande av undantaget från tillståndsplikt vid förvärv av andel i fastighet

som sker för att bereda förvärvaren och hans familj bostad. Införande av sådan tillståndsplikt innebär onödig byråkratisering och ett missgynnande av andelslägenheten som upplåtelseform. Inte heller föreligger skäl för att förbjuda människor att inneha mer än en andelslägenhet.

Stockholms kommun (minoritet, c, fp): Se avsnitt 1.

Göteborgs kommun: Den föreslagna lagändringen innebär en förbättring. Viss risk finns dock för att även i framtiden diskutabla andrahandsuthyrningar kan uppstå. Sålunda kan en person även fortsättningsvis successivt förvärva andelar (utgörande bostadslägenheter) i fastigheter och hyra ut dessa i andra hand. Till skillnad mot tidigare synes det dock nu vara erforderligt att han vid varje dylikt förvärv – i varje fall formellt – flyttar in i den berörda lägenheten innan han gör nästa förvärv och flyttar till den då aktuella lägenheten osv.

Malmö kommun (= fastighetsnämnden): Det torde vara nästan omöjligt för en inskrivningsmyndighet att avgöra huruvida en förvärvares syfte med förvärvet av en andel i en fastighet är att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten. Inskrivningsmyndigheten, som inte själv gör några utredningar, är därvid i regel hänvisad till ett intyg från förvärvaren om förvärvssyftet. Då risken för missbruk är uppenbar, anser fastighetsnämnden det vara en god lösning att undantaget från tillståndsplikten avseende andelsförvärv för bostadsanskaffning upphävs och att sådana förvärv i stället skall anmälas till kommunen på samma sätt som f. n. gäller vid fastighetsförvärv. Seriösa andelsförvärv torde skyddas på ett tillfredsställande sätt genom den föreslagna tilläggsbestämmelsen att förvärvstillstånd ej får vägras om det visar sig vara uppenbart att förvärvet sker för att bereda förvärvaren och hans familj bostad.

Fastighetsnämnden ser även positivt på förslaget att upphäva undantaget avseende förvärv av ytterligare andel i fastighet. Fastighetsnämnden delar sålunda den uppfattning Stockholms kommun gett intryck för i sin utredning, nämligen att risk finns att någon som på ett riktigt eller oriktigt sätt förvärvat en mindre andel utan tillståndsprövning kan köpa resterande andel utan krav på prövning.

Svenska sparbanksföreningen: I promemorian föreslås att undantaget från tillståndsplikt i 2 § punkt 6 lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (i det följande benämnd tillståndslagen) avseende förvärv för bostadsanskaffning upphävs. Som skäl härför anförs att risken för missbruk av denna undantagsbestämmelse är uppenbar och att en av Stockholms kommun genomförd utredning tyder på förekomsten av ett sådant missbruk.

Genomförs detta förslag blir följden att alla förvärv av ifrågavarande slag måste anmälas till kommunen, som då har formell möjlighet att påkalla tillståndsprövning i hyresnämnden. Sparbanksföreningen kan inte finna detta rimligt, i vart fall inte med hänsyn taget till de angivna skälen till den föreslagna lagändringen. Dessa skäl är enligt föreningens uppfattning inte tillräckliga för att motivera en förändrad lagstiftning, som utan tvekan medför en ytterligare detaljreglering och byråkratisering. Sparbanksföreningen ställer sig därför avvisande till förslaget i denna del.

Vad nu sagts äger tillämpning också på förslaget såvitt avser ändring i 2 § punkt 9 tillståndslagen. I det promemorieförslag som ursprungligen låg till grund för denna lagstiftning saknades motsvarighet till ifrågavarande undantagsbestämmelse och sparbanksföreningen anförde kritik häremot i sitt remissvar på förslaget. Föreningen, som alljämt har samma inställning, anser att de anförda skälen för upphävande av undantagsbestämmel-

sen inte är bärande. Föreningen avvisar följaktligen även denna del av förslaget.

Sveriges fastighetsägareförbund: I promemorian anges att risken för missbruk av undantagsbestämmelserna i 2 § 6 är "uppenbar". Stockholms kommuns utredning synes dock inte ge något stöd för att missbruk förekommer i någon större utsträckning. Fastighetsägareförbundet avstyrker därför de föreslagna lagändringarna.

Förbundet vill dessutom framhålla, att den föreslagna skärpningen skulle medföra betydande bevissvårigheter för sökanden. Vederbörande kan inte gärna flytta in och mantalsskriva sig i fastigheten innan han fått förvärvstillstånd.

Näringslivets byggnadsdelegation: I justitiedepartementets promemoria föreslås att undantaget i 2 § 6 pkt från tillståndsplikt vid andelsförvärv för bostadsanskaffning upphävs. NBD menar att grunden till förslaget är svag. Den begränsade utredning som utförts av Stockholms kommun kan knappast tas till intäkt för ett förslag till lagändring. Att förslaget även leder till en ökad myndighetshandtering är också en nackdel.

Vad som ovan anförts gäller även beträffande förslaget om upphävande av undantaget från tillståndsplikt vid förvärv av ytterligare andel i fastighet 2 § 9 pkt.

NBD avstyrker således förslagen om upphävande av undantag från tillståndsplikten vid andelsförvärv för bostadsanskaffning och vid förvärv av ytterligare andel i fastighet.

Sveriges advokatsamfund: Införande av tillståndsplikt vid förvärv av andel i fastighet avstyrkes. Som framgår av de statistiska uppgifterna börjar s. k. andelslägenheter bli en utbredd boendeform. Överlåtelse av sådana bostäder i samband med lägenhetsbyten, dödsfall, äktenskapsskillnad m. m. bör ej onödigtvis kompliceras. De ökade möjligheter att hindra olämpliga förvärvare som en tillståndsplikt skulle ge, står inte i rimligt förhållande till ökad byråkrati och rättsosäkerhet.

Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund: Justitiedepartementet föreslår, att undantaget från tillståndsplikt vid andelsförvärv för bostadsanskaffning upphävs. AFR anser att Stockholms kommuns begränsade utredning härvidlag inte ger tillräckligt belägg för en lagändring i detta avseende. Att taga möjlig andrahandsuthyrning av s. k. andelslägenheter som motiv för en lagändring, torde i förlängningen medföra att tillståndsprövning bör ske vid förvärv av all slags egendom, som kan uthyras för bostadsändamål. Således även bostadsrättslägenheter, en- och tvåfamiljsvillor samt fritidshus.

AFR anser att ett genomförande av förslagen skulle leda till en ökad myndighetshandtering till förfång för det stora flertalet andelsförvärv, där bosättning verkligen äger rum eller skall äga rum inom överskådlig tid.

I avsaknad av en valid utredning att missbruk i detta avseende dessutom verkliggör sker – ej endast uttalande om att risk härför föreligger – avstyrker förbundet justitiedepartementets förslag i denna del.

3 Förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag

Riksåklagaren: Som framgår av Stockholms kommuns utredning kan den nuvarande 3 X-regeln lätt kringgås genom att bolags balansräkningar justeras så att tillståndsprövning av förvärv av aktie eller andel i bolaget inte blir nödvändig. Denna regel är därför olämplig som teknisk lösning på

frågan när tillståndsplikt skall föreligga. I promemorian har föreslagits en ny regel som grundar sig på förhållandet mellan fastighetens värde och bolagets övriga tillgångar. Enligt min uppfattning kan även den nu föreslagna regeln komma att missbrukas genom uppvärdering av övriga tillgångar i bolaget. Vidare kan invändningar göras mot synsättet att låta fastighetsvärdets storlek i förhållande till övriga tillgångar bli bestämmande för frågan om tillståndsplikt. I ett bolag som förvaltar fastigheter i stor omfattning kan den föreslagna regeln bli verkningslös på grund av att bolaget genom annan verksamhet har större tillgångar än värdet av fastighetsbeståndet. Det skulle därför vara bättre om tillståndsplikten kunde knytas till storleken av det faktiska beståndet av hyreslägenheter i bolaget.

Länsåklagaren i Malmöhus län: För närvarande föreligger små möjligheter för samhället att få vetskap om förvärv av aktier och andelar i bolag som avses i utredningen. När det gäller den ekonomiska brottsligheten på området försvåras kontrollen även genom att aktier m. m. kan byta ägare ett flertal gånger på kort tid. Den enda möjligheten att effektivt försvåra brottsligheten är enligt min mening att införa en myndighetskontroll över handel med aktier m. m., t. ex. genom att ålägga här ifrågasvarande bolags revisorer att årligen till kommunerna lämna uppgift om förändringar i ägaresammansättningen. Då jag delar utredningens mening att det inte synes möjligt att hitta rimliga former för en sådan kontroll är införandet av kontrollavgift en framkomlig väg att förmå förvärvare — särskilt hederliga sådana — att anmäla förvärv till kommunerna. Enligt min mening skulle samhällets möjligheter att kartlägga förvärven ökas om även säljaren ålades anmälningsskyldighet till kommunen. (Jmfr 51 § bilregisterkungörelsen.)

Domstolsverket: Den s. k. 3x-regeln vid förvärv av aktie och andel i fastighetsbolag ändras enligt förslaget i promemorian för att säkerställa att tillståndsplikten kommer att omfatta bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter. Samtidigt föreslås att systemet med anmälan till kommun av tillståndspliktiga förvärv införs också vid aktie- och andelsförvärv. DV, som visserligen ifrågasätter om de föreslagna ändringarna är tillfyllest för att uppnå den i promemorian angivna målsättningen, anser att det är bra att samma ordning gäller för tillståndsprövning oavsett om förvärvet avser fast eller lös egendom. Genom slopandet av 3x-regeln ökar antalet överlåtelser som omfattas av tillståndsplikt samtidigt som bestämmelsen om kommunens rätt att påkalla prövning gör att endast en del av förvärven kommer under hyresnämndens prövning. Såvitt nu kan bedömas innebär förslaget i denna del inga stora förändringar för hyresnämnderna.

Hyresnämnden i Stockholm: I samband med den föreslagna ändringen av 9 § tillståndslagen kan nämnas följande. Det förekommer någon gång i ärenden om tillstånd till förvärv av andel i nybildat bolag att balansräkning ännu ej uppgjorts. Det kan vara tveksamt om i sådana fall förhållandet mellan värdet av bolagets egendom av olika slag skall utrönas på annat sätt eller om förvärvet skall vara tillståndsfritt. Ett förtydligande på denna punkt är önskvärt.

Hyresnämnden i Göteborg: I promemorian föreslås att den s. k. 3x-regeln skall ersättas med en regel att tillståndsplikt skall föreligga om bolaget äger hyresfastighet och enligt senaste balansräkning taxeringsvärdet av dessa fastigheter är större än det bokförda värdet av övriga tillgångar i bolaget. Hyresnämnden anser att det finns skäl att ändra den nu gällande regeln. Inte heller den föreslagna regeln torde i nämnvärd mån

försvara ett kringgående av tillståndsplikten t. ex. genom upptagande av kortfristiga lån vid räkenskapsårets utgång. Sådana manipulationer skulle emellertid i avsevärd grad försvåras om uppgifterna i de två senaste balansräkningarna ökades till grund för prövningen av tillståndsplikten. Det skulle också kunna övervägas att låta samtliga förvärv av aktier i fåmansbolag med hyresfastighet falla under tillståndsplikten.

Hyresnämnden tillstyrker förslaget att tillståndspliktiga förvärv av aktier eller andelar i bolag först skall anmälas till kommunen och att förvärvstillstånd endast erfordras om kommunen anmäler förvärvet till hyresnämnden för prövning.

Hyresnämnden i Malmö: Hyresnämnden tillstyrker de föreslagna lagändringarna. Såsom framgår av exemplen i promemorian kan det med nuvarande regler förekomma förvärv som undgår tillståndsplikt men som med tanke på det ändamål lagen skall tillgodose borde vara tillståndspliktiga. Såsom påvisats i Stockholms kommuns utredning finns också möjlighet att på ett juridiskt oantastligt sätt justera ett bolags balansräkning så att en icke önskad tillståndsprövning kan undgås. Även med den föreslagna regeln kan det tänkas förekomma fall som egentligen borde prövas men som undgår tillståndsplikten på grund av att värdet av hyresfastigheterna är mindre än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Risker är emellertid avsevärt mindre än med nuvarande regel. Enda möjligheten att helt undvika problemet är att införa förvärvsprövning för alla bolag överhuvudtaget som äger en hyresfastighet. En sådan regel skulle dock föra alldeles för långt. Handeln med aktier i åtskilliga börsnoterade bolag skulle troligen bli tillståndspliktig enligt en sådan regel.

BRÅ (majoriteten): Beträffande förvärv av aktie och andel i fastighetsbolag har BRÅ inte någon erinran mot förslaget. Förvärv av detta slag torde dock vara svåra att kontrollera och bedöma även med de föreslagna reglerna. BRÅ ifrågasätter om det är allmänt känt att tillstånd krävs för förvärv av lös egendom av detta slag.

BRÅ (ledamoten Körlof): De skäl som anförts för den i promemorian föreslagna förändringen av § 9 p. 1 är otillräckliga. Särskilt med beaktande av att den föreslagna regeln skulle kunna komma att drabba många små företag hårt.

Riksrevisionsverket: Promemorians förslag innebär att den s. k. 3x-regeln, som gäller vid förvärv av aktier och andelar i bolag som anges i 8 § första stycket, skall ersättas med bestämmelsen att tillståndsplikt skall föreligga om bolaget äger fastigheter och taxeringsvärdet av hyresfastigheterna enligt senaste balansräkning är större än det bokförda värdet av övriga tillgångar i bolaget.

Enligt RRVs uppfattning är det principiellt riktigare att – såsom anförs i Stockholms kommuns utredning om fastighetshandeln och tillståndslagen m. m. (1982-02-24) – basera en jämförelse på det bokförda värdet av bolagets hyresfastigheter, såvitt detta inte understiger taxeringsvärdet. Verket anser emellertid att förfarandet kan medföra en i detta sammanhang onödig komplikation och tillstyrker därför departementspromemorians förslag.

I Stockholms kommuns utredning föreslogs vidare att det i begreppet "övriga tillgångar" skulle inrymmas endast sådana icke-finansiella tillgångar som hänger samman med fysisk verksamhet. Syftet skulle vara att hyresnämnden och berörda parter skall kunna skilja ut de bolag där fastighetsförvaltning inte är den huvudsakliga verksamheten. RRV delar i princip denna uppfattning. Verket är emellertid medvetet om att förslaget

kan vara svårt att genomföra. RRV föreslår därför att de praktiska konsekvenserna av förslaget övervägs ytterligare vid den fortsatta beredningen av promemorians förslag inom regeringskansliet.

RRV har från sina utgångspunkter ingen erinran mot förslaget att det även beträffande aktie- och andelsförvärv skall gälla att förvärvet skall anmälas till kommunen och att tillståndsprövning skall ske endast om kommunen begär det.

Bankinspektionen: I promemorian redogörs för hur lätt den nuvarande s. k. 3x-regeln i 9 § hyresförvärvslagen kan kringgås genom en mycket liten ökning av balansräkningens omslutning. Med hänsyn härtill föreslås 9 § ändrad på så sätt att tillstånd skall krävas redan om taxeringsvärdet av bolagets fastigheter är större än bolagets övriga egendom. Bankinspektionen vill peka på att även en sådan regel lätt kan kringgås på samma sätt. Det behövs bara att balansräkningen "blåses upp" med litet större siffror. En möjlighet skulle vara att sätta gränsen i förhållande till det egna kapitalet eller aktiekapitalet. Inspektionen ser emellertid ingen enkel lösning på problemet om man inte väljer att låta tillståndstvånget träffa alla bolag som äger hyresfastigheter.

Bostadsstyrelsen: Bostadsstyrelsen tillstyrker den förändrade grunden för prövning om bolaget skall anses huvudsakligen förvalta fastigheter. Stockholms kommuns utredning visar tydligt att regeln med nuvarande utformning gör det mycket lätt för "fastighetsspekulanter" att kringgå syftet med lagstiftningen med nuvarande kriterier för att bedöma graden av fastighetsförvaltning i bolaget. Styrelsen finner det vidare med tidigare angivna utgångspunkter lämpligt att göra bedömningen av tillståndsfrågan beroende av om kommunen anser tillståndsprövning påkallad.

Stockholms kommun (minoritet, m): Vi anser inte heller att skäl föreligger för en kraftigt utökad tillståndsplikt. Beträffande bolag är tillståndsprövningen endast befogad för bolag som huvudsakligen ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter. Några skäl för att nu ändra definitionen av tillståndspliktiga aktie- och andelsförvärv (den s. k. 3x-regeln) föreligger inte.

Göteborgs kommun: Den föreslagna lagändringen är motiverad. Ur de tillståndssökandes synpunkt torde det vara en förenkling att framdeles samtliga tillståndsärenden – oavsett om det gäller fastighetsförvärv eller förvärv av aktier eller andelar i fastighetsbolag – inledes på liknande sätt, dvs. genom en anmälan till kommunen.

Malmö kommun (= fastighetsnämnden): Förslaget att slopa den nuvarande s. k. 3x-regeln – som t. ex. ger möjlighet att relativt enkelt justera bolagets balansräkning så att tillståndsprövning inte blir erforderlig – och att ersätta den med bestämmelsen att tillståndsplikt skall föreligga när taxeringsvärdet av bolagets hyreshus är större än det bokförda värdet av övriga tillgångar synes på ett välbehövligt sätt försvåra ett kringgående av lagen. Dessutom medför det att lagens tillämpningsområde i fråga om aktie- och andelsförvärv vidgas.

Det är också väsentligt att aktie- och andelsförvärv anmäls till kommunen och ej som f. n. till hyresnämnden. På så sätt får kommunen även en vidare överblick över fastighetsmarknaden inom kommunen.

Svenska sparbanksföreningen: Borttagandet av den s. k. 3x-regeln får i och för sig till följd att fler fastighetsbolag än för närvarande blir underkastade bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv. Utgångspunkten är dock alltså att regleringen avseende sådana förvärv skall gälla endast bolag som huvudsakligen ägnar sig åt förvaltning av

hyresfastigheter. Sävitt framgår av det i promemorian redovisade utredningsmaterialet torde den föreslagna lagändringen stå i bättre överensstämmelse med detta syfte än nu gällande bestämmelser. När dessutom enligt förslaget skyldigheten att söka tillstånd inte längre skall vara generell utan göras beroende av huruvida kommunen anser en tillståndsprövning påkallad – en förändring som sparbanksföreningen inte har någon erinran mot – kan den föreslagna bestämmelsen i 9 § första st. tillståndslagen godtas.

Hyresgästernas riksförbund: Beträffande 9 och 10 §§ tvivlar förbundet på att skärpningen är tillräcklig. Syftet att motverka spekulation och förhindra olämpliga personer att bli ägare till andras bostäder kan inte upprätthållas med en "värderregel" som gör undantag för alla bolag där andra tillgångar är bokförda till högre belopp än den fasta egendomens taxeringsvärde. Det skulle föra för långt att här beskriva vilka möjligheter som kan kombineras för den som trots allt vill kringgå även den föreslagna bestämmelsen. Förbundets främsta invändning är att en olämplig person kan bli hyresvärd utan tillståndsprövning, genom förvärv av aktier i ett för ändamålet avpassat bolag. Det kan inte ens uteslutas, att en förvärvare som prövats olämplig att själv äga hyreshus, i stället blir respektabel hyresvärd genom ett aktieförvärv. Frågan är, varför en annars olämplig person skall tillåtas bli hyresvärd på grund av att hans bolag äger andra tillgångar som anses mera värda än hyreshuset?

Förbundet tillstyrker i och för sig att de föreslagna ändringarna genomförs, men vill för egen del hemställa om en ytterligare skärpning av lagen. Enligt förbundets uppfattning bör förvärv av aktie eller andel, i sådana bolag varom nu är fråga, anmälas och i förekommande fall prövas om bolaget äger hyresfastigheter.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förslaget att upphäva den s. k. 3x-regeln grundas enbart på Stockholms kommuns utredning. Detta kan inte anses vara tillräckligt stöd för en lagändring, som kan leda till betydande svårigheter för inte minst olika typer av småföretag vid förvärv av fastigheter. För en förvärvare av aktier skulle det många gånger bli omöjligt att på ett adekvat sätt analysera huruvida förvärvet blir tillståndspliktigt eller ej.

Om en ändring av 9 § anses nödvändig bör denna begränsas till bolag där bostadshyresfastigheter utgör den huvudsakliga verksamheten.

Näringslivets byggnadsdelegation: Ändrat förfarande har föreslagits vid aktie- och andelsförvärv (10 § 3 st.) innebärande att kommunen efter anmälan av förvärvaren avgör om tillståndsprövning ska ske i hyresnämnden. Förslaget tillstyrks av NBD.

Däremot avstyrker NBD förslaget att inte längre förhandstillstånd ska kunna ges vid aktie- och andelsförvärv. Någon hållbar motivering till förändringen har heller inte anförts. I prop. 1975/76:33 sid. 73 anfördes som grund till förhandsbesked: "För den som står i begrepp att förvärva fast egendom är det givetvis önskvärt att på ett så tidigt stadium som möjligt få besked från myndigheterna om utsikterna till att förvärvet kan genomföras". Det sagda äger i hög grad giltighet även idag varför den föreslagna förändringen är oförståelig. Den möjlighet till förhandsbesked som fanns vid lagens tillkomst bör i stället införas. Förhandsbesked bör alltså enligt NBD kunna lämnas vid förvärv av hel fastighet och inte som nu endast vid associationsrättsliga förvärv.

Vidare föreslås en förändring av den s. k. 3x-regeln (9 §). Förändringen har här föranletts av den utredning som utförts av Stockholms kommun. Med anledning av detta kan frågan ställas huruvida de fåtal verkliga och i

övrigt teoretiska exempel som där redovisats kan tjäna som underlag för lagstiftning.

Den konstruktion som föreslås – tillståndsplikt vid förvärv av aktier och andelar i bolag om bolaget äger hyresfastigheter och egendomens taxerade värde enligt senaste balansräkning är större än det bokförda värdet av övriga tillgångar i bolaget – innebär att tillståndsplikten skärps, så att tillstånd krävs redan när fastighetsinnehavet utgör hälften av tillgångarna. Att denna "hälftenregel" kan drabba exempelvis vissa småföretag hårt är självklart. NBD vill ifrågasätta om det är befogat att bolag typ hantverksföretag, verkstadsföretag och småbutiker över huvud taget ska omfattas av lagstiftningen. Det synes vara ett övermått av regleringstänkande som gör sig gällande, då denna lagstiftning drabbar exempelvis en lanthandlare som bor i den fastighet i vilken han bedriver sin lanthandelsrörelse. Det vore enligt NBD naturligare och mera i enlighet med lagens syften att lagstiftningen omfattade enbart bolag där förvaltningen av bostadshyresfastigheter utgör den huvudsakliga verksamheten.

Mot skärpning av den nuvarande 3x-regeln talar också de problem för förvärvare av aktier som kommer att uppstå. Svårigheter att på ett adekvat sätt analysera huruvida förvärvet är tillståndspliktigt eller ej kommer att finnas varför tillståndsplikt bör införas endast för aktieförvärv som leder till avgörande inflytande i företaget.

NBD vill alltså avstyrka förändringen av 3x-regeln och samtidigt väcka frågan om lagstiftningen inte enbart bör beröra bolag där förvaltning av bostadshyresfastigheter utgör den huvudsakliga verksamheten.

Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund: Justitiedepartementet föreslår en ändring av den s.k. 3x-regeln med innebörd att tillståndsplikt skall gälla vid förvärv av aktier och andelar i bolag om bolaget äger hyresfastigheter och egendomens värde är större än det bokförda värdet av övriga tillgångar.

AFR har intet att invända mot det principiella syftet med förslaget. Dock önskar förbundet påtala vissa olägenheter, som ett genomförande av förslaget kan få vid överlåtelse av aktier/andelar i rörelsedrivande bolag.

Många småföretag bedriver rörelse i en som hyreshusenhet taxerad fastighet, ägd av bolaget och där rörelsen icke är av fastighetsförvaltande karaktär. Som exempel härpå kan nämnas mindre verkstadsföretag, handels- och hantverksföretag, där rörelsen inryms i en del av fastigheten och ägaren/arna jämte någon anställd bor i den andra delen.

Om tillståndsplikt infördes okritiskt, skulle den drabba överlåtelser av sådana bolag hårt.

AFR finner det naturligare att den nu aktuella lagstiftningen omfattade enbart bolag där själva förvaltningen av flerbostadshus utgör den huvudsakliga verksamheten.

För att urskilja denna senare kategori av bostadsförvaltande bolag från de nyssnämnda småföretagen, föreslår förbundet att i lagstiftningen hänsyn ej endast tages till hyresfastighetens vikt i bolagets balansräkning utan även till hyresinkomsternas vikt i resultaträkningen. En framkomlig väg härvidlag vore införandet av en undantagsregel med innebörd att tillståndsplikt ej omfattar förvärv av aktier/andelar i fastighetsägande bolag, som driver rörelse – dock ej fastighets – och där hyresintäkterna från bolagets fastighet endast utgör en mindre del av de övriga rörelseintäkterna.

4 Åtgärder för att säkra efterlevnaden av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv

Riksåklagaren: När det gäller åtgärder för att säkra efterlevnaden av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv delar jag utredningens uppfattning att den straffrättsliga påföljd som kan komma i fråga inte torde komma att bli tillräckligt kännbar för att få önskvärd effekt. En förvärvsavgift, som åläggs förvärvaren enligt modellen för strikt ansvar, synes däremot kunna på ett verkningsfullt sätt bidra till att ifrågasvarande bestämmelser iakttas. Emellertid vill jag i likhet med chefen för länsåklagarmyndigheten i Malmöhus län framhålla att samhällets möjligheter att kontrollera att tillståndslagens regler efterlevs skulle öka betydligt om även säljaren ålades anmälningsskyldighet till kommunerna. Det är enligt min uppfattning självklart att en förvärvsavgift som nu föreslagits inte bör få dras av vid beräkningen av skattepliktig inkomst. Jag anser inte att den föreslagna förvärvsavgiften är för hög varvid jag även beaktar att möjlighet till jämkning finns.

Överåklagaren i Göteborg åklagardistrikt: Yttrandet begränsas till frågan om lämplig sanktion mot underlåtenhet att anmäla förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall (8 §–11 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.). I valet mellan kriminalisering och sanktionsavgift vid sådan underlåtenhet tillstyrks på de skäl som redovisas i promemorian det senare alternativet. Den föreslagna ordningen att kommun för talan i hyresnämnd om förvärvsavgift förefaller lämplig. Vidare tillstyrks att förvärvsavgiften inte blir skattemässigt avdragsgill.

Länsåklagarmyndigheten i Malmöhus län (se även avsnitt 3): I allt väsentligt tillstyrker jag förslaget om ändring av reglerna såvitt avser ogiltigförklaring av förvärv av aktier eller andelar i vissa bolag. Förslaget bör dock enligt min mening kompletteras med regler som klargör ogiltighetens rättsverkan mot en godtroende köpare som förvärvat aktier/andelar innan fråga om ogiltighetsbeslut uppkommit mot tidigare förvärvare.

Bostadsdomstolen: Förvärvsavgiften skall enligt 10a § beräknas på grundval av taxeringsvärdet för den tillståndspliktiga fasta egendomen. Värdet kan variera från tid till annan. Det måste därför klargöras vilket taxeringsvärde som avses, det som gällde när anmälan om förvärvet skulle ha gjorts, det som gällde när avgiftsfrågan aktualiserades av kommunen eller det som gäller när frågan prövas, vilket kan ske ända upp till tio år efter förvärvet.

Stockholms tingsrätt: Den förvärvsavgift som föreslås i 10a § och som behandlas även i 10b och 10c §§ skall uppenbarligen verka som en schabloniserad sanktionsavgift, varvid jämförelser görs med gällande avgifter för olovligt byggande och i miljöskyddssyfte. Tingsrätten ifrågasätter om problematiken kring andels- eller aktieförvärv med dithörande tillstånd är av den betydelse att ett avgiftssystem av skisserad art är motiverat. Den tilltänkta förvärvsavgiftens fördelning mellan stat och kommun och de därmed sammanhängande detaljregleringarna förutsätter att avgiften såsom sådan kommer att få någon ekonomisk betydelse. Departementet anger att det för närvarande inte är möjligt att ange storleken av de avgifter som kan komma att tillföras det allmänna. Stockholms kommuns utredning redovisar att av 454 fastighetsägande aktie- och handelsbolag maximalt 250 var tillståndspliktiga. Av utredningens fyrtiotal stickprovsvis uttagna bolag återstod sex st tillståndspliktiga. Tre av dessa hade försummat tillstånds-

plikten. Vid en senare undersökning uppmärksammades fem förvärv där tillståndsplikt troligen försumrats. Utredningen finner att siffrorna över tillståndspliktiga förvärv som försumrats antagligen är högre. Vad denna slutsats grundas på framgår ej.

Sammanfattningsvis kan således sägas att Stockholms kommuns utredning redovisar ett litet antal förvärv där tillstånd ej sökts. Bärande skäl att frångå nu gällande ordning har ej framförts.

Skulle förslaget ändå genomföras föreslår tingsrätten att 10a § omredigeras till överensstämmelse med 5 §, så att nuvarande förslag till 10a § 2 st kommer att utgöra 1 st och nuvarande förslag till 10a § 1 st kommer att utgöra 3 st.

Enligt nuvarande ordning inträder ogiltighet av förvärv av aktie eller andel i bolag så snart tiden för tillståndsansökan gått till ända. I promemorian anges att denna ordning medför vissa nackdelar. Således kan ovisshet komma att råda om vilka förvärv som på detta sätt blivit ogiltiga. Den situationen kan också tänkas att fångesmannen inte är i stånd att återbära köpeskillingen. En återgång kan för hyresgästernas del vara ett sämre alternativ än att förvärvet består. Promemorian föreslår istället att förvärvet kan förklaras ogiltigt på begäran av kommunen. Enligt tingsrättens mening är det ur rättssäkerhetssynpunkt av stort värde att en enkel och klar regel upprätthålls angående när ett förvärvs ogiltighet inträder. Promemorian anger inte hur ofta den situationen föreligger att fångesmannen är ur stånd att återbära köpeskillingen. Övriga angivna nackdelar har föga tyngd gentemot kravet på en klar regel. Lösningen att, såsom föreslagits, låta kommunen avgöra när en ogiltighetspåföljd kan anses lämplig i det enskilda fallet är mindre lyckad. Av den föreslagna lagtexten (10a §, andra st, sista raden) kan man bibringas uppfattningen att hyresnämnden, efter en begäran om ett förvärvs ogiltighet, inte alltid måste bifalla en dylik begäran. Av specialmotiveringen framgår dock att en begäran om ogiltigförklaring skall bifallas av hyresnämnden om det inte framkommer att förvärvet inte är tillståndspliktigt eller att talan om ogiltighet väckts för sent.

Domstolsverket: När tiden för tillståndsansökan gått ut, skall enligt förslaget ogiltighet vara beroende av hyresnämnds beslut efter talan därom av kommun. Grunderna för ett sådant beslut anges emellertid inte vare sig i författningsförslaget eller i motiven bakom förslaget. I realiteten blir det, vilket även framhålls i promemorian på sidan 81, kommunen som själv styr vilka förvärv som skall förklaras ogiltiga. På sidan 108 framhålles även att en begäran om ogiltigförklaring skall bifallas av hyresnämnden, om det inte framkommer att förvärvet inte är tillståndspliktigt eller talan har väckts för sent. Det kan ifrågasättas vad det är för mening med att låta hyresnämnderna meddela beslut när det faktiska avgörandet är avsett att ligga hos kommunerna. Skall ogiltighet inte inträda automatiskt, såsom vid förvärv av fast egendom, utan frågan vara föremål för prövning, anser DV att det ur rättssäkerhetssynpunkt är en fördel om prövningen sker av ett opartiskt organ. Hyresnämnderna är därvidlag väl skickade att handlägga dessa ärenden. Självfallet är inte nämnderna bundna av kommunernas inställning. De närmare bedömningsgrunderna för prövningen måste anges i författning eller i vart fall i förarbetena till bestämmelsen.

DV anser att benämningen "förvärvsavgift" inte är så väl vald. En förvärvare kan enligt förslaget bli ålagd att erlägga förvärvsavgift för ett förvärv som samtidigt förklaras ogiltigt och således aldrig kommer till stånd. "Förseningsavgift" är en bättre benämning, trots att uttrycket

redan används i annan författningstext. Risk för sammanblandning torde emellertid inte föreligga då beslut om uttagande av sådan avgift måste innehålla uppgift om enligt vilken lag avgift utgår.

I och för sig är hyresnämnderna väl skickade att handlägga de nya typerna av ärenden om förvärvsavgift och kvarstad. Bestämmande av förvärvsavgift är emellertid en sådan uppgift som lämpligen bör ankomma på domstol. I än högre grad gäller detta beträffande förordnande om kvarstad. Hyresnämnderna har efter hand kommit att anförtros sådana frågor som typiskt sett ankommer på domstol. Hyresrättsutredningen har också i sitt slutbetänkande (SOU 1982: 77) Hyresrätt 3 föreslagit bl. a. att nämnderna görs till särskilda hyresdomstolar och att vissa målgrupper förs från tingsrätterna till hyresdomstolarna. DV har i sitt remissyttrande över utredningens betänkande avstyrkt att särskilda hyresdomstolar inrättas eftersom detta skulle leda till att tingsrätterna utarmas och domstolsorganisationen splittras. Mot denna bakgrund hyser DV den största tvekan inför att tillföra hyresnämnderna nya uppgifter, särskilt sådana som är av den karaktären att de bör prövas av domstol. Enligt DVs mening bör det vid den fortsatta behandlingen av hyresrättsutredningens förslag också prövas var ärendena om förvärvsavgifter och kvarstad bör handläggas. Om det anses nödvändigt att införa förvärvsavgifter och möjligheter att förordna om kvarstad så snabbt, att behandlingen av hyresrättsutredningens förslag inte kan avvaktas så bör det enligt DVs mening anförtros de allmänna domstolarna att pröva dessa frågor.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden vill påpeka att det torde vara ofrånkomligt att sådana transaktioner, varom nu är fråga, regelmässigt görs upp utan någon insyn. Vid underlåtenhet att anmäla förvärvet inom rätt tid finns i allmänhet möjligheter att genom åtgärder av olika slag bringa förfarandet i formell överensstämmelse med lagens krav. Det kan därför ifrågasättas om införandet av förvärvsavgift kommer att få den preventiva effekt som åsyftas, eftersom man kan kringgå lagen exempelvis genom omskrivning av köpekontraktet.

Hyresnämnden vill vidare anmärka att ordet förvärvsavgift närmast för tanken till en avgift som skall erläggas med anledning av ett förvärv. Det vore enligt nämndens uppfattning riktigare att använda ordet straffavgift i lagtexten. När straffavgiften avhandlas i olika sammanhang kan vid behov användas det förtydligande uttrycket straffavgift enligt tillståndslagen.

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden tillstyrker förslaget att förvärvare, som underlåter att i rätt tid anmäla förvärv av aktie eller andel i bolag, skall kunna åläggas en avgift. Vidare ansluter sig nämnden till förslaget att ett förvärv på yrkande av kommun skall kunna förklaras ogiltigt.

Vad angår omfattningen av hyresnämndens prövning vid talan om ogiltigförklaring anføres i promemorian att sådan talan skall bifallas, om det inte framkommer att förvärvet inte är tillståndspliktigt eller talan har väckts för sent. Detta bör framgå av lagtexten.

I 10a § tredje stycket föreslås att förvärvsavgiften skall utgöra en procent av taxeringsvärdet av bolagets eller koncernens tillståndspliktiga fasta egendom. Det är emellertid oklart om det är taxeringsvärdet vid förvärvstillfället, när ansökan senast skulle ha gjorts eller när kommun för talan om förvärvsavgift som skall läggas till grund för beräkningen av avgiften. Denna oklarhet bör undanröjas.

Förvärvsavgiften får enligt förslaget jämkas om den med hänsyn till omständigheterna framstår som oskälig. I promemorian anføres att jämk-

ning bl.a. bör komma ifråga då underlåtenheten att anmäla förvärvet uppenbarligen beror på ett rent förbiseende och förutsättningarna för tillstånd föreligger. Hyresnämnden anser att, om syftet med förvärvsavgiften skall uppnås, förvärvsavgift i regel bör utgå även i sådant fall. Normalt bör okunnighet om gällande rätt inte utgöra jämningsgrund. Enligt förslaget föreligger emellertid tillståndsplikt även vid förvärv av aktie eller andel i fastighetsbolag, där syftet med förvärvet är att bereda förvärvaren och hans familj bostad i bolagets fastighet. I sådant fall, då förvärvstillstånd inte får vägras kan det synas rimligt att avgiften jämkas. Jämningsgrund bör också kunna anses föreligga om anmälan till kommunen inkommit någon eller några dagar för sent. För en enhetlig rättstillämpning skulle det vara en fördel med en utförlig beskrivning i förarbetena av de huvudfall när jämkning bör ske och av lämplig jämningsgrad (till hälften, till noll etc).

I promemorian (s. 108) anføres att i de fall försummelse av anmälnings-skyldighet uppdragas talan om åläggande av förvärvsavgift normalt skall väckas. Vad som menas med normalt har inte närmare preciserats i promemorian men torde få tolkas så att det åligger kommunen att väcka talan om förvärvsavgift i alla de fall där kommunen inte har anledning att anta att avgiften kommer att jämkas till noll.

Med hänsyn till utformningen av 10 a § andra stycket synes det inte vara möjligt att föra talan enbart om ogiltigförklaring. Hyresnämnden ifrågasätter emellertid om det inte i vissa fall finns anledning att endast föra talan om ogiltigförklaring, t.ex. när det kan antas att förvärvsavgiften kan komma att jämkas till noll.

Av departementspromemorian kan utläsas att frågan om förvärvsavgift och ogiltigförklaring bör avgöras vid ett och samma tillfälle samt att sedan fråga om förvärvsavgift avgjorts talan om ogiltigförklaring inte kan upptas till prövning. Hyresnämnden delar denna uppfattning. Kommun bör inte heller kunna föra talan om förvärvsavgift sedan talan om ogiltigförklaring avgjorts. Nämnda förhållanden bör emellertid komma till uttryck i lagtexten.

Hyresnämnden i Malmö: Som anføres i promemorian har regelsystemet om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv den svagheten att det inte finns någon kontroll motsvarande lagfartsplikten vid fastighetsförvärv. Efterlevnaden sanktioneras endast på det sättet att förvärvet enligt 10 § tillståndslagen blir ogiltigt om förvärvstillstånd inte söks inom föreskriven tid. Det kan alltså tänkas förekomma, och förekommer säkert också, aktieförvärv som formellt sett är ogiltiga, utan att detta uppenbaras. Det är troligt att parterna i många fall inte är medvetna om tillståndsplikten och därför helt enkelt inte känner till att förvärvet blivit ogiltigt.

I vilken utsträckning tillståndsplikten åsidosättes är naturligtvis svårt att få grepp om. Stockholms kommuns utredning har under åren 1976–1978 påvisat sex möjliga, varav tre säkra fall. Under perioden maj 1978–augusti 1980 har utredningen i Stockholm påvisat fem möjliga fall. Även om denna utredning skett stickprovssvis och inte är heltäckande tyder dock siffrorna inte på att tillståndsplikten skulle eftersättas i särskilt stor omfattning. Det finns heller ingen utredning om i vilka fall tillståndsplikten eftersatts medvetet och när förvärvaren inte känt till att tillstånd fordrats.

En viktig fråga i sammanhanget är om det förekommit att mindre lämpliga personer fått inflytande över hyresfastigheter genom att utan att söka förvärvstillstånd köpa upp aktier i fastighetsägande bolag. Detta borde ha visat sig hos hyresnämnderna genom exempelvis ärenden om tvångsförvaltning eller genom att ett stort antal ärenden om reparationsföreläggan-

den, prövning av oskäligen hyror e.d. förekommit beträffande en viss fastighet. En genomgång av erfarenheterna hos hyresnämnden i Malmö visar dock inte att fastigheter, beträffande vilka sådana tecken på dålig förvaltning iakttagits, ägts av bolag vars aktier bytt ägare utan förvärvsprövning.

Mot bakgrund av det sagda ifrågasätter hyresnämnden om nackdelarna med den nuvarande ordningen är så stora att några särskilda lagstiftningsåtgärder måste vidtagas. Framför allt ifrågasätter nämnden om det är nödvändigt att införa ett system med sanktionsavgifter. Ett sådant system förutsätter att den ifrågavarande lagöverträdelsen förekommer särskilt frekvent och regelmässigt sker i syfte att uppnå en icke tillåten vinning. Som förut nämnts betvivlar hyresnämnden både att överträdelser förekommer särskilt ofta och att de, när de förekommer, sker i otillbörligt syfte. Vidare är det omöjligt att konstruera ett sanktionssystem där avgiften kan beräknas motsvara uppkommen vinst. Av dessa skäl och då sanktionsavgifter med hänsyn till rättssäkerheten endast bör förekomma i undantagsfall och när de kan antas fylla en nödvändig funktion avstyrker hyresnämnden att sanktionsavgifter införs.

Skulle ett avgiftssystem likväl införas, är det lämpligt att frågor om förvärvsavgift prövas av hyresnämnd. Reglernas utformning i övrigt föranleder heller ingen erinran.

I promemorian påpekas de problem som uppstår genom att ogiltigheten inträder automatiskt, alltså utan något beslut. Det är naturligtvis inte lämpligt att det kan förekomma förvärv som blivit ogiltiga och ändå består men likväl ger möjlighet åt någon av parterna under obestämd tid framåt att göra ogiltigheten gällande och kräva köpets återgång. Antalet sådana ogiltiga förvärv blir antagligen större i framtiden om 3x-regeln ersätts av en regel om tillståndsplikt så snart taxeringsvärdet av bolagets hyresfastigheter är större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Antalet tillståndspliktiga förvärv blir nämligen större än för närvarande, varjämte tillståndsplikten kommer att omfatta inte bara renodlat fastighetsägande bolag utan också bolag, vars huvudsakliga verksamhet ligger på annat plan, vilket leder till att anmälningsplikten lättare förbises. Problemet är oberoende av om ett system med förvärvsavgifter införs eller ej.

Mot bakgrund av det sagda tillstyrker hyresnämnden förslaget att ogiltighet efter underlåten förvärvsanmälan skall inträda först efter ett formellt beslut av hyresnämnd och att ett sådant beslut skall begäras av kommunen. Med denna lösning avskärs parterna från rätt att påkalla köpets återgång. Fråga är emellertid om kommunen skall ha möjlighet att påfordra ogiltighet under så lång tid som tio år. Hyresnämnden ifrågasätter om inte tiden borde begränsas ytterligare, förslagsvis till två år från det förvärvet skedde. Efter utgången av en så lång tid som två år torde det ofta i praktiken vara svårt eller omöjligt att låta ett aktieförvärv gå åter, och även om det skulle vara möjligt kan det i regel knappast vara till fördel för hyresgästerna att så sker.

I samband med att kommunen hos hyresnämnden begär att förvärvet skall förklaras ogiltigt bör kommunen ha rätt att ta upp fråga om förköp av aktierna.

Hyresnämnden i Malmö (skiljaktig mening av hyresrådet Jacobsson): Mot bakgrund av det sagda kan det givetvis ifrågasättas om nackdelarna med den nuvarande ordningen är så stora att lagstiftningsåtgärder bör vidtagas. Hyresnämnden vill för sin del besvara denna fråga jakande. Hyresnämnden uppfattar nämligen förvärvstillståndslagen som ett uttryck

för den grundsynen att ägande av hyresfastighet är förenat med ett betydande ansvar och att god fastighetsförvaltning är ett viktigt samhällsintresse. Om aktiebolag äger hyresfastighet är det självfallet angeläget att personer som uppger sig äga aktier i bolaget grundar sitt innehav på giltigt förvärv. Den föreslagna ordningen med förvärvsavgift kan väntas verksamt bidra till att anmälan om förvärv i förekommande fall verkligen görs. Även om överträdelser hittills synes ha förekommit förhållandevis sällan och även om det är omöjligt att konstruera ett sanktionssystem enligt vilket avgiften kan beräknas motsvara uppkommen vinst tillstyrker hyresnämnden likväl att den föreslagna ordningen med förvärvsavgift införs.

BRÅ (majoriteten): Beträffande sanktioner mot försummelse att anmäla tillståndspliktigt förvärv av aktie eller andel i fastighetsbolag till kommunen förefaller det välbetänkt att inte införa en straffbestämmelse i lagen. Inte heller vite förefaller vara en lämplig sanktion, fastän promemorian synes bortse från sitt eget ändringsförslag när den uppger att förvärvet automatiskt skulle vara ogiltigt om tillstånd inte söks i rätt tid (s. 70 n. jämf. m. s. 82 ö.). Frågan är emellertid om inte förslaget om en särskild sanktionsavgift som avser bara tillståndsförsummelse vid förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag är överarbetat. Det är visserligen svårt att finna en lämpligare sanktionsform, men till tveksamheten mot sanktionsavgiften tillkommer det argumentet att förslaget åtminstone på en punkt synes mindre väl förenligt med de principer som ställts upp i prop. 1981/82:142 s. 24, nämligen punkten 4 (se promemorian s. 74), och som sedermera godkänts av riksdagen. BRÅ ifrågasatte nyss att kunskapen om att denna typ av förvärv är tillståndspliktiga är mer allmänt spridd. Det måste tas i beaktande att det här rör sig om ägare till fåmansbolag och handelsbolag som måhända inte alltid besitter i och för sig önskvärda resurser att hålla sig à jour med lagstiftningens fortlöpande utveckling och krav. Även om detta naturligtvis inte skall befria förvärvarna från sina skyldigheter förefaller det inte som om det finns tillräckligt stöd för en presumption om att överträdelser på området inte kan förekomma annat än som en följd av uppsåt eller oaktsamhet. Inte heller förefaller det att promemoriaförslaget preciserat jämkningsgrunderna på sätt som förutsatts i principerna. BRÅ vill här fästa uppmärksamheten vid att justitieutskottet – utan reservation – i samband med sin tillstyrkan av principerna i propositionen ansåg det viktigt att slå fast att riktlinjerna för avgiftssystemet utgår från den straffrättsliga skuldprincipen. Utskottet ansåg vidare att sanktionsfrågorna borde utredas vidare, närmast med inriktning på frågan om hur ett system med företagsböter kan utformas (JuU 1981/82: 53). BRÅ finner mot denna bakgrund inte tillräckliga skäl tala för att nu genomföra förslaget om en sanktionsavgift. Hotet att ett förvärv kan bli förklarat ogiltigt kan inte fränkännas allmänpreventiv verkan. Blir förvärvet ogiltigförklarat är det en sanktion i sig själv. Om förslaget likväl skall bifallas, bör man i vart fall inte kalla avgiften förvärvsavgift. Denna benämning torde förvirra mer än den förklarar och är dessutom helt missvisande i de fall förvärvet blir ogiltigt. Tillståndssanktionsavgift eller särskild tillståndssavgift är visserligen något krångligare beteckningar, men antyder vad saken handlar om.

BRÅ (ledamoten Körlof): Behov av att införa en s.k. förvärvsavgift föreligger inte, så länge ogiltighetsinstitutet finns kvar.

Riksrevisionsverket: RRV ifrågasätter om den föreslagna sanktionsavgiften är tillräckligt effektiv som medel att förhindra brott mot tillståndsplik-

ten vid aktie- och andelsförvärv. Även om en sådan avgift införs kvarstår problemet med att kontrollera efterlevnaden. Enligt verkets mening skulle en ökad sannolikhet att få förvärvet ogiltigförklarat ge en högre efterlevnad av lagen i denna del.

Det är sålunda KRVs uppfattning att en kontroll vid överlåtelsen av aktie och andelar skulle få större effekt på efterlevnaden av lagen. RRV vill därför förordna att man vid den fortsatta beredningen av frågan ytterligare överväger möjligheterna till en kontroll i samband med överlåtelsen. Det bör då bli undersökas om aktuella registreringsmyndigheter skulle belastas mindre om kommunerna rekommenderades att – i den omfattning det är praktiskt möjligt – utföra sådana kontroller. Detta förutsätter dock ett samarbete som gör aktuella register lätt tillgängliga för kommunerna.

Enligt RRVs mening innebär den föreslagna konstruktionen av ogiltighetspåföljden ingen egentlig förbättring jämfört med nuvarande förhållanden. De påtalade problemen med ovisshet om förvärvs giltighet och fångesvärmännens eventuella förmåga att återbära köpeskillingen kommer till stor del att kvarstå, eftersom ogiltighet enligt förslaget kan inträda upp till tio år efter det att förvärvet har skett.

RRV vill slutligen nämna att den föreslagna avgiften är så konstruerad att den inte torde kunna hänföras till den typ av avgifter i inskränkt mening som avses i 9 kap. 1 § regeringsformen. Förordningen (1976:586) om register över statliga avgifter blir därför inte tillämplig på avgiften om den införs i den föreslagna formen.

Bankinspektionen: Att möjlighet införs för kommunen att föra talan om ogiltighet av köp av bakomliggande fysisk person kan förväntas ha betydelse som återhållande faktor. Inspektionen har också förståelse för att någon form av sanktion bör drabba den som underlåter att söka förvärvstillstånd när han förvärvar aktier eller andelar i fastighetsbolag. Den föreslagna förvärvsavgiften kommer emellertid att verka godtyckligt. En straffsanktion bör därför i stället införas.

Bostadsstyrelsen: Bostadsstyrelsen påpekade redan i sitt yttrande över det ursprungliga lagförslaget (Ds Ju 1975:10) att det förelåg risk för att aktieöverlåtelser undandrogs kontroll genom att inte tillstånd söks. Styrelsen hänvisade i huvudsak till den kontroll av efterlevnaden som kunde utövas av bolagets revisorer. De erfarenheter som redovisats i promemorian bekräftar styrelsens farhågor.

Styrelsen kan ansluta sig till de överväganden som redovisats i promemorian vid val mellan kontroll- och sanktionsmöjligheter. Styrelsen tillstyrker således förslaget om en särskild förvärvsavgift vid underlåtenhet att anmäla förvärv.

Svenska kommunförbundet: I fråga om aktie- och andelsförvärv är för kommunerna det stora problemet att vinna kunskap om att ett tillståndspliktigt förvärv ägt rum.

I promemorieförslaget konstateras att försummelse av tillståndsplikten ofta utgör ett led i ekonomisk brottslighet. I förslaget vill man komma till rätta med problemet genom att införa en förvärvsavgift. Avgiften anges syfta till att eliminera en "schablonmässigt beräknad vinst" av förvärvet och föreslås bli en procent av taxeringsvärdet av bolagets tillståndspliktiga fasta egendom. Procentsatsens storlek grundas på "en överslagsmässig kalkyl" som inte redovisats.

Redan av diskussionen i promemorian framgår att den ekonomiska fördelen av ett aktie- eller andelsförvärv kan uppgå till mycket betydande belopp. I promemorian sägs sålunda uttryckligen att den föreslagna avgiften "i de flesta fall får antas bli lägre än den verkliga vinsten".

Enligt styrelsens mening måste ett sanktionssystem på ifrågavarande område konstrueras så att ett åsidosättande av anmälningsskyldigheten innebär en kännbar ekonomisk belastning på den försumlige. Men hänsyn härtill och till de starka intressen som ligger bakom bestämmelserna om anmälningsskyldighet är förslaget otillfredsställande i denna del. Styrelsen anser att den föreslagna procentsatsen vid beräkning av förvärvsavgiften är för låg och att den bör höjas väsentligt.

Slutligen ifrågasätter styrelsen om inte utdömande av en avgiftspåföljd av ifrågavarande slag liksom förordnande om kvarstad bör ankomma på allmän domstol i stället för på hyresnämnd. Hyresrättsutredningen (SOU 1981: 77) har emellertid föreslagit omfattande ändringar i fråga om hyresnämndernas behörighet m. m., som bl. a. innebär att hyresnämnderna skall inta ställning som domstolar.

Stockholms kommun (majoriteten): För att komma tillrätta med försumliga aktie- och andelsförvärvare har kommunen i den tidigare utredningen föreslagit att hyresnämnden vid vite skall kunna ålägga förvärvaren att söka tillstånd. I promemorian föreslås i stället att en sanktionsavgift skall kunna beslutas av hyresnämnden på begäran av den kommun till vilken anmälan av aktie- och andelsförvärvet skulle ha skett. Kommunen skulle således begära att förvärvet förklaras ogiltigt av hyresnämnden. Jag anser i likhet med juridiska avdelningen att regeln om att förvärvet automatiskt blir ogiltigt efter viss tid bör bibehållas. Risker att förvärvet i framtiden kan komma att betraktas som ogiltigt torde innebära en viss påtryckning på förvärvaren att anmäla transaktionen. Sanktionsavgiften har i departementspromemorian föreslagits uppgå till 1 % av taxeringsvärdet av bolagets hyresfastigheter vid brott mot tillståndsplikten vid aktie- och andelsförvärv. I likhet med fastighetsnämnden anser jag att avgiften bör uppgå till lägst 5 % för att nå avsedd effekt.

Göteborgs kommun: Beträffande reglerna i syfte att säkra efterlevnaden av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv instämmer kommunstyrelsen i utredningens överväganden. Det kan dock ifrågasättas om den föreslagna förvärvsavgiften – 1 % av taxeringsvärdet på bolagets hyresfastigheter – är tillräckligt stor för att ha åsyftad preventiv verkan.

Malmö kommun (= fastighetsnämnden): Fastighetsnämnden har handlagt endast ett tiotal ärenden per år avseende tillstånd till förvärv av aktie eller andel i fastighetsbolag. Nämnden är emellertid av den bestämda uppfattningen att bestämmelserna därom måste skärpas så att kommunen verkligen får kännedom om förvärven och får tillfälle att påkalla prövning av dem om så skulle visa sig vara erforderligt.

Fastighetsnämnden tillstyrker därför den av departementet föreslagna förvärvsavgiften vid underlåtenhet att i rätt tid anmäla förvärv. Den föreslagna procentsatsen, 1 %, synes emellertid vara alltför låg.

Fastighetsnämnden anser liksom departementet att ogiltighetspåföljden bör bibehållas. Den nu gällande automatiska ogiltigheten bör emellertid ändras på så sätt att den – så som föreslås – inträder först efter ett formellt beslut i varje särskilt fall. Förvärvaren kan t. ex. vara mer lämplig än överlåtaren. Det synes också var lämpligt att hyresnämnden prövar frågorna om förvärvsavgift och ogiltighetsförklaring.

Gävle kommun (= fastighetskontoret): Fastighetskontoret har ingen erfarenhet av bestämmelserna om aktie- och andelsförvärv i fastighetsbolag. De föreslagna ändringarna torde därför inte ha någon större betydelse för Gävles del. Allmänt kan dock sägas att den nya s. k. förvärvsavgiften –

högst 1 % av taxeringsvärdet av bolagets hyresfastigheter – förefaller för låg för att vara effektiv som sanktion vid denna typ av affärer.

Svenska sparbanksföreningen: Promemorian innehåller vidare det förslaget att en sanktionsavgift införs för att säkra efterlevnaden av bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv. Detta motiveras med att den av Stockholms kommun genomförda utredningen får anses visa att de ifrågasvarande reglerna inte iaktas i tillräcklig omfattning.

Sparbanksföreningen är givetvis av den uppfattningen att bestämmelser om tillståndsskyldighet skall efterlevas av dem som omfattas därav. Föreningen anser även att de åtgärder som är rimliga och möjliga skall vidtas för att se till att reglerna iaktas. Som en förutsättning bör dock gälla att det föreligger ett behov av sådana åtgärder.

I förevarande fall ter sig detta behov diskutabelt. Enligt sparbanksföreningens mening kan det ifrågasättas om det i promemorian redovisade materialet ger vid handen att de ifrågasvarande bestämmelserna om tillståndsplikt inte iaktas i tillbörlig utsträckning. Även om efterlevnaden skulle vara otillräcklig och således ett behov av särskilda åtgärder skulle föreligga, är frågan vilka åtgärder som kan och bör genomföras. Myndighetskontroll och vites- eller straffsanktionering torde – som framhålls i promemorian – inte vara framkomliga vägar. Att införa en särskild sanktionsavgift är däremot en i och för sig möjlig lösning. Sparbanksföreningen befarar dock att hotet om en sådan avgift inte blir tillräckligt effektiv utan kanske närmast ett slag i luften, eftersom möjligheterna att kontrollera bestämmelsernas efterlevnad är i hög grad begränsade. Föreningen avstyrker därför promemoriaförslaget i detta avseende.

Sveriges fastighetsägareförbund: Fastighetsägareförbundet avstyrker förslaget om en s. k. förvärvsavgift. Ogiltighetspåföljden i gällande lagstiftning (5 §) måste anses vara en fullt tillräcklig sanktion vid försummelse av tillståndsplikten beträffande aktie- och andelsförvärv.

Förslaget är dessutom ologiskt. I promemorian anges att avgiften syftar till att eliminera en schablonmässigt beräknad vinst. Om förvärvet blir ogiltigt enligt 5 § kan emellertid knappast någon vinst uppstå.

Enligt promemorian skall förvärvsavgift utgå enligt principen för strikt ansvar – dvs. oavsett om uppsåt eller oaktsamhet kan påvisas i det särskilda fallet. Förbundet anser inte detta motiverat i förevarande fall.

I departementspromemorian redovisas inte någon djupare analys beträffande avgiftens storlek. Som stöd för förslaget åberopas endast en överlagsmässig kalkyl. Detta är enligt förbundets mening helt otillräckligt.

Slutligen anser förbundet inte att det finns några bärande skäl till förslaget i 10 b § att införa möjlighet till kvarstad.

HSB: Se avsnitt 1.

Näringslivets byggnadsdelegation: Förslaget om en s. k. förvärvsavgift finner NBD vara ytterst märkligt. Den ogiltighetspåföljd som existerar (5 §) i gällande lagstiftning uppfyller väl de krav på sanktion som kan ställas vid försummelse av tillståndsplikten beträffande aktie- och andelsförvärv.

I departementspromemorian sid. 77 anføres (se även sid. 106) som motiv för införandet av en förvärvsavgift att: "Avgiften bör syfta till att eliminera en schablonmässigt beräknad vinst av aktie- eller andelsförvärvet". Frågan är dock vilken vinst som här åsyftas. Förklaras förvärvet ogiltigt enligt 5 § kan knappast någon vinst uppstå. NBD ställer frågan om inte andra outtalade motiv finns bakom förslaget om förvärvsavgift. Dessa bör i sådana fall klart redovisas innan förslaget om förvärvsavgift genomförs. Att införa en förvärvsavgift på de skäl som anförts är enligt NBD oacceptabelt.

Förslaget om förvärvsavgift är utformat att utgå enligt modellen för strikt ansvar – dvs. oavsett om uppsåt eller oaktsamhet kan påvisas i det särskilda fallet (§ 10 a). Nödvändigheten i detta kan ifrågasättas. Strikt ansvar bör tillgripas endast undantagsvis. Det är i och för sig vällovligt att möjlighet ges till jämkning, om avgiften med hänsyn till omständigheterna framstår som oskälig (§ 10 a 3 st.). I departementspromemorian sid. 107 anförs att: "jämkning bör bl. a. komma ifråga då underlåtenheten att anmäla förvärvet uppenbarligen beror på ett rent förbiseende och förutsättningar för tillstånd föreligger". Om så sker synes ju kravet på strikt ansvar vara tämligen överflödigt.

Någon djupare analys beträffande storleken på avgiften har inte presenterats. I departementspromemorian sid. 77 uttalas att: "En överslagsmässig kalkyl ger vid handen att en avgift motsvarande 1 % av taxeringsvärdet är rimlig". NBD anser det vara djupt beklagligt att endast en "överslagsmässig kalkyl" ligger bakom denna väsentliga fråga.

Likaså vill NBD ställa frågan vad som ligger bakom avvägningen att hälften av avgiften tillfaller kommunen och hälften staten (§ 10 c). Här tycks inte ens "överslagsmässiga kalkyler" ligga till grund eftersom det i promemorian sid. 79 anförs att: "Det är på detta stadium inte möjligt att ange storleken av de avgifter som på detta sätt kommer att tillföras det allmänna".

I departementspromemorian jämförs förvärvsavgiften med bl. a. miljöskyddsavgiften. Samtidigt föreslås dock att förvärvsavgiften till skillnad från exempelvis miljöskyddsavgiften görs icke avdragsgill vid taxering. Även skälen härför är svaga. I Justitiedepartementets promemoria sid. 80 anförs: "Avgiften innebär här, till skillnad mot avgiften enligt miljöskyddslagen, en starkt schabloniserad form av vinsteliminering och får i de flesta fall antas bli lägre än den verkliga vinsten". (Jämför vad som ovan anförts av NBD rörande möjligheten av vinst vid ogiltighet av förvärv).

NBD avstyrker förslaget om en förvärvsavgift.

NBD tillstyrker förslaget om att formellt beslut ska fattas om ogiltighetsförklaring av aktie- eller andelsförvärv (§ 10 b).

Förslaget om att hyresnämnden på begäran av kommunen får möjlighet att förordna om kvarstad för att säkerställa ett avgiftsuttag (§ 10 b) vill NBD däremot avstyrka. Flera praktiska svårigheter är förknippade med förslaget – bl. a. förfarandet då förvärvet förklaras ogiltigt. Kvarstaden kommer nämligen i sådana fall att gälla egendom som återgår till en icke avgiftspliktig säljare.

Sveriges advokatsamfund: Förslaget att införa förvärvsavgift synes vila på helt andra grunder än motsvarande avgiftssystem i annan lagstiftning. Samfundet betvivlar, att ett sådant avgiftssystem i fråga om hyresfastigheter har någon egentlig funktion att fylla. Verkan av vägrat tillstånd eller underlåtenhet söka tillstånd i de fall där sådant fordras medför enligt 11 a § 1 st. förslaget ogiltighet (jfr 13 § 1 st. jordförvärvslagen som har samma regel). Att komplettera lagen med ett komplicerat avgiftssystem är inte befogat.

Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund: Införande av en s. k. förvärvsavgift har föreslagits i de fall bestämmelserna om tillståndsplikt vid aktie- och andelsförvärv inte iakttas. Förslaget är utformat med den s. k. miljöskyddsavgiften som förebild. Som skäl till införandet av en förvärvsavgift åberopas att avgiften bör syfta till att eliminera en – schablonmässig beräkning – vinst av aktie- eller andelsförvärvet.

AFR vill påpeka en grundläggande skillnad mellan en uppkommen vinst

vid brott mot miljöskyddslagen å ena sidan och vid brott mot förvärvstillståndslagen å den andra.

Inför en överträdelse av miljöskyddsbestämmelserna kan det försumliga företaget ha företagit en s. k. kalkylerad risk, dvs. vägt miljöskyddssavgiftens storlek mot den vinst en överträdelse kan ge företaget.

Vid en överträdelse av bestämmelserna om förvärvstillstånd vid aktie- och andelsförvärv kan motsvarande kalkyl ej utföras. Enligt vår tolkning av de nuvarande bestämmelserna om förvärvstillstånd, torde en överträdelse av bestämmelserna medföra att förvärvet enligt 5 § förklaras ogiltigt. Någon spekulationsvinst för förvärvaren kan därför knappast uppstå vid en vidareförsäljning, enär en sådan inte kan komma till stånd.

AFR anser det även ej tillräckligt styrkt, att missbruk i detta hänseende förekommer och avstyrker därför förslaget om en förvärvsavgift.

5 Förfarandet hos kommunen vid anmälan av tillståndspliktiga förvärv

Riksåklagaren: På grund av de erfarenheter som gjorts bl. a. genom den s. k. Göta-Finansaffären anser jag till skillnad från utredningen det vara motiverat att lagstiftningsvägen ålägga kommunerna vissa rutiner att följa såvitt gäller handläggningen av förvärvsanmälningar. Sådana bestämmelser torde inte i nämnvärd mån öka kommunernas resursbehov för handläggning av ärenden angående tillståndslagen.

Domstolsverket: Kravet på utredning beträffande förvärvarens förmåga att förvalta en fastighet skärps enligt förslaget. Utredningen härvidlag måste vara grundlig. I promemorian lämnas en redogörelse för handläggningen av förvärvsanmälningar vid Stockholms kommun (s. 83 ff.). DV anser att det skulle vara en fördel om ett liknande förfarande kunde tillämpas vid landets övriga kommuner. Den utredning som kommunerna införskaffar skall naturligtvis komma hyresnämnderna till del i tillståndsärendet.

Hyresnämnden i Göteborg: Till förvärvsanmälan behöver enligt gällande lagstiftning inte fogas andra uppgifter än de som anges i 1a § tillämpningsförfordningen. I vissa kommuner förekommer emellertid ett omfattande utredningsarbete innan frågan om tillstånd tas till beslut. I promemorian (s. 87) avvisas att kommunerna generellt åläggs ett sådant utredningsansvar.

När nu gällande bestämmelser i 3a § infördes framhöll departementschefen (prop. 1978/79: 164 s. 16) att hyresnämndernas resurser borde koncentreras till de förvärvsärenden som var kontroversiella. Hos hyresnämnden i Göteborg förekommer ofta att förvärvstillstånd tillstyrks av kommunen och hyresgästföreningen, sedan förvärvsärendena kompletterats av förvärvarna i hyresnämnden. Någon ytterligare prövning av dessa ärenden kommer vid sådant förhållande i regel inte till stånd och det är angeläget att de över huvud taget inte kommer under hyresnämndens prövning. En större uppgiftsskyldighet för förvärvare i samband med anmälan till kommunen skulle sannolikt leda till ett sådant resultat. Hyresnämnden anser att de handlingar som för närvarande skall ges in till hyresnämnden vid ansökan om förvärvstillstånd jämte en förvaltningskalkyl bör införas från förvärvaren redan i samband med anmälan till kommunen. En sådan uppgiftsskyldighet, från vilken kommunen skall kunna medge undantag när förvär-

varen kan godtas utan särskild utredning, kan inte anses särskilt betungande med tanke på den betydelse som förvärvsfrågan har för hyresgästerna. Skulle en förvärvare underlåta att lämna tillräckliga uppgifter för förvärvsprovning får kommunen anmäla ärendet till hyresnämnden. Det finns dock anledning att anta att flertalet förvärvare, för att undvika en process i nämnden, kommer att prestera tillräckligt underlag för provningen.

Riksrevisionsverket: RRV instämmer i promemorians bedömning att kommunerna inte bör bindas vid en viss omfattning av utredningsarbetet. Detta bör emellertid enligt verkets mening inte hindra att det i lagtexten införs någon grundläggande bestämmelse som kan ge ledning för kommunernas agerande. RRV föreslår därför att det i 3 § tillståndslagen införs en bestämmelse som innebär att tillståndsprövning skall begäras i de fall då kommunen – utifrån den utredning denna funnit skälig – inte finner starka skäl att anta att förvärvaren är kvalificerad som hyresvärd och att syftet med förvärvet är att han skall idka fastighetsförvaltning.

För att kommunernas utredningsarbete skall kunna begränsas föreslår RRV att det i lagen införs en föreskrift om att förvärvaren skall vara skyldig att – om kommunen begär det – lämna för ärendet relevanta uppgifter i samband med förvärvsanmälan.

Enligt RRVs mening skulle en sådan skyldighet inte behöva medföra att kommunerna måste genomföra en omfattande utredning.

Banksinspektionen: Vad slutligen angår det diskuterade dataregistret delar inspektionen uppfattningen att detta inte bör komma till stånd. Däremot skulle det vara av värde om namnförteckningen på personer och företag som nekats förvärvstillstånd kunde sammanställas centralt och tillhandahållas intresserade kommuner. Även bankinspektionen skulle för sina strävanden att motverka kreditgivning för fastighetsspekulation ha nytta av att få tillgång till en sådan förteckning. Denna bör kunna göras enkel och föras manuellt. (Jfr det hos inspektionen förda s. k. insiderregistret). Därmed torde integritetsfrågorna också kunna lösas. Förteckningen skulle kunna föras t. ex. hos domstolsverket.

Bostadsstyrelsen: Vad slutligen gäller överväganden i promemorian beträffande kommunens inflytande i tillståndsfrågan anser styrelsen att Stockholms kommuns förslag om ett större inflytande i ärendena bör övervägas ytterligare. Det är således inte helt ovanligt att det visar sig att förutsättningar för tillstånd egentligen inte förelegat i de fall tillstånd meddelats efter avstyrkan av kommunen. Ett starkt kommunalt inflytande i lämplighetsfrågor överensstämmer också med de principer som gäller för bostadsförsörjningsfrågor inom bostadsstyrelsens ansvarsområde. Vid beslut i låneärenden skall således kommunens yttrande följas om det inte finns särskilda skäl att avvika härifrån. Lämplighetsbedömningar skall enligt uttalanden i förarbetena i första hand ankomma på kommunen.

Bostadsstyrelsen anser därför att man bör överväga denna fråga ytterligare. Ett alternativ vore att införa en bestämmelse av innebörd att kommunens yttrande i tillståndsärendet inte bör frångås om det inte finns särskilda skäl härför. Ett annat är motsvarande uttalande i motiven till de nu föreskrivna förändringarna.

Stockholms kommun (majoriteten): För att förenkla och förbättra kommunens handläggning bör de uppgifter som enligt lagförslaget skall lämnas till hyresnämnden när provning har påkallats inges redan i anmälan till kommunen. Detta skulle medföra en minskad byråkrati för kommunen eftersom fastighetskontoret redan nu, med större eller mindre framgång, begär in dessa uppgifter direkt från sökanden. Uppgifterna som lämnas bör

betraktas på samma sätt som uppgifterna i en självdeklaration, dvs. lämnas under straffrättsligt ansvar.

För att ytterligare förenkla handläggningen har kommunen direkttillgång till det statliga fastighetsdatasystemet som nu är under uppbyggnad. Det är angeläget att detta system snabbt byggs ut. Detta skulle delvis kunna finansieras med en särskild förvärvsavgift för tillståndspliktiga förvärv. En del av avgiften bör dock tillfalla kommunen för dess kostnader orsakade av tillståndsärendena.

Enligt uppgift finns på Patent- och Registreringsverkets bolagsbyrå förslag om att upprätta ett register över bolagsmännen i aktiebolag som är upplagt med personnummer som bas. Det vore värdefullt för kommunen att få tillgång till ett sådant register.

Det är vidare angeläget att kommunen får yttra sig över alla förvärv, dvs. även dem som görs av utländska medborgare, och då utan problem få tillgång till länsstyrelsens handlingar i ärendet.

Stockholms kommun (minoritet, m): Vi avstyrker, främst av rättssäkerhetsskäl, att kommunerna ges tillgång till statliga dataregister som byggs upp för andra ändamål. Det finns i sammanhanget skäl att starkt understryka den rollfördelning som måste gälla mellan å ena sidan kommunerna som har att avge yttrande i tillståndsärenden och å andra sidan hyresnämnder och bostadsdomstol som har att fatta beslut i sådana ärenden. Den vikt som tillmäts kommunernas yttranden i tillståndsfrågor måste ses i ljuset av denna rollfördelning. Om kommunens yttranden i tillståndsfrågor – genom lagstiftning eller motivuttalanden – i praktiken skulle bli avgörande för tillståndsgivningen innebär detta i realiteten en total politisk kontroll av all fastighetshandel. En sådan ordning är inte förenlig med ett fritt ekonomiskt system.

Göteborgs kommun: Förfarandet vid anmälan av tillståndspliktiga fastigheter. Kommunstyrelsen hälsar med tillfredsställelse att ett klargörande sker av vilken typ av utredning som lagstiftaren förväntar av kommunen inför ställningstagande till tillståndsprövning.

Inrättande av rikstäckande fastighetsregister. Kommunstyrelsen har förståelse för de av departementet anförda synpunkterna och kan endast beklaga att avsevärd tid synes dröja innan dessa hjälpmedel för kommunerna vid behandling av tillståndsärenden kan tänkas bli tillgängliga.

6 Förutsättningar för tillstånd

Bostadsdomstolen: De ändringar som föreslås beträffande förvärvarens utredningsskyldighet är välmotiverade och bör i princip genomföras.

Den i första stycket använda formuleringen "på ett övertygande sätt visar" bör dock utgå. Formuleringen devalverar nämligen det i annan lagtext brukliga ordet "visa", som skulle kunna vara lämpligt även här.

En annan formulering som bör omprövas är "förvalta fastigheten" som i förslaget har ersatt det nuvarande uttrycket "idka bostadsförvaltning". Det är oklart vad som har föranlett ändringen och hur det skall förstås. Den nuvarande formuleringen antyder att förvärvarens syfte skall vara att behålla fastigheten och att bevara dess karaktär som bostadshus, medan den föreslagna texten inte gör det.

I detta sammanhang vill bostadsdomstolen erinra om att domstolen i sin rättstillämpning i enlighet med vad som nyss har sagts har intagit den

ståndpunkten att förvärvstillstånd skall vägras om det kommer fram att köparen inte tänker behålla fastigheten eller om oklarhet råder på den punkten (se RBD 1981: 16 och domstolens beslut nr 266/1982 och 283/1982). Nu förekommer det att seriöst arbetande byggnadsföretag köper saneringsmogna – ibland helt evakuerade – bostadshus enbart i syfte att rusta upp husen för att sedan sälja dem till något kommunalt eller enskilt företag som sysslar med uthyrning av bostäder eller till en bostadsrättsförening. Frågan är om det verkligen är förenligt med allmänna bostadspolitiska intressen att förvägra dessa byggnadsföretag förvärvstillstånd. Enligt domstolens mening bör övervägas att göra en uppmjukning på denna punkt.

Hyresnämnden i Stockholm: I anslutning till 4 § i förslaget till lag om ändring i tillståndslagen anföres i promemorian (s. 95) att hyresnämnden vid tillståndsprövningar bör spela en aktiv roll och i tveksamma fall kunna ålägga förvärvaren att prestera omfattande utredning rörande sin förmåga att ekonomiskt och praktiskt sköta fastigheten.

Hyresnämnden erinrar om att genom lagändring år 1979 kommunen och hyresgästföreningen blev parter i tillståndsärenden. I anslutning härill anförde dåvarande departementschefen (prop. 1978/79: 164 s. 15) att det i praktiken är kommunen som i första hand bär ansvaret för bedömningen om sökanden är lämplig som fastighetsägare. Lämna kommunen ansökan utan erinran, torde enligt propositionen hyresnämnden normalt kunna utgå från att det inte finns något att erinra mot sökanden.

Det kan således sägas att utredningsansvaret nu åvilar – förutom sökanden – kommunen och hyresgästföreningen. Hyresnämnden anser att utredningsansvaret även i fortsättningen skall åvila parterna. Normalt finns i vart fall hos kommunen befätningshavare med sådan sakkunskap som kan vara erforderlig för att i alla avseenden utreda sökandens lämplighet som fastighetsägare. Hyresnämndens uppgift bör mot denna bakgrund vara att som en domstolsliknande myndighet avgöra ärendet på grundval av den utredning parterna förebringar. Detta utesluter givetvis ej att hyresnämnden, därest den äger kännedom om någon för sökanden graverande omständighet som är okänd för motparten, under handläggningen ger detta tillkänna och bereder parterna tillfälle att yttra sig över omständigheten. Sammanfattningsvis vill nämnden i denna fråga anföra att en långt gående aktivitet hos hyresnämnden i utredningshänseende kan vara ägnad att inge sökanden den föreställningen att nämnden ej avgör ärendet helt objektivt.

När det gäller att enligt 4 § tillståndslagen pröva syftet med förvärvet är enligt promemorian (s. 96) den viktigaste frågan vilken betydelse som bör tillmätas det förhållandet att förvärvaren före förvärvet i större omfattning köpt eller sålt fastigheter. Promemorian synes i fortsättningen utgå från att ett sådant förhållande skall leda till avslagsbeslut, om inte förvärvaren alltför ofta äger en eller flera fastigheter som han förvaltar sedan längre tid. Hyresnämnden vill med anledning härav framhålla att det ej sällan förekommer att byggnadsföretag har sin verksamhet inriktad på förvärv och upprustning av fastigheter som efter sanering försäljs utan att någon av fastigheterna förvaltas någon längre tid. I sådana fall finns enligt nämndens mening absolut ingen anledning att avslå en ansökan om förvärvstillstånd enbart på den grunden att köp och försäljningar har skett i större omfattning. Avgörande bör i stället vara om förvaltningen fungerat tillfredsställande under den tid den utövats.

Hyresnämnden i Göteborg: I promemorian uttalas (s. 95) att tillståndsprövningen inte är tillräckligt effektiv beroende på bl. a. att det ställs för

låga utredningskrav på förvärvaren. Det föreslås därför att förvärvstillstånd skall få meddelas endast om förvärvaren på ett övertygande sätt visar att han har ekonomiska och praktiska förutsättningar att gå iland med företaget. Vidare framhålls (s. 96) att så länge någon tveksamhet råder, dessa förutsättningar inte kan anses föreligga. Förslaget anses innebära en avsevärd skärpning av beviskravet.

Hyresnämnden anser att det är oklart hur det är avsett att den nya regeln skall verka i praktiken. Myndigheternas bedömningar i tillståndsärenden rör framtida förhållanden, beträffande vilka man endast kan göra antaganden. Det är t. ex. inte ovanligt att avkastningen av en fastighet inte täcker ett upprustningsbehov som kan förväntas uppkomma efter några år. I sådant fall är det i regel inte möjligt att redan vid prövningstillfället göra några otvetydiga antaganden om förvärvares möjligheter att i framtiden ta upp lån eller på annat sätt finansiera en ombyggnad. Det framtida ekonomiska utfallet kan sålunda göras enbart mer eller mindre sannolikt. Såvitt hyresnämnden kan förstå är avsikten med den nya lagstiftningen inte att generellt förhindra förvärv av nu angivet slag.

Vidare uttalas i promemorian (s. 99) att ett högt pris i de flesta fall bör medföra att förvärvarens förmåga att ekonomiskt klara av fastighetsförvaltningen sätts ifråga. Hyresnämnden delar uppfattningen att om priset inte motsvarar fastighetens avkastningsvärde, detta bör medföra att förvärvaren avkrävs uppgifter om hur ett underskott skall finansieras, t. ex. genom avkastning från andra fastigheter, egna medel eller lån. Nämnden utgår från att det återgivna uttalandet inte skall tolkas så att ett högt pris normalt skall leda till avslag på förvärsansökan, en uppfattning som ofta hävdats i ärenden inför hyresnämnden med motiveringen att varje fastighet skall bära sina kostnader.

Enligt promemorian (s. 99) skall förvärvstillstånd normalt vägras om förvärvaren underlåtit att betala skatter och andra avgifter.

Hyresnämnden ifrågasätter om sådan underlåtenhet med hänsyn till utformningen av 4 § första stycket generellt kan föranleda att förvärvstillstånd vägras. Sambandet mellan t. ex. dålig skattemoral och bristande förmåga att bedriva seriös fastighetsförvaltning är inte alldeles klar. Därest dessa omständigheter bör föranleda att förvärvstillstånd skall vägras, bör detta komma till uttryck i lagtexten.

Slutligen anføres i promemorian (s. 95 och 101) att hyresnämnden aktivt skall verka för att de ekonomiska och praktiska förutsättningarna att bedriva effektiv fastighetsförvaltning klarläggs. Ärenden rörande förvärvstillstånd är s. k. tvåpartsprocesser med förvärvaren å ena sidan och hyresgästföreningen/kommunen å andra sidan. Det normala i en tvåpartsprocess är att parterna sörjer för utredningen. I den mån hyresnämnden avses få en mera aktiv roll i förvärvsärenden än i andra ärendetyper när det gäller framför allt den materiella processledningen bör detta komma till uttryck i lagtexten. Vilken utredningsskyldighet som bör ankomma på nämnden bör belysas i förarbetena. — — —

I 4 § andra stycket 2 föreslås att om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten förvärvstillstånd inte får vägras. Tveksamhet kan uppstå när det gäller att avgöra om förvärvet skett i sådant syfte, t. ex. när det finns uthyrda lokaler i huset. Det bör klarläggas, om ett förvärv för att hänföras till denna punkt skall ha endast det syftet att förvärvaren och hans familj skall erhålla bostad i huset eller om jämväl en avsikt från förvärvarens sida att få bestämmanderätt över andra utrymmen i huset ger möjlighet att få förvärvet bedömt enligt bestämmelsen.

I detta sammanhang finns anledning att något beröra ett annat problem. Det krav på bevisning som ställs i olika situationer i 4 § anges med termerna "på ett övertygande sätt visar", "gör sannolikt", "kan antas" och "uppenbart sker i syfte". För den icke rättskunnige torde det inte vara alldeles klart vad dessa termer innebär och vilka olika grader av bevisning de olika rekvisiten skall ge uttryck för. Det torde därför vara värdefullt att begreppen belyses ytterligare i förarbetena.

Hyresnämnden i Malmö: Hyresnämnden har ingen erinran mot de ändringar av rekvisiten för förvärvstillstånd som föreslås i 4 § 1 st. tillståndslagen. Nämnden ifrågasätter visserligen påståendet i promemorian att den nuvarande utformningen av villkoren för tillstånd skulle göra lagen mindre effektiv, men anser dock att det skulle vara till nytta för förvärvsprövningen med en viss skärpning av det beviskrav som åligger förvärvaren.

Avgörande för lagens effektivitet är naturligtvis väl fungerande rutiner hos kommunerna. Hyresnämnden i Malmö har kunnat konstatera att de förvärvsanmälningar som gjorts till exempel av Malmö kommun har föregåtts av ett omsorgsfullt utredningsarbete som varit värdefullt vid provningen i nämnden.

BRÅ (ledamoten Körlof): Justitiedepartementets förslag innehåller en betydande skärpning av beviskravet avseende förvärvarens förmåga att förvalta fastigheter. Denna skärpning inger starka betänkligheter beträffande möjlighet att upprätthålla rättssäkerheten.

Kravet att förvärvaren skall "på ett övertygande sätt visa att han är i stånd att förvalta fastigheter ..." torde vara omöjligt att uppfylla för den som inte redan är fastighetsägare. Effekten av förslaget blir således i praktiken ett etableringsförbud, vilket på sikt kommer att innebära avsevärda olägenheter för hyresgästerna.

Redan den principiellt tveksamma placeringen av bevisbördan hos den presumtive förvärvaren talar starkt för att beviskravet måste ligga på en relativt låg nivå, såvitt inte ett etableringsförbud avses. I sådana fall bör detta dock klart utsägas. Det är oacceptabelt att kravet utformas så att rättsförluster för den enskilde kan uppkomma. Grundläggande rättssäkerhetskrav måste också äga tillämpning på detta samhällsområde. Förslaget avvisas därför.

Riksrevisionsverket: RRV har ingen erinran mot de förslag till ändringar i 4 § första stycket tillståndslagen som framförs i promemorian.

Bankinspektionen: Däremot måste inspektionen ställa sig helt avvisande till det ändrade beviskravet. Till en början får inspektionen påtala den nära nog pekoralistiska formuleringen. Man kan givetvis inte visa något om det inte sker "på ett övertygande sätt". Långt viktigare är att ett beviskrav som motsvarar vad som i domstol utgör full bevisning blir alldeles för betungande för seriösa fastighetsförvärvare. Att tillämpningen i en del fall t. ex. i Göta finansfallet varit för slapp beror på brister hos de tillämpande myndigheterna och inte på brister i lagen. Att göra en sak sannolik innebär redan det ett ganska högt krav. Det innebär att sökanden skall förebbringa objektiva fakta av sådan omfattning och vikt att de sedda för sig ger en uppfattning om att sökanden har de önskade resurserna. Att kommunen måste göra vissa kontroller, t. ex. att höra kronofogde och hyresgästförening ligger i sakens natur. Det kan sökanden inte göra. Inspektionen avstyrker förslaget i denna del.

Bostadsstyrelsen: Av skäl som anförts inledningsvis finner bostadsstyrelsen det angeläget att skärpa kraven på fastighetsägaren när det gäller den utredning som skall styrka hans förutsättningar för den ekonomiska

och praktiska förvaltningen av fastigheten. Det bör således, när kommunen ifrågasätter förvärvet, ankomma på förvärvaren att på ett övertygande sätt visa att han är i stånd att förvalta fastigheten i nyssnämnda avseenden. Styrelsen tillstyrker således förslaget i promemorian.

Länsstyrelsen i Stockholms län (uppbördsenheten): I promemorian (sid. 99) sägs, att underlåtenhet att inbetala skatter och avgifter för anställda eller att förvärvaren har stora skatteskulder bör leda till att tillstånd vägras. Förvärvaren skall då anses vara olämplig från allmän synpunkt. Uppbördsenheten anser, att detta förhållande bör framgå tydligare i lagförslaget eller i specialmotiveringen till tillståndslagens 4 §. I detta sammanhang hänvisas till betänkandet "Skattekontroll av leverantörer till stat och kommun". I detta föreslås bl. a. ett förtydligande på sätt som avses ovan för att undvika tveksamhet i tillämpningen.

Svenska kommunförbundet (minoritet, m): Det saknas övertygande motiv för det i § 4 starkt skärpta beviskravet avseende tilltänkt förvärvares lämplighet. Redan bevisbördans placering utgör ett avsteg från allmängiltiga juridiska principer. Att under dessa förhållanden skärpa beviskravet till föreslagen, mycket höga, nivå inger principiella betänkligheter. Det kan långt ifrån uteslutas att enskilda presumtiva förvärvare skulle komma att lida rättsförlust därest lagen får föreslagen utformning.

Stockholms kommun (majoriteten): Jag vill ånyo upprepa kommunens inställning att täta ägarbyten och ett för högt pris var för sig skall leda till att förvärvstillstånd förvägras. Möjligheten att vägra förvärvstillstånd vid ett alltför högt pris får betraktas dels som ett komplement till den delvis slopade markvillkorsprövningen, dels som en indikation på att förvärvet är spekulativt. Priser som ligger över dem som godkänns för statlig beläning bör enligt min mening föranleda att tillstånd inte medges. Vidare bör man införa förbud för icke önskvärda fastighetsägare att köpa nya hyresfastigheter i upp till fem år efter det att tillstånd förvägrats dem.

Mot bakgrund av de i utredningen beskrivna svårigheterna att på förhand avgöra om en tilltänkt fastighetsägare verkligen klarar av att på ett godtagbart sätt förvalta en fastighet och med hänsyn till att bostadsförvaltningslagen är ett tämligen trubbigt instrument bör den av kommunen tidigare föreslagna karenstiden på två år införas. Under denna tid bör tillståndet endast vara preliminärt. Mot slutet av tvåårsperioden kan hyresgästerna bedöma hur förvaltningen av fastigheten fungerat, om reparationsplanen har hållit osv. Det kan också ha tillkommit nya upplysningar om fastighetsägarens allmänna lämplighet under provotiden.

Eftersom bankerna i en sådan situation måste låna ut pengar till en något mindre säker låntagare än tidigare måste det förutsättas att bankerna betydligt bättre än tidigare prövar låntagarnas möjligheter att klara av bl. a. räntor och amorteringar. Bankernas tidigare alltför slapphänta utlåning till oseriösa fastighetsägare har ofta varit en förutsättning för spekulativa fastighetsförvärv.

De exempel på oseriös fastighetsförvaltning som tidigare anförts av kommunen, såsom underlåtenhet att betala in skatt och avgifter för anställda, stora skatteskulder, uthyrning av lokaler för illegal klubbverksamhet m. m., bör enligt departementspromemorian medföra att förvärv normalt vägras. Detsamma bör enligt min mening också gälla om fastighetsägaren exempelvis underlåtit uppfylla föreskrifter om bostadsanvisning, åläggande om upprustning av fastighet, underlåtit att deklarerat, haft samröre med ekonomisk brottslighet eller om förvärvet ingår som led i en kedja av transaktioner för att undandra samhället skatt m. m. Även sådana fall där

förvärvaren varit inblandad i onormalt många tvister i hyresnämnd och andra rättsliga instanser bör leda till att tillstånd ej medges eftersom detta indikerar en bristande förmåga att ha ett normalt förhållande till bl. a. hyresgästerna.

Det är enligt min mening tveksamt om nuvarande lagstiftning verkligen kan stoppa förvärvare som betett sig på detta sätt. Därför bör en general-klausul som föreskriver att en köpare ej får vara olämplig från allmän synpunkt för att få förvärva hyresfastigheter införas. Endast socialt ansvarstagande samhällsmedborgare bör accepteras som fastighetsägare.

I likhet med juridiska avdelningen vill jag understryka att de skärpta reglerna också måste återspeglas i hyresnämndens och bostadsdomstolens praxis. De uttalanden som redan finns i förarbetena till nuvarande lagstiftning och i föreliggande departementspromemoria måste också omsättas i nämndens praktiska tillämpning. Detta gäller inte minst alla de krav på förvärvaren som enligt promemorian ingår i det skärpta beviskravet.

Mot denna bakgrund bör hyresnämndernas handläggningsrutiner bli föremål för särskild översyn. För att de föreslagna reglerna skall innebära en verklig förändring, krävs en mer strikt handläggning i fortsättningen. Jag vill här närmare hänvisa till vad som anförts av juridiska avdelningen. Det är också angeläget att hyresnämnden och bostadsdomstolen själva undersöker sina arkiv vad gäller en fastighetsägares tidigare förhållande gentemot sina hyresgäster m. m.

Stockholms kommun (minoritet, m): Föredragande borgarrådet anser att täta ägarbyten och ett för högt pris var för sig skall leda till att förvärvstillstånd förvägras. Vi erinrar om att detta strider mot intentionerna bakom tillståndslagen, nämligen att komma tillrätta med notoriskt försumliga och uppenbart olämpliga husförvaltare. Om den intentionen även fortsättningsvis skall gälla är det omöjligt att diskvalificera husköpare enbart av den anledningen att vederbörande i viss utsträckning sålt tidigare förvärvade hyresfastigheter. En oförvitlig person, som exempelvis av oförutsedda ekonomiska komplikationer tvingats sälja skulle då enbart på denna grund förvägras förvärvstillstånd. Det skulle gälla även om det vid tiden för tillståndsprövningen var uppenbart att köparen skulle komma att behålla fastigheten och förvalta den väl, t. ex. därför att han förbättrat sin ekonomi eller därför att den förvärvade fastigheten är mindre komplicerad ur förvaltningssynpunkt. Beträffande överlåtelseprisets höjd är det självklart att detta kan vara en indikation på spekulativa orsaker till ett förvärv. Om förvärvstillstånd skall vägras enbart med hänvisning till överlåtelseprisets höjd innebär detta emellertid i praktiken införande av en prisreglering eller priskontroll. Detta är enligt vår mening fel och har heller inte varit avsikten med nuvarande tillståndslag.

Vi reagerar också starkt mot att föredragande borgarrådet, till skillnad från departementsutredningen, vill införa en femårig karenstid för fastighetsägare som tidigare inte uppfyllt tillståndslagens krav. Förslaget för närmast tankarna till någon form av yrkesförbud. En person, som måste anses olämplig som förvärvare av en fastighet, kan mycket väl tänkas vara godtagbar som förvärvare av en annan. Varje förvärvsfråga måste därför enligt vår uppfattning prövas för sig.

Göteborgs kommun: Kommunstyrelsen tillstyrker den föreslagna skärpningen av utredningskravet men anser att det vore önskvärt med en ytterligare överarbetning av lagtexten så att det betydligt klarare framgår att exempelvis underlåtenhet att inbetala skatter eller avgifter till det allmänna normalt skall föranleda vägran av tillstånd

Malmö kommun (= fastighetsnämnden): Då 4 § första stycket tillståndslagen innehåller huvudregeln för tillståndsprövning är det av största vikt att lagrummet får en sådan utformning att lagen får avsedd effekt.

Förvärvaren skall enligt lagrummet göra sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten. Hittills har bevisbördan emellertid enligt fastighetsnämndens mening i realiteten huvudsakligen lagts på kommunen. Den föreslagna ändringen är därför viktig. Skärpningen förväntas sålunda innebära att det verkligen blir förvärvaren som på ett övertygande sätt skall visa att han uppfyller lagens krav.

Förvärvaren skall visa att han har såväl ekonomiska som praktiska förutsättningar att klara av fastighetsförvaltningen. Därvid måste hyresnämnden ställa högre krav på den utredning förvärvaren skall förebringa än för närvarande. Lösa, ostrykta påståenden från förvärvarens sida kan i fortsättningen ej få godtas.

Vad gäller de ekonomiska förutsättningarna bör förvärvaren redovisa vilka möjligheter han har att med hänsyn till fastighetens avkastning förvalta fastigheten. Varje fastighet bör – i varje fall på sikt – vara ekonomiskt självbärande. Om förvärvaren skall sätta in pengar i fastigheten för t. ex. ett större ändringsarbete måste åtgärden vara ekonomiskt försvarbar och ge uttryck för en sund ekonomi.

Behöver fastigheten byggas om helt eller delvis bör förvärvaren kunna visa om, hur och när ombyggnaden kommer att bli utförd. Finansieringen av ombyggnaden är en viktig faktor, inte minst om statliga lån ej kan förväntas bli beviljade med hänsyn till att köpeskillingen är för hög. Nämda omständighet bör i allmänhet ensamt grunda avslag. Hyresnämnden bör också i förekommande fall infordra ett besiktningsintyg från sakkunnig person för att kunna bedöma fastighetens skick.

Ekonomin har även betydelse för fastighetens framtida underhåll. I alltför liten utsträckning har hänsyn tagits här till vid hyresnämndens ekonomiska bedömning. Fastighetens ekonomi måste vara sådan att den ger utrymme för ett rimligt kontinuerligt underhåll.

Förvärvaren skall göra sannolikt att syftet med förvärvet är fastighetsförvaltning och att han därvid skall hålla fastigheten i sådan skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa.

De har diskuterats vilken betydelse som bör tillmätas det förhållandet att förvärvaren före förvärvet i större omfattning köpt och sålt fastigheter. I promemorian framhålles att, om det konstateras att förvärvaren under kortare tid före förvärvet köpt och sålt flera hyresfastigheter, ett naket påstående av denne att han avser att behålla fastigheten, att hans fastighetsbestånd numera stabiliserats etc. inte bör anses tillräckligt för tillstånd. Fastighetsnämnden delar denna uppfattning och vill dessutom betona att det ej behöver vara fråga om köp och försäljning i "större omfattning" utan redan ett mindre antal transaktioner bör beaktas och kunna vara diskvalificerande.

Även om fastighetens ekonomi tillåter ett rimligt kontinuerligt underhåll måste förvärvarens vilja och förmåga att sköta fastigheten utrönas. Ofta utfäster sig förvärvaren i hyresnämnden att göra en reparation som sedan kanske aldrig blir genomförd. Hyresgästföreningen har endast begränsade möjligheter att i samband med hyresförhandlingar kontrollera att sådana utfästelser infriats.

Mellan åren 1976 och 1980 meddelade hyresnämnden respektive bostadsdomstolen tillstånd i 29 ärenden i Malmö kommun där förvärvstillstånd ej tillstyrkts av fastighetsnämnden. Av dessa har endast en tredjedel medfört

en tillfredsställande förvaltning. I de flesta övriga fallen har förvärvaren fått dålig ekonomi och fastigheterna skötts dåligt med konkurser, tvångsförvaltning eller hot därom som följd. 7 av fastigheterna såldes igen inom ett år och ytterligare 6 inom två år efter meddelat förvärvstillstånd.

Malmö kommun (en minoritet av sju ledamöter): Vi är inte beredda att gå längre än utredningen när det gäller kontrollen av förvärvaren. Meningen om att redan ett mindre antal fastighetstransaktioner bör beaktas och kunna vara diskvalificerande bör därför utgå ur yttrandet.

Gävle kommun (fastighetskontoret): Den viktigaste ändringen av tillståndslagen i föreliggande förslag är för Gävles vidkommande utan tvekan skärpningen av förutsättningarna för förvärvstillstånd i 4 § första stycket. Bostadsdomstolens principuttalande 1979 i fråga om tillämpningen av lagrummet har inneburit att bevisbördan när det gäller förvärvarens lämplighet har lagts på kommunen och hyresgästföreningen. Denna tolkning av lagrummet är svårförståelig och synes närmast strida mot ordalydelsen. Icke förty har bostadsdomstolens uttalande i viss mån försvårat handläggningen av dessa frågor. Den nu föreslagna skärpningen torde innebära att rådande oklarhet försvinner, vilket hälsas med tillfredsställelse.

Svenska sparbanksföreningen: I promemorian föreslås även vissa ändringar i bestämmelserna om förutsättningarna för tillstånd. Förslaget innebär en skärpning av förvärvarens utredningsskyldighet vad beträffar hans ekonomiska och praktiska förutsättningar att bedriva fastighetsförvaltning. Enligt förslaget skall förvärvaren bl. a. inte endast göra sannolikt utan även på ett övertygande sätt visa att han är i stånd att förvalta den förvärvade fastigheten.

Redan gällande bestämmelser innebär enligt sparbanksföreningens mening att förvärvaren åläggs ett relativt långtgående utredningskrav. Om en skärpning sker av denna skyldighet i enlighet med förslaget, kan effekten bli att förvärvarens bevisbördan blir så stor att den i praktiken inte går att fullgöra. En sådan utveckling har negativa effekter på den seriösa fastighetshandeln och kan därför inte accepteras. Under alla förhållanden innebär förslaget att tillståndsförfarandet kompliceras ytterligare.

Om tillståndsprövningen behöver skärpas, torde detta vara möjligt att genomföra inom ramen för nu gällande förutsättningar för tillstånd. En sådan skärpning i tillämpningen har den fördelen att den knappast kan ålägga förvärvaren en orimligt långtgående utredningsskyldighet. Sparbanksföreningen anser därför att en ändring i bestämmelserna om förutsättningarna för tillstånd inte är påkallad.

Hyresgästernas riksförbund: Beträffande 4 § kan förbundet i stort sett instämma med vad som sägs i motiveringen. Det bör dock påpekas, att eftergivandet av utredningsskyldigheten i fråga om god sed i hyresförhållanden inte får uppfattas som ett eftergivande av kravet i och för sig. Även den som är i stånd att förvalta ett hyreshus kan av andra skäl vara olämplig som hyresvärd. För att iaktta god sed i hyresförhållanden krävs bl. a. viss kännedom om hyreslagstiftningen, respekt för ingångna avtal och hörsamhet angående myndigheters förelägganden m. m.

Förbundet uppfattar inte förslaget så att kravet på god sed i hyresförhållanden nu skall eftersättas, men finner det angeläget att detta blir klart uttryckt som ledning för rättstillämpningen. — — —

Avslutningsvis tar förbundet upp granskningen av förvärvarens ekonomiska förutsättningar att förvalta hyreshus.

Enligt hyresgästföreningarnas erfarenheter är de utredningar som läggs till grund för prövningen ofta bristfälliga. Värderingsintyg som brukar

företes är subjektivt beroende av förvärvarens egna uppgifter till intygsgivaren. Ett pris som ligger över fastighetens avkastningsvärde är enligt förbundets mening en stark indikation på att syftet med förvärvet är spekulativt. I konsekvens med detta så bör det krävas klara bevis för att priset verkligen svarar mot fastighetens avkastningsvärde på längre sikt. Värderingsintyg av olika slag är otillräckliga i detta avseende. Även seriösa banker och kreditgivare kan förmås att göra värderingar som inte har sin utgångspunkt i att fastigheten skall förvaltas. Tvärtom bedöms i stället vilken risk som förvärvaren och kreditgivaren kan acceptera inom ramen för möjligheterna att sälja fastigheten vidare. Det är inte minst sådana principer för värdering av hyreshus som har skapat behov av en tillståndslag.

Den granskning som sker i hyresnämnden måste följaktligen kunna ske mot bakgrund av en objektiv värdering av hyreshuset som förvaltningsobjekt. Om värderingar som grundas på andra bedömningar skulle godtagas, blir tillståndslagen inget hinder för en fortsatt spekulation i hyreshus.

Förbundet vill med det anförda kraftigt understryka vikten av sakkunnig värdering och granskning av förvärvarens ekonomiska kalkyl. Sammanfattningsvis kan förbundet, när det gäller förvärvarens avsikter och möjligheter att förvalta fastigheten, instämma i promemorians uttalande att tillstånd inte bör lämnas så länge någon tveksamhet kan anses råda i förevarande fall.

Sveriges fastighetsägareförbund: I promemorian föreslås att sökanden "på ett övertygande sätt" skall visa, att han är i stånd att förvalta fastigheten. Detta kan enligt förbundet komma att medföra alltför höga krav på bevisning från sökandens sida – framför allt om han inte tidigare ägt någon fastighet till vars ostridigt välskötta förvaltning han kan hänvisa.

Fastighetsägareförbundet anser att det inte påvisats föreliggande behov av skärpta beviskrav, då det gäller sökandens möjligheter att förvalta en fastighet. Dessutom har den föreslagna lagtexten – "Förvärvstillstånd får meddelas . . ." i stället för nuvarande "Förvärvstillstånd skall vägras . . ." – fått en olycklig utformning. Formuleringen kan ge intryck av att förvärvstillstånd endast skall meddelas i undantagsfall, vilket uppenbarligen inte är syftet.

Näringslivets byggnadsdelegation: I justitiedepartementets promemoria föreslås en skärpning av beviskravet i 4 § tillståndslagen vad avser förvärvarens förmåga att förvalta fastigheten. Förvärvaren ska på ett övertygande sätt visa att han är i stånd att förvalta fastigheten. För närvarande krävs att förvärvaren gör sannolikt att tillståndsvillkoren skall uppfyllas.

En skärpning av lagtexten härvidlag genomfördes i viss mån redan i juli 1979. Några övertygande skäl att förorda föreslagen ändring kan NBD inte finna. NBD anser att den föreslagna lagtexten lägger ett alltför stort beviskrav på förvärvaren. Det kan inte anses rimligt att förvärvare tvingas "exculpera" sig bara därför att ett litet fåtal kan förväntas missbruka sin ställning. NBD motsätter sig alltså den föreslagna ändringen.

Förslaget medför även att lagtexten ändras i andra avseenden. Hittills har ansetts att förvärvstillstånd som regel bör meddelas – dvs. endast vägras i vissa fall specificerade i bl. a. 4 §. Den föreslagna lagtexten antyder att det motsatta förhållandet skulle komma att råda. Regeln skulle alltså eventuellt kunna uttolkas som att förvärvstillstånd normalt skall vägras, men meddelas endast i vissa fall. En sådan tillämpning vore naturligtvis helt orimlig varför denna oklarhet måste korrigeras.

Vidare föreslås att "förvärvaren" på ett övertygande sätt visar att han är

i stånd att förvalta fastigheten etc. Gällande lagtext rör "sökandens" roll. Enligt prop. 1975/76: 33 sid. 30 ska bl. a. vid bedömningen inte ställas några krav på förvärvarens personliga medverkan i förvaltningen. Eller som det även uttryckts i nämnda proposition på sid. 69: "Har däremot betryggande förvaltning ordnats bör förvärvstillstånd kunna meddelas även i sådana fall där sökanden är omyndig och helt saknar personliga kvalifikationer att bedriva fastighetsförvaltning." NBD förutsätter här att någon ändring i tillämpningen inte kommer att ske.

Förslaget att i 4 § slopa kravet på att förvärvaren ska framlägga utredning om sin lämplighet i övrigt kan NBD tillstyrka.

7 Övrigt

Domstolsverket: DV anser att förslaget om att hyresnämnderna skall få anlita även andra experter än tekniker är bra. Det öppnar en möjlighet att tillföra nämnderna de allmänna insikter i exempelvis ekonomiska frågor som kan behövas för att nämnden skall kunna bedöma parternas argumentering och utredning i ett tillståndsärende.

Hyresnämnden i Stockholm: Lagförslaget medför – liksom så gott som alltid lagförslag inom hyresrättens område – att hyresnämnden kommer att få nya typer av ärenden att handlägga. Hyresnämndens resurser är, som nämnden tidigare i olika sammanhang påpekat, ansträngda till följd av det kraftigt ökade antalet hyresärenden. Det aktuella förslaget innebär emellertid också handläggningssmässiga fördelar genom att aktie- och andelsförvärv skall prövas av nämnden endast om kommunen påkallar prövning. Med tanke på detta och då antalet ytterligare ärenden som föranleds av förslaget kan antas bli ganska begränsat, har hyresnämnden ej något att erinra mot lagförslaget ur resurssynpunkt.

Hyresnämnden har tagit fram följande ärendestatistik för tiden 1979-07-01 – 1981-10-31 (jfr s. 37 i departementspromemorian).

1. Fastighetsförvärv	
Antal inkomna ärenden	288
Antal avslag i hyresnämnden	17
2. Aktie- och andelsförvärv	
Antal inkomna ärenden	23
Antal avslag i hyresnämnden	0

Hyresnämnden i Göteborg: Någon ändring av 6 § tillståndslagen föreslås inte i promemorian, men hyresnämnden vill ändå i anslutning härtill beröra en fråga som föranlett tveksamhet i rättstillämpningen. Den som förvärvat egendom genom inrop på exekutiv auktion skall i vissa fall begära tillstånd av hyresnämnden att behålla egendomen. Det är oklart om en ansökan om sådant tillstånd skall ske direkt till hyresnämnden eller om förfarandet skall vara detsamma som vid frivilligt förvärv, dvs. först en anmälan till kommunen och därefter en ansökan till hyresnämnden, om kommunen anmäler förvärvet till nämnden. — — —

I detta sammanhang finner hyresnämnden anledning att ta upp ett inte helt sällan förekommande problem. Det har förekommit att kommun, som anmält förvärv till hyresnämnden, återtagit sin anmälan. Detta har kunnat ske innan hyresnämnden utfärdat föreläggande för förvärvaren att söka förvärvstillstånd, efter det att sådant föreläggande meddelats men innan

ansökan kommit in till hyresnämnden eller efter ansökan men före beslut i ärendet. Olika åsikter har framförts i frågan om hyresnämnden med anledning av återtagandet kan avskriva ärendet från vidare handläggning eller om ärendet måste fullföljas till beslut i sak. Ett klarläggande av denna fråga skulle främja en enhetlig rättstillämpning. — —

Hyresnämnden har ej något att erinra mot förslaget att nämnden får anlita ekonomisk expert i tillståndsärenden. Med hänsyn till den ersättning som f. n. kan betalas för ett sådant uppdrag torde det dock bli svårt att engagera experter i tillståndsärenden.

Enligt 2 § första stycket 3 tillämpningsförrordningen skall förvärvaren i sin ansökan uppge om han äger annan tillståndspliktig fast egendom, aktie eller andel i bolag m. m. När juridisk person är sökande bör i ansökningslämnas motsvarande uppgifter beträffande bolagets styrelseledamöter/bolagsmän. Förrordningen bör kompletteras i detta avseende.

Enligt hyresnämndens mening skulle det vara till fördel om uppgifter beträffande dem som vägrats förvärvstillstånd fanns tillgängliga centralt. Detsamma gäller beträffande personer som står bakom juridisk person, vilken inte godtagits som förvärvare. I vart fall borde det finnas en uppgiftsskyldighet hyresnämnderna/bostadsdomstolen emellan ifråga om beslut genom vilka tillstånd till förvärv av hyreshus, aktie eller andel vägrats. Hyresnämnden föreslår att en regel av sistnämnt slag införs i tillämpningsförrordningen.

Hyresnämnden i Malmö: Hyresnämnden tillstyrker att det i 19 § bokföringslagen tas in en erinran om föreskriften i 11 § tillståndslagen om uppgifter till fastighetsägande bolags balansräkningar.

Bokföringsnämnden: Nämnden begränsar sitt yttrande betr. problemställningar och förslag till de delar i promemorian som berör bokföringslagen, BFL.

Enligt 11 § första stycket tillståndslagen (1975: 1132) skall bolag som äger fastigheter, vid taxeringen betecknade som hyreshusenhet, i balansräkningen lämna uppgift om egendomens registerbeteckning, taxeringsvärde och bokförda värde. Sådana uppgifter får enligt andra stycket tas in i en not, om tydlig hänvisning görs vid motsvarande poster i balansräkningen.

Uppgiftsskyldigheten enligt nämnda paragraf försummas ofta enligt en utredning av Stockholms kommun. Med anledning av detta föreslås att i 19 § BFL tas in en erinran om bestämmelserna i 11 § tillståndslagen.

Enligt promemorian togs frågan om placeringen av bestämmelsen i BFL upp redan vid tillståndslagens tillkomst. Bestämmelsen ansågs då inte ha sin plats i en lag av den generella karaktär som BFL har. Med hänsyn till att paragrafen lätt kan förbises föreslås emellertid i förevarande promemoria att en erinran om bestämmelserna i 11 § tillståndslagen tas in i 19 § BFL.

Det är enligt BFN:s uppfattning principiellt otillfredsställande att belasta en generell lag med särbestämmelser. Ett sådant tillägg i BFL medför att krav och förväntningar skulle ställas på att bestämmelser av motsvarande karaktär alltid skulle täckas av BFL. Dessutom omfattar inte tillståndslagen alla de företagsformer på vilka BFL:s bestämmelser är tillämpliga. BFN avvisar därför förslaget om att en påminnelse om bestämmelserna i 11 § tillståndslagen tas in i 19 § BFL.

Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR har sedan flera år i sin rekommendation nr 1 angående årsredovisning i aktiebolag hänvisningar till särbestämmelser i annan lagstiftning bl. a. tillståndslagen (anm. 2).

Riksrevisionsverket: Enligt 11 § första stycket skall vissa uppgifter om

hyreshusenhet lämnas i balansräkningen. RRV delar uppfattningen att sådana bestämmelser inte bör ingå i bokföringslagen. Verket har inte heller i övrigt någon erinran mot förslaget.

Länsstyrelsen i Stockholms län (taxeringsavdelningen): Länsstyrelsen finner det angeläget att påtala de konsekvenser det fått på skatteområdet till följd av de alltfler regler som under senare år tillkommit för att inskränka rätten att fritt överlåta fast egendom. Regler om förvärvstillstånd finns numera bl. a. i jordförvärvslagen, i lagar om förköpsrätt för kommuner och för hyresgäster samt i de här aktuella tillståndslagarna. Tillstånd krävs i praktiken numera för all överlåtelse av jordbruksfastighet och hyresfastighet, som härigenom blivit en operation som ofta sträcker sig över en avsevärd tidsrymd innan överlåtelsen är definitiv. Ofta överklagas beslut i tillståndsärenden till högre instans och kan då leda till processer, som sträcker sig över flera år. Vanligen har köparen tillträtt fastigheten långt före slutligt avgörande i tillståndsfrågan.

Övergång av äganderätt till fast egendom har inom skatterätten enligt sedan länge etablerad rättspraxis ansetts komma till stånd den dag bindande överlåtelsehandling undertecknats om köpeskilling eller del av köpeskilling samtidigt erläggs. Vad gäller den skattemässiga behandlingen av återgång av fastighetsköp saknas dock såväl lagregler som fast praxis. Detta har medfört stor osäkerhet vid tillämpningen hos såväl de skattskyldiga som taxeringsmyndigheterna.

Rättspraxis är vacklande såväl i fråga om beskattning av fastighetsinkomsten som beträffande eventuell realisationsvinst. Stundom kan det vara av avgörande betydelse om parterna genom besvär hållit sin talan öppen. Rådande oklarhet skapar mycket arbete för berörda myndigheter och kan medföra rättsförluster för skattskyldiga.

Länsstyrelsen vill därför föreslå att det i skattelagstiftningen införs regler som skapar klarhet på detta område.

Stockholms kommun (majoriteten): Vad gäller själva rättstillämpningen bör följande frågor ytterligare belysas. Transportköp är vanligt förekommande på bostadsmarknaden i Stockholm. Jag anser det inte vara utrett varför sådana förekommer i så hög grad. Om motivet är att uppnå skattemässiga fördelar bör transportköp inte få komma till stånd.

Ärenden om bostadsrättsföreningarnas förvärv av hyresfastigheter uppvisar ofta många besynnerligheter även efter det att den ekonomiska planen godkänts av länsstyrelsen. Sådana förvärv har därför avstyrkts av kommunen. Man bör därför överväga att ålägga länsstyrelsen ett aktivt kontrollarbete. Länsstyrelsen bör enligt min mening på sikt helt överta kontrollen av ekonomiska planer från de fristående konsulter som i dag anlitas. Någon form av skälighetsbedömning av avgifternas och insatsernas storlek i en bostadsrättsförening bör också göras av länsstyrelsen på grundval av en ekonomisk plan som visar föreningens ekonomi för flera år framåt i tiden. — — —

I och med att tillståndslagen för hyresfastigheter med bostäder avses att skärpas minskar manöverutrymmet för oseriösa fastighetshandlare ytterligare. För min del anser jag det vara högst sannolikt att dessas verksamhet nu i allt högre grad kommer att inriktas på fastigheter som endast innehåller lokaler och därför inte omfattas av tillståndslagen. I proposition 1978/79: 164 anfördes att utvecklingen på detta område skulle följas med uppmärksamhet. Departementspromemorian innehåller dock inget förslag om utvidgning av tillämpningsområdet för tillståndslagen. Mot bakgrund av vad som anförts samt vissa större fastighetstransaktioner på Stockholms

fastighetsmarknad under senare år anser jag det vara befogat att aktualisera frågan om tillståndsplikt även för andra fastigheter än bostadsfastigheter. Ur kommunens synvinkel är det av stor vikt att det finns goda förutsättningar för näringslivet att verka i Stockholm. Inte minst eftersträvar kommunen ett allsidigt serviceutbud vilket också innefattar småhantverkare och liknande verksamheter, som redan i dag har svårt att betala de hyror som begärs. De spekulativa krafterna i samhället bör därför inte tillåtas etablera sig på sådant sätt att kommunens intentioner inte kan uppfyllas.

Näringslivets Byggnadsdelegation: NBD tillstyrker förslaget om att i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder införa möjligheten för hyresnämnder att anlita en ekonomisk expert – något som även behandlats i hyresrättsutredningens betänkande (SOU 1981: 77) "Hyresrätt 3".

Förslag till

Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.*Nuvarande lydelse*

Förvärvstillstånd skall vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Förvärvstillstånd enligt denna lag får ej vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas även om de förutsättningar som anges i första stycket ej föreligger.

Föreslagen lydelse

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 iaktta god sed i hyresförhållanden eller

4. om det kan antas att förvärvaren i övrigt är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Förvärvstillstånd får inte vägras,

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter eller

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten.

Skall fastigheten enligt gällande planer användas för något annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av första stycket.

¹ De remitterade lagförslagen överensstämmer med propositionens lagförslag utom vad gäller 4 och 27 §§ lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. samt övergångsbestämmelserna till ändringarna i den lagen. Här återges endast den remitterade lydelsen av nämnda bestämmelser.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

27 §

Regeringen bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om skyldighet för förvärvaren att lämna uppgifter till kommunen och hyresnämnden rörande förvärv enligt denna lag.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983. I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
1 lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	2
2 lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	8
3 lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)	10
4 lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	11
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 3 mars 1983	12
1 Inledning	12
2 Allmän motivering	13
2.1 Allmänna synpunkter	13
2.2 Lagens tillämpningsområde	16
2.2.1 Förvärv av andel i fastighet	16
2.2.2 Förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag	16
2.2.3 Tillståndslagens tillämpningsområde i övrigt	18
2.3 Förfarandet hos kommunen vid anmälan av tillståndspliktiga förvärv m. m.	19
2.4 Förutsättningar för tillstånd	20
2.5 Fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	25
3 Upprättade lagförslag	26
4 Specialmotivering	27
4.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.	27
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	30
4.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)	31
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	31
5 Hemställan	31
6 Beslut	31
Utdrag av lagrådets protokoll den 17 mars 1983	32
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 17 mars 1983	36
Bilaga 1 Promemorian (Ds Ju 1982: 12) Ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter	39
Bilaga 2 Sammanställning av remissyttrandena	155
Bilaga 3 De remitterade lagförslagen	205

