



Sveriges
Kommuner
och Landsting

Cirkulärnr: 10:17
Diariernr: 10/1180
Handläggare: Agneta Lefwerth
Avdelning: Avdelningen för juridik
Datum: 2010-03-09
Mottagare: Kommundirektör
Fastighet

Rubrik: Hyresförvärvslagen upphävd och bostadsförvaltningslagen skärpt; Förslag att upphäva förköpslagen
Bilagor: SFS 2010:25 Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)



CIRKULÄR 10:17

Kommundirektör
Fastighet

Förvärvslagen upphävd och bostadsförvaltningslagen skärpt; Förslag att upphäva förköpslagen

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen), har upphört att gälla vid utgången av februari 2010, SFS 2010:24.

I syfte att tillvarata hyresgästernas intresse av en godtagbar fastighetsförvaltning har samtidigt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skärpts, SFS 2010:25.

Riksdagen planerar att den 25 mars 2010 behandla propositionen 2009/10:82 i vilken förköpslagen (1967:868) föreslås upphöra att gälla vid utgången av april 2010.

Nedan behandlas samtliga nämnda förändringar.

Förvärvslagen upphävs

Som skäl för att upphäva förvärvslagen anges i propositionen bl.a. att lagen inte på ett effektivt sätt tycks förhindra att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar hyresfastigheter. Förvärvslagen har också kritiserats för att vara svår att förstå och tillämpa. För att begränsa risken att olämpliga aktörer får tillgång till hyresmarknaden, har vissa ändringar i bostadsförvaltningslagen samtidigt införts.

Samtidigt som förvärvslagen upphört att gälla har även tillståndsprövningen enligt lagen hos kommuner och vid hyresnämnder upphört. Det innebär att de ärenden som handläggs vid upphävandet ska skrivas av.

Enligt förvärvslagen har gällt att vissa förvärv av fast egendom samt vissa aktieförvärv skulle anmälas till kommunen inom tre månader från det att förvärvet skedde (3 § första stycket och 10 § första stycket förvärvslagen). Om anmälan inte gjorts blev förvärvet ogiltigt. För att undvika att förvärv som skett mer än tre månader innan lagen upphört blir ogiltiga, har fortfarande krävts anmälan till kommunen i enlighet med nämnda lagrum. Förvärv som skett mindre än tre månader innan lagen upphört att gälla har däremot inte behövt anmälas, eftersom lagen har upphört när ogiltigheten för dessa förvärv skulle ha inträtt.

Att förvärvslagen upphört har inte någon betydelse på förvärv som tidigare har blivit ogiltiga på grund av lagens bestämmelser. Dessa förvärv förblir ogiltiga.

Vid överklagande av hyresnämndens beslut som har meddelats före den 1 mars 2010 i fråga om förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp vid aktieöverlåtelse, gäller den upphävda lagen fortfarande. Beslut som har meddelats innan lagen upphävdes får överklagas till Svea hovrätt, som ska handlägga och avgöra målet enligt förvärvslagen. Denna bestämmelse avser främst att tillgodose en fastighetsägares intresse av att få sin sak överprövad om han eller hon har blivit nekad förvärvstillstånd.

I fråga om förköpsrätt vid aktieöverlåtelse gäller den upphävda lagen fortfarande, om kommunen före den 1 mars 2010 enligt 13 § första stycket hos hyresnämnden har anmält beslut att utöva förköpsrätt. Den kommun som har utövat förköpsrätten är skyldig att enligt 17 § söka tillstånd till förköpet hos hyresnämnden om säljaren eller köparen bestrider förköpet hos nämnden. Sådana mål där köparen eller kommunen har väckt talan om undantagande av egendom som ingår i köpet ska handläggas och avgöras av allmän domstol. Talan om undantagande av egendom ska väckas inom tre månader efter förköpets fullbordan.

Ändringar i bostadsförvaltningslagen

När förvärvslagen upphörde försvann möjligheten att hindra att olämpliga personer förvärvar hyresfastigheter. För att förbättra situationen för hyresgästerna och ge dem möjlighet att lättare bli av med fastighetsägare som inte förmår förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, har bostadsförvaltningslagen skärpts.

Kommunen kan, liksom en organisation av hyresgäster, ansöka om särskild förvaltning (29 § bostadsförvaltningslagen).

Det har inte gjorts några förändringar i bostadsförvaltningslagen när det gäller de grundförutsättningar som ska vara uppfyllda för att hyresnämnden ska kunna besluta om särskild förvaltning, och som finns angivna i 2 § första stycket nämnda lag. Där anges att hyresnämnden får besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Lägre krav för ingripande i vissa fall

Ett nytt andra stycke har införts i 2 § bostadsförvaltningslagen, som innebär att beslut om särskild förvaltning i vissa fall får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett för de boende godtagbart sätt. Ett sådant beslut får meddelas under en övergångstid på tre år efter det att en fastighet har bytt ägare. Beviskravet är lågt när det gäller ett ingripande med stöd av andra

stycket, men det förutsätter att det finns något påtagligt som talar för att sådana missförhållanden som avses i första stycket föreligger, och att dessa mer allmänt kan komma att beröra hyresgästerna. I propositionen anges som exempel att fastighetsägaren redan äger andra fastigheter som är eller har varit föremål för särskild förvaltning, och det relativt snart efter förvärvet av en ny fastighet uppstår flera mindre brister i förvaltningen som påverkar hyresgästerna negativt utan att bristerna är så tydliga att ett ingripande med stöd av första stycket kan komma i fråga. Ett annat exempel som nämns är att fastighetsägaren sedan tidigare äger andra fastigheter där det förekommer brister i förvaltningen och det finns en påtaglig risk för att liknande missförhållanden uppstår avseende den nyförvärvade fastigheten snart efter förvärvet.

En tillämpning av 2 § andra stycket förutsätter att ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att den nye ägaren ansökte om lagfart på fastigheten. Hyresnämnden kan fatta beslut i ärendet efter tidens utgång. En ansökan som kommer in efter det att tre år gått sedan lagfart sökts, kan inte prövas enligt andra stycket utan får prövas enligt huvudregeln i första stycket.

I 2 § fjärde stycket anges de två formerna av särskild förvaltning, förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Sökanden bör i ansökan ange vilken form av ingripande som yrkas. Det finns ingenting som hindrar att sökanden i första hand yrkar den ena ingripandeformen och i andra hand den andra formen av ingripande. Hyresnämnden är inte bunden av vilken form av ingripande som sökanden anser vara lämpligast, utan ska utifrån utredningen i ärendet göra en bedömning av hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och sedan avgöra vilken form av ingripande som ska ske.

I 2 § fjärde stycket 1 anges att beslut om förvaltningsåläggande ska meddelas om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och ett sådant beslut bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Det krävs att bristerna har haft (eller vid tillämpning av andra stycket kan antas få) en viss intensitet och verkan, samt att hyresgästerna mer allmänt har känt av olägenheterna. Ett förvaltningsåläggande kan tänkas bli aktuellt t.ex. om hyresvärden inte uppfyller sin skyldighet att hålla hyresgästerna informerade om sitt namn och sin adress enligt 12 kap. 18 § jordabalken. Likaså kan ett förvaltningsåläggande bli aktuellt om hyresvärden trots tillsägelser inte utför reparationer eller underhållsarbeten utan att förhållandena är så allvarliga att förutsättningar för tvångsförvaltning föreligger. Ett annat exempel är att det i fastigheten förekommer ett flertal mindre missförhållanden vilka var för sig inte motiverar ett ingripande enligt lagen, men som sammantaget visar på att förvaltningen av fastigheten inte uppfyller de krav som hyresgästerna har rätt att ställa.

Ärenden om särskild förvaltning som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt 2 och 18 §§ i sin äldre lydelse.

Förslag att upphäva förköpslagen

Grunden för förslaget att upphäva förköpslagen är att den enligt lagstiftarens mening har spelat ut sin roll som ett medel att tillgodose kommunernas behov av mark för tätbebyggelse. Lagen har också ansetts ha endast en marginell betydelse i fråga om de övriga ändamål för vilka kommunen kan utöva förköp. I samband med det utredningsarbete som föregått förslaget har Sveriges Kommuner och Landsting motsatt sig att lagen upphävs. Detta har dock inte fått något gehör.

Enligt övergångsbestämmelserna föreslås lagen gälla vid försäljning av fast egendom eller tomträtt i fast egendom, om kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 §.

Här kan anmärkas att en ändring har införts i förköpslagen med ikraftträdande den 1 mars 2010 (SFS 2010:35). Ändringen är endast en nödvändig ändring till följd av att förvärvslagen upphävdes vid denna tidpunkt.

Eventuella frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av Agneta Lefwerth, tfn 08-452 79 79, e-post agneta.lefwerth@skl.se och Olof Moberg, tfn 08-452 79 88, e-post olof.moberg@skl.se

Sveriges Kommuner och Landsting
Avdelningen för juridik

Germund Persson

Agneta Lefwerth

Bilagor:

SFS 2010:25 Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)