

Ju.remissvar@regeringskansliet.se

Remissyttrande över utredningen Vem äger fastigheten (SOU 2023:53)

Sammanfattning

Hyresnämnden i Malmö avstyrker förslaget att åter införa en lag om förvärv av hyresfastighet jämte de följdändringar som föreslås i anledning därav.

Hyresnämnden i Malmö har ingen erinran mot utredningens förslag i övrigt.

Allmänna utgångspunkter

En förvärvslag bör inte åter införas

Det framgår av utredningen att det inte ingår i uppdraget att själv ta ställning till behovet av en förhandsprövning.

Hyresnämnden avstyrker utredningens förslag att åter införa en förvärvslag. Det fanns skäl till att den tidigare lagen avskaffades år 2010. Utredningen redovisar att det då förekom endast ett synnerligen begränsat antal tvister per år över hela landet. Skälet till detta kan inte ha varit annat än att förmågan att i förväg upptäcka de oseriösa förvärvarna, vid såväl direkta som indirekta förvärv, måste sägas vara i princip omöjligt. Utredningen beskriver nu att kommuner besitter kunskapen att göra anmälan om förvärv. Hyresnämnden i Malmö förringar inte kommuners förmåga i och för sig, men måste ändå starkt ifrågasätta hur de oseriösa förvärven ska kunna upptäckas.

Utredningen skriver ju dessutom, s. 61, att man inte föreslår undantag från förvärvsbestämmelser för förvärv från staten, en kommun eller en

region, eftersom man ”kan inte utgå från att överlåtare i alla dessa fall själv gör en tillräcklig kontroll av förvärvaren”. Detta är en märklig ståndpunkt om uppfattningen ändå är att kommunen besitter förmågan att inse och upptäcka vilka förvärv som kräver granskning i annan ordning.

Vid ett direkt förvärv får en förvärvare endast vilande lagfart om en förvärvsprövning ska göras. Förvärvaren blir därmed i vart fall uppmärksam på att en anmälan till kommunen krävs. Men hur ska kommunen få kännedom om de indirekta förvärven, som ju inte ens är föremål för en ansökan om lagfart? Det anges att överlåtaren vid ett sådant förvärv ska upplysa kommunen om att ett anmälningspliktigt förvärv har skett. Utredningen tillägger att det förutsätter att överlåtaren vid ett indirekt förvärv känner till att förvärvaren fått ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen. I de fall överlåtaren inte insett det bestämmande inflytandet, får ju kommunen inte ens kännedom om förvärvet.

Om en förvärvslag åter ska införas bör det inte vara hyresnämnden som prövar frågan om förvärvstillstånd

Utgångspunkten i svensk rätt är att civilrättsliga tvister, dvs. den rättsliga regleringen av enskilda fysiska eller juridiska personers inbördes förhållande, avgörs av de allmänna domstolarna.

Hyresnämnden är en förvaltningsmyndighet. Hyresnämnderna har under årens lopp blivit alltmer domstolslika. Vittnesförhör kan hållas och beslut som part tidigare inte kunde föra talan emot, kan nu överklagas. Vid hyresnämnden deltar särskilda ledamöter, även benämnda intresseledamöter, i prövningen av tvister. Sedan Europadomstolen år 1989, såvitt gällde en tvist vid hyresnämnden om ifall en förhandlingsklausul skulle vara kvar i ett hyresavtal, tillämpat artikel 6 i Europakonventionen om att var och en har rätt till en opartisk och rättvis domstolsprövning av sina civila rättigheter och skyldigheter eller anklagelse om brott, och kommit fram till att bestämmelsen var tillämplig på frågan om intresseledamöters

deltagande i sådan dömande verksamhet. Hyresnämnderna benämner sig domstolsliknande förvaltningsmyndigheter.

I dag handlägger hyresnämnderna enbart tvister som rör den rättsliga regleringen av enskilda fysiska eller juridiska personers inbördes förhållande. Dispositionsprincipen tillämpas vid hyresnämndernas prövning av tvister. Utgången i hyresnämndens tvister är idag alltså beroende av vad som anses bevisat.

Ett omfattande arbete har under många år lagts ner på att renodla verksamheten i domstolarna. Utredningens förslag innebär att hyresnämnderna ska hantera en granskning av kompetensen hos en förvärvare av en hyresfastighet ur en offentlighetsrättslig synvinkel. Hyresnämnden anser att detta innebär en tillbakagång och att man bortsett helt från tanken på renodling.

Eftersom tvisterna vid hyresnämnden är dispositiva, besitter inte heller nämnden den särskilda sakkunskap varom talas i utredningen och nämnderna kan inte heller anses som väl förtrogna med den typen av frågeställningar som kan uppkomma; väl finns företrädare för fastighetsägare och hyresgäster såsom särskilda ledamöter i hyresnämnden, men de kan inte anses besitta en kunskap eller särskild kännedom om oseriösa förvärvare.

I inledningen till utredningens förslag, s. 43, beskrivs att hyresnämnden har möjlighet att ingripa mot fastighetsägare genom tvångsåtgärder. Denna beskrivning ger intryck av att hyresnämnden ingriper ex officio, men det som inte framgår är att en ansökan om ingripande i förvaltningen får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. Motpart i tvisten är fastighetsägaren. Prövningen är dispositiv. På samma sida i utredningens förslag anges att hyresnämnden vid tvångsförvaltning utser en särskild förvaltare av fastigheten. Det som inte framgår är att enligt 16 § femte stycket lagen (1973:144) om arrendenämnder och hyresnämnder, nedan benämnd nämndlagen, ska nämnden innan den beslutar om tvångsförvaltning ge kommun där fastigheten är belägen tillfälle att lämna förslag på förvaltare. Det är malmönämndens bestämda uppfattning att för det

fall kommunen inte har förslag på förvaltare, så saknas förutsättningar för beslut om tvångsförvaltning.

För att bibehålla tanken om renodling av den dömande verksamheten, anser Hyresnämnden i Malmö därför att rollen att granska en förvärvare av en hyresfastighet i stället bör tillkomma länsstyrelsen, som ju redan handlägger ärenden enligt jordförvärvslagen (1979:230) och lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom. Beslut enligt dessa lagar överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Så kan ske även med beslut enligt utredningens förslag.

Hyresnämnden i Malmö avstyrker således med bestämdhet att prövningen läggs på hyresnämnderna.

Kommunens uppgifter

Utredningen konstaterar att kommunerna har bäst och praktisk kännedom om lokala förhållanden och eventuella oseriösa fastighetsförvaltare.

Om det nu är kriminellas förvärv av hyresfastigheter som den nya lagen är tänkt att förhindra, så är det ju inte sannolikt att det främst är tidigare kända oseriösa fastighetsförvaltare som kommer att förvärva fastigheter. De kriminella är ju förslagna på ett helt annat plan.

Som framgått av de allmänna övervägandena ställer sig malmönämnden mycket tveksam till möjligheterna att i förväg upptäcka de oseriösa förvärvarna. Antalet ärenden enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) visar ju inte ens på någon större omfattningen av oseriösa fastighetsägare eller förvaltare i Sverige.

Det föreslagna förfarandet vid hyresnämnden

Utredningens förslag angående en förvärvslag bygger i stort på den år 2010 upphävda lagen om förvärv av hyresfastighet, dock att någon kommunal förköpsrätt ju inte föreslås, samt ska hanteringen bli

kortare för förvärvsprövningen och administrativa sanktionsavgifter ska införas.

Enligt den upphävda lagen skulle kommun och organisation av hyresgäster uttryckligen anges som motparter, tidigare 16 b § nämndlagen. I den föreslagna lagen anges i 16 a § nämndlagen att i ansökan ska anges parternas namn. Enligt 11 § i den föreslagna förvärvslagen ska kommunen få tillfälle att yttra sig. Kommunen är alltså motpart. Det anges även i utredningens förslag, s. 92, att kommunens rätt att överklaga ett beslut om att ge tillstånd till ett förvärv följer av att kommunen föreslås ges ställning som motpart i ärendet hos hyresnämnden. Det framgår dock inte uttryckligen av lagtexten. Det är nog inte alldeles uppenbart för en sökande, en förvärvare av en hyresfastighet, att kommunen är motpart.

Hyresnämnden i Malmö anser därför att det bör uttryckligen anges att kommunen är motpart. Och eftersom det är en organisation av hyresgäster som sannolikt genom sina medlemmar kan ha information om oseriösa fastighetsägare, så bör också organisation av hyresgäster som berörs av ansökan vara motpart i hyresnämnden; även om hyresnämnden enligt den föreslagna 11 § förvärvslagen får ge berörd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig, gör det inte organisationen till motpart.

I den föreslagna 16 b § fjärde stycket nämndlagen står det om överklagande (såvitt Hyresnämnden i Malmö förstått uttrycket, så är det överklagande av kommunens beslut om sanktionsavgift som avses) och inlägga till *rätten*; rätteligen borde det ju stått hyresnämnden.

Hyresnämnden ska få möjlighet att begära in uppgifter från statliga myndigheter. Redan idag *ska* nämnden enligt nämndlagen begära in uppgifter från länsstyrelsen. Med hänsyn till nämndernas utveckling till att bli domstolslika och den därmed sammanhängande dispositiva processen vid nämnderna, sker det idag ingen inhämtning av sådana uppgifter längre, inte vid malmönämnden. Den omständigheten att den prövande myndigheten ska få möjlighet att ex officio begära in

uppgifter, är enligt malmönämnden ytterligare ett skäl emot att prövningen sker vid hyresnämnden.

Offentlighets- och sekretesslagen

Hyresnämndens ärenden är *mål* i Svea hovrätt och därför bör den föreslagna 22 a § i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) i stället föreskriva att sekretess gäller i ärende *och mål*.

I handläggningen av detta yttrande har deltagit hyresråden Susanne Björkman Ragnarson, Lena Peterson, Ylva Lönnaeus och Paula Lundberg (föredragande)

Susanne Björkman Ragnarson