

Från: Susanna Wiener <susanna.wiener@regeringskansliet.se>
Skickat: den 18 oktober 2023 11:22
Till: arboga.kommun@arboga.se; kommunen@boden.se; bolagsverket@bolagsverket.se; kundcenter@bollnas.se; diariet@bollnas.se; info@bostadsrattarna.se; registraturen@boverket.se; bastads.kommun@bastad.se; burlovs.kommun@burlov.se; info@dorotea.se; huvudregistrator; kommun@eksjo.se; kontaktcenter@falkenberg.se; info@fastighetsagarna.se; gnesta.kommun@gnesta.se; gavle.kommun@gavle.se; goteborg@goteborg.se; info@hsb.se; servicecenter@huddinge.se; forbundsordforande@hyresgastforeningen.se; vaxeln@hyrestforeningen.se; forbundschefen@hyresgastforeningen.se; hyresnamndenijonkoping; hyresnamndenimalmo; hyresnamndenistockholm; hyresnamndenisundsvall; imy; kommun@kiruna.se; konkurrensverket; kommun@kramfors.se; kronofogdemyndigheten@kronofogden.se; kontakt; kontaktcenter@landskrona.se; kundcenter@lm.se; registrator@lu.se; registrator@lysekil.se; varmland@lansstyrelsen.se; blekinge@lansstyrelsen.se; jamtland@lansstyrelsen.se; kronoberg@lansstyrelsen.se; stockholm@lansstyrelsen.se; vasternorrland@lansstyrelsen.se; vastragotaland@lansstyrelsen.se; malmstad@malmo.se; migrationsverket@migrationsverket.se; mora.kommun@mora.se; motala.kommun@motala.se; norrkoping.kommun@norrkoping.se; info@nnr.se; kundcenter@partille.se; kommun@pitea.se; registrator kansli; Regelrådet; info@riksbyggen.se; kommun.info@sala.se; skatteverket@skatteverket.se; registrator; kontaktcenter@stockholm.se; kommunstyrelsen@stockholm.se; svea hovratt; petra.pilawa@svenskkooperation.se; camilla.lundberg.ney@svenskkooperation.se; anna.jansdotter@almega.se; remisser@svensknaringsliv.se; info@advokatsamfundet.se; Mia.Edwall.Insulander@advokatsamfundet.se; info@sverigesallmannytta.se; registrator@skr.se; sakerhetspolisen@sakerhetspolisen.se; sodertalje.kommun@sodertalje.se; kommunen@uddevalla.se; umea.kommun@umea.se; registrator; kommun@valdemarsvik.se; registrator; kommun@amal.se; kommun@odeshog.se
Kopia: Anna-Karin Berglund; Liv Bernitz; Jonas Belfrage; Ju Registrator; JU KOM; 'betankande@elanders.com'
Ämne: Remiss av SOU 2023:55 Vem äger fastigheten, svarstid senast 26 januari 2024
Bifogade filer: SOU 2023_55_Vem äger fastigheten_Webb.pdf; Remissbrev SOU 2023 55.pdf
Uppföljningsflagga: Följ upp
Flagga: Har meddelandeflagga
Kategorier: Björn
AppServerName: p360_prod
DocumentID: RR 2023-257:01
DocumentIsArchived: -1

Hej!

Härmed skickas remiss av betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55).

Se bifogad remissbrev. Obs! Skickas enbart elektroniskt.

Remissvaren ska ha kommit in till Justitiedepartementet senast den 26 januari 2024.

Svaren bör lämnas per e-post till ju.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till Ju.L1@regeringskansliet.se.

Ange **diarienummer Ju2023/02078** och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i promemorian.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Betänkandet kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se

Remissinstanserna kan utan kostnad beställa tryckta exemplar av betänkandet via ett beställningsformulär hos Elanders Sverige AB : <https://ddei5-0-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2freg%2dintern.store.elanders.com%2f&umid=F8BE435D-FE8E-4305-AC7D-E4FEC08A0233&auth=b32f7072cb1370b7b119b85843019516260d8fac-eff7bc97ac530a77d3b173a268ae8257e46a1aaf>. Se även länk i remissbrevet.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria Svara på remiss (SB PM 2021:1). (<https://regeringen.se/rapporter/2021/09/svara-pa-remiss/>)

Den kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Anna-Karin Berglund
Ämnesråd

Kopia till

Elanders Sverige AB, e-postadress: betankande@elanders.com



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Remiss av SOU 2023:55 Vem äger fastigheten

Remissinstanser

1. Arboga kommun
2. Bodens kommun
3. Bolagsverket
4. Bollnäs kommun
5. Bostadsrätterna
6. Boverket
7. Båstads kommun
8. Burlövs kommun
9. Dorotea kommun
10. Ekobrottsmyndigheten
11. Eksjö kommun
12. Falkenbergs kommun
13. Fastighetsägarna Sverige
14. Gnesta kommun

15. Gävle kommun
16. Göteborgs kommun
17. HSB Riksförbund
18. Huddinge kommun
19. Hyresgästföreningen Riksförbundet
20. Hyres- och arrendenämnden i Jönköping
21. Hyres- och arrendenämnden i Malmö
22. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm
23. Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall
24. Integritetsskyddsmyndigheten
25. Kiruna kommun
26. Konkurrensverket
27. Kramfors kommun
28. Kronofogdemyndigheten
29. Landskrona kommun
30. Lantmäteriet
31. Lunds universitet (juridiska fakulteten)
32. Lysekils kommun
33. Länsstyrelsen i Värmland
34. Länsstyrelsen Blekinge
35. Länsstyrelsen Jämtland

36. Länsstyrelsen Kronoberg
37. Länsstyrelsen Stockholm
38. Länsstyrelsen Västernorrland
39. Länsstyrelsen Västra Götaland
40. Malmö kommun
41. Migrationsverket
42. Mora kommun
43. Motala kommun
44. Norrköpings kommun
45. Näringslivets Regelnämnd
46. Partille kommun
47. Piteå kommun
48. Polismyndigheten
49. Regelrådet
50. Riksbyggen
51. Sala kommun
52. Skatteverket
53. Stockholms kommun
54. Storumans kommun
55. Svea hovrätt
56. Svensk Kooperation

57. Svenskt Näringsliv
58. Sveriges advokatsamfund
59. Sveriges Allmännyttan
60. Sveriges Kommuner och Regioner
61. Säkerhetspolisen
62. Södertälje kommun
63. Uddevalla kommun
64. Umeå kommun
65. Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)
66. Valdemarsviks kommun
67. Åklagarmyndigheten
68. Åmåls kommun
69. Ödeshögs kommun

Remissvaren ska ha kommit in till Justitiedepartementet **senast den 26 januari 2024**.

Svaren bör lämnas per e-post till ju.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till ju.L1@regeringskansliet.se. Ange diarienummer Ju2023/02078 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Betänkandet kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Remissinstanserna kan utan kostnad beställa tryckta exemplar av betänkandet via ett [beställningsformulär hos Elanders Sverige AB](#).

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria [Svara på remiss \(SB PM 2021:1\)](#). Den kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Anna-Karin Berglund
Ämnesråd

Kopia till

Elanders Sverige AB, e-postadress: betankande@elanders.com

Vem äger fastigheten

*Betänkande av Utredningen om
skärpta kontroller vid fastighetsförvärv*

Stockholm 2023



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2023:55

SOU och Ds finns på [regeringen.se](https://www.regeringen.se) under Rättsliga dokument.

Svara på remiss – hur och varför
Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på [regeringen.se/remisser](https://www.regeringen.se/remisser).

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2023

ISBN 978-91-525-0708-7 (tryck)

ISBN 978-91-525-0709-4 (pdf)

ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelse av fastigheter (dir. 2022:93).

Justitierådet Dag Mattsson förordnades samma dag till särskild utredare.

Till sakkunniga förordnades den 13 september 2022 rättssakkunniga Lina Gruvhagen (Justitiedepartementet) och departementssekreteraren Petter Troedsson (Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet). Den 15 december 2022 entledigades Lina Gruvhagen. Samma dag förordnades rättssakkunnige Jonas Belfrage (Justitiedepartementet) till sakkunnig.

Till experter förordnades den 13 september 2022 analytikern Magdalena Belin (Polismyndigheten), professorn Erika P Björkdahl, verkställande direktören Ulrika Blomqvist (Bostadsrätterna), juristen David Fridh (Lantmäteriet), chefsjuristen Lars Matton (Sveriges Allmännyttan), förbundsjuristen Olof Moberg (SKR), hyresrådet Agneta Staff (Hyresnämnden i Stockholm), juristen Bengt Öhman (Hyresgästföreningen) och chefsjuristen Marie Öhrström (Fastighetsägarna). Den 13 oktober 2022 entledigades Magdalena Belin. Samma dag förordnades kommissarien Daniel Jernberg.

Som sekreterare anställdes den 30 juni 2022 hovrättsassessorn Mushka Pistol.

Utredningen, som har antagit namnet Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv, överlämnar härmed sitt betänkande *Vem äger fastigheten* (SOU 2023:55).

Till betänkandet fogas särskilda yttranden av Bengt Öhman och Marie Öhrström.

Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Stockholm i september 2023

Dag Mattsson

/Mushka Pistol

Innehåll

Sammanfattning	9
1 Författningsförslag	13
1.1 Förslag till hyresförvärvslag	13
1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt	21
1.3 Förslag till lag om ändring i jordabalken (1970:994)	22
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	25
1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden	30
1.6 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	31
1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	34
1.8 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).....	35
2 Utredningens uppdrag och arbete	37
3 En ny hyresförvärvslag	39
3.1 Bakgrund	39
3.1.1 Den gamla förvärvslagen	39
3.1.2 Förvärvslagens upphävande	41
3.1.3 Skyddet för bostadshyresgäster	42

3.2	Uppdraget enligt kommittédirektiven	44
3.3	Underlag för bedömningen av behovet.....	45
3.3.1	För- och nackdelar med en förhandsprövning	45
3.3.2	Statistik	48
3.4	Utgångspunkter för en ny hyresförvärvslag	52
3.5	En ny hyresförvärvslag	56
3.5.1	Förvärvsformer och fastigheter som ska omfattas.....	56
3.5.2	Anmälningförfarandet.....	63
3.5.3	Förfarandet hos hyresnämnden	71
3.5.4	Förvärv vid exekutiva auktioner.....	82
3.5.5	Administrativa sanktionsavgifter	85
3.5.6	Fullgörandet av kommunens uppgifter	90
3.5.7	Överklagande	91
3.6	Personuppgiftsbehandling och sekretess	93
3.6.1	Lagförslaget innebär en behandling av personuppgifter	93
3.6.2	Dataskyddsförordningen och dataskyddslagen	93
3.6.3	Det behövs ingen ytterligare personuppgiftsreglering.....	95
3.6.4	Sekretess i ärenden enligt hyresförvärvslagen	96
3.7	Ändringar i annan lagstiftning.....	97
4	Ombildning på de boendes villkor	99
4.1	Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	99
4.2	Uppdraget enligt kommittédirektiven	101
4.3	Skärpt krav på folkbokföring.....	102
4.4	Kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening.....	106
5	Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp.....	111
5.1	Uppdraget enligt kommittédirektiven	111
5.2	Bakgrund.....	111
5.3	Krav på identitetsuppgifter för lagfart	116

6	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	121
6.1	Ikraftträdande	121
6.2	Övergångsbestämmelser.....	122
7	Konsekvenser.....	123
7.1	Inledning.....	123
7.2	Offentligfinansiella konsekvenser	124
7.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	130
7.4	Konsekvenser för brottsligheten, det brottsförebyggande arbetet och jämställdheten	133
7.5	EU-rättsliga aspekter	134
8	Författningskommentar	141
8.1	Förslaget till hyresförvärvslag	141
8.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt	165
8.3	Förslaget till lag om ändring i jordabalken (1970:994)	165
8.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	170
8.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden	175
8.6	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	176
8.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	180
8.8	Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).....	181

Särskilda yttranden 183**Bilagor**

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2022:93.....	193
Bilaga 2	Kommittédirektiv 2023:5.....	201

Sammanfattning

Inledning

Utredningens uppdrag har varit att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet, något som nu sker i icke oväsentlig utsträckning.

Uppdraget har bestått av huvudsakligen tre delfrågor. De lagändringar som utredningen föreslår i betänkandet bör enligt utredningens mening träda i kraft den 1 januari 2025.

En ny hyresförvärvslag

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes 2010. I utredningens uppdrag har ingått att föreslå hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas.

I betänkandet föreslår utredningen att det ska införas en ny hyresförvärvslag som är bättre anpassad till nuvarande förhållanden.

Utredningen föreslår ett brett tillämpningsområde med få undantag från en skyldighet att anmäla förvärv av en hyresfastighet till kommunen. Fastighetsförsäljningar som sker genom överlåtelser av aktier eller andelar ska anmälas om förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen som äger fastigheten. Det är förvärvaren som ska göra anmälan.

Enligt förslaget ska anmälan göras senast tre månader efter förvärvet men får också ske innan förvärvet. Kommunens handläggningstid föreslås som huvudregel vara högst 25 arbetsdagar. Om kommunen anser att förvärvet behöver granskas, ska ärendet lämnas vidare till hyresnämnden. I annat fall ska kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Det helt övervägande antalet förvärv kom-

mer därmed att få ett snabbt klartecken och prövningen kan riktas in på bara de förvärv där det finns skäl för en närmare kontroll.

Om en anmälan har överlämnats föreslår utredningen att förvärvaren ska ansöka om tillstånd till förvärvet. I tillståndsärendet ska kommunen och ibland en hyresgästorganisation få yttra sig. Hyresnämnden kan dessutom inom ramen för sin granskning inhämta uppgifter från andra statliga myndigheter, som polisen, Skatteverket och Migrationsverket.

De omständigheter som utredningen föreslår att hyresnämnden ska beakta är om förvärvaren har förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, tidigare har gjort sig skyldig till misskötsel, eller annars med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten, t.ex. genom kopplingar till organiserad brottslighet. Hyresnämnden ska besluta att antingen ge tillstånd till eller avslå ansökan.

Följden av att hyresnämnden beslutar att avslå en ansökan om förvärvstillstånd blir att förvärvet är ogiltigt. Om en anmälan om förvärv inte görs i tid, får kommunen ta ut en sanktionsavgift.

Ombildning på de boendes villkor

I utredningens uppdrag har även ingått att föreslå åtgärder för att hindra att hyresgäster förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Utredningsarbetet har varit inriktat på två förfaranden som medför att de boendes rätt till inflytande över en ombildning kringgås.

Det ena upplägget är att personer som egentligen bor någon annanstans folkbokför sig på en fastighet just inför en omröstning om ombildning. På det sättet skapas en nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet.

Utredningen föreslår i denna del att kravet på folkbokföring skärps så att det inte längre räcker att vara folkbokförd på fastigheten bara samma dag som beslutet fattas. För att räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt måste en röstande ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Det andra upplägget är att en hyresvärd skapar en ekonomisk förening som förvärvar en hyresfastighet. Den ekonomiska föreningen kan därefter omregistreras till en bostadsrättsförening, och lägenhe-

ter upplåtas med bostadsrätt, utan att de boende alls varit med och beslutat om ombildningen.

I denna del föreslår utredningen att situationen ska behandlas på samma sätt som när en bostadsrättsförening röstar om en ombildning. En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska därmed få omregistreras till en bostadsrättsförening endast om samma krav som uppställs för vanliga ombildningar är uppfyllda.

Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

I utredningens uppdrag har därutöver ingått att ta ställning till hur en sökandes identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden. I dag beviljar Lantmäteriet lagfart även om ett identitetsnummer inte har uppgetts, t.ex. eftersom förvärvaren är bosatt utomlands och saknar ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. Det går då inte att med säkerhet veta vem som äger fastigheten.

Utredningen föreslår skärpta krav för lagfart. En fysisk person som förvärvar en fastighet ska uppge sitt identitetsnummer i lagfartsansökan. En juridisk person ska uppge sitt organisationsnummer. Dessutom måste en juridisk person ha anmält uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän. På detta sätt kan sökandens identitet säkerställas på ett bättre sätt än i dag.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till hyresförvärvslag

Härigenom föreskrivs följande.

Krav på anmälan och granskning

1 § En överlåtelse av en hyresfastighet ska anmälas och granskas i enlighet med vad som föreskrivs i denna lag.

Anmälan och granskning ska också ske vid förvärv av en hyresfastighet genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening, fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller delning enligt 24 kap. 1 § samma lag. Förvärv genom absorption av helägt dotterbolag ska inte anmälas och granskas.

2 § Med hyresfastighet avses i lagen fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet. Med fast egendom jämställs tomträtt.

3 § Vad som sägs i denna lag om anmälan och granskning av överlåtelse av en hyresfastighet tillämpas också vid förvärv av aktier i privat aktiebolag och andelar i handelsbolag eller förening som äger en hyresfastighet, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Undantag från kravet på anmälan och granskning

4 § Kravet på anmälan och granskning gäller inte om hyresfastigheten förvärvas av

1. staten, region, kommun, kommunal stiftelse eller sådan juridisk person som staten, region eller kommun har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över,

2. en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. en kooperativ hyresrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 4 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, eller

4. en kreditinrättning som enligt föreskrifter, reglemente eller bolagsordning som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen.

Vad som sägs i första stycket 1 och 4 gäller också motsvarande subjekt i andra medlemsstater i Europeiska unionen.

Särskilda bestämmelser om förvärv vid exekutiv auktion finns i 16–19 §§.

Anmälan till kommunen

5 § Den som förvärvar en hyresfastighet ska anmäla förvärvet till den kommun där hyresfastigheten ligger. Om förvärvet avser hyresfastigheter i flera kommuner, ska anmälan göras i den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen ligger.

Anmälan ska göras senast tre månader efter förvärvet. Anmälan får göras innan förvärvet görs.

Om förvärvaren, trots föreläggande om det från kommunen, inte anmäler sitt förvärv av hyresfastigheten i tid, får kommunen på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning.

6 § I sådana fall av indirekta förvärv som avses i 3 § ska överlåtaren snarast upplysa kommunen om att ett anmälningspliktigt förvärv skett.

7 § Kommunen ska så snart som möjligt och senast inom 25 arbetsdagar från det att en anmälan är fullständig besluta att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller överlämna anmälan till hyresnämnden för

granskning. Om det är nödvändigt, får kommunen meddela beslutet efter utgången av denna frist, dock senast inom tre månader.

När en anmälan överlämnas till hyresnämnden ska kommunen ange varför det finns skäl för en granskning.

Förvärvaren ska underrättas om kommunens beslut enligt denna paragraf.

Ett beslut att lämna en anmälan om ett framtida förvärv utan åtgärd gäller i ett år från dagen för beslutet.

8 § Om en anmälan avser ett förvärv av en hyresfastighet som inte är bebyggd med hyreshus som innehåller minst tre bostadslägenheter, ska kommunen lämna anmälan utan åtgärd.

Hyresnämndens granskning

9 § Om en anmälan överlämnas till hyresnämnden för granskning, ska hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad efter det att denne fått föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd hos hyresnämnden.

Kommunens skäl enligt 7 § andra stycket ska bifogas till föreläggandet.

I föreläggandet ska förvärvaren upplysas om det som föreskrivs om ogiltighet i 14 § andra stycket.

10 § En ansökan om förvärvstillstånd ska innehålla en redovisning av de omständigheter och den utredning som åberopas till stöd för att det finns förutsättningar för förvärvstillstånd enligt 13 §.

Ansökan ska också innehålla de uppgifter som anges i 16 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Om ansökan inte innehåller föreskrivna uppgifter, ska förvärvaren föreläggas att komplettera den. I föreläggandet ska förvärvaren upplysas om det som föreskrivs om ogiltighet i 14 § andra stycket. Följs inte föreläggandet, får ansökan avvisas.

11 § Vid prövningen av ansökan om förvärvstillstånd ska hyresnämnden ge kommunen tillfälle att yttra sig.

Hyresnämnden får även ge en berörd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig.

12 § Hyresnämnden får, om det behövs, i samband med sin granskning begära uppgifter från statliga myndigheter.

De statliga myndigheter som regeringen bestämmer ska lämna uppgifter till hyresnämnden efter en begäran enligt första stycket, om det behövs för att hyresnämnden ska kunna fatta beslut i ärendet om förvärvstillstånd.

Brottsbekämpande myndigheter ska inte lämna sådana uppgifter som förekommer i myndighetens brottsbekämpande verksamhet, om det finns en bestämmelse om sekretess som är tillämplig på uppgiften och övervägande skäl talar för att det intresse som sekretessen ska skydda har företräde framför intresset av att uppgiften lämnas ut.

13 § Hyresnämnden ska besluta att avslå en ansökan om förvärvstillstånd om

1. förvärvaren inte visar att förvärvaren har ekonomiska och praktiska förutsättningar att förvalta fastigheten,

2. förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa,

3. det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden, eller

4. det kan antas att förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten.

I annat fall ska hyresnämnden besluta att ge tillstånd till förvärvet. Ett tillstånd till ett framtida förvärv gäller i ett år från dagen för hyresnämndens beslut.

14 § Förvärvet är ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd avslås.

Detsamma gäller om förvärvaren inte ansöker om förvärvstillstånd trots hyresnämndens föreläggande enligt 9 § eller om ansökan avvisas enligt 10 §.

Om lagfart meddelas i strid med 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 17 jordabalken, ska förvärvet anses vara giltigt trots första och andra styckena.

15 § I lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder finns bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden.

Exekutiv auktion

16 § Om en hyresfastighet förvärvats genom inrop på exekutiv auktion och det vid ett vanligt köp skulle ha krävts att förvärvet anmäldes till kommunen, ska inroparen överlåta hyresfastigheten inom ett år från det att auktionen har fått laga kraft. Detta gäller dock inte, om

1. kommunen har gett inroparen besked om att den inte kommer att begära hyresnämndens granskning av förvärvet,

2. hyresnämnden har beslutat att ge inroparen tillstånd till förvärvet, eller

3. förhållandena inte längre är sådana att förvärvet om det hade varit ett vanligt köp skulle ha krävt en anmälan till kommunen.

Har inropet skett för att skydda en fordran, för vilken inroparen har panträtt i hyresfastigheten eller annan rättighet som är inskriven i fastigheten, får länsstyrelsen medge skäligt anstånd med överlåtelser, om det är sannolikt att förlust annars skulle uppkomma för inroparen.

Om inroparen inte överlåter hyresfastigheten inom föreskriven tid, ska länsstyrelsen på begäran av kommunen besluta att Kronofogdemyndigheten ska sälja den på offentlig auktion enligt 18 §.

Anteckning om bestämmelserna i första–tredje styckena ska göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen. När lagfart söks ska upplysningarna antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, om inte sökanden visar att skyldigheten att överlåta hyresfastigheten har upphört.

Bestämmelserna i 13 § gäller för tillstånd att behålla hyresfastigheten.

17 § Återkallar kommunen inte sin begäran om auktion enligt 16 § tredje stycket, ska länsstyrelsens beslut verkställas även om inroparen före eller efter det har överlåtit egendomen.

18 § Vid offentlig auktion enligt 16 § tredje stycket gäller bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av fast egendom i tillämpliga delar, om inte annat följer av denna lag.

Hyresfastigheten ska vid försäljningen anses utmätt för fordran med bästa förmånsrätt efter sådana rättigheter som besvärade fastig-

heten redan vid den exekutiva auktionen och som har företrädare framför alla befintliga fordringar.

Försäljning får endast ske om den köpeskillning som bjuds uppfyller de villkor som följer av 12 kap. 40 § utsökningsbalken.

Hyresfastigheten får endast säljas till den som har fått besked från kommunen att granskning inte påkallas, har fått förvärvstillstånd eller enligt 4 § 1 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd.

19 § Kommer försäljning inte till stånd vid auktionen, får länsstyrelsen inom ett år efter det att auktionen har vunnit laga kraft besluta om en ny auktion. Meddelas inte något sådant beslut inom föreskriven tid eller avges inte heller vid den senare auktionen bud som får antas, är frågan om försäljning av hyresfastigheten förfallen.

Kostnad i samband med auktion som inte har lett till försäljning betalas av staten.

Administrativa sanktionsavgifter

20 § Kommunen får ta ut en sanktionsavgift av den förvärvare som underlåter att göra en anmälan enligt 5 §.

21 § En sanktionsavgift ska bestämmas till lägst 50 000 kronor och högst 5 000 000 kronor.

22 § Vid bedömningen av om en sanktionsavgift ska tas ut och när storleken på avgiften bestäms ska särskild hänsyn tas till hur allvarlig underlåtenheten att anmäla förvärvet är och om denna har varit uppsåtlig eller berott på oaktsamhet.

23 § En sanktionsavgift får efterges helt, om överträdelsen är ringa eller om det med hänsyn till omständigheterna skulle vara oskäligt att ta ut avgiften.

24 § En sanktionsavgift får bara beslutas om den som är påtänkt att påföras avgiften har getts tillfälle att yttra sig inom två år från det att överträdelsen ägde rum.

Ett beslut om sanktionsavgift ska delges.

25 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

26 § En sanktionsavgift ska betalas inom 30 dagar efter det att ett beslut om avgiften har fått laga kraft eller inom den längre tid som anges i beslutet.

Om sanktionsavgiften inte har betalats inom den tid som följer av första stycket, ska den obetalda avgiften lämnas för indrivning enligt lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m.

Sanktionsavgiften tillfaller kommunen.

27 § En sanktionsavgift faller bort om beslutet om avgiften inte har verkställts inom fem år från det att beslutet fick laga kraft.

Föreskrifter om verkställighet

28 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om verkställigheten av denna lag.

Delegation

29 § Kommunens uppgifter enligt denna lag ska fullgöras av den eller de nämnder som kommunfullmäktige bestämmer. För en sådan nämnd gäller vad som är föreskrivet om nämnder i kommunallagen (2017:725).

Uppdrag att besluta på nämnds vägnar får inte avse beslut om sanktionsavgift enligt 20 §.

Överklagande

30 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas till Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden.

Kommunens beslut om sanktionsavgifter enligt 20 § får överklagas till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. Lagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

Härigenom föreskrivs att 11 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 §

Den gode mannen ska på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen en jordbruksfastighet, ska den gode mannen vid auktionen upplysa om reglerna i jordförvärvslagen (1979:230).

Den gode mannen ska på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen en jordbruksfastighet *eller en hyresfastighet*, ska den gode mannen vid auktionen upplysa om reglerna i jordförvärvslagen (1979:230) *respektive hyresförvärvslagen*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

1.3 Förslag till lag om ändring i jordabalken (1970:994)

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 11 § och 20 kap. 7 § jordabalken (1970:994) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.

11 §

En ansökan *skall* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *skall* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. Nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *skall* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, *skall* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, *skall* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer.

En ansökan *ska* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *ska* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. Nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *ska* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, *ska* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, *ska* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. *En ansökan om lagfart ska dock alltid innehålla uppgift om förvärvarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer.*

20 kap.

7 §

Förekommer inte omständigheter som avses i 6 §, ska lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen och överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen inte har lagfart och fall som avses i 9 § inte föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta inte utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdebalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

13. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som inte överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades,

14. ansökan i fråga om fysisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer,

15. ansökan i fråga om juridisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens organisationsnummer,

16. förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän eller motsvarande sådant register i en annan stat inom EES, trots att det finns en sådan skyldighet, eller

17. förvärvet enligt bestämmelser i hyresförvärvslagen är beroende av kommunens, hyresnämndens eller domstolens beslut.

Första stycket 14 gäller inte om en förvärvare har avlidit när ansökan ges in.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. Lagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att 4, 22 och 23 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas nya paragrafer, 16 a–16 c §§, och närmast före 16 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman,

9. pröva frågor enligt hyresförvärvslagen.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Om ett ärende enligt första stycket 9 avser flera fastigheter, tas det upp av hyresnämnden i den ort där huvuddelen av fastigheterna ligger.

Ärende enligt hyresförvärvslagen

16 a §

En ansökan som avses i 4 § första stycket 9 ska vara skriftlig, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning och de uppgifter som anges i 8 § fjärde stycket.

Om ansökan avser tillstånd till förvärv av aktier eller andelar, ska ansökan innehålla uppgift om de aktier eller andelar som förvärvet

avser och de omständigheter som gör nämnden behörig.

I fråga om sammanträde gäller 14 § andra stycket.

16 b §

Ett överklagande som avses i 4 § första stycket 9 ska vara skriftligt, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning, det beslut som överklagas, den ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Om ett överklagande inte uppfyller dessa krav, ska hyresnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs får överklagandet avvisas.

Om ett överklagande återkallas ska ärendet skrivas av.

I fråga om överklagande och en parts första inlaga till rätten gäller även 8 § fjärde stycket. I fråga om sammanträde gäller 14 § andra stycket.

22 §

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6, 7 eller 9 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, *och*
– 30 § *hyresförvärvslagen*.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 b eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas, 2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 b eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller

8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden

Härigenom föreskrivs att 1 och 7 §§ lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230).

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230) *eller hyresförvärvslagen.*

Med ett bulvanförhållande avses i lagen att någon (bulvanen) utåt framstår som ägare av viss egendom men i verkligheten innehar egendomen huvudsakligen för annans (huvudmannens) räkning.

7 §

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230) ska underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande som rör jordförvärvslagen.

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230) *eller hyresförvärvslagen* ska underrätta Åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande som rör jordförvärvslagen *eller hyresförvärvslagen.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

1.6 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 9 kap. 19–21 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 19 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap. 19 §

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *skall* fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster *skall* vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman *skall* innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *ska* fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster *ska* vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten *under minst sex månader närmast före föreningsstämman*. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman *ska* innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

19 a §

En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter får fatta beslut om att omregistreras till en bostadsrättsförening endast

om beslutet tas på en föreningsstämma och

1. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet, och

2. dessa hyresgäster är medlemmar i den ekonomiska föreningen samt, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna.

Första och andra styckena gäller inte sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614).

20 §

Innan beslut om förvärv av ett hus fattas enligt 19 §, *skall* en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen *skall* fogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick. Planen *skall* även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

Innan beslut om förvärv av ett hus *eller omregistrering av en ekonomisk förening* fattas enligt 19 § eller 19 a §, *ska* en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen *ska* fogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick. Planen *ska* även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

21 §

Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv

Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv

som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda *skall* dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

enligt 19 § första stycket som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda *ska* dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. Den gamla lagen gäller i fråga om beslut som har fattats på föreningsstämma före ikraftträdandet av den nya lagen.

1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts.

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6, 7 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts.

Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

1.8 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att det i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska införas en ny paragraf, 30 kap. 22 a §, och närmast före en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

30 kap.

*Ärende enligt
hyresförvärvslagen*

22 a §

Sekretess gäller i ärende enligt hyresförvärvslagen för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Sekretessen gäller inte beslut i ärende.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst tjugo år.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

2 Utredningens uppdrag och arbete

Utredningens uppdrag

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

I uppdraget har ingått att

- ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas,
- lämna förslag på åtgärder för att hindra att hyresgäster kringgås vid ombildningar till bostadsrätt, och
- ta ställning till hur sökandens identitet ska säkerställas i lagfartsärenden.

Härutöver har det, enligt tilläggsdirektiv, ingått att redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter, och att hämta in och redovisa tillgängliga uppgifter ur offentliga register om i vilken utsträckning hyresfastigheter missköts.

I uppdraget har ingått att lämna nödvändiga författningsförslag. Regeringens direktiv finns i *bilaga 1* och *2*.

Utredningens arbete

Utredningens arbete har bedrivits med hjälp av sakkunniga och experter på området. Under utredningstiden har sammanlagt åtta sammanträden hållits.

Utredningen har samrått med och i nödvändig utsträckning hållit sig uppdaterad om det arbete som har bedrivits i utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07), utredningen ordning och reda på hyresbostadsmarknaden (Fi 2022:21), utredningen om ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (dir. 2022:94) samt Lantmäteriets uppdrag om förebyggande och motverkande av brottslighet som kan hänföras till fastigheter (LM2022/044003).

Sekreteraren har haft möten med Bolagsverket, Skatteverket, Ekobrottsmyndigheten och Kronofogdemyndigheten. Sekreteraren har även rådgjort med experter inom områdena bostadsrätt och EU-rätt.

Sekreteraren har härutöver närvarat vid seminariet Bostad och lokal som medel i kriminell verksamhet vid Uppsala universitet.

3 En ny hyresförvärvslag

3.1 Bakgrund

3.1.1 Den gamla förvärvslagen

Inledning

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) gällde från januari 1976 till mars 2010. Syftet med lagen var att förhindra spekulativa överlåtelser av hyresfastigheter och att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresmarknaden. Enligt förvärvslagen fick fast egendom som taxerades som hyreshusenhet förvärvas endast efter tillstånd av hyresnämnden. Tillstånd behövdes dock först om den kommun där fastigheten fanns begärde hyresnämndens prövning.

Tillämpningsområdet

De förvärv som omfattades av lagen var köp, byte eller gåva, tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion eller delning enligt aktiebolagslagen. Förvärv genom bodelning, arv eller testamente krävde därmed inte något tillstånd.

Från kravet på förvärvstillstånd fanns undantag när det gällde vissa förvärv. Det gällde om egendomen förvärvades från eller av staten, en kommun eller ett landsting samt om ett allmännyttigt bostadsföretag, vissa organisationer för bostadsrättsföreningar, bostadsrättsföreningar som beslutat om förvärvet enligt bostadsrättslagen eller en kreditinrättning var förvärvare. Förvärvstillstånd krävdes inte heller vid förvärv mellan makar, när förvärvaren var barn eller barnbarn till överlåtaren eller om förvärvet skedde genom inrop på exekutiv auktion.

Förfarandet

En överlåtare eller en förvärvare av fast egendom som var taxerad som hyreshusenhet skulle inom tre månader från förvärvet anmäla det till den kommun där fastigheten fanns. Kommunen skulle ge en hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig över anmälan.

Därefter hade kommunen möjlighet att inom fyra månader efter anmälan begära att hyresnämnden skulle pröva om förvärvstillstånd skulle ges. I sådana fall skulle kommunen snarast möjligt underrätta förvärvaren om att prövning begärdes.

Frågan om förvärvstillstånd kunde i vissa fall prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett., t.ex. om egendomen förvärvades genom utdelning från bolag eller förening eller fusion enligt aktiebolagslagen. Ansökningen kunde då ges in till hyresnämnden direkt.

Förutsättningar för tillstånd

Förvärvstillstånd skulle enligt lagen inte ges

- om förvärvaren inte kunde visa att denne var i stånd att förvalta fastigheten,
- om förvärvaren inte kunde göra sannolikt att syftet med förvärvet var att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarade de anspråk de boende enligt lag hade rätt att ställa,
- om det kunde antas att förvärvaren i något annat avseende inte skulle komma att följa god sed i hyresförhållanden, eller
- om förvärvaren med hänsyn till brottslig verksamhet eller på annat sätt från allmän synpunkt var olämplig att inneha fastigheten.

Ogiltighet

Om ett förvärv som omfattades av anmälningsplikten inte anmäldes på det sätt och inom den tid som angavs i lagen, blev förvärvet ogiltigt. Detsamma gällde om en ansökan om förvärvstillstånd inte gjordes eller om förvärvstillstånd vägrades genom hyresnämndens beslut. Om lagfart hade meddelats trots att något förvärvstillstånd inte fanns, var dock förvärvet ändå giltigt.

Indirekta förvärv

Lagen gällde även förvärv av aktier eller andelar i vissa bolag som ägde hyreshusenheter. De bolag som omfattades var dels handelsbolag, dels aktiebolag i vilka minst 75 procent av aktierna ägdes, eller på jämförbart sätt direkt eller indirekt innehades, av högst tio personer (s.k. fåmansbolag). Vid beräkningen av antalet fysiska personer skulle ägare som var närstående till varandra, t.ex. föräldrar, syskon och barn, anses utgöra en och samma fysiska person.

Förvärvet var dock endast anmälningspliktigt om det taxerade värdet av den hyreshusenhet som bolaget ägde enligt den senaste balansräkningen var större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar.

För de indirekta förvärven gällde samma förfaranderegler som för de direkta förvärven. När det gällde förutsättningarna för att få förvärvstillstånd av hyresnämnden gällde även dessa i tillämpliga delar. I likhet med de direkta förvärven blev ett indirekt förvärv ogiltigt om det gjordes i strid med reglerna. Något motsvarande undantag om lagfart fanns dock inte beträffande de indirekta förvärven.

3.1.2 Förvärvslagens upphävande

Sommaren 2007 tillsattes en utredning med uppdraget att bl.a. se över förvärvslagen. I betänkandet SOU 2008:75 föreslog utredningen att förvärvslagen skulle avskaffas eftersom lagen bedömdes brista i effektivitet och verkan. Samtidigt föreslogs ändringar i bostadsförvaltningslagen som skulle göra det lättare att åstadkomma beslut om tvångsförvaltning och förvaltningsåläggande. De svagheter som utredningen ansåg att förvärvslagen hade var följande:

1. lagen innebar förhållandevis stora administrativa bördor för företag eftersom regelverket var svårtillgängligt och förvärvstillståndsprövningen medförde både tidsförluster och kostnader för enskilda,
2. tillämpningen innebar kostnader också för det allmänna, vilka inte motsvarades av någon tillräcklig effektivitet,
3. kommunerna tillämpade inte alltid lagen enhetligt, vilket kunde medföra bristande rättssäkerhet,

4. det fanns relativt stora möjligheter att kringgå lagstiftningen, särskilt när det gällde de s.k. indirekta förvärven.

Eftersom utredningen inte hade hittat något lämpligt sätt att komma till rätta med de angivna problemen, föreslogs att förvärvslagen skulle avskaffas. Vidare föreslogs att hyresgästernas intressen i stället skulle tillvaratas genom förändringar i bostadsförvaltningslagen.

Regeringen konstaterade i den efterföljande propositionen att förvärvslagen förmodligen hade haft en viss preventiv effekt och att den genom enbart sin existens hade avhållit oseriösa aktörer från att ta sig in på hyresmarknaden. Möjligheterna att kringgå lagen och den osäkerhet som låg i att prövningen av förvärvarens lämplighet grundades på prognoser innebar dock att ett inte obetydligt antal mindre lämpliga förvärvare sannolikt aldrig blev föremål för prövning i hyresnämnden. Bedömningen gjordes att lagen inte hade tillräcklig effektivitet och verkan i förhållande till det huvudsakliga syftet att förhindra att mindre lämpliga personer förvärvar hyresfastigheter. Vidare ansågs att hyresgästernas intressen av en fullgod fastighetsförvaltning borde kunna tillgodoses bättre på annat sätt. Slutligen framhölls att förvärvslagens regler medförde betydande tidsförluster och kostnader för seriösa förvärvare av hyresfastigheter. Med anledning av det föreslog regeringen att förvärvslagen skulle upphävas. Förslaget bifölls av riksdagen och lagen upphävdes den 1 mars 2010. (Se prop. 2009/10:21 s. 28, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176.)

3.1.3 Skyddet för bostadshyresgäster

Lagstiftning som ska skydda hyresgäster mot brister i förvaltningen finns framför allt i 12 kap. jordabalken och i bostadsförvaltningslagen (1977:792). Kommuner, myndigheter och hyresgäster har möjligheter att på olika sätt ingripa mot brister i förvaltningen.

Enligt 12 kap. 9 § jordabalken ska hyresvärden tillhandahålla en bostadslägenhet i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar som bostad. Hyresvärden ska vidare med skäligen mellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer (15 § andra stycket). Om lägenheten inte har det skick som förutsätts, kan hyresgästen göra gällande ett antal påföljder. Hyresnämnden kan på ansökan av en hyresgäst förelägga en hyres-

värd att åtgärda bristen (åtgärdsföreläggande). Ett åtgärdsföreläggande får förenas med vite. Hyresgästen kan också begära hyresnedsättning eller avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad (11 och 16 §§). Det finns vidare en möjlighet för hyresgästen att begära ett upprustningsföreläggande när en lägenhet har vissa grundläggande brister och därför inte når upp till lägsta godtagbara standard. Även ett sådant upprustningsföreläggande kan förenas med vite (18 a §). Talan om åtgärder enligt 12 kap. jordabalken förs av hyresgästerna själva.

Enligt bostadsförvaltningslagen har hyresnämnden möjlighet att ingripa mot fastighetsägare genom tvångsåtgärder. Om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att eftersätta underhållet av fastigheten eller annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart, får hyresnämnden besluta om förvaltningsföreläggande eller, vid mer allvarliga brister, tvångsförvaltning. Under de tre första åren från det att en fastighetsägare har ansökt om lagfart får ett beslut om ingripande i förvaltningen meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett för de boende godtagbart sätt (2–4 §§).

Ett förvaltningsföreläggande innebär att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen inom viss tid. Föreläggandet får förenas med vite (6 §). Vid tvångsförvaltning utser hyresnämnden en särskild förvaltare av fastigheten och fastighetsägaren har inte någon möjlighet att påverka omfattningen av förvaltningsuppdraget (8 och 9 §§). Förvaltaren får ställning av legal företrädare för fastighetsägaren i fråga om skötseln av fastigheten. Fastighetsägaren är således i princip skild från förvaltningen av fastigheten. Hyresnämnden utövar tillsyn över förvaltningen (27 §).

Det fanns tidigare en möjlighet för hyresnämnden att besluta om förvaltningsåläggande vid sidan av tvångsförvaltning. Ingripandeformen ansågs dock inte effektiv och ersattes 2022 med möjligheten för hyresgästorganisationer och kommuner att ansöka om förvaltningsföreläggande. Syftet var att kunna komma åt brister i förvaltningen som inte är så allvarliga att tvångsförvaltning är motiverad och på så vis ta tillvara hyresgästernas intresse av en godtagbar förvaltning på ett tidigare stadium. (Se prop. 2020/21:201 s. 27 f.)

Utöver 12 kap. jordabalken och bostadsförvaltningslagen finns regler som ställer krav på fastighetsägare i miljöbalken, plan- och bygglagen (2010:900) samt expropriationslagen (1972:719).

Enligt 9 kap. 9 § miljöbalken ska en fastighetsägare vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Vilka krav en bostad ska uppfylla för att hindra sådan olägenhet för hälsan framgår närmare av förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (33 §). Enligt förordningen ska kommunen i sin tillsyn ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder (45 § 1).

Enligt plan- och bygglagen ska byggnader underhållas och hållas i vårdat skick (8 kap. 4 och 14 §§). Om kraven inte uppfylls kan byggnadsnämnden rikta ett åtgärdsföreläggande eller rivningsföreläggande mot ägaren. Ett sådant föreläggande kan förenas med vite (11 kap. 19 och 21 §§).

Därutöver finns en möjlighet för kommunen eller staten att enligt expropriationslagen expropriera en fastighet när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma (2 kap. 7 §).

3.2 Uppdraget enligt kommittédirektiven

Utredningens uppdrag i denna del är att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av hyresfastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

I uppdraget ingår att ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas. En sådan lag ska vara anpassad till dagens fastighetsmarknad och på ett effektivt sätt hindra olämpliga hyresvärdar från att förvärva hyresfastigheter. Lagen ska vidare vara lätt att tillämpa och svår att kringgå. En förhandsprövning ska även vara snabb och kostnadseffektiv för den stora majoritet av fallen i vilka det tidigt står klart att förvärvaren är lämplig. Utredningen ska i denna del lämna nödvändiga författningsförslag.

I uppdraget ingår även att redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter. Syftet med redovisningen är att presentera ett underlag för att regeringen ska kunna ta ställning till om fördelarna med en förhandsprövning överväger nackdelarna. Vidare ska utredningen hämta in och redovisa antalet ären-

den i hyresnämnderna och Svea hovrätt om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken och ingripande i förvaltningen enligt bostadsförvaltningslagen för åren 2017 och framåt. Redovisningen ska ge en indikation om i vilken utsträckning fastigheter missköts och om det mot bakgrund av det är motiverat med en förhandsprövning.

Det bör noteras att det alltså inte ingår i utredningens uppdrag att själv ta ställning till om det finns behov av en förhandsprövning och en ny hyresförvärvslag.

3.3 Underlag för bedömningen av behovet

3.3.1 För- och nackdelar med en förhandsprövning

Fördelar med en förhandsprövning

En förhandsprövning skulle bidra till att ytterligare stärka skyddet för hyresgäster mot oseriösa och kriminella hyresvärdar. Såväl samhället i stort som enskilda hyresgäster gynnas av att olämpliga förvärvare av hyresfastigheter hindras så tidigt som på förvärvsstadiet. En fördel med att kontrollera förvärvares lämplighet på förhand är att behovet av att vidta åtgärder med stöd av annan skyddslagstiftning på området kan minska. Det befintliga regelverket kräver ofta insatser från enskilda hyresgäster, vilket kan ha en avhållande effekt eftersom dessa ju inte sällan står i beroendeställning till sin hyresvärd. Med en förhandsprövning kan man sålla bort de olämpliga hyresvärdarna redan från början.

Det har från kommunalt håll framhållits att möjligheterna till tvångsförvaltning av fastigheter inte används i den utsträckning som behövs eftersom det är svårt att hitta aktörer som är villiga att åta sig uppdragen som förvaltare. Det är även av det skälet en fördel att i stället genom en förhandsprövning utesluta olämpliga förvärvare.

En förhandsprövning kan också stänga ute aktörer som använder sig av oseriösa affärsmetoder för att uppnå ekonomiska fördelar. Att i ett tidigt skede hindra dessa från att ta sig in på marknaden gynnar därmed även de seriösa aktörerna och en sund konkurrens.

Ett av de viktiga syftena med en förhandsprövning är att motverka kriminalitet som har samband med fastighetsförvärv. Enligt vad utredningen erfarit från polisen används fastighetsförvärv i avsevärd

omfattning för penningtvätt genom att fastigheten både förvärfas och renoveras med svarta pengar. Förvärvet genererar vita intäkter i form av hyra och vit vinst i samband med försäljning. En förhandsprövning kan antas hindra förvärvare från att förvärva fastigheter med obeskattade medel och därmed minska möjligheterna för kriminella att tvätta pengar. I förlängningen kan det naturligtvis även leda till att incitamenten för att betala skatter och avgifter ökar för aktörer som har ett intresse av att investera i fastigheter.

Av betydelse i sammanhanget är också att man genom att hålla kriminella förvärvare borta från fastighetsmarknaden kan bidra till ett skydd för banker och andra fordringsägare så att lån inte upptas utan tillräcklig säkerhet.

En förhandsprövning av förvärv kan över huvud taget förväntas ha en preventiv effekt och avhålla olämpliga aktörer från att förvärva fastigheter. Förvärvare som har dömts för ekonomisk brottslighet eller varit föremål för åtgärder från hyresnämndens sida kan med vetskap om att en prövning kommer att ske avstå från att genomföra tänkta förvärv. En förhandsprövning kan på sikt också leda till att hyresvärdar självmant börjar uppfylla och respektera god sed i hyresförhållanden.

De boende måste kunna förlita sig på att hyresvärdar inte nonchalerar den hyresrättsliga lagstiftningen eller använder fastighetsmarknaden i kriminellt syfte. Att människor bor under trygga förhållanden kan ses som ett grundläggande samhällligt intresse.

Nackdelar med en förhandsprövning

Som framgår av avsnitt 3.1.3 finns redan ett omfattande regelverk med delvis samma syfte som den hyresförvärvslag som utredningen har i uppdrag att ta fram ett förslag på. Delar av detta regelverk har inte varit i kraft särskilt länge och det är därmed svårt att bedöma vilket genomslag exempelvis skärpningen i bostadsförvaltningslagen, som trädde i kraft den 1 januari 2022, har hunnit få.

En skillnad mellan de regler som redan finns och en förhandsprövning är att det enligt det befintliga regelverket är möjligt att ingripa mot just de fastighetsägare som missköter sig, medan en förhandsprövning i någon mån drabbar samtliga förvärvare, även de sköt-samma. Det kan framstå som oproportionerligt för den majoritet av

fastighetsägare som onekligen sköter sig. Vidare är det befintliga regelverket inriktat på åtgärder mot misskötsamhet som har ägt rum medan förhandsprövningen till viss del tar sikte på en prognos om eventuell framtida misskötsamhet. Sådana prognoser är till sin natur förenade med viss osäkerhet och kan upplevas som orättvisa av den enskilda förvärvaren.

En förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter kan leda till olägenheter för privata fastighetsägare eftersom fastighetsöverlåtelsen och lagfartsprocessen kan fördröjas. Det kan också innebära ökad administration, vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader. Det finns en risk att dessa olägenheter tillsammans med osäkerheten kring om transaktionen kommer att kunna genomföras leder till att kapital undandrar sig bostadsmarknaden med följderna att bostadsbyggandet och upprustningar av befintligt hyreshusbestånd minskar. Det finns exempelvis ett stort behov av renovering av de s.k. miljonprogramsområdena. Särskilt negativa effekter kan det förväntas ha om osäkerheten gäller under lång tid.

Dessa olägenheter drabbar enligt utredningens förslag inte kommunala och statliga förvärvare vilket kan upplevas som en konkurrensfördel för dem i jämförelse med de privata förvärvarna. De kommunala bolagen riskerar dock att drabbas negativt vid försäljning av fastigheter till privata aktörer.

Generellt kommer en förhandsprövning att ha störst påverkan på privata bolags förvärv av hyreshus, vilket skulle kunna innebära en viss snedvridding av konkurrensen mellan kommunala och privata fastighetsföretag på fastighetsmarknaden, låt vara att stödet för den slutsatsen är ganska svagt.

En risk med förhandsprövningen är att den i likhet med den gamla förvärvslagen blir både ineffektiv och rättsosäker. Eftersom anmälningarna kommer att hanteras av kommunerna, kan tillämpningen bli olika i lika fall. Både resurser och kompetens kan tänkas variera mellan kommunerna. Att tillämpningen skiljer sig åt kan leda till oförutsebarhet. Det är också svårt att komma ifrån att lagen kan komma att upplevas som svårtillämpad när det gäller de indirekta förvärven, åtminstone i en del mer svårbedömda fall.

Förekomsten av ärenden hos hyresnämnden som handlar om misskötsamma fastighetsägare är, och har under många år, varit låg. Dessa siffror ger i vart fall inget klart stöd för att omfattningen av missköt-

samma fastighetsägare är särskilt hög. Även denna omständighet kan göra att lagstiftningen uppfattas som oproportionerligt sträng.

För inskrivningsmyndigheten kommer en förhandsprövning att innebära utökade kontroller, systemanpassningar, nya handläggningsrutiner, fler motbeslut och förlängda handläggningstider. Antalet beslut om vilandeförklaringar kommer att öka och dessutom innebära en extra kostnad för sökanden i form av expeditionsavgiften för vilande lagfart.

Det ska i sammanhanget avslutningsvis anmärkas att flera av de nackdelar som är förknippade med en förhandsprövning bör kunna beaktas och i väsentlig grad motverkas genom den närmare utformningen av en ny hyresförvärvslag, om det bedöms att en sådan lag bör införas. Utredningens ambition är att utforma en ny lag på det sättet.

3.3.2 Statistik

Inledning

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet gjorde i sitt betänkande SOU 2008:75 en genomgång av antalet förvaltningsförelägganden enligt 2 § bostadsförvaltningslagen hos hyresnämnderna och Svea hovrätt under åren 1998–2006 (s. 72 ff.). Dessutom redovisade Hyresgästutredningen i sitt betänkande SOU 2017:33 statistik över antalet avgjorda ärenden om dels åtgärdsförelägganden enligt 12 kap. jordabalken, dels särskild förvaltning enligt 2 § bostadsförvaltningslagen i hyresnämnderna och Svea hovrätt under åren 2010–2016 (s. 101 ff.)

Utredningen har inhämtat motsvarande statistik över antalet avgjorda ärenden hos hyresnämnderna och Svea hovrätt under åren 2017–2022. Det ska dock noteras att 2 § bostadsförvaltningslagen har ändrats flera gånger under åren varför antalet avgjorda mål per år enligt den paragrafen inte är helt jämförbart med statistiken från tidigare år. Den senaste ändringen som trädde i kraft den 1 januari 2022 innebar att möjligheten att besluta om förvaltningsåläggande togs bort i 2 § bostadsförvaltningslagen och att det i stället infördes en möjlighet för hyresnämnden att förelägga en fastighetsägare att åtgärda brister i förvaltningen (förvaltningsföreläggande).

Åtgärdsföreläggande

Domstolsverkets statistik visar att avgjorda ärenden enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken (åtgärdsföreläggande) utslagna per år ser ut enligt följande.

Tabell 3.1 Antal avgjorda ärenden per år i hyresnämnderna

År	Ärenden
2017	370
2018	392
2019	360
2020	344
2021	364
2022	354

Källa: Domstolsverket.

Tabell 3.2 Antal avgjorda ärenden per år i Svea hovrätt

År	Ärenden
2017	16
2018	23
2019	28
2020	23
2021	28
2022	28

Källa: Domstolsverket.

Av sammanlagt 1 830 avgjorda ärenden hos hyresnämnderna under perioden 2017–2021 fick 320 avslag och 110 bifall. I 225 ärenden nåddes en förlikning och 1 424 ärenden avskrevs.

Siffrorna kan jämföras med dem som Hyresgästutredningen redovisade för åren 2010–2016. Under dessa år avgjordes i hyresnämnderna 3 270 ärenden, vilket ger ett snitt om cirka 467 ärenden per år. I jämförelse med åren 2017–2022, då i snitt 364 ärenden avgjordes per år, innebär det en minskning med cirka 100 avgjorda ärenden per år. Hur många ärenden som avgjordes i sak respektive avskrevs för perioden 2010–2016 redovisas inte i Hyresgästutredningens betänkande.

Under perioden 2010–2016 överprövade Svea hovrätt 157 ärenden vilket ger ett snitt om cirka 22 ärenden per år. Motsvarande snitt för åren 2017–2022 är cirka 24.

Ärenden enligt bostadsförvaltningslagen

Domstolsverkets statistik utvisar att avgjorda ärenden enligt 2 § bostadsförvaltningslagen (särskild förvaltning till och med 2020, därefter ingripande i förvaltningen) i hyresnämnd och i Svea hovrätt utslagna per år ser ut enligt följande.

Tabell 3.3 Antal avgjorda ärenden per år i hyresnämnderna

År	Ärenden
2017	7
2018	11
2019	9
2020	10
2021	1
2022*	2

Källa: Domstolsverket.

* Paragrafen har en ändrad lydelse från den 1 januari 2022.

Tabell 3.4 Antal avgjorda ärenden per år i Svea hovrätt

År	Ärenden
2017	1
2018	1
2019	1
2020	1
2021	2
2022*	–

Källa: Domstolsverket.

* Paragrafen har en ändrad lydelse från den 1 januari 2022.

Av sammanlagt 40 avgjorda ärenden åren 2017–2022 i hyresnämnderna fick 10 ärenden bifall, 4 avslag, 6 avvisades och 19 skrevs av. Under perioden avgjordes därmed i snitt sex–sju ärenden per år. Det kan noteras att endast ett ärende avgjordes 2021 och två ärenden

2022. Inkomna ärenden enligt 2 § i hyresnämnderna de två senaste åren var ett respektive fem ärenden.

Under perioden 1998–2006 avgjordes i snitt cirka 33 ärenden om särskild förvaltning per år. Av dessa avgjordes i snitt sex–sju per år i sak, varav fyra–fem per år fick bifall. Under dessa nio år överprövade Svea hovrätt 25 ärenden, varav 18 ledde till att sökanden fick bifall till ansökan.

Den 1 mars 2010 mildrades förutsättningarna för förvaltningsåläggande och det infördes ett sänkt krav för särskild förvaltning (både förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning) under en viss tid efter det att en hyresfastighet bytt ägare. Under perioden 2010–2016 avgjordes i snitt cirka 44 ärenden per år om särskild förvaltning i hyresnämnderna. Av dessa avgjordes i snitt cirka 25 ärenden per år i sak, varav 13–14 fick bifall. Svea hovrätt överprövade under samma period 23 ärenden om tvångsförvaltning. Av de ärendena ledde åtta till bifall till ansökan och två till avslag.

Slutsatser av statistiken

Det kan konstateras att antalet avgjorda åtgärdsförelägganden i hyresnämnderna var drygt 20 procent färre den senaste sexårsperioden jämfört med åren 2010–2016. När det gäller perioden 2017–2022 varierar inte antalet avgjorda ärenden så mycket mellan åren att det går att se någon trend, förutom att de första två åren, 2017 och 2018, möjligen sticker ut lite med något fler avgjorda ärenden.

Vad gäller avgjorda ärenden enligt bostadsförvaltningslagen är minskningen över tid ännu mer markant. Minskningen syns redan när man jämför perioden 1998–2006 med 2010–2016, men är ännu tydligare när man tittar på perioden 2017–2022. Eftersom tröskeln för beslut enligt 2 § har sänkts under åren hade man kunnat förvänta sig motsatt effekt, dvs. en uppgång av antalet ärenden. Så har dock inte skett och frågan är vad man kan dra för slutsats av statistiken. Orsakerna till denna minskning kan vara fler och behöver inte vara koplade till hur stor eller liten misskötsamheten är. Det man kan säga är att statistiken i vart fall inte ger något stöd för att misskötsamheten har ökat genom åren.

3.4 Utgångspunkter för en ny hyresförvärvslag

Inledning

När det gäller utredningens utgångspunkter i utformningen av en hyresförvärvslagstiftning framgår flera av dessa av de direktiv som utredningen har att förhålla sig till. Således ska lagen vara modern, effektiv och svår att kringgå. Beträffande dessa utgångspunkter behöver en avvägning göras mellan de olika intressen som gör sig gällande i sammanhanget. Det övergripande intresset är de syften som lagstiftningen har, dvs. att skydda bostadshyresgäster och att hindra att fastighetsmarknaden utnyttjas av kriminella. Därtill behöver hänsyn tas till fastighetsmarknaden och de aktörer som verkar på den samt de myndigheter som antingen ska tillämpa lagen direkt eller på annat sätt berörs av den. En ytterligare viktig utgångspunkt för utredningen har varit den upphävda förvärvslagen och de erfarenheter denna gett.

Den gamla förvärvslagen

Den gamla förvärvslagen hade delvis samma syfte som den lagstiftning utredningen har i uppdrag att föreslå, dvs. att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresmarknaden. Lagen var i kraft i mer än trettio år och genomgick ett flertal ändringar och moderniseringar under de åren. Även om förvärvslagen upphävdes 2010 av de skäl som redogjorts för i det föregående, ligger det nära till hands att i grunden utgå från den lagen vid utformningen av förslaget till det utredningen valt att kalla en ny hyresförvärvslag. Det kan konstateras att många av de skäl som ledde fram till att förvärvslagen såg ut som den gjorde fortfarande gör sig gällande och att det inte finns anledning att ändra på sådant som är väl genomarbetat och beprövat.

Som framgår av det följande skiljer sig ändå utredningens förslag i flera delar från den gamla lagen, vilket främst är en följd av utredningens ambition att modernisera och effektivisera förvärvslagstiftningen.

En modern och effektiv lagstiftning som är svår att kringgå

En lagstiftning om förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör vara såväl snabb som effektiv för att tillgodose de olika intressen och behov som berörs av den. Förhandsprövningen bör utformas så att den inte i onödan försvårar eller hindrar den stora majoritet av fastighetsförvärv som görs av seriösa förvärvare med legitima avsikter.

Ett snabbt förfarande förutsätter korta handläggningstider för de myndigheter eller organ som på något sätt behöver hantera förhandsprövningar. Även andra tidsfrister, såsom fristen för de förvärv som ska prövas, bör vara så korta som möjligt för att inte onödig tidsutdräkt ska uppstå. För att kunna korta ned tidsfrister till ett minimum är det angeläget att en lagstiftning är utformad på ett sätt som är lätt att förstå för såväl förvärvare som överlåtare samt enkel att tillämpa för de myndigheter som berörs av den. För förvärvarnas och överlåtarnas del är det främst viktigt att förstå i vilka situationer som ett förvärv behöver anmälas och vilka förutsättningar som behöver vara uppfyllda för att förvärv ska tillåtas.

En förhandsprövning ska således vara effektiv och inte i onödan försena eller hindra de seriösa förvärven. Samtidigt bör en förhandsprövning, för att uppnå sitt syfte, vara effektiv på så sätt att den faktiskt hindrar de förvärv som den har till ändamål att hindra. Möjligheterna eller incitamenten att kringgå lagstiftningen måste därför vara små. För att de lagliga möjligheterna att kringgå en förhandsprövning ska minimeras bör lagens tillämpningsområde vara så brett som möjligt och undantagen få. Det ligger samtidigt i sakens natur – vilket kommer att utvecklas i det följande – att det inte går att åstadkomma ett förfarande som är omöjligt att kringgå. I stället är det utredningens ambition att föreslå ett system där incitamenten att anmäla förvärv för prövning är så stora att de flesta ändå väljer att göra det.

En modern förvärvslagstiftning behöver vidare vara anpassad till de nya förutsättningarna på fastighetsmarknaden. Förvärv av fastigheter sker i dag ofta genom överlåtelser av aktier, s.k. indirekta överlåtelser, vilket ställer särskilda krav på hur tillämpningsområdet ska utformas. Den gamla förvärvslagen var begränsad i det avseendet och ledde till att de lagliga möjligheterna att kringgå lagen var stora.

Det är ofrånkomligt att en förvärvslagstiftning i någon mån även kommer att påverka vanliga seriösa förvärv, något som även konstateras i utredningens direktiv. Men utgångspunkten för det förslag

som utredningen lägger fram är en lagstiftning som i så liten utsträckning som möjligt drabbar de seriösa förvärvarna.

Ett skydd för bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser

Ett av syftena med en förhandsprövning av överlåtelser av hyresfastigheter är att skydda bostadshyresgäster från oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och säkra deras rätt till bra och trygga boenden. Som framgår av det föregående finns det också annan lagstiftning som på olika sätt skyddar bostadshyresgäster från allvarliga brister i förvaltningen och ger möjligheter att ingripa mot hyresvärdar som inte uppfyller sina skyldigheter. Ambitionen i utformningen av den nya hyresförvärvslagen är att försvåra för oseriösa ägare att ta sig in på fastighetsmarknaden och därigenom ytterligare stärka skyddet för hyresgästerna.

Ett brottsförebyggande syfte

Ett annat grundläggande syfte med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter är att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Detta ändamål med en förhandsprövning gör sig dessvärre i dag gällande med än större styrka än när den gamla förvärvslagen infördes.

Enligt finanspolisens rapport Penningtvätt via fastigheter (A067.281/2021) är fastighetsmarknaden numera starkt attraktiv för penningtvätt av flera skäl. En vanlig misstanke när det gäller fastighetsaffärer är oklar finansiering. Förvärven omfattar ofta stora belopp och ger möjlighet att tvätta pengar i stor skala samtidigt som fastigheterna erbjuder en relativt stabil investering med möjligheter till intäkter genom hyra. Insynen och kontrollen är dessutom mer begränsad än i andra sektorer, t.ex. den finansiella sektorn. Denna bild framgår även av rapporten Nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige 2020/2021 (A052.211/2021). Ett känt tillvägagångssätt för att tvätta pengar vid fastighetsköp är enligt rapporten att under- eller övervärdera fastigheter. Vid undervärdering kan en del av köpeskillingen betalas separat med svarta pengar. Och vid övervärdering kan köparen ta ett större lån än som är motiverat och som sedan betalas med brottspengar.

Utredningen konstaterar att det i högsta grad är angeläget att kriminella hindras från att förvärva hyresfastigheter. Detta är viktigt inte bara för att öka bostadshyresgästers trygghet utan också för att förebygga spridningen av allvarlig brottslighet i samhället, inte minst sådan som sker i organiserad form. En utgångspunkt för utredningens lagförslag är därför att hindra förvärvare med kopplingar till kriminalitet från att alls ta sig in på och utnyttja fastighetsbranschen för kriminella syften.

Anpassad till myndigheternas övriga verksamhet

Av såväl effektivitets- som kostnadsskäl bör en lagstiftning om förhandsprövning hanteras av myndigheter eller organ som redan är väl förtrogna med den typen av frågeställningar som kan uppkomma. Utredningens förslag innebär, vilket kommer att utvecklas närmare, att såväl inskrivningsmyndigheten som hyresnämnderna kommer att få utökade uppgifter. Särskilt vad gäller hyresnämnderna föranleder det en del följdändringar i olika författningar. Utgångspunkten bör vara att så långt som möjligt i relevanta delar anpassa lagförslaget efter hyresnämndernas- respektive inskrivningsmyndighetens handläggning i övrigt.

3.5 En ny hyresförvärvslag

3.5.1 Förvärvsformer och fastigheter som ska omfattas

Förslag: Lagen ska tillämpas på överlåtelser och vissa associationsrättsliga förvärv av hyresfastigheter. Den ska också vara tillämplig vid förvärv av aktier eller andelar i privata aktiebolag, handelsbolag och föreningar som äger en hyresfastighet, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Hyresfastigheter ska i lagen definieras som fast egendom, och tomträtt, som är taxerad som hyreshusenhet.

Från lagens tillämpningsområde undantas förvärv som görs av staten, region, kommun, kommunal stiftelse och sådan juridisk person som staten, region eller kommun har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Lagen ska inte heller tillämpas på förvärv som görs av bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar och vissa kreditinrättningar.

Fastigheter som omfattas av lagens krav på anmälan och granskning

Ett grundläggande syfte med en ny hyresförvärvslag är att skydda bostadshyresgäster och samhället mot oseriösa och kriminella aktörer vid överlåtelser av hyresfastigheter. Lagen bör därför endast vara tillämplig på bostadsfastigheter och utformas så att den inte träffar fler fall än vad som är nödvändigt för att uppnå detta syfte. Lagen bör samtidigt vara lätt att tillämpa för både aktörerna på marknaden och de myndigheter som berörs av den.

När det gäller vilka hyresfastigheter som ska omfattas av lagen bör vissa praktiska hänsyn tas till inskrivningsmyndighetens handläggning. Den som förvärvar en fastighet ska enligt jordabalken ansöka om lagfart för den. Inskrivningsmyndighetens hantering av ärenden är i huvudsak formell och besluten baseras på det underlag som sökanden själv ger in. Att ålägga inskrivningsmyndigheten att utföra mer omfattande kontroller, t.ex. av vilken typ av byggnader som finns på en viss fastighet, skulle innebära längre handläggningstider och ökade kostnader för sökanden. Utredningen föreslår därför att lagstiftningens tillämpningsområde ska avgränsas på ett sätt

som innebär att den summariska processen hos inskrivningsmyndigheten inte kompliceras i onödan. Också den som förvärvar en hyresfastighet har naturligtvis ett starkt intresse av detta.

Eftersom en utgångspunkt för lagstiftningen är att den endast ska omfatta hyreshus, är det lämpligt att avgränsa tillämpningsområdet så att endast förvärv av fastigheter som taxeras som hyreshusenheter omfattas. Det innebär att bl.a. lantbruksenheter, småhusenheter (bl.a. byggnader som är inrättade till bostad åt en eller två familjer) och industrienheter undantas från tillämpningsområdet.

En sådan avgränsning går att identifiera med hjälp av de typkoder som Skatteverket bestämmer för varje fastighet vid fastighetstaxeringen. Typkoderna följer inte av någon författning men återspeglar fastighetstaxeringslagens bestämmelser om olika typer av taxeringsenheter, och Skatteverkets användning av dem är etablerad sedan länge. Genom att i lagtexten knyta tillämpningsområdet till fast egendom som taxeras som hyreshusenhet går det inte att missta sig på vad som avses och uppgiften är dessutom lätt att kontrollera för både enskilda och myndigheter.

Det är alltså hur den fasta egendomen är taxerad vid tidpunkten för förvärvet som bör vara avgörande för om förvärvet behöver anmälas. I jordförvärvslagen (1979:230) utvidgades nyligen definitionen av lantbruksegendom till att omfatta inte bara fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet utan även fast egendom som har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk men som ännu inte varit föremål för fastighetstaxering. Skälet till utvidgningen var några uppmärksammade fall av kringgåenden av lagstiftningen. Det gick till så att en fysisk person, som ägde både en lantbruksfastighet och en fastighet taxerad som småhusenhet, ansökte om att genom fastighetsreglering överföra all mark från lantbruksegendomen till småhusenheten. När ombildningen slutförts, men innan Skatteverket hunnit taxera om fastigheten till en lantbruksenhet, förvärvades egendomen av en juridisk person. Eftersom fastigheten vid förvärvet var taxerad som småhusenhet krävdes inte förvärvstillstånd. (Se prop. 2022/23:32 s. 9 f.)

Ett liknande tillvägagångssätt för att kringgå den nya hyresförvärvslagen är i och för sig tänkbart. Det saknas dock uppgifter om att ett sådant förfarande användes när den gamla förvärvslagen gällde. Utredningens bedömning är att risken är liten för att lagstiftningen kringgås genom ombildning eller nybildning av fastigheter i förening

med utnyttjandet av att fastighetstaxeringen sker med viss fördröjning. Det finns därför i vart fall i nuläget inte anledningen att utvidga definitionen av termen hyresfastighet på samma sätt som lantbruksenhet enligt jordförvärvslagen.

Hyreshusenheter kan bestå av olika byggnader och mark, t.ex. parkeringshus, garage, hotell eller bostäder. Något skäl att granska förvärv av fastigheter som inte innehåller bostäder finns inte utifrån de ändamål som angetts för lagen. Utredningen återkommer till hur dessa situationer bör hanteras.

Direkta förvärv som omfattas av lagens krav på anmälan och granskning

När det gäller vilka typer av förvärv som ska omfattas av lagens tillämpningsområde bör utgångspunkten vara att formen för hur förvärvet genomförs inte ska vara avgörande för om anmälan och granskning ska ske. Därmed bör såväl köp, byte och gåva av fastigheter omfattas som förvärv genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening, fusion samt delning enligt aktiebolagslagen. Förvärv genom absorption av helägt dotterbolag bör inte omfattas.

Familjerättsliga förvärv genom bodelning, arv och testamente bör inte omfattas av lagens anmälnings- och granskningsplikt. Det kan visserligen sägas att den som exempelvis ärver en hyresfastighet inte automatiskt behöver vara en lämplig och seriös fastighetsägare. Men utredningens uppfattning är att det skulle leda alltför långt och komma i konflikt med familjerättslig lagstiftning att låta en hyresförvärvslagstiftning omfatta även sådana familjerättsliga fång.

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering eller klyvning bör som utgångspunkt inte omfattas av lagens tillämpningsområde.

I fastighetsbildningslagen (1970:988) finns vissa särskilda bestämmelser om att lagstadgade inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom ska tillämpas vid fastighetsreglering eller klyvning om en fastighets graderingsvärde ökas med samtycke av den ökande fastighetens ägare. Det innebär att om tillstånd eller annan prövning av myndighet krävs vid förvärv genom köp, så ska frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. (5 kap. 20 § och 11 kap. 9 §) Bestämmelserna syftar till att hindra kringgåenden av lagstiftning som

innehåller inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Enligt utredningens bedömning omfattar dessa bestämmelser även förvärvsinskränkningar enligt hyresförvärvslagen. Det bör för att undvika oklarheter i lantmätarnas handläggning och hantering av fastighetsbildningsärenden införas ett förtydligande i 19 § fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) om att hyresförvärvslagen ska gälla i sådana situationer. En sådan bestämmelse finns för motsvarande situationer enligt jordförvärvslagen.

*Indirekta förvärv som omfattas av lagens krav
på anmälan och granskning*

I dag är det vanligt att fastighetstransaktioner sker genom överlåtelser av aktier eller andelar i bolag eller föreningar, i stället för att fastigheten överlåts direkt. För att uppnå syftet med lagstiftningen är det därför viktigt att även indirekta förvärv av det slaget omfattas. Alla överlåtelser av aktier eller andelar är dock inte sådana att de är jämförbara med direkta överlåtelser, t.ex. i de fall endast ett fåtal aktier i ett bolag med spritt ägande överlåts. Att publika förvärv inte ska omfattas av tillämpningsområdet är rimligt och framgår redan av utredningens direktiv. Frågan är hur en lämplig avgränsning ska göras i övrigt.

Enligt den gamla förvärvslagen omfattades endast fåmansaktiebolag och handelsbolag men inte bolag med ett mer spritt aktieäggande av lagens tillämpningsområde. Skälet till avgränsningen var att man ansåg att stora svårigheter skulle uppkomma för handeln med aktier, om aktieöverlåtelser krävde myndigheters tillstånd (se prop. 1975/76:33 s. 29). Förvärvet var dessutom endast anmälningspliktigt om det taxerade värdet av den hyreshusenhet som överlåtare ägde var större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Syftet var att endast sådana bolag vars huvudsakliga verksamhet utgjordes av förvaltning av hyresfastigheter skulle omfattas av prövningen. Denna avgränsning kritiserades för att vara lätt att kringgå genom att ändra i bokföringen så att värdegränsen för tillståndsplikt underskreds (se t.ex. SOU 1996:148 s. 67).

När det gäller vilka associationer som bör omfattas av en ny hyresförvärvslag anser utredningen att regleringen bör vara så bred som möjligt. Man bör inte kunna komma runt anmälningskyldigheten genom att välja en annan typ av associationsform. Samtliga associa-

tionsformer i vilka det är möjligt att förvärva aktier eller andelar för att på så vis få ett inflytande över associationen bör omfattas av lagen. Utredningen föreslår därför att lagen ska tillämpas vid förvärv av aktier i privata aktiebolag och andelar i handelsbolag, ekonomiska föreningar och ideella föreningar.

Utredningen anser inte att det finns tillräckligt bärande skäl för att som tidigare avgränsa tillämpningsområdet vad gäller de indirekta förvärven till bolag med ett visst antal aktieägare. Det är möjligen praktiskt ur ett tillämpningsperspektiv, men är inte motiverat utifrån lagens grundläggande skyddssyfte. Att helt undanta förvärv av aktier eller andelar i bolag som huvudsakligen bedriver annan verksamhet än förvaltning av hyresfastigheter framstår inte heller som lämpligt. Det finns ingenting som talar för att de som skaffar sig kontroll över en sådan juridisk person är vare sig mer eller mindre lämpliga som hyresvärdar än sådana som huvudsakligen ägnar sig åt fastighetsförvaltning.

Utredningen föreslår i stället att kravet på anmälan och granskning knyts till sådana fall där förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget som äger hyresfastigheten. Därmed omfattas situationer i vilka förvärvaren kan utöva kontroll över bolaget eller föreningen. Typiskt sett kan sådan kontroll utövas när någon direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna i ett bolag. Ett bestämmande inflytande kan dock uppkomma även på andra sätt. Exempelvis genom avtal som ger förvärvaren möjlighet att utse eller avsätta styrelseledamöter i viss utsträckning eller företräda den juridiska personen. Ett annat exempel på ett bestämmande inflytande är om en förvärvare som trots att den inte har mer än hälften av aktierna kan förväntas få bestämma över bolaget eftersom resten av aktierna är mycket spridda. Hänsyn kan också behöva tas till om förvärvaren tillsammans med en eller flera närstående genom förvärvet kommer att utöva kontroll över en juridisk person.

Helt koncerninterna förvärv bör inte omfattas, eftersom dessa typiskt sett inte innebär en förändring av kontrollen över associationen.

Fastighetstransaktioner som sker genom s.k. paketering bör däremot omfattas i den utsträckning som transaktionen innebär att det bestämmande inflytandet över den juridiska personen förändras.

Undantag från tillämpningsområdet

Lagens tillämpningsområde bör inte vara mer omfattande än vad som krävs för att uppnå syftena med lagen. Det är därför motiverat att undanta sådana förvärv där det till följd av annan lagstiftning redan sker en kontroll av förvärvaren eller där en sådan kontroll av andra skäl inte behöver göras.

Utredningen föreslår att staten, regioner och kommuner inte ska behöva gå igenom en förhandsprövning. Dessa förvärvare får ju förutsättas uppfylla de krav som lagen ställer på förvärvare. Det gäller även kommunala stiftelser. Staten, kommuner och regioner kan, ensamma eller tillsammans med privata aktörer, äga eller på annat sätt kontrollera juridiska personer. Sådana juridiska personer som det offentliga har ett bestämmande inflytande över bör enligt utredningens mening också undantas.

Det finns däremot inte skäl att göra undantag från lagens tillämpningsområde endast för att ett förvärv görs från staten, en kommun, en region eller motsvarande. Man kan inte utgå från att överlåtaren i alla dessa fall själv gör en tillräcklig kontroll av förvärvaren.

Vidare bör förvärv som görs av en bostadsrättsförening som iakttagit de krav som anges i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) undantas från lagen. En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning ska biträdas av två tredjedelar av de boende i huset och det ställs bl.a. krav på att en ekonomisk plan ska upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet fattas. Den ekonomiska planen ska innehålla en finansieringsplan, vara försedd med intyg av två personer och registreras hos Bolagsverket. Intygsgivarna ska ha särskild behörighet att utfärda intyg, något som endast ges den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter.

Som framgår av det följande föreslår utredningen att en förvärvares ansökan om förvärvstillstånd ska kunna avslås om förvärvaren inte uppfyller vissa krav. Dessa krav tar bl.a. sikte på att förvärvaren ska ha ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten och vara lämplig som fastighetsägare. När det gäller de ekonomiska och praktiska förutsättningarna att förvalta fastigheten så framgår dessa av den ekonomiska planen som ska vara granskad av två oberoende intygs-

givare. Vidare kan man generellt utgå från att bostadsrättsföreningar, som bildats under medverkan av hyresgästerna i huset och som fattat ett laggrundat beslut om att förvärva huset för ombildning, har för avsikt att förvalta fastigheten och hålla den i ett godtagbart skick. Även kravet på god sed i hyresförhållanden kan antas vara uppfyllt eftersom en nybildad bostadsrättsförening inte kan ha varit föremål för några ingripanden i de avseenden som avses.

Sammanfattningsvis gör utredningen bedömningen att de krav som föreslås uppställas för förvärvstillstånd inte passar för förvärv som görs enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen. Sådana förvärv kontrolleras på andra sätt. Således bör dessa förvärv undantas från lagens tillämpningsområde.

Av samma skäl bör förvärv som görs av en kooperativ hyresrättsförening enligt 4 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt undantas från tillämpningsområdet. Bestämmelserna om sådana förvärv är snarlika bestämmelserna i bostadsrättslagen. Därmed kontrolleras även dessa förvärv redan på annat sätt.

Det saknas även skäl att granska förvärv som görs av sådana kreditinrättningar som enligt andra regler är skyldiga att avyttra dem senare. Exempelvis måste kreditinstitut som, för att skydda en fordran, köper fast egendom vid exekutiv försäljning avyttra egendomen så snart detta lämpligen kan ske. Kreditinstituten kontrolleras av Finansinspektionen och det finns därmed inte skäl att låta förhandsprövningen omfatta även dessa förvärv. Utredningen föreslår därmed att dessa förvärv ska undantas.

Undantagen för vissa offentliga subjekt och kreditinstitut bör omfatta motsvarande aktörer hemmahörande i andra medlemsländer i EU. Liksom i fråga om de svenska subjekten bör man kunna räkna med att sådana utländska offentliga subjekt uppfyller de krav som bör ställas i sammanhanget. Det ska tilläggas att det med hänsyn till EU-rättsliga regler om bl.a. icke-diskriminering, vilka utvecklas i avsnitt 7.5, inte heller torde vara möjligt att i dessa avseenden behandla svenska subjekt förmånligare än motsvarande subjekt hemmahörande i andra medlemsstater i EU.

3.5.2 Anmälningförfarandet

Förslag: Den som förvärvar en hyresfastighet ska vara skyldig att anmäla förvärvet till kommunen senast tre månader efter förvärvet. Anmälan får också göras innan förvärvet görs.

Om förvärvaren inte anmäler sitt förvärv, får kommunen på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning.

Vid sådana indirekta förvärv som är anmälningsskyldiga ska överlåtaren upplysa kommunen om att förvärvet har skett.

Om kommunen anser att det finns skäl för det, ska den överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning. I annat fall ska kommunen lämna anmälan utan åtgärd. Ett beslut att lämna en anmälan utan åtgärd gäller i ett år.

Kommunen ska som huvudregel fatta sitt beslut inom 25 arbetsdagar.

Förvärv av hyresfastigheter som inte innehåller minst tre bostadslägenheter ska alltid lämnas utan åtgärd.

Det ska tas in en upplysningsbestämmelse i lagen om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela verkställighetsföreskrifter.

Det ska finnas en skyldighet att anmäla förvärv

En förhandsprövning av förvärv kräver att den som ska pröva förvärvet får kännedom om att det har skett. Det går knappast att upptäcka de förvärv som med hänsyn till lagstiftningens ändamål inte bör tillåtas om det inte införs någon form av anmälningsskyldighet. En obligatorisk skyldighet att anmäla de förvärv som omfattas av lagens tillämpningsområde är nödvändig för att lagstiftningen ska vara tillräckligt effektiv. Utredningen föreslår alltså att en ny lag innehåller en sådan skyldighet.

Förvärvaren ska anmäla förvärvet ...

Frågan är om det är förvärvaren, överlåtaren eller båda som ska åläggas anmälningsskyldigheten. Ett problem med den gamla förvärvslagen var att efterlevnaden av den troligtvis var låg när det gällde de indirekta förvärven. Skälen till att inte anmäla ett förvärv eller en

överlåtelse kan vara avsaknad av kunskap om anmälningsskyldigheten men också att risken för upptäckt är låg. När det gäller direkta förvärv kommer inskrivningsmyndigheten vid ansökan om lagfart att kontrollera om förvärvet har anmälts och förvärvaren senast vid den tiden att inse sin anmälningsplikt. Det ligger då i allmänhet i förvärvarens eget intresse att anmäla sitt förvärv eftersom en avsaknad av lagfart på fastigheten medför att möjligheterna att disponera över fastigheten blir små.

Situationen är emellertid en annan vid ett indirekt förvärv eftersom förvärvaren inte blir direkt ägare till fastigheten och det därmed inte krävs någon ansökan om lagfart. I många fall kommer säkert överlåtaren att upplysa förvärvaren om anmälningsskyldigheten. Även överlåtaren har ju ett intresse av att förvärvaren anmäler sitt förvärv omgående. Det finns trots allt en risk att förvärvet, om det upptäcks, inte tillåts och att överlåtaren tvingas betala tillbaka köpeskillingen.

Det som ska kontrolleras – vilket utvecklas i det följande – är omständigheter som hänför sig till förvärvaren. Sådana omständigheter, samt förhållanden som hänför sig till frågan om väsentligt inflytande, är många gånger helt okända för överlåtaren. Det skulle därmed vara opraktiskt att låta överlåtaren ansvara för skyldigheten att anmäla förvärvet. Den granskning som ska göras i de fall ett förvärvstillstånd behöver sökas kommer dessutom också att fokusera på omständigheter hänförliga till förvärvaren. Även detta är något som talar för att ålägga förvärvaren en skyldighet att anmäla förvärvet.

Sammantaget menar utredningen att det finns övervägande skäl för att det ska vara förvärvaren som har en skyldighet att anmäla förvärvet.

... och överlåtaren ska i vissa fall ha en upplysningsskyldighet

Som nyss berördes kan det finnas förvärvare som antingen inte känner till sin skyldighet att anmäla ett förvärv, eller medvetet försöker kringgå denna skyldighet. För att minska risken för kringgåenden av lagen föreslår utredningen därför även att en överlåtare vid indirekta förvärv åläggs att upplysa kommunen om att ett anmälningspliktigt förvärv har skett. Det förutsätter naturligtvis att överlåtaren vid indirekta förvärv känner till att förvärvaren fått ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

En upplysningsskyldighet kan i vart fall i vissa fall ha en avhållande verkan på sådana förvärvare som avsiktligt tänkt kringgå förvärvslagen. Den kan också öka sannolikheten för att förvärvet kan kontrolleras även om förvärvaren inte känner till sin anmälningsplikt. Upptäcks förvärvet efteråt riskerar förvärvaren enligt vad som föreslås att få betala en sanktionsavgift. Formerna för en sådan upplysning behöver inte regleras och upplysningsskyldigheten bör inte vara sanktionerad.

Anmälan innehåll

En anmälan om ett förvärv behöver innehålla de uppgifter om förvärvaren, fastigheten och överlåtaren som behövs för att det ska kunna göras en bedömning av om förvärvet behöver granskas närmare. Sådana uppgifter kan enligt utredningens bedömning exempelvis vara följande:

- fastighetens registerbeteckning,
- antalet bostadslägenheter på fastigheten,
- uppgift om fastighetens taxering och typkod,
- förvärvarens namn, personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer,
- förvärvarens adress.

Avser förvärvet aktier eller andelar bör anmälan även innehålla uppgift om följande:

- registreringsbevis för överlåtande bolag,
- antalet aktier eller andelar som förvärvas, förvärvarens tidigare innehav av aktier eller andelar i bolaget eller föreningen samt det totala antalet aktier eller andelar i bolaget eller föreningen,
- uppgift om förvärvaren på grund av avtal, bolagsordning, stadgar eller andra jämförbara handlingar genom förvärvet får rätt att utöva ett bestämmande inflytande över det överlåtande bolaget eller föreningen.

Utredningen bedömer att närmare bestämmelser om vilka uppgifter som en förvärvsanmälan ska innehålla bör regleras av regeringen i föreskrifter och inte fastställas i lag. Enligt 8 kap. 7 § får regeringen, utan bemyndigade, meddela föreskrifter om verkställighet av lag. Något särskilt bemyndigande behöver därför inte tas in i lagen. Däremot bör en upplysning om bestämmelsen i regeringsformen tas in.

Anmälan om förvärv ska göras hos kommunen

För att en förvärvslagstiftning ska bli effektiv och svår att kringgå är det som framgår utredningens uppfattning att tillämpningsområdet bör vara brett. Därmed kan man förvänta sig att ett stort antal förvärv kommer att genomgå någon form av kontroll. Antalet förvärv som i praktiken kan behöva en mer ingående granskning och i förlängningen kanske nekas tillstånd bedöms emellertid bli litet. Mot den bakgrunden är det viktigt att förfarandet inte i onödan hindrar eller försenar förvärv som man snabbt kan konstatera är oproblematiska. Samtidigt behöver förfarandet vara effektivt och identifiera de förvärvare som är oseriösa eller kriminella.

Ett sätt att åstadkomma både ett snabbt och ett effektivt förfarande är att inledningsvis göra en grov sällning av alla de förvärv som anmäls. Sådana förvärv som framstår som oproblematiska, t.ex. därför att förvärvaren är känd som en seriös fastighetsförvaltare, bör relativt snabbt få besked om att förvärvsanmälan lämnas utan åtgärd. På det sättet kan tid och resurser läggas på att utreda de förvärv som av något skäl behöver granskas eller utredas mer.

Frågan är då vilken myndighet eller vilket organ som är bäst lämpad att göra den första sällningen. De alternativ som utredningen har övervägt är att låta kommunerna, länsstyrelserna eller en central myndighet hantera det inledande förfarandet.

Det finns fördelar med att låta en helt egen myndighet handlägga förvärvsanmälningarna. Bedömningarna kan tänkas bli mer enhetliga och förutsebarheten öka om alla förvärv hanteras av en och samma myndighet. Vidare skulle det räcka att samla viss kompetens inom exempelvis penningtvätsfrågor hos en myndighet i stället för hos samtliga länsstyrelser eller kommuner. Samtidigt finns det inte någon given myndighet att samla just dessa specifika frågor hos. Och att tillsätta en helt ny för detta kommer naturligtvis inte på fråga.

Som redan framgått är tanken att granskningen ska ske i två steg och att det organ som tar emot anmälningarna enbart ska hantera en första grov sällning. Utredningens bedömning är att tillräcklig kompetens för denna typ av hantering finns hos såväl länsstyrelserna som kommunerna och att valet därmed står mellan dessa.

Det som å ena sidan talar för att låta länsstyrelserna hantera den initiala granskningen av förvärven är att bedömningarna då kan tänkas bli mer enhetliga, inte minst eftersom länsstyrelserna är färre än kommunerna. Hos länsstyrelserna finns vidare kompetens i en del närliggande frågor. De hanterar i dag frågor om bl.a. hållbar samhällsplanering och boende samt ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Därutöver är länsstyrelserna vana vid frågor om tillsyn och liknande eftersom de i t.ex. vissa plan- och byggärenden redan har ett sådant ansvar. Det förhållandet att prövningen kommer att ha tydliga brottsförebyggande aspekter kan också sägas vara ett skäl för att staten bör ha ansvaret.

Det finns å andra sidan mycket som talar för att i stället låta kommunerna sköta den initiala granskningen. Kommunerna har onekligen bäst och praktisk kännedom om lokala förhållanden och eventuella oseriösa fastighetsförvaltare. Ambitionen om ett snabbt förfarande är lättare att uppnå om det är kommunerna som får i uppgift att hantera saken. Kommunerna är många fler än länsstyrelserna vilket innebär att antalet förvärv per kommun att hantera blir färre än antalet hade blivit om de fördelade sig på länsstyrelserna. Även inom kommunerna finns sedan tidigare god kompetens och erfarenhet av boendefrågor. Kommunerna har även ett tillsynsansvar exempelvis enligt miljöbalkens bestämmelser. Från och med den 1 juli 2023 har kommunerna dessutom genom lagen (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete ett ansvar att bidra till samhällets samlade brottsförebyggande arbete.

Vad som kan tala emot att låta kommunerna hantera den initiala granskningen är naturligtvis att förutsättningarna hos kommunerna varierar. Sverige har 290 kommuner av olika storlek. Det kommer därmed också att vara en stor skillnad i hur många anmälningar en glesbygdskommun får hantera per år i jämförelse med en kommun i något av storstadsområdena. Det går inte att bortse från att det finns en viss risk att lagen kommer att tillämpas olika i olika kommuner, vilket kan gå ut över förutsebarheten. Denna risk kan dock motverkas om regleringen görs tillräckligt tydlig.

Utredningen gör bedömningen att det förfarande som föreslås med en grov sällning och tydliga krav kommer att bli förhållandevis enkelt att tillämpa för samtliga kommuner. Kommunerna hanterade ju dessutom fram till 2010 motsvarande anmälningar enligt förvärvslagen. Således finns det i många kommuner erfarenhet av hur hanteringen gick till då, även om rutinerna naturligtvis behöver förnyas och anpassas efter den nya lagen och dagens förutsättningar. Det ska även betonas att kommunerna redan i dag har varierande uppgifter som ställer krav på kompetens inom många olika områden. Enligt utredningens uppfattning är kommunerna väl så skickade att ansvara för saken som alternativet länsstyrelserna skulle vara.

Även om det alltså i och för sig finns omständigheter som talar både för att länsstyrelserna och för att kommunerna bör få det initiala sällningsansvaret, gör utredningen bedömningen att övervägande skäl talar för att kommunerna får uppgiften.

Anmälan ska göras senast tre månader efter förvärvet och i den kommun där fastigheten ligger

Enligt förvärvslagen skulle anmälan till kommunen ske inom tre månader från det att förvärvet skedde. När det gällde indirekta förvärv kunde frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett.

För den som vill förvärva en hyresfastighet kan det vara viktigt att så tidigt som möjligt få besked om förvärvet kan genomföras. Utredningen anser därför att det bör finnas en möjlighet att, oavsett vilken typ av förvärv det gäller, anmäla sitt förväg redan innan förvärvet har skett. En sådan möjlighet underlättar för marknadsaktörernas planering vid de aktuella transaktionerna.

Frågan är hur långt i förväg en sådan anmälan ska kunna göras. Omständigheterna kring förvärvaren kan hinna ändras från tiden för beslutet tills förvärvet genomförs. En förvärvare som vid dagen för anmälan uppfyller kraven för att genomföra ett förvärv kan innan köpet genomförs t.ex. gå i konkurs eller få förelägganden från hyresnämnden utfärdade mot sig eller rentav dömas för brott. När förvärvaren är en juridisk person, kan t.ex. ägarförhållanden eller styrelsens sammanfattning ändras på ett sätt som får betydelse. Ett beslut i sällningsförfarandet om att lämna en anmälan om förvärv utan åtgärd får anses vara ett sådant gynnande förvaltningsbeslut som i prin-

cip inte får ändras till den enskildes nackdel. Det går alltså knappast att låta kommunens beslut om att lämna ett förvärv utan åtgärd gälla under lång eller obestämd tid. Enligt utredningens bedömning framstår det som lämpligt att beslutet får gälla i ett år.

När det gäller den yttersta gränsen för när ett förvärv ska anmälas till kommunen anser utredningen att den, i likhet med vad som gäller för att ansöka om lagfart för ett förvärv av fast egendom, bör bestämmas till tre månader efter förvärvet. Anmäls förvärvet senare än tre månader efter förvärvet, bör kommunen kunna besluta om sanktionsavgift. Utredningen återkommer till detta.

Anmälan bör ges in till den kommun där fastigheten ligger. Det kan förekomma att det genom en och samma köpehandling förvärvas flera fastigheter i flera kommuner. Till exempel om föremålet för förvärvet är ett fastighetsbolag med ett stort fastighetsbestånd. För att undvika merarbete och olika bedömningar i samma fråga bör det i sådana fall räcka att förvärvet anmäls till en kommun. Utredningen föreslår att den kommun där huvuddelen av hyresfastigheterna ligger bör hantera anmälan. Vid den bedömningen kan man utgå från vilket taxeringsvärde de berörda fastigheterna har.

Kommunens befogenheter om ett anmälningspliktigt förvärv inte anmäls

Om ett anmälningspliktigt förvärv inte anmäls, bör kommunen kunna förelägga förvärvaren att anmäla det. Om förvärvaren trots föreläggandet inte själv anmäler förvärvet, föreslår utredningen att kommunen ska ha möjlighet att på egen hand upprätta ett underlag för en anmälan. Kommunen kan då, om den har ett tillräckligt gott underlag för det, besluta att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning.

Kommunens handläggningstid

När det gäller handläggningstidens längd hos kommunen måste hänsyn tas till dels olägenheterna för förvärvarna med ett utdraget förfarande, dels kommunens praktiska möjligheter att hantera de anmälningar som kommer in. I en avvägning mellan dessa två hänsyn föreslår utredningen att handläggningstiden bestäms till 25 arbetsdagar.

Den tiden lär i de flesta fall räcka för att kommunen ska komma fram till att förvärvet ska lämnas utan åtgärd eller av något skäl bli föremål för den vidare granskning som enligt utredningens förslag bör göras hos hyresnämnden. För att ta hand om de undantagssituationer där bedömningen är svår, t.ex. för att det krävs mer utredning, bör det finnas en möjlighet för kommunen att utsträcka handläggningstiden till som mest tre månader. Denna möjlighet bör inte kunna användas frekvent utan den är tänkt att användas i ett fåtal mer svårbedömda ärenden där det är nödvändigt.

Ett utdraget förfarande var ett av problemen som låg till grund för upphävandet av den gamla förvärvslagen. Det konstaterades då att det är olyckligt för både säljare och köpare att ett förvärv, om det går hela vägen till hovrätten, kan bli hängande i luften i flera år. I de fall tillstånd sedermera vägras är kanske skadan ett nödvändigt ont, men i de fall tillstånd lämnas har förfarandet inneburit rejäla förluster i både tid och pengar som förefaller omotiverad. Enligt förvärvslagen hade kommunen fyra månader på sig att meddela förvärvaren om prövning begärdes. I utredningen framhölls att 98–99 procent av alla förvärv enbart kontrollerades av kommunerna och att handläggningstiden där utgjorde det största problemet. Snitttiden för förvärv i Stockholm, Göteborg och Malmö angavs dock till runt två månader. (Se SOU 2008:75 s. 90 f.)

Med utredningens förslag kortas handläggningstiden ner betydligt i jämförelse med vad som gällde enligt den gamla lagen. Dessutom innebär möjligheten att anmäla sitt tänkta förvärv innan det har skett att förvärvare och överlåtare kan vinna ytterligare tid. För de förvärv som överlämnas för granskning, och eventuellt även överklagas, kan ändå handläggningstiden bli ganska lång. Det kan förstås för den enskilde förvärvaren i vissa fall leda till olägenheter men måste i sammanhanget vägas mot lagstiftningens skyddssyfte.

Hyresfastigheter bebyggda med annat än hyreshus

Hyresfastigheter som är taxerade som hyreshusenheter kan bestå av andra slags byggnader än hyresbostadshus, t.ex. parkeringshus, garage eller hotell. En hyreshusenhet kan också vara helt obebyggd.

Som redogjorts för i det föregående bör av praktiska skäl all fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet omfattas av lagen. Det

finns dock inte något intresse av att granska andra förvärv än sådana som avser hyreshus i vilka det finns bostäder. Det bör därför tas in en särskild regel enligt vilken alla andra förvärv ska lämnas utan åtgärd av kommunen mer eller mindre rent automatiskt.

Utredningen föreslår därför att samtliga förvärv av hyreshusenheter visserligen ska anmälas, men att andra förvärv än sådana som avser fast egendom och tomträtter på vilka det finns färre än tre bostadslägenheter, ska lämnas utan åtgärd.

Kommunen ska besluta att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller överlämna den för granskning

För att lagen ska bli effektiv bör den granskning som kommunen utför vid sin sällning inte vara för omfattande. När kommunen omgående t.ex. gör bedömningen att förvärvet bör tillåtas därför att förvärvaren är en sedan tidigare känd seriös förvaltare av hyresbostäder, behöver inga ytterligare undersökningar göras. Likaså kan det förekomma att förvärvaren är en förvaltare som sedan tidigare är känd i kommunen som oseriös och som kommunen tidigare haft problem med. I sådana fall bör det enligt utredningens mening räcka att kommunen inom en kort tidsfrist fattar beslut om att lämna anmälan för granskning. För det fall ärendet överlämnas för granskning bör kommunen ange skälen för detta så att förvärvaren har möjlighet att hos hyresnämnden åberopa skäl för att tillstånd till förvärvet ska ges.

3.5.3 Förfarandet hos hyresnämnden

Förslag: Om en anmälan har överlämnats för granskning, ska förvärvaren ansöka om tillstånd till förvärvet hos hyresnämnden.

En ansökan ska innehålla en redovisning av de omständigheter och den utredning som åberopas till stöd för att det finns förutsättningar för förvärvstillstånd. Närmare bestämmelser om vilka uppgifter en ansökan ska innehålla ska framgå av dels lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, dels förordning.

Kommunen ska få yttra sig i ärendet om förvärvstillstånd och hyresnämnden får även ge en berörd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig över ansökningen.

Om det behövs får hyresnämnden begära uppgifter från andra statliga myndigheter. De statliga myndigheter som regeringen bestämmer ska lämna uppgifter till hyresnämnden, om hyresnämnden begär det i samband med sin granskning och det behövs för att hyresnämnden ska kunna fatta beslut. Brottsbekämpande myndigheter ska dock endast vara skyldiga att lämna uppgifter i vissa fall.

De omständigheter som hyresnämnden ska beakta är om

1. förvärvaren har ekonomiska och praktiska förutsättningar att förvalta fastigheten,
2. syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa,
3. förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden, och
4. förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten.

Hyresnämnden ska avslå ansökan om förvärvstillstånd om förvärvaren inte uppfyller förutsättningarna för tillstånd. I annat fall ska hyresnämnden ge tillstånd till förvärvet.

Ett tillstånd till ett framtida förvärv ska gälla i ett år från beslutet.

Om en ansökan om förvärvstillstånd avslås eller avvisas ska förvärvet vara ogiltigt. Detsamma gäller under vissa förutsättningar om förvärvaren inte ansöker om förvärvstillstånd.

Ansökan om tillstånd ska göras hos hyresnämnden

Den mer ingående granskningen som ska göras för det fall kommunen inte lämnar anmälan utan åtgärd bör göras av den myndighet som bäst känner till hyresmarknaden. Utredningen anser att det lämpligaste är att lägga denna uppgift på hyresnämnderna.

När kommunen överlämnar anmälan till hyresnämnden, bör det enligt utredningens mening vara upp till förvärvaren att ansöka om

tillstånd till förvärvet. Görs inte det bör, vilket utvecklas i det följande, förvärvet kunna bli ogiltigt.

Innehållet i ansökan om förvärvstillstånd

Ansökan om tillstånd till ett förvärv bör innehålla de uppgifter och handlingar som behövs för att hyresnämnden ska kunna fatta beslut i ärendet. Därmed bör uppgifter och handlingar som åberopas till stöd för att förvärvaren uppfyller de krav som ställs för tillstånd ges in. Hyresnämnden bör ha möjlighet att begära att förvärvaren ger in en viss handling för att exempelvis visa att det föreligger ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten.

Enligt utredningens mening bör en ansökan om förvärvstillstånd, utöver vad som följer av lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, innehålla exempelvis följande uppgifter:

- avsikten med förvärvet,
- om förvärvaren äger eller tidigare har ägt en hyresfastighet,
- vilka ekonomiska och praktiska förutsättningar som förvärvaren har att förvalta egendomen,
- om förvärvaren tidigare i sin egenskap som fastighetsägare har varit föremål för en ansökan om ingripande i förvaltningen av en fastighet enligt bostadsförvaltningslagen, åtgärdsföreläggande eller upp-rustningsföreläggande enligt 12 kap. jordabalken, föreläggande eller förbud med stöd av miljöbalken eller plan- och bygglagen, eller expropriation enligt expropriationslagen,
- hur förvärvet finansieras.

Närmare bestämmelser om vilka uppgifter och handlingar som ska ges in bör regeringen kunna meddela i verkställighetsföreskrifter, i likhet med vad som gäller för anmälan om förvärv.

Kraven för att få förvärvstillstånd

Hyresnämnden ska enligt utredningens förslag göra en bedömning av om förvärvaren ska få tillstånd till förvärvet eller om ansökningen ska avslås. Hyresnämndens beslut bör grundas på i lagen fastslagna

och tydliga krav på förvärvaren. Kraven bör utformas med syftet att dels skydda hyresgäster mot oseriösa hyresvärdar som allvarligt brister i förvaltningen av hyresfastigheter, dels hindra kriminella aktörer från att förvärva fastigheter.

Det bör därmed krävas av förvärvaren att denne kan visa att det finns såväl ekonomiska som praktiska förutsättningar för en förvaltning av hyresfastigheten. Ett sådant krav är inte svårt för en seriös förvärvare att uppfylla och det är därför rimligt att beviskravet sätts förhållandevis högt. De ekonomiska förutsättningarna kan exempelvis visas genom en ekonomisk kalkyl över de kostnader för underhåll m.m. som förvärvaren kommer att ha för fastigheten samt en redogörelse för hur köpet och övriga kostnader ska finansieras. Den som i praktiken ska sköta förvaltningen av fastigheten behöver inte nödvändigtvis vara förvärvaren själv. Det bör vara tillräckligt att förvärvaren kan visa att uppgiften att förvalta fastigheten har uppdragits åt någon annan.

Ett skäl att vägra tillstånd bör också vara att syftet med förvärvet inte är att förvalta fastigheten och hålla den i sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa. Det kan vara så att förvärvaren under kort tid både köpt och sålt hyresfastigheter i större omfattning utan syfte att behålla fastigheterna på längre sikt. För hyresgäster innebär det typiskt sett en olägenhet att fastigheten de bor i överläts till ägare som inte har något intresse av att se till att underhållet sköts eftersom avsikten ändå är att sälja den inom kort. Beviskravet bör dock vara lägre ställt när det gäller detta krav eftersom det förstås kan vara en svår sak att föra bevisning om. I dessa situationer kan det antas att det ofta kommer att vara så att kommunen har gett in utredning som visar att förvärvaren i flera tidigare fall har köpt och sålt hyresfastigheter i spekulationssyfte och då även misskött sina skyldigheter gentemot hyresgästerna i fastigheterna. Ges den typen av utredning in, lär det falla på förvärvaren att göra sannolikt att syftet just denna gång är ett annat.

Vidare bör tillstånd till ett förvärv inte ges om det kan antas att förvärvaren inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. För avslag på denna grund bör det finnas någon slags dokumenterad misskötsel från förvärvarens sida när det gäller tidigare förvaltning av fastigheter. Det kan röra ärenden hos hyresnämnden eller tillsynsändren enligt miljöbalken. Varje överträdelse är naturligtvis inte sådan att den kan diskvalificera en förvärvare från nya förvärv. Upp-

repad misskötsel eller allvarliga fall av klandervårt beteende kan dock vara omständigheter som innebär att hyresnämnden ska avslå ansökningen.

Slutligen bör hyresnämnden avslå en ansökan om det kan antas att förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten. En förvärvare som i närtid är dömd för allvarligare ekonomisk brottslighet med kopplingar till yrkesverksamheten eller för gärningar med kopplingar till organiserad brottslighet är typiskt sett olämplig som ägare till en hyresfastighet. Även mindre allvarlig brottslighet kan dock innebära att en förvärvare anses olämplig. Ekonomisk misskötsamhet, t.ex. underlåtenhet med att betala in skatter och avgifter eller slarv med bokföringen, är också sådant som kan tala för att en förvärvare är olämplig. I varje enskilt fall bör dock samtliga omständigheter beaktas och en omständighet som kan vara av betydelse är om det förflutit lång tid sedan brottet eller misskötsamheten begicks.

En anledning att anta att en förvärvare är olämplig kan också vara att förvärvaren inte kan redogöra för hur förvärvet ska finansieras. Det förekommer inte sällan att fastigheter förvärvas i penningtvättsyfte och det är därför viktigt att hindra sådana förvärv där transaktionen i sig är ett led i penningtvätt. En kontroll av hur finansieringen av köpet gått till kan därför vara nödvändig i vissa fall. Kan en förvärvare inte redogöra för var pengarna kommer från, kan det vara ett skäl att neka tillstånd.

När det gäller särskilt de ekonomiska och personliga förhållandena bör lämplighetsprövningen i de fall förvärvaren är en juridisk person på vanligt sätt i stället avse de fysiska personer som har ett väsentligt inflytande i den juridiska personen.

Det förekommer av såväl skattemässiga som andra skäl att fastigheter överläts genom s.k. paketering. Uppläggen varierar men har det gemensamt att överlåtelsen sker genom en överlåtelsekedja där den första förvärvaren endast är tillfällig. När det gäller sådana upplägg bör enbart den slutliga förvärvarens lämplighet bedömas. Utifrån den föreslagna lagens syften att hålla oseriösa och kriminella förvärvare borta från hyresfastighetsmarknaden finns det knappast tillräckliga skäl att pröva lämpligheten vad gäller en sådan förvärvare som endast tillfälligt innehar fastigheten.

Kommunen ska beredas tillfälle att yttra sig

Som framgått är det enligt utredningens förslag kommunen som vid sällningsförfarandet gör en bedömning av om hyresnämnden ska granska ett förvärv eller inte. Om kommunen begär en granskning, är det därmed naturligt att kommunen också blir part i ärendet hos hyresnämnden. När förvärvaren har lämnat in sin ansökan om tillstånd bör kommunen därför också beredas tillfälle att yttra sig över den.

Det kan hända att kommunen sedan en ansökan har getts in anser att hyresnämnden ändå bör ge tillstånd till förvärvet, kanske för att det framkommit nytt underlag. Om kommunen anger det i sitt yttrande kan det få betydelse för hyresnämndens prövning, men någon möjlighet att återkalla ärendet bör inte finnas för kommunen. Saken bör inte vara dispositiv i den meningen.

Hyresgästföreningen får beredas tillfälle att yttra sig

Det kan ofta finnas skäl för hyresnämnden att inhämta synpunkter från en hyresgästorganisation. Det är då lämpligt att hyresnämnden vänder sig till den hyresgästorganisation som har förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) för det hus som prövningen avser. Inom hyresgästorganisationerna finns god kännedom om olika hyresvärdar och hur de sköter förvaltningen av sina fastigheter. Hyresgästorganisationerna har dessutom viktiga uppgifter enligt andra lagar inom hyresrättens område. Det är därför rimligt att hyresnämnden mer eller mindre regelmässigt begär ett yttrande från en sådan organisation, även om detta visserligen inte bör vara obligatoriskt. Hyresgästorganisationen blir till skillnad från kommunen inte part i ärendet.

Hyresnämnden kan behöva uppgifter från andra myndigheter

Om kommunen beslutar att överlämna ärendet till hyresnämnden, bör, som framgår av det föregående, förvärvaren i sin ansökan om förvärvstillstånd utöver de uppgifter som redan lämnats i samband med en förvärvsanmälan lämna in ett visst underlag som hyresnämnden sedan ska grunda sitt beslut på. Därtill kommer det i kommunens

yttrande och ett eventuellt yttrande från en hyresgästorganisation ofta finnas ytterligare underlag för beslutet.

I vissa fall kan hyresnämnderna behöva ytterligare uppgifter för att ta ställning till om förvärvaren ska få tillstånd till förvärvet. Ett sådant behov bör typiskt sett uppstå om det i något av yttrandena som getts in framkommer uppgifter som hyresnämnden anser behöver klarläggas. Det kan handla om att kommunen lämnar vissa uppgifter om förvärvarens ekonomi eller kopplingar till brottslighet som hyresnämnden behöver kontrollera eller överväga vidare inom ramen för sin prövning. Sådana uppgifter kan hyresnämnden ofta få från andra myndigheter. Exempel på myndigheter som hyresnämnden mer ofta kan behöva uppgifter från är Skatteverket, Kronofogdemyndigheten, Bolagsverket och Polismyndigheten. Det bör vara upp till hyresnämnden att i varje fall bedöma om ytterligare uppgifter behövs och vilken myndighet hyresnämnden i så fall vill vända sig till. I ärenden där omständigheterna kring förvärvaren och förvärvet i och för sig är ostridiga lär någon informationsinhämtning inte behövas. Det är alltså inte fråga om att hyresnämnden regelmässigt ska begära uppgifter från andra myndigheter utan det bör endast göras om det behövs.

Statliga myndigheters skyldighet att lämna en uppgift till hyresnämnden

I många fall kommer de uppgifter som hyresnämnden behöver få tillgång till inom ramen för sin bedömning att omfattas av sekretess. Den lagstadgade informationsskyldigheten mellan myndigheter gäller inte om en uppgift är belagd med sekretess. För att en uppgift för vilken sekretess gäller ska få röjas för en enskild eller en annan myndighet krävs författningsstöd.

När man överväger ett sådant utökat informationsutbyte behöver en avvägning göras mellan de intressen som gör sig gällande i sammanhanget. Allmänintresset handlar om att skydda hyresgäster genom att hindra oseriösa och kriminella förvärvare från att ta sig in på hyresfastighetsmarknaden. Mot detta ska ställas intressen för den personliga integriteten.

Utredningens uppfattning är att det är motiverat att införa en möjlighet för hyresnämnden att inhämta även uppgifter som omfattas av sekretess i dessa ärenden. Det går inte att förutse exakt vilka

uppgifter som hyresnämnden kommer att behöva tillgång till i sin granskning och därmed på förhand bedöma omfattningen av integritetsintrånget för den enskilde. Uppgiftsskyldigheten bör därför begränsas så att intrånget i den personliga integriteten inte ska bli större än nödvändigt. Det görs lämpligen genom att myndigheternas uppgiftsskyldighet begränsas till situationer i vilka det behövs för att hyresnämnden ska kunna fatta beslut i ärendet om förvärvstillstånd. Uppgiftsskyldigheten bör dessutom begränsas så att den endast gäller för vissa särskilt angivna myndigheter. Med beaktande av vilka omständigheter som hyresnämnden ska granska bör dessa enligt utredningens mening vara exempelvis Polismyndigheten, Ekobrottsmyndigheten, Skatteverket, Kronofogdemyndigheten och Migrationsverket. Vilka myndigheter som ska omfattas bör anges i förordning.

Genom uppgiftsskyldigheten blir den sekretessbrytande bestämmelsen i 10 kap. 28 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) tillämplig vid begäran om utlämnande. För att bedöma om förutsättningarna för ett sekretessgenombrott är uppfyllda kan den utlämnande myndigheten behöva efterfråga viss information från hyresnämnden.

Det kan dock uppstå situationer i vilka hyresnämnden behöver vända sig till en myndighet som inte omfattas av den föreslagna uppgiftsskyldigheten för att inhämta uppgifter som omfattas av sekretess hos den myndigheten. Den berörda myndigheten kan då behöva pröva om det finns förutsättningar för att lämna ut uppgiften enligt generalklausulen i 10 kap. 27 § offentlighets- och sekretesslagen. Eftersom det i dessa fall inte rör sig om ett rutinmässigt utlämnande, är det utredningens bedömning att någon särskild sekretessbrytande bestämmelse för att möjliggöra uppgiftsutlämnande för myndigheter som inte omfattas av den föreslagna uppgiftsskyldigheten inte bör införas.

En uppgift som hyresnämnden kan behöva hämta in från Polismyndigheten är huruvida förvärvaren eller en person med väsentligt inflytande över förvärvaren förekommer i belastningsregistret. För uppgifter i belastningsregistret är dock inte generalklausulen i 10 kap. 28 § tillämplig (se 35 kap. 3 §). För att hyresnämnden ska ha rätt att ta del av uppgifter ur belastningsregistret krävs det att uttryckligt stöd för det finns i 10 § förordningen (1999:1134) om belastningsregister (se 6 § lagen 1998:620 om belastningsregister). Utredningen gör bedömningen att det bör införas en sådan bestämmelse i förordningen.

En uppgift som omfattas av sekretess hos den utlämnande myndigheten omfattas inte alltid av sekretess även hos myndigheten som tar emot uppgiften. Utredningen redogör i avsnitt 3.6.4 för hur sekretesskyddet bör utformas för uppgifter i ärenden enligt hyresförvärvslagen.

Uppgifter inom brottsbekämpande eller brottsutredande verksamhet

En uppgiftsskyldighet innebär att förvärvaren kommer att kunna ta del av och beredas tillfälle att yttra sig över uppgifter som omfattas av sekretess hos den utlämnande myndigheten. Förvärvaren har nämligen som huvudregel rätt till partsinsyn i de uppgifter som har kommit till hyresnämnden, även om dessa skulle omfattas av sekretess också hos nämnden. Rätten till partsinsyn kan bara begränsas om det är av synnerlig vikt av hänsyn till något allmänt eller enskilt intresse att sekretessen inte röjs. Det är således endast i undantagsfall som rätten till partsinsyn får vika till förmån för sekretessen. I ärenden om förvärvstillstånd torde det som utgångspunkt inte gå att vägra en förvärvare att ta del av en uppgift som lämnats i ärendet.

Partsinsynen kan i enskilda fall vara problematisk. Det gäller i synnerhet om de uppgifter som förvärvaren får del av hänför sig till brottsbekämpande eller brottsutredande verksamhet. Uppgiftsskyldigheten skulle nämligen kunna medföra att hyresnämnden får information om exempelvis pågående förundersökningar eller uppgifter som hänför sig till polisens verksamhet att förebygga, förhindra eller upptäcka brottslig verksamhet. Ett röjande av sådana uppgifter är typiskt sett känslig, i synnerhet om det är den som utreds som får kännedom om uppgiften och därmed kan förstöra eller påverka utredningen. Inom ramen för brottsbekämpande myndigheters verksamhet kan det också finnas andra situationer där en uppgiftsskyldighet för uppgifter som skyddas av sekretess skulle kunna leda till önskat resultat.

Utredningens bedömning är att det därmed måste finnas ett undantag för brottsbekämpande myndigheters uppgiftsskyldighet. Uppgifter som omfattas av sekretess och förekommer i myndigheternas brottsbekämpande verksamhet bör inte lämnas till hyresnämnden om övervägande skäl talar för att det intresse som sekretessen ska skydda har företräde framför intresset av att uppgiften lämnas ut.

Ogiltighet

Enligt den gamla förvärvslagen blev följden av underlåtenhet att i rätt tid ansöka om förvärvstillstånd eller att förvärvstillstånd vägrades att förvärvet blev ogiltigt. Den påföljden ansågs nödvändig för att lagen skulle få avsedd effekt.

Utredningen konstaterar att det kan finnas flera skäl till att förvärv inte anmäls. Ett skäl kan vara okunskap om anmälningsplikten och ett annat kan förstås vara att en förvärvare gärna undviker granskning. Ett tredje skäl kan vara ovilja att hantera de praktiska och ekonomiska olägenheterna förknippade med förfarandet. Oavsett vilka skäl en förvärvare haft till att underlåta att anmäla sitt förvärv anser utredningen att det viktigaste för att uppnå lagens syften är att förvärvet genomgår en granskning. En förvärvare som i och för sig inte har anmält sitt förvärv kan naturligtvis ändå uppfylla de krav som ställs på en förvärvare enligt lagen. Utredningen föreslår därför, som framgår av det föregående, att om det kommer till kommunens kännedom att en hyresfastighet har bytt ägare utan att anmälan om det har gjorts så ska kommunen kunna upprätta ett underlag för sin handläggning.

Frågan är vad följden ska bli av att hyresnämnden beslutar att avslå en ansökan om förvärvstillstånd på den grunden att förvärvaren inte uppfyller ett eller flera av de krav som lagen ställer. Frågan är även vad följden blir av att en anmälan om förvärv eller en ansökan om förvärvstillstånd inte ges in i tid.

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet redovisade i betänkandet SOU 2008:75 en rad problem som ogiltighets-sanktionen hade fört med sig. Förutom de praktiska problemen med en tillbakagång av ett köp innebär det även stora kostnader för både köpare och säljare samt olägenheter för hyresgästerna. En lång väntan med därpå följande återgång av köpet bedömdes kunna innebära att förvaltningen eftersattes under lång tid och att hyresgästerna därefter fick tillbaka en ovillig hyresvärd. Det ansågs dessutom inte säkert att en säljare hade kvar pengarna efter den långa tid som löpt sedan förvärvet påbörjades till dess det förklaras ogiltigt. (Se s. 98.)

Enligt utredningens uppfattning måste svårigheter av detta slag vägas mot att låta en oseriös eller till och med kriminell förvärvare behålla en fastighet och de olägenheter det kan föra med sig för främst hyresgästerna. Det går därmed inte att helt undvika ogiltighet

som påföljd. Syftet med en förvärvsprövning är ju att hålla olämpliga förvärvare borta från hyresfastighetsmarknaden. Och det är nödvändigt att en förvärvare som inte uppfyller lagens förutsättningar för förvärvstillstånd inte får behålla hyresfastigheten.

En förutsättning för ogiltighet bör dock vara att förvärvet har överlämnats till hyresnämnden för granskning och att förvärvaren fått möjlighet att ansöka om tillstånd. Däremot bör inte, till skillnad från vad som gällde enligt den gamla förvärvslagen, ogiltighet inträda automatiskt i de fall en förvärvare underlåter att anmäla förvärvet i tid eller över huvud taget. En sådan ordning ökar incitamenten för förvärvare att anmäla sitt förvärv efter att tidsfristen för anmälningsplikten löpt ut, även om förvärvaren då enligt vad utredningen föreslår i det följande i och för sig riskerar att få betala en sanktionsavgift.

Konsekvensen av att en ansökan om förvärvstillstånd avslås bör därför enligt utredningens mening bli att ett förvärv som redan är genomfört blir ogiltigt. Likaså bör ett förvärv bli ogiltigt om en förvärvare inte ansöker om tillstånd hos hyresnämnden eller inte kompletterar en ofullständig ansökan trots föreläggande om det. Ogiltigheten bör inträda som en konsekvens av hyresnämndens beslut att inte tillåta förvärvet eller avvisa ansökningen och alltså inte kräva något särskilt beslut.

Enligt utredningens bedömning kan man anta att ogiltighet som följd kommer att få en preventiv effekt när det gäller att avhålla olämpliga förvärvare från att förvärva fastigheter. Ogiltighetsföljden räcker dock inte för att säkerställa efterlevnad av lagen. Det föreslås därför i avsnitt 3.5.5 att även sanktionsavgifter ska införas.

3.5.4 Förvärv vid exekutiva auktioner

Förslag: För förvärv på exekutiv auktion ska det finnas särskilda bestämmelser.

Förvärv av en hyresfastighet genom inrop på exekutiv auktion ska enligt huvudregeln överlåtas inom ett år. Överlåtelse behöver dock inte ske om kommunen meddelar att den inte kommer att begära hyresnämndens granskning av förvärvet, hyresnämnden beslutar att ge tillstånd till förvärvet eller förhållandena har ändrats och någon anmälan av förvärvet inte längre hade krävts om det hade varit ett vanligt köp.

Om hyresfastigheten inte överlåts, och ingen undantagsregel är tillämplig, ska hyresfastigheten på begäran av kommunen säljas på offentlig auktion.

Förvärv av hyresfastighet på exekutiv auktion ska regleras särskilt

Det händer att sådana hyresfastigheter som enligt utredningens förslag ska omfattas av lagens tillämpningsområde säljs på exekutiv auktion. När det gäller sådana försäljningar bör bestämmelserna om anmälan och ansökan om tillstånd inte tillämpas eftersom det skulle försvåra Kronofogdemyndighetens handläggning och förfarandet vid en exekutiv auktion i onödan. Enligt utsökningsbalken ska Kronofogdemyndigheten vid en exekutiv auktion anta det högsta budet, om detta är godtagbart, och köparen lämna handpenning eller ställa säkerhet. Att i efterhand förklara att ett sådant förvärv inte får tillstånd skulle leda till onödigt besvär och inte vara förenligt med en godtagbar utsökningsrättslig ordning.

Köp av fast egendom vid exekutiv auktion har tidigare undantagits i förvärvslagstiftning. Redan i 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag m.m. undantogs vissa inrop på exekutiv auktion från de tillståndsregler som fanns i lagen. För sådana förvärv fanns i stället vissa särskilda bestämmelser. Motsvarande gällde även enligt förvärvslagen och gäller enligt jordförvärvslagen (1979:230) för lantbruks-egendom som förvärvas på exekutiv auktion. Bestämmelserna har i huvudsak sett likadana ut i över hundra år och innebär kortfattat att köp av fast egendom på exekutiv auktion är undantagna från lagens

krav på tillstånd men i stället underställda särskilda krav som innebär att egendomen åter ska avyttras inom viss tid om inte inroparen fått tillstånd att behålla den.

Skälet till att inte helt undanta de exekutiva auktionerna från granskning är att de i sådana fall skulle kunna leda till att lagen kringgås eftersom personer som annars inte skulle få förvärvstillstånd skulle slippa granskning om fastigheten förvärvas på exekutiv auktion. Det är därför utredningens bedömning att motsvarande regler om vidareförsäljning av fastigheten m.m. bör införas i den föreslagna lagen. Det är visserligen inte troligt att sådana bestämmelser kommer att komma till användning särskilt ofta. Men bestämmelserna bör verka avhållande för personer som vet med sig att de inte uppfyller lagens krav på förvärvstillstånd.

Utredningen föreslår mot den bakgrunden att de exekutiva auktionerna ska regleras i särskilda bestämmelser och huvudsakligen hanteras på samma sätt som enligt den gamla förvärvslagen och jordförvärvslagen.

Bestämmelserna om exekutiva auktioner

Det bör sålunda krävas att en hyresfastighet som inropas på exekutiv auktion ska överlåtas inom ett år från det att auktionen fått laga kraft, om förvärvet vid ett vanligt köp hade behövt anmälas till kommunen. Hyresfastigheten bör dock inte behöva överlåtas om inroparen fått besked om att förvärvet inte kommer att granskas eller att förvärvet har fått tillstånd, eller om omständigheterna har ändrats på så sätt att förvärvet inte längre vid ett vanligt köp hade krävt tillstånd. För att få tillstånd att behålla hyresfastigheten bör samma krav på inroparen ställas som på övriga förvärvare enligt lagen.

De övriga bestämmelser som utredningen föreslår kring hanteringen av hyresfastigheter som inropas på exekutiva auktioner motsvarar, med några få undantag, vad som gäller enligt jordförvärvslagen och vad som gällde enligt den gamla förvärvslagen.

Utredningen föreslår justeringar bara i två avseenden. Den ena justeringen gäller vilken köpeskilling som ska accepteras i de fall fastigheten säljs på offentlig auktion till följd av att inroparen inte har överlåtit fastigheten inom den i lagen angivna tiden. Tidigare har i princip gällt att fastigheten inte får säljas under ett marknadsvärde,

vilket är ett högt ställt krav när det gäller fastigheter som säljs på exekutiv auktion. Det framstår i stället som rimligare att knyta an till regleringen i 12 kap. 40 § utsökningsbalken enligt vilken ett inrop ska godtas om skyddsbeloppet täcks och det inte är sannolikt att en avsevärt högre köpeskillning kan uppnås. Kravet på marknadsvärde kan få konsekvensen att fastigheten inte säljs och blir kvar hos en inropare som eventuellt är olämplig som hyresvärd.

Den andra justeringen rör länsstyrelsens tidsfrist för att besluta om en ny auktion om en försäljning inte kommer till stånd vid den första auktionen. Den bör enligt utredningens bedömning kortas ner från två år till ett år. En lång tidsfrist kan föra med sig att fastigheten behöver värderas på nytt och handläggningen börja om, vilket leder till ökade kostnader för såväl enskilda som staten.

Enligt 12 kap. 25 § andra stycket utsökningsförordningen (1981:981) ska det vid en auktion som avser en jordbruksfastighet upplysas om motsvarande bestämmelser om exekutiv auktion i jordförvärvslagen. Enligt utredningen bör det i bestämmelsen göras ett tillägg så att upplysningsskyldigheten omfattar även förvärv av hyresfastighet.

Det bör även anges i förordning att Kronofogdemyndigheten efter att en hyresfastighet har förvärvats på exekutiv auktion ska skicka en kopia av köpebrevet till den kommun där fastigheten ligger.

3.5.5 Administrativa sanktionsavgifter

Förslag: Kommunen ska få besluta att ta ut en sanktionsavgift av en förvärvare som underlåter att anmäla ett förvärv av en hyresfastighet.

Det ska inte vara obligatoriskt att besluta om sanktionsavgift.

Sanktionsavgiften ska bestämmas till ett belopp mellan 50 000 kronor och 5 000 000 kronor.

Vid bedömningen av om en sanktionsavgift ska tas ut och när storleken på avgiften bestäms ska särskild hänsyn tas till hur allvarlig underlåtenheten att anmäla förvärvet är och om denna har varit uppsåtlig eller berott på oaktsamhet.

En sanktionsavgift ska också få efterges helt om överträdelsen är ringa eller det annars är oskäligt att ta ut avgiften.

En sanktionsavgift ska bara få beslutas om den som avgiften ska tas ut av har fått tillfälle att yttra sig inom två år från det att överträdelsen ägde rum. Ett beslut om sanktionsavgift ska delges.

Om fler är skyldiga till samma överträdelse ska de vara solidariskt ansvariga för betalningen.

En sanktionsavgift ska betalas till kommunen inom 30 dagar efter det att beslutet om att ta ut avgiften har fått laga kraft eller inom den längre tid som anges i beslutet. Om sanktionsavgiften inte betalas i tid, ska kommunen lämna den obetalda avgiften för indrivning.

Sanktionsavgiften ska tillfalla kommunen.

En sanktionsavgift ska falla bort till den del beslutet om avgiften inte har verkställts inom fem år från det att beslutet fick laga kraft.

Kringgåenden av lagen

Vid direkta fastighetsförvärv, när själva fastigheten byter ägare, har förvärvaren både en skyldighet och i de flesta fall ett eget intresse av att ansöka om lagfart hos inskrivningsmyndigheten. I samband med en sådan ansökan kommer inskrivningsmyndigheten att göra en kontroll av att bestämmelserna om förprovning av förvärvet har följts. Om en ansökan om tillstånd har avslagits, kommer även en ansökan om lagfart att avslås. Har frågan om förvärv ännu inte av-

gjorts ska ansökningen i stället vilandeförklaras. Det blir därmed förhållandevis lätt att upptäcka om en sådan direktöverlåtelse inte har anmälts till kommunen.

Vid en indirekt överlåtelse av en fastighet är det aktier eller andelar som byter ägare och inte fastigheten. Det blir därför inte aktuellt att ansöka om lagfart och någon kontroll görs alltså inte av inskrivningsmyndigheten i dessa fall. Sådana överlåtelser behöver inte heller anmälas till någon annan myndighet, såvida inte överlåtelserna även medför t.ex. en ändring i bolagsordningen som ska registreras hos Bolagsverket.

Den gamla förvärvslagen kritiserades för att den var lätt att komma runt, särskilt genom indirekta förvärv. Utredningens uppdrag är enligt direktiven att föreslå en modern förvärvslagstiftning som ska vara svår att kringgå. Utredningen gör bedömningen att någon motsvarande kontrollfunktion som inskrivningsmyndigheten har i de direkta förvärvssituationerna inte kan införas för de indirekta förvärven. För att öka efterlevnaden av en lag som är svår för myndigheterna att övervaka och kontrollera kan man, förutom den ogiltighetspåföljd som föreslås, överväga kriminalisering eller andra administrativa sanktioner. Det är utredningens bedömning att överträdelser av hyresförvärvslagen inte bör kriminaliseras. Ett bättre alternativ i syfte att öka anmälningsbenägenheten är att i stället införa sanktionsavgift.

Det bör införas sanktionsavgift

Sanktionsavgifter har införts på många områden i syfte att öka efterlevnaden av regler. Sådana avgifter kan verka avskräckande och ha en mer effektiv handlingsdirigerande verkan än straff, särskilt när överträdelsen i fråga begås av juridiska personer och inte fysiska. En sanktionsavgift kan riktas direkt mot en juridisk person. Storleken på avgiften brukar variera beroende på område och kan regleras på ett sådant sätt att den blir betydligt mer kännbar för näringsidkaren än vad t.ex. ett bötesstraff hade kunnat bli. En sanktionsavgift kan dessutom tas ut oberoende av om överträdelsen har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Ett system med administrativa sanktioner kan därtill vara lämpligare av resursskäl. Genom att låta den myndighet som faktiskt upptäcker och utreder överträdelsen, och som har

erforderlig kunskap på området, vara den som beslutar om sanktionen kan förfarandet bli billigare, enklare och effektivare än ett straffrättsligt förfarande, som kan kräva omfattande utredningsinsatser från polis och åklagare.

Enligt utredningens mening framstår sanktionsavgift som ett effektivt sätt att öka incitamenten för förvärvare att självmant anmäla sina förvärv.

Kommunen ska kunna besluta om sanktionsavgift

Utredningen föreslår mot den bakgrunden att underlåtenhet att anmäla ett förvärv till kommunen ska kunna leda till att en sanktionsavgift tas ut. Det bör vara kommunen som fattar beslutet om sanktionsavgift. Det är kommunen som hanterar anmälningarna om förvärv och omständigheterna kring dem och som kommer att ha god kännedom om lagen. Förhållandena är sällan så komplicerade att det skulle krävas att det är domstol som fattar beslut om sanktionsavgift. Däremot är det inte lämpligt att ett ingripande beslut av detta slag fattas av enskilda tjänstemän hos kommunen. Ett uttryckligt delegationsförbud som rör detta bör därför tas in i lagen.

Sanktionsavgiftens storlek

Beräkningsgrunderna för sanktionsavgiftens storlek ser olika ut i olika författningar. Till exempel kan ett brett avgiftsintervall inom vilket sanktionsavgiften ska bestämmas anges eller så bestäms avgiften till en viss procentsats av ett bolags omsättning. Det förekommer också att sanktionsavgiften anges till ett fast belopp oavsett överträdelse. I plan- och byggförordningen (2011:338) regleras med exakthet hur stor byggsanktionsavgiften ska vara beroende på vilken överträdelse av plan- och bygglagen som har skett.

Förvärvare av hyresfastigheter kan vara allt från fysiska personer som inte bedriver någon annan näringsverksamhet till fastighetsbolag med stora fastighetsbestånd. Därmed kommer både storlek, erfarenhet och ekonomiska förutsättningar att skilja sig mycket mellan olika förvärvare. Ett belopp som är kännbart för en förvärvare kan för en annan framstå som obetydligt. Vissa förvärvare har kanske inte haft någon omsättning tidigare och andras omsättning kan vara svår

att utreda eftersom de är hemmahörande i andra länder. Utredningens bedömning är mot den bakgrunden att sanktionsavgifterna inte ska anges till vissa bestämda belopp. I stället bör sanktionsavgiftens storlek anges som ett bestämt beloppsintervall. Intervallet bör vara brett för att både möjliggöra en differentiering och fungera avskräckande. Samtidigt behöver vid ställningstagandet till storleken på maxbeloppet hänsyn tas till de intressen som lagen ska skydda och den skada som kan uppstå om lagen kringgås.

Enligt utredningens bedömning är spannet 50 000 kronor – 5 000 000 kronor tillräckligt brett. Detta spann framstår som väl avvägt för att fungera som en avskräckande sanktion för förvärvare med vitt skilda förutsättningar.

Omständigheter av betydelse vid bestämmandet av storleken på avgiften

Det bör inte vara obligatoriskt att i varje fall en överträdelse har skett faktiskt ta ut en sanktionsavgift. I stället anser utredningen att det bör vara upp till kommunen att göra en bedömning av om den aktuella överträdelsen är så allvarlig att en sanktionsavgift ska tas ut. Underlåtenheten att anmäla kan bero på att förvärvaren helt enkelt inte känner till anmälningsskyldigheten eller i ett svårbedömt fall själv gjort bedömningen att någon anmälningsskyldighet inte föreligger eller kanske fått en missvisande upplysning om saken. Det är i sådana fall rimligt att kommunen utifrån förutsättningarna i fallet får bedöma om sanktionsavgift ska utgå eller inte.

I lagen bör det regleras vilka omständigheter som särskilt ska påverka bedömningen av om en sanktionsavgift ska tas ut och till vilket belopp den i så fall ska bestämmas. När kommunen ska göra en bedömning i dessa avseenden bör hänsyn tas till samtliga omständigheter som är relevanta i det enskilda fallet. Särskild hänsyn bör tas till hur allvarlig underlåtenheten att anmäla förvärvet varit och om det skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Allvaret i underlåtenheten kan exempelvis mätas i antal fastigheter och hyresgäster som berörs. Uppsåtliga överträdelser motiverar naturligtvis högre avgifter än rent oaktsamma, men även graden av oaktsamhet bör tas med i bedömningen.

Det bör även finnas möjlighet att helt eller delvis efterge sanktionsavgiften om underlåtenheten att anmäla är ringa eller ursäktlig

eller om det annars med hänsyn till omständigheterna skulle vara oskäligt att ta ut avgiften. Sådana skäl skulle exempelvis kunna vara att förvärvaren redan drabbats av någon annan sanktion för huvudsakligen samma överträdelse eller att underlåtenheten beror på omständigheter utom förvärvarens kontroll.

Förvärvaren ska ha rätt att yttra sig innan beslut om sanktionsavgift

Innan beslut om sanktionsavgift fattas av kommunen bör förvärvaren beredas möjlighet att yttra sig och bemöta det som kommunen lägger förvärvaren till last. Det bör vidare införas en bestämmelse om preskription, dvs. en tid inom vilken kommunen måste göra gällande sanktionsavgiften för att sådan ska få beslutas. En rimlig tid får enligt utredningens uppfattning anses vara två år från det att överträdelsen ägde rum. Eftersom en överträdelse enligt lagen inte har ägt rum innan tre månader förflutit från förvärvet, så kommer fristen att räknas från den dagen.

Bevisbördan för att kommunikation har skett ligger på kommunen. Ett beslut om en sanktionsavgift är en särskilt ingripande åtgärd och bör därför delges den avgiftsskyldige enligt delgivningslagen (2010:1932).

Det bör vidare klargöras att solidariskt ansvar föreligger om flera personer har gjort sig skyldiga till samma underlåtenhet. Så kan bli fallet om flera personer förvärvat en hyresfastighet tillsammans men ingen av dem ger in en anmälan.

Betalning och indrivning av sanktionsavgift

Utredningen föreslår att det ska föreskrivas att betalning av avgiften ska ske inom 30 dagar från det att beslutet om det har fått laga kraft om inte kommunen beslutar om en längre tid för betalning. Sanktionsavgiften ska vara en snabb och effektiv reaktion från samhällets sida och förutsätter därför också snabb verkställighet. Om sanktionsavgiften inte betalas i tid bör kommunen i princip på en gång lämna den för indrivning. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m.

Det vanligaste när det gäller sanktionsavgifter är att sådana beslutas av statliga myndigheter och tillfaller staten. Det förekommer

emellertid också att avgiften tillfaller kommunen. Ett exempel på detta är sådana byggsanktionsavgifter som beslutas av kommunala nämnder. Utredningen anser mot bakgrund av att det är kommunerna som föreslås ansvara för hanteringen av förvärvsanmälningarna, att det finns skäl att föreslå att sanktionsavgiften också ska tillfalla kommunen.

Slutligen bör det även regleras att om beslutet om sanktionsavgift inte har verkställts inom fem år från det att beslutet vann laga kraft så bör möjligheten att kräva in avgiften falla bort.

3.5.6 Fullgörandet av kommunens uppgifter

Förslag: Kommunallagens bestämmelser ska i huvudsak gälla när det gäller delegation av de uppgifter som enligt lagen åligger kommunen.

Beslut om sanktionsavgifter ska endast få tas av en nämnd i dess helhet.

Delegation

Det bör enligt utredningens uppfattning vara upp till varje kommun att besluta hur ärendena enligt den föreslagna lagen ska hanteras organisatoriskt. Kommunerna varierar i storlek och det kan antas att vissa kommuner kommer att hantera långt fler ansökningar än andra. Det bör tas in en hänvisning i lagen som anger att det är kommunallagen som ska tillämpas i dessa frågor.

Enligt kommunallagen finns möjlighet för nämnder att delegera uppgifter till exempelvis enskilda tjänstemän. I vissa ärenden får dock beslutanderätten inte delegeras. Det är t.ex. ärenden av principiell beskaffenhet eller av större vikt som rör myndighetsutövning mot enskilda. Utredningen anser att beslut om sanktionsavgifter är av sådan beskaffenhet att de endast ska kunna tas av nämnden i dess helhet. Tillämpningen av kommunallagens bestämmelser varierar mellan kommunerna. Det bör därför tas in ett uttryckligt förbud i den föreslagna lagen mot delegation av beslut om sanktionsavgift.

3.5.7 Överklagande

Förslag: Hyresnämndens beslut i ärenden om förvärvstillstånd ska få överklagas till Svea hovrätt.

Kommunens beslut om sanktionsavgift ska få överklagas till hyresnämnden.

Andra beslut enligt lagen ska inte få överklagas.

Möjligheten att överklaga kommunens beslut

Kommunens beslut om sanktionsavgift bör få överklagas av den som drabbas av beslutet. Utredningen föreslår att besluten ska få överklagas till hyresnämnden. Hyresnämnden kommer att ha god insyn i hyresförvärvslagens bestämmelser men också anslutande reglering. Det framstår som lämpligt att ärenden enligt samma lag koncentreras till samma myndighet. Det kan också hända att hyresnämnden både får ta ställning till frågan om tillstånd och sanktionsavgift vad gäller samma förvärvare. Av effektivitetsskäl är det därför rimligt att nämnden hanterar båda frågorna.

När det gäller partsställningen i hyresnämnden bör kommunen vara motpart till förvärvaren. Vad gäller formerna för överklagande, t.ex. överklagandefristen, bör bestämmelserna i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder tillämpas.

Kommunens beslut att lämna en anmälan om förvärv utan åtgärd kan inte anses ha någon negativ effekt på en enskild. Detsamma gäller beslut att överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning. Sådana beslut bör därför inte få överklagas.

Möjligheten att överklaga hyresnämndens beslut

Hyresnämndens beslut bör enligt utredningens mening, i likhet med andra beslut av hyresnämnden, få överklagas till Svea hovrätt.

Ett beslut får enligt 42 § förvaltningslagen (2017:900) överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. En rätt att överklaga förutsätter att beslutet antingen påverkar klagandens rättsliga ställning eller rör ett intresse som erkänts av rättsordningen. Exempelvis kan det vara fråga om att den beslutande myndigheten ska ta hänsyn till intresset vid sin materiella prövning

av ärendet. I vissa fall har även den som har ett beaktansvärt intresse i saken fått överklaga beslutet. Avgörande för rätten att överklaga är med andra ord den effekt som beslutet får för klaganden.

Ett beslut att avslå eller avvisa en ansökan om förvärvstillstånd kan påverka både förvärvaren och överlåtaren på ett negativt sätt eftersom förvärvet som en följd av beslutet blir ogiltigt och prestationerna ska återgå. Det krävs inte någon särskild reglering när det gäller enskildas rätt att överklaga hyresnämndens beslut. En prövning får i stället göras i varje enskilt fall av om den klagande enligt allmänna principer har klagorätt.

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 bör i likhet med andra beslut som överklagas från hyresnämnden till hovrätten inte krävas prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut enligt hyresförvärvslagen. Krav på prövningstillstånd i frågor om sanktionsavgift hade i och för sig kunnat motiveras med att dessa beslut redan har prövats i två instanser (kommunen och hyresnämnden) när de tas upp av Svea hovrätt. Ett och samma förvärv kan dock både föranleda beslut om sanktionsavgift och avslag på en ansökan om förvärvstillstånd. Det vore då opraktiskt om endast det ena beslutet men inte det andra krävde prövningstillstånd eftersom frågorna ofta kan tänkas hänga ihop. Att det inte krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut följer redan av 2 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Någon särskild reglering utöver det behövs inte.

Svea hovrätts beslut bör inte kunna överklagas

Det följer av 10 § i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt att hovrättens beslut inte får överklagas. Någon särskild bestämmelse behövs därför inte om detta. Svea hovrätt blir därmed sista instans i mål enligt hyresförvärvslagen. Däremot bör det tas in ett tillägg i samma lag om att hovrättens avgöranden i mål om förvärvstillstånd och sanktionsavgifter enligt hyresförvärvslagen får rättskraft.

3.6 Personuppgiftsbehandling och sekretess

Förslag: Sekretess ska gälla i ärende enligt hyresförvärvslagen för uppgift om enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Sekretessen ska inte gälla beslut i ärenden.

För uppgift i en allmän handling ska sekretessen gälla i högst tjugo år.

Bedömning: Någon ytterligare lagreglering för den personuppgiftsbehandling som kan komma att ske med anledning av hyresförvärvslagen behöver inte införas.

3.6.1 Lagförslaget innebär en behandling av personuppgifter

Utredningens förslag innebär att kommunerna, hyresnämnderna och Svea hovrätt inom ramen för sin handläggning av ett ärende kommer att samla in och vidta åtgärder med personuppgifter av olika slag. Uppgifter som mer ofta kommer att behandlas är namn, personnummer eller samordningsnummer och adresser till enskilda. I vissa fall kommer även uppgifter lagöverträdelse att samlas in. I sina kontakter med andra myndigheter kan både kommunen och hyresnämnden också behöva lämna ut personuppgifter om förvärvaren till den andra myndigheten. Därutöver kan behandling av personuppgifter behöva utföras av förvärvare och överlåtare som ett led i deras skyldighet att lämna uppgifter till kommunen och hyresnämnden. Frågan är om den nämnda personuppgiftsbehandlingen är förenlig med de regelverk som finns på området.

3.6.2 Dataskyddsförordningen och dataskyddslagen

EU:s dataskyddsförordning (dataskyddsförordningen) är direkt tillämplig i alla medlemsstater. I Sverige kompletteras dataskyddsförordningen av bl.a. lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen).

Enligt dataskyddsförordningen måste varje behandling av personuppgifter vila på en rättslig grund för att den ska vara tillåten. I arti-

kel 6.1 i dataskyddsförordningen finns en uttömmande lista med dessa rättsliga grunder. Behandlingen av personuppgifter måste uppfylla åtminstone ett av de villkor som räknas upp i bestämmelsen för att vara laglig. De rättsliga grunder som är av intresse för sådan personuppgiftsbehandling som följer av utredningens lagförslag är de som anges i artikel 6.1 c) och e). De rättsliga grunderna måste enligt artikel 6.3 fastställas i enlighet med unionsrätten eller en medlemsstats nationella rätt för att kunna läggas till grund för behandling av personuppgifter.

Enligt c) är behandlingen laglig, om den är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige. Begreppet omfattar i första hand offentligrättsliga förpliktelser och av 2 kap. 1 § dataskyddslagen följer att en förpliktelse utgör en rättslig grund för behandling av personuppgifter om förpliktelsen följer av lag eller annan författning, av kollektivavtal eller av beslut som har meddelats med stöd av lag eller annan författning.

Enligt e) är behandlingen laglig, om den är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning. Uppgifter av allmänt intresse ska ha stöd i lag eller annan författning. I förarbetena till dataskyddslagen anges att alla uppgifter som riksdag eller regering gett i uppdrag åt statliga myndigheter, kommuner och regioner att utföra är av allmänt intresse. Vidare är också all den verksamhet som en statlig eller kommunal myndighet bedriver, inom ramen för sin befogenhet, av allmänt intresse (prop. 2017/18:105, s. 56 f.).

För både artikel 6.1 c och e gäller även att personuppgiftsbehandlingen ska vara nödvändig i förhållande till den rättsliga grunden för att vara laglig.

De nämnda artiklarna anger inte ett krav på att själva behandlingen av personuppgifter måste regleras. Det är i stället den rättsliga förpliktelsen, uppgiften av allmänt intresse eller myndighetsutövningen som ska ha stöd i rättsordningen (prop. 2017/18:105, s. 48).

När det gäller personuppgifter som rör lagöverträdelse har sådana ett starkt skydd enligt artikel 10. Sådana uppgifter får behandlas under kontroll av en myndighet eller då behandling är tillåten enligt unionsrätten eller medlemsstaternas nationella rätt, där lämpliga skyddsåtgärder för de registrerades rättigheter och friheter fastställs. Av 3 kap. 8 § första stycket dataskyddslagen framgår att detta innebär att myndigheter får behandla den typen av uppgifter.

Av artikel 87 i dataskyddsförordningen framgår att medlemsstaterna får bestämma på vilka särskilda villkor ett nationellt identifikationsnummer eller något annat vedertaget sätt för identifiering får behandlas. Sådana personuppgifter ska i sådana fall endast användas med iakttagande av lämpliga skyddsåtgärder för de registrerades rättigheter och friheter enligt förordningen. Enligt 3 kap. 10 § dataskyddslagen får personnummer och samordningsnummer behandlas utan samtycke endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Regeringen får enligt 11 § meddela ytterligare föreskrifter om i vilka fall behandling av personnummer och samordningsnummer är tillåten.

3.6.3 Det behövs ingen ytterligare personuppgiftsreglering

Vid handläggningen av ärenden enligt den föreslagna lagen kommer personuppgifter av olika slag att behandlas av kommunen och andra myndigheter. Behandlingen sker som en följd av bestämmelser i lagen. Den rättsliga grunden för behandlingen är därmed att den är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse som följer av föreslagen lag eller annan författning eller som ett led i myndighetsutövning enligt lag eller annan författning på det sätt som anges i artikel 6.1 e dataskyddsförordningen. När det gäller de myndigheter som omfattas av utredningens förslag om uppgiftsskyldighet är deras behandling av personuppgifter också nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som följer av lag i enlighet med artikel 6.1 c i dataskyddsförordningen och 2 kap. 1 § dataskyddslagen. Behandlingen av personnummer och samordningsnummer är vidare klart motiverad med hänsyn till ändamålet med behandlingen och vikten av säker identifiering enligt 3 kap. 10 § dataskyddslagen.

Av utredningens förslag framgår att förvärvare och i viss utsträckning överlåtare ska åläggas en viss uppgiftsskyldighet. Den personuppgiftsbehandling som sker hos förvärvare och överlåtare för att uppfylla den skyldigheten är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som följer av lag i enlighet med artikel 6.1 c i dataskyddsförordningen och 2 kap. 1 § dataskyddslagen.

Sammantaget bedömer utredningen att den behandling av personuppgifter som kan komma att ske som en följd av den föreslagna lagen

har stöd i dataskyddsförordningen och dataskyddslagen. Någon ytterligare reglering behövs därför inte.

3.6.4 Sekretess i ärenden enligt hyresförvärvslagen

Det förslag som utredningen lägger fram innebär att kommunerna och hyresnämnderna kommer att få tillgång till uppgifter om enskilda som i vissa fall kommer att vara känsliga. Det går inte att på förhand avgöra exakt vilka uppgifter som kommer att hanteras inom ramen för ärendena men vissa av de uppgifter som lämnas över kommer troligen att omfattas av sekretess hos den överlämnande myndigheten. Det är utredningens bedömning att de bestämmelser om sekretess, t.ex. överföring av sekretess, som finns i offentlighets- och sekretesslagen inte kommer att omfatta alla uppgifter som ges in inom ramen för ärenden enligt hyresförvärvslagen.

När det gäller ärenden enligt hyresförvärvslagen kan man förvänta sig att kommunerna, hyresnämnderna och Svea hovrätt kommer att få del av uppgifter om enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden. Det kan röra sig om uppgifter om en enskild eller juridisk persons ekonomi eller personliga vandel. I många fall kan sådana uppgifter vara känsliga för en förvärvare och utredningen föreslår därför att sådana uppgifter ska omfattas av sekretess om det kan antas att den enskilde lider skada om uppgiften röjs. Sådana situationer bör tas om hand genom en särskild sekretessbestämmelse.

Utredningen föreslår att sekretessbestämmelsen ska innehålla ett rakt skaderekvisit, dvs. att det ska råda en presumtion för offentlighet. Sekretessen bör inte omfatta beslut enligt hyresförvärvslagen.

Som redogörs för i avsnitt 3.5.3 innebär rätten till partsinsyn att en förvärvare som huvudregel alltid har rätt att ta de av uppgifter som tillförts ett ärende. Den föreslagna sekretessbestämmelsen kommer därmed inte att gälla i förhållande till den förvärvare som ärendet avser.

3.7 Ändringar i annan lagstiftning

Förslag: En god man som utsetts av rätten enligt lagen om samäganderätt ska vid en auktion upplysa om reglerna i hyresförvärvslagen.

Lagen om vissa bulvanförhållanden utvidgas till att även omfatta fall då bulvanförhållanden används för att kringgå hyresförvärvslagen.

Lagen om samäganderätt

I lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt finns bestämmelser om bl.a. ägande och förvaltning av samägd egendom, såsom fastigheter. Enligt lagen kan domstol under vissa omständigheter besluta att samägd egendom ska säljas på offentlig auktion och samtidigt utse en god man som ska ombesörja auktionen. Om auktionen avser en jordbruksfastighet ska den gode mannen upplysa om reglerna i jordförvärvslagen.

Innan den gamla förvärvslagen upphävdes gällde att den gode mannen på motsvarande sätt skulle upplysa om reglerna i förvärvslagen om auktionen avsåg en hyresfastighet. Utredningen anser att den gode mannens upplysningskyldighet nu bör utvidgas till att även avse hyresfastigheter och hyresförvärvslagen.

Lagen om vissa bulvanförhållanden

Lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå sådana hinder mot att förvärva eller behålla egendom som uppställs i jordförvärvslagen. Med bulvanförhållande avses att någon utåt framstår som ägare av viss egendom men i verkligheten innehar egendomen huvudsakligen för annans räkning. Lagen gällde förut även vid kringgåenden av den gamla förvärvslagen.

En huvudman eller bulvan som uppsåtligen kringgår jordförvärvslagens bestämmelser kan dömas till böter eller fängelse i högst ett år. I lagen finns även bestämmelser om att egendomen som bulvanförhållandet avser ska tvångsförsälas på talan av allmän åklagare.

Utredningens bedömning är att lagen om vissa bulvanförhållanden, liksom vad som gällde enligt den gamla förvärvslagen, bör omfatta också kringgåenden av hyresförvärvslagen.

4 Ombildning på de boendes villkor

4.1 Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Bostadsrättslagen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till syfte att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Om en bostadsrättsförening vill förvärva ett hyreshus för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter, ska beslutet om det fattas på en föreningsstämma. Ombildningsbeslutet är bara giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet går med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten vid den tidpunkt som föreningen fattar beslutet om ombildning. (Se 9 kap. 19 § första stycket bostadsrättslagen [1991:614] och prop. 2002/03:12 s. 130.)

Om ett beslut av föreningsstämman inte har kommit till på ett formellt riktigt sätt eller om det materiella innehållet i beslutet strider mot exempelvis bostadsrättslagen, kan en bostadsrättshavare föra talan vid allmän domstol mot föreningen och begära att beslutet ska upphävas eller ändras. Sådan talan kan också föras av styrelsen eller dess ledamöter och av sådana medlemmar i föreningen som inte är bostadsrättshavare. (Se 9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 6 kap. 47 § lagen [2018:672] om ekonomiska föreningar.)

Ett beslut om förvärv som strider mot ombildningsreglerna är ogiltigt. Beslutet är alltså ogiltigt om det inte har fattats på en föreningsstämma, om majoritetskravet inte är uppfyllt eller om de hyresgäster som röstat för beslutet inte var medlemmar i föreningen eller folkbokförda där. Ogiltighet inträder också om den ekonomiska planen

inte hållits tillgänglig före beslutet. Detta gäller dock inte om förvärv ändå har skett enligt beslutet och lagfart meddelats.

Om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt, ska en lagfartsansökan avslås av inskrivningsmyndigheten (9 kap. 21 § bostadsrättslagen och 20 kap. 6 § 9 jordabalken).

En bostadsrättsförening ska registreras hos Bolagsverket. För att kunna registreras ska föreningen ha stadgar, en styrelse, en revisor och minst tre medlemmar. En förutsättning är också att bostadsrättsföreningen har särskilt till ändamål att upplåta lägenheter i föreningens hus med bostadsrätt. Bolagsverket ska pröva om föreningen uppfyller kraven för registrering. Om föreningen inte gör detta, kommer ansökan om registrering i sista hand att avslås. (Se 1 kap. 1 och 2 §§ bostadsrättslagen.)

Folkbokföringslagen

Som framgår av det föregående krävs att de hyresgäster som deltar i ett beslut om ombildning till bostadsrätt är folkbokförda på fastigheten när beslutet tas.

Enligt folkbokföringslagen (1991:481) ska en person folkbokföras på den fastighet där han eller hon är att anse som bosatt (6 §). En person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar, eller när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Den som kan antas vara bosatt på fler än en fastighet anses bosatt där han eller hon med hänsyn till samtliga omständigheter får anses ha sin egentliga hemvist (7 §). Om en person under en på förhand bestämd tid av högst ett år regelmässigt tillbringar sin dygnsvila på en annan fastighet än den där han eller hon har sin egentliga hemvist, anses detta inte leda till ändrad bosättning (8 §). Den som inte regelmässigt tillbringar sin dygnsvila på någon viss fastighet anses bosatt på den fastighet till vilken han eller hon med hänsyn till samtliga omständigheter kan anses ha sin starkaste anknytning (12 §).

Den som har flyttat ska anmäla detta inom en vecka (25 §). Den nya folkbokföringen gäller från och med flyttningsdagen om anmälan gjorts i rätt tid. Kommer anmälan in senare gäller folkbokföringen från och med den dagen då anmälan kom in. Om beslut fattas utan

föregående anmälan, gäller folkbokföringen från och med beslutets dag (35 §).

Den som lämnar en oriktig uppgift till grund för beslut om folkbokföring döms, om åtgärden innebär fara i bevishänseende, för folkbokföringsbrott till böter eller fängelse i högst sex månader. Det samma gäller den som inte fullgör sin skyldighet att göra en flyttanmälan (43 §).

Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt ger hyresgäster rätt att före andra köpare förvärva fast egendom för ombildning till bostadsrätt.

Hyresgästerna måste först bilda en bostadsrättsförening och det är sedan föreningen som gör en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. I anmälan ska föreningen bifoga ett intyg från styrelsen om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och folkbokförda på fastigheten (1–3 §§).

En fastighetsägare får som huvudregel inte överlåta en fastighet för vilken det finns en intresseanmälan till någon annan köpare utan att föreningen genom ett hembud först har erbjudits att förvärva hela fastigheten (6 §).

4.2 Uppdraget enligt kommittédirektiven

I kommittédirektiven uppmärksammas två tillvägagångssätt genom vilka de boendes intressen kringgås vid ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.

I det ena fallet folkbokför sig personer som egentligen bor någon annanstans på fastigheten inför en omröstning om ombildning, i syfte att skapa en nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet. På så sätt kan beslut om ombildning fattas, även om de hyresgäster som faktiskt bor i huset har motsatt sig detta.

I det andra fallet skapar en hyresvärd först en ekonomisk förening som förvärvar fastigheten. Därefter omregistreras föreningen

till en bostadsrättsförening. Lägenheter i fastigheten kan sedan upplåtas med bostadsrätt utan att de boende alls varit med och beslutat om ombildningen.

I denna del är utredningens uppdrag att lämna förslag på åtgärder för att hindra att hyresgäster kringgås vid ombildningar till bostadsrätt. Utredningen ska särskilt analysera vilka krav som bör gälla för att en person ska vara berättigad att rösta om en ombildning och hur det kan kontrolleras att ett ombildningsförfarande har skett på ett lagenligt sätt.

4.3 Skärpt krav på folkbokföring

Förslag: Det införs ett krav på att en bostadshyresgäst ska vara folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Problemet i dag

I förarbetena till de ombildningsregler som infördes år 1982 framhålls att det framför allt är de boendes intressen, önskemål och synpunkter som bör tillgodoses när det är fråga om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt (se prop. 1981/82:169 s. 27).

Upplägget med personer som folkbokför sig på en fastighet enbart i syfte att rösta för en ombildning används sannolikt för att fastighetsägaren vinner ekonomiska fördelar av det. Om personerna agerar som bulvaner för fastighetsägaren, kan denne nämligen tillgodogöra sig vinsten när lägenheterna senare säljs till marknadspris. Folkbokföringen återspeglar inte verkliga förhållanden och det är därmed inte de boendes intressen, önskemål och synpunkter som tillgodoses när bulvanerna deltar i omröstningen. Om deras röster är avgörande för beslutet om ombildning, innebär förfarandet att hyresgästernas intressen kringgås. De hyresgäster som faktiskt bor på fastigheten och inte vill ombilda har förstås en rätt att bo kvar som hyresgäster, men då med en hyresvärd som möjligen sätter sina egna medlemmars intressen framför hyresgästernas.

Det kan konstateras att en boende inte med nuvarande lagstiftning kan komma åt ett beslut om ombildning i den nämnda situationen. Upplägget innebär visserligen att de boendes intressen inte tillgodoses på det sätt som lagstiftningen förutsätter men beslutet om ombildning är trots det inte ogiltigt. Att folkbokföra sig på en fastighet där man inte bor är i och för sig brottsligt. Den omständigheten får dock ingen verkan på beslutet om ombildning eftersom folkbokföringen normalt gäller från och med dagen för folkbokföringsbeslutet. Ogiltighetsgrunderna träffar inte situationen och någon möjlighet att nå framgång med en klandertalan finns inte.

Alternativa lösningar

Kravet på att en bostadshyresgäst ska vara folkbokförd på fastigheten för att få delta i ombildningsbeslutet tillkom 2003 i syfte att säkerställa de boendes intressen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det hade då uppmärksammats att bostadsrättsföreningar ibland bildades med medlemmar som inte bodde i huset. I förarbetena framhålls att det egentligen hade varit rimligt att ställa krav på faktiskt boende på fastigheten för den som vill delta i ett beslut om ombildning. Med hänsyn till att inskrivningsmyndighetens prövning normalt bara är formell och det inte var aktuellt att utvidga myndighetens utredningsskyldighet ansågs dock ett sådant krav ändå inte lämpligt. (Se prop. 2002/03:12 s. 103.)

Enligt utredningens mening talar samma skäl fortfarande mot att införa ett krav på faktiskt boende i stället för folkbokföring i bostadsrättslagen. Ett krav av det slaget skulle innebära att inskrivningsmyndighetens prövning fick utvidgas från en rent formell kontroll till att utreda omständigheterna kring enskilda personers boendeförhållanden. En sådan ändring av inskrivningsmyndighetens hantering är knappast förenlig med principerna för myndighetens roll och handläggning. Det skulle dessutom förmodligen leda till längre handläggningstider.

Man kan i och för sig överväga att, förutom krav på faktiskt boende, införa krav på att beslut om ombildning ska godkännas av hyresnämnden för att vara giltigt. Hyresnämnden kan till skillnad från inskrivningsmyndigheten göra sådana prövningar av omständigheterna kring boendefrågan som i vissa fall skulle behövas. Det skulle troligen

innebära en minskning av antalet kringgåenden genom felaktigt folkbokförda personer. Men det skulle också innebära en olycklig tidsutdräkt i ombildningsförfarandena. Enligt statistik från Bolagsverket nyregistrerades årligen i snitt 777 bostadsrättsföreningar under 2018–2022. Om hyresnämnden skulle granska alla dessa, skulle det innebära ökade kostnader för myndigheten och längre ombildningsprocesser. Med beaktande av att det inte har framkommit något som tyder på att problemet med felaktig folkbokföring är särskilt omfattande är det tveksamt om de olägenheter som en sådan åtgärd för med sig står i proportion till det eftersträlvade syftet.

En annan tänkbar lösning hade i och för sig kunnat vara att låta den nya hyresförvärvslagen omfatta även förvärv genom ombildning i stället för att, som utredningen föreslår, låta sådana förvärv vara undantagna från tillämpningsområdet (jfr avsnitt 3.5.1). I de förarbeten som nämndes i det föregående ansågs att möjligheterna att komma åt missförhållandena med de s.k. falska bostadsrättsföreningarna sannolikt skulle öka med en sådan lösning. Men det påtalades även att nyttan av att låta förvärv genom ombildning omfattas av en förhandsprövning måste vägas mot den ökade byråkrati och de olägenheter i övrigt som detta sannolikt skulle innebära. (Se a. prop. s. 107.) Utredningen anser att resonemanget om antalet ombildningar ställt i relation till omfattningen av missbruket med folkbokföring gör sig gällande även i detta sammanhang. Det finns därför inte tillräckliga skäl att låta förvärv genom ombildning omfattas av hyresförvärvslagens tillämpningsområde.

Folkbokföring under minst sex månader

Utredningen har i stället stannat för att den mest lämpliga lösningen är att kravet på folkbokföring skärps. Det bör enligt utredningens uppfattning inte räcka att den som deltar i omröstningen är folkbokförd på fastigheten just på själva beslutsdagen. I stället bör den hyresgäst som vill delta ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman. Därmed blir det mera säkert att det rör sig om hyresgäster som i praktiken bor på fastigheten och som har ett skyddsvärt boendeintresse i ombildningsfrågan.

En sådan lösning framstår som lämplig även för inskrivningsmyndighetens prövning. De rekvisit som i dag ska kontrolleras innefattar redan ett krav på folkbokföring och det innebär därför inte något nämnvärt merarbete att skärpa det kravet. Kravet ger av samma skäl inte heller något merarbete för bostadsrättsföreningarna. För det fall att uppgiften om vilket datum en röstande folkbokfört sig på fastigheten behöver kontrolleras är det lätt att visa genom ett personbevis som kan beställas från Skatteverket.

Åtgärden bedöms minska antalet kringgåenden av ombildningsreglerna eftersom det inte längre går att folkbokföra sig på en fastighet strax innan stämman äger rum. Antalet personer som kan tänka sig att ställa upp på ett sådant upplägg blir färre eftersom olägenheterna av en felaktig folkbokföring blir större. Folkbokföring har t.ex. betydelse för vilken kommunal skattesats en person betalar och för möjligheten att få bostadsbidrag. Ju längre tid en person är felaktigt folkbokförd på en adress desto större är dessutom risken för upptäckt. För den enskilde kan det leda till straff för folkbokföringsbrott. För föreningen kan det innebära att beslutet är ogiltigt.

Det kan visserligen invändas att det förstås fortfarande finns en möjlighet att med ett halvårs framförhållning använda samma typ av kringgående upplägg som tidigare. Man kan inte heller bortse från att det i ett enskilt fall kan bli så att det drabbar den hyresgäst som faktiskt flyttat till fastigheten mindre än ett halvår före stämman men vars röst för en ombildning, på grund av sexmånadersregeln, inte räknas med i den kvalificerade majoriteten. Utredningen anser dock att fördelarna med en sexmånadersregel sammantaget överväger nackdelarna och föreslår därför att en sådan införs.

När det gäller fristens längd kan man tänka sig både en längre frist och en kortare. Ju kortare frist desto mer verkningslös lär den dock bli. Och en ännu längre frist, då kanske på ett år, kommer att drabba nyinflyttade till fastigheten på ett helt annat sätt än den halvårsregel som utredningen bedömer lämplig.

4.4 Kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening

Förslag: En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska få fatta beslut om att omregistreras till en bostadsrättsförening endast om beslutet tas på en föreningsstämma och följande krav är uppfyllda:

1. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna ska ha gått med på beslutet, och
2. dessa hyresgäster ska vara medlemmar i den ekonomiska föreningen samt, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna. Bostadsföreningar ska vara undantagna.

Problemet i dag

Att låta en ekonomisk förening först köpa en hyresfastighet och därefter omregistrera föreningen till en bostadsrättsförening kan i de fall föreningen äger en hyresfastighet med boende innebära att hyresgästerna i huset förbigås. Om hyresgästerna inte är medlemmar i den ekonomiska föreningen och beslutet om omregistrering tas helt utan deras vetskap, innebär det nämligen att deras intressen, önskemål och synpunkter inte har beaktats inom ramen för beslutet.

I likhet med upplägget med felaktiga folkbokföringar kan i sådana fall en ombildning ske trots att det inte funnits en kvalificerad majoritet bland de boende som är för ett sådant beslut. Förutom att helt fråntas rätten att vara med och påverka beslutet om ombildning får de boende inte heller del av något ekonomiskt underlag inför det. En ombildning som sker enligt reglerna i bostadsrättslagen innebär ju att hyresgästerna inför beslutet har möjlighet att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi, fastighetens skick och de ekonomiska risker en ombildning och ett eventuellt köp av en bostadsrätt innebär.

Inte heller detta upplägg är i och för sig olagligt. Någon möjlighet att angripa beslutet genom bestämmelser i bostadsrättslagen eller lagen om ekonomiska föreningar finns inte.

Ekonomiska föreningar som fastighetsägare

Av statistik från Bolagsverket framgår att 78 objekt omregistrerades till bostadsrättsföreningar under åren 2018–2022, vilket ger ett snitt om knappt 16 omregistreringar årligen. Statistiken avser alla omregistreringar och det går inte att av den utläsa vilken företagsform objekten hade före omregistreringen eller om de ägde några fastigheter.

Upplägget med omregistreringar av ekonomiska föreningar till bostadsrättsföreningar innebär inte alltid att hyresgästerna kringgås. Det är nämligen enligt vad utredningen erfarit också vanligt att förfarandet av helt godtagbara skattemässiga skäl används vid nyproduktion. I dessa situationer bor det ingen i fastigheten och sådana omregistreringar innebär följaktligen inte att några hyresgästers intressen förbigås. Det förekommer också att ekonomiska föreningar äger och hyr ut fritidsboenden till sina medlemmar och att medlemmarna efter en tid själva önskar omregistrera föreningen till en bostadsrättsförening. Inte heller i dessa fall kringgås de boende eftersom initiativet kommer från medlemmarna själva som också är boende i fastigheterna.

Samma krav bör ställas som vid sedvanliga ombildningar

Eftersom förfarandet således används även för helt legitima syften, bör enligt utredningens bedömning möjligheten att omregistrera ekonomiska föreningar till bostadsrättsföreningar inte tas bort. Kringgåendefallen bör i stället hindras på annat sätt.

Allmänt sett framstår det som rimligt att den ekonomiska föreningen i detta avseende inte behandlas på något annat sätt än den bostadsrättsförening som vill göra en ombildning. Lägre krav bör alltså inte ställas på ombildningsbeslutet bara för att det rör sig om ombildning av en ekonomisk förening till en bostadsrättsförening, i stället för om ett fastighetsköp. En lösning som alltså framstår som naturlig är att det införs krav som innebär att en ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter får fatta beslut om att omregi-

streras till en bostadsrättsförening endast om vissa krav, motsvarande vad som uppställs för vanliga ombildningar, är uppfyllda. Några bärande skäl emot en sådan ordning har inte framkommit. Det bör alltså krävas att den ekonomiska föreningens ombildningsbeslut tas på en föreningsstämma och att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna går med på beslutet. Dessutom bör hyresgästerna som bildar den kvalificerade majoriteten vara medlemmar i den ekonomiska föreningen och folkbokförda på fastigheten under minst sex månader före föreningsstämman.

Med en sådan ordning finns det fortfarande möjlighet till omregistrering av detta slag för den ekonomiska förening som anser att det bör göras, samtidigt som hyresgästernas intressen tillgodoses genom att de på ett rimligt sätt får delta i beslutet om ombildning.

Lösningen innebär att det blir Bolagsverket som i sin handläggning får kontrollera att kraven för ombildning är uppfyllda när ansökan om omregistrering till bostadsrättsförening kommer in till myndigheten. Bolagsverket behöver då göra samma kontroll som inskrivningsmyndigheten gör när en bostadsrättsförening ansöker om lagfart efter en ombildning enligt 9 kap. 19 §. Därmed bör det till en ansökan om omregistrering bifogas protokoll från föreningsstämman av vilket framgår hur rösterna vid stämman har beräknats, en ekonomisk plan försedd med intyg av två personer och uppgift om att den ekonomiska planen hållits tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet om förvärv togs på föreningsstämman.

Undantag för bostadsföreningar

Vid sidan av hyresrätten och bostadsrätten lever vissa äldre upplåtelseformer kvar, t.ex. bostadsföreningar. En bostadsförening är en ekonomisk förening som kan upplåta nyttjanderätt med eller utan begränsning i tid. Det är inte i dag möjligt att bilda en ny bostadsförening. Föreningar som bildades före 1930, dvs. när den första bostadsrättslagen trädde i kraft, får enligt vissa särskilda övergångsbestämmelser till bostadsrättslagen fortsätta sin verksamhet.

I lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar finns särskilda bestämmelser för att förenkla för bostadsföreningar att omregistreras till bostadsrättsföreningar. En bostadsförening kan omregistreras till en bostadsrättsförening

genom att föreningen fattar ett beslut om att bl.a. ändra stadgarna och en förenklad ekonomisk plan upprättas (3 och 4 §§).

Om det inte tas in ett undantag när det gäller bostadsföreningar kommer utredningens förslag att omfatta även dessa. Enligt utredningens bedömning saknas det skäl att ändra i den rådande ordningen vad gäller bostadsföreningar. Ett undantag för dessa numera ytterst ovanliga upplåtelseformer bör därför tas in.

5 Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

5.1 Uppdraget enligt kommittédirektiven

Utredningens uppdrag i denna del är att ta ställning till hur en sökandes identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden. I kommittédirektiven anges att oriktiga identitetsuppgifter i lagfartsansökningar kan vara ett led i penningtvätt eller andra former av ekonomisk brottslighet. Felaktiga registeruppgifter förvärrar de brottsbekämpande myndigheternas förutsättningar att bekämpa brottslighet. Därför är det viktigt att en sökandes identitet kan säkerställas i lagfartsärenden. Utredningen ska lämna nödvändiga författningsförslag.

5.2 Bakgrund

Ansökan om lagfart

Inskrivningsärenden är ärenden om lagfart, inteckning eller annan inskrivning enligt 20–24 kap. jordabalken och ärenden om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Handläggningen sker hos Lantmäteriet. Alla inskrivningsärenden får ges in i pappersform och vissa ärenden får även ges in elektroniskt, t.ex. en ansökan om lagfart.

Den som har förvärvat fast egendom ska söka om inskrivning, dvs. lagfart, inom tre månader från förvärvet (20 kap. 1 och 2 §§ jordabalken). En ansökan i ett inskrivningsärende ska innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Avser en ansökan något annat än inteckning ska den också innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer (19 kap. 11 §). Om en an-

sökan på grund av avsaknaden av dessa uppgifter inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet, får Lantmäteriet besluta om uppskov. Sökanden får i samband med uppskavsbeslutet föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. Följs inte föreläggandet får ansökan avvisas (14 §).

I inskrivningsdelen i fastighetsregistret ska Lantmäteriet för varje lagfartsuppgift registrera förvärvarens person- eller organisationsnummer om det finns en sådan uppgift (44 § 1 förordningen [2000:308] om fastighetsregister). Om en fysisk person har ett samordningsnummer används det för registrering, även om författningsstöd för en sådan registrering i och för sig saknas. Avsaknad av identitetsnummer innebär dock inte hinder mot att meddela lagfart. Lantmäteriet beviljar därmed lagfart även om personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer saknas i ansökan.

Lagen om samordningsnummer

Lagen (2022:1697) om samordningsnummer trädde i kraft den 1 september 2023. Syftet med lagen är att stärka systemet med samordningsnummer genom att t.ex. öka kraven på de identitetskontroller som görs innan man ger ett samordningsnummer till en person. Ett samordningsnummer är en identitetsbeteckning för personer som inte är eller har varit folkbokförda i Sverige. Personer som folkbokförs i Sverige tilldelas i stället ett personnummer.

En person kan tilldelas ett samordningsnummer på begäran av de myndigheter eller organ som regeringen bestämmer eller efter ansökan av en enskild. En förutsättning för att en enskild själv ska kunna ansöka och tilldelas ett samordningsnummer är att personen har en sådan anknytning till Sverige att han eller hon kan antas behöva en identitetsbeteckning (2 kap. 1 §). En sådan anknytning till Sverige kan bestå av att den enskilde eller någon annan i familjen äger eller innehar fast egendom i Sverige (se prop. 2020/21:160 s. 98 och 2021/22:276 s. 138).

Samordningsnummer tilldelas i tre olika nivåer med utgångspunkt i vilken identitetskontroll som föregått tilldelningen: styrkt identitet, sannolik identitet och osäker identitet. En person som ska styrka sin identitet i samband med tilldelning av samordningsnummer måste inställa sig personligen för identitetskontroll, om det inte finns sär-

skilda skäl. Vid den personliga inställelsen ska pass, ett identitetskort eller en annan motsvarande handling överlämnas (2 §). En person som inte kan styrka sin identitet får i stället tilldelas ett samordningsnummer efter begäran av en sådan myndighet eller ett sådant annat organ som regeringen bestämmer, när identiteten har gjorts sannolik (5 §). Den som varken kan styrka sin identitet eller göra den sannolik får tilldelas ett samordningsnummer efter begäran av en sådan myndighet eller ett sådant annat organ som regeringen bestämmer, om myndigheten eller organet behöver samordningsnumret för vissa särskilda ändamål (6 §).

I förarbetena till lagen anges att personlig inställelse bör vara huvudregel vid identitetskontroller och att vissa svenska utlandsmyndigheter kan komma i fråga för att utföra sådana kontroller. I situationer där myndigheter behöver rekvirera samordningsnummer, men av något skäl inte kan kräva personlig inställelse, ska identiteten i stället kontrolleras exempelvis genom granskning av identitetshandlingar. Därutöver behövs i vissa fall en personbeteckning för personer vars identitet det råder osäkerhet kring. Det kan t.ex. gälla asylsökande eller personer som ska registreras i beskattningsdatabasen. (Se prop. 2021/22:276 s. 37 f.)

Skatteverket är beslutande myndighet i ärenden om samordningsnummer, vilket också innebär att verket har ansvaret för identitetskontroll och identitetsbedömning för att bedöma om förutsättningarna för tilldelning eller förnyelse är uppfyllda (jfr a. prop. s. 80).

Lag om identitetsbeteckning för juridiska personer m.fl.

Enligt 1 § lag (1974:174) om identitetsbeteckning för juridiska personer m.fl. ska organisationsnummer fastställas för

1. aktiebolag, europabolag och europakooperativ med säte i Sverige, handelsbolag, ekonomisk förening, samfällighetsförening, ömsesidigt försäkringsbolag, ömsesidigt tjänstepensionsbolag, försäkringsförening och tjänstepensionsförening,
2. erkänd arbetslöshetskassa och annan allmän inrättning som enligt lag eller annan författning står under offentlig tillsyn,
3. kommun, region, kommunalförbund och annat organ för samverkan mellan kommuner,

4. registrerat trossamfund och dess organisatoriska delar, och
5. stiftelse.

Organisationsnummer ska enligt 2 § fastställas även för andra juridiska personer om det påkallas av en statlig myndighet, hos vilken den juridiska personen är registrerad eller har mål eller ärende anhängigt. Organisationsnummer ska också fastställas för juridisk person som ansöker om det och för utländska företags filialer i Sverige.

Lagen om registrering av verkliga huvudmän

Europaparlamentet och rådet antog den 20 maj 2015 direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG (fjärde penningtvättsdirektivet). I syfte att genomföra fjärde penningtvättsdirektivet infördes 2017 flera lagändringar och två nya lagar, däribland lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän.

Lagen om registrering av verkliga huvudmän syftar till att förhindra att juridiska personer eller truster utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Lagen är bl.a. tillämplig på svenska juridiska personer och utländska juridiska personer som driver verksamhet i Sverige. Däremot ska den inte tillämpas på aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad inom EES eller motsvarande marknad utanför EES eller dotterföretag till sådana bolag. Lagen är inte heller tillämplig på bl.a. staten, regioner, kommuner, dödsbon eller konkursbon. (Se 1 kap. 1 och 2 §§.)

Med verklig huvudman avses en fysisk person som, ensam eller tillsammans med någon annan, ytterst äger eller kontrollerar en juridisk person, eller en fysisk person till vars förmån någon annan handlar (1 kap. 3 §). I lagen finns presumptionsregler som de juridiska personerna ska tillämpa för att identifiera sina verkliga huvudmän (se 1 kap. 4–6 §§).

En juridisk person ska ha tillförlitliga uppgifter om vem som är dess verkliga huvudman och om arten och omfattningen av hans eller hennes intresse i den juridiska personen. Om en verklig huvudman

saknas eller om det inte finns tillförlitliga uppgifter om vem som är verklig huvudman, ska den juridiska personen i stället ha uppgift om detta. Uppgifterna om verklig huvudman ska anmälas till Bolagsverket för registrering i registret över verkliga huvudmän. En anmälan ska göras samtidigt som den juridiska personen anmäler sig för registrering hos Bolagsverket, eller senast fyra veckor från det att den juridiska personen har registrerats av en annan myndighet. Detta gäller dock inte om uppgifter om verklig huvudman i en juridisk person eller trust har anmälts i ett centralt register över verkliga huvudmän i en annan stat inom EES. (Se 2 kap. 1–3 och 8 §§.)

Om det kan antas att en uppgift i en anmälan om registrering eller i registret över verkliga huvudmän är felaktig, får Bolagsverket förelägga den juridiska personen att rätta uppgiften eller visa att den inte är felaktig. Följs inte föreläggandet, får Bolagsverket besluta att uppgiften inte ska registreras eller att uppgiften ska tas bort från registret.

Det finns också en skyldighet för de verksamhetsutövare och myndigheter som använder registret att anmäla till Bolagsverket om det finns anledning att misstänka att uppgifterna i registret är felaktiga. Brottsbekämpande myndigheter som använder registret ska göra en sådan anmälan när det kan ske med hänsyn till utredning av brott. Om en anmälan till registret inte har gjorts i rätt tid, ska även detta anmälas till Bolagsverket. (Se 3 kap. 4 och 5 §§.)

Om en juridisk person inte följer ett föreläggande om att ge in en anmälan eller att rätta till brister eller felaktigheter i en anmälan, får Bolagsverket vid vite förelägga den juridiska personen eller den verkställande direktören, en styrelseledamot eller en annan motsvarande befattningshavare att inom en viss tid göra en anmälan eller ge in uppgifter som den juridiska personen är skyldig att lämna enligt lagen (6 §).

Enligt förordningen (2017:667) om registrering av verkliga huvudmän får Bolagsverket medge direktåtkomst till registret för vissa angivna ändamål. Ett sådant ändamål är att tillhandahålla uppgifter för verksamhet som myndigheter bedriver (3 kap. 3 och 5 §§).

5.3 Krav på identitetsuppgifter för lagfart

Förslag: En ansökan om lagfart ska i fråga om fysiska personer innehålla uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer ska en ansökan om lagfart innehålla uppgift om förvärvarens organisationsnummer. Uppfylls inte kravet ska ansökan förklaras vilande.

När det gäller juridiska personer ska ansökan om lagfart också förklaras vilande om förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän trots att det finns en sådan skyldighet.

Problemet i dag

Som framgår av det föregående finns det inte något krav på att en ansökan om lagfart ska innehålla uppgift om identitetsnummer i annat fall än när sökanden har ett personnummer. Lantmäteriet beviljar därmed i dag lagfart även om förvärvaren saknar identitetsnummer. Det innebär att fysiska personer som är bosatta utomlands, eller som av annat skäl saknar svenskt personnummer eller samordningsnummer, kan få lagfart på ett fastighetsförvärv trots att någon kontroll av identiteten inte har gjorts.

I praktiken sker det en mycket begränsad kontroll av en person som saknar ett svenskt personnummer och någon faktisk identitetskontroll sker inte heller avseende personer med svenskt personnummer. För personer utan svenskt personnummer finns det således en risk för att det namn som angivits på förvärvshandlingar och ansökan om lagfart, inte motsvaras av någon verklig person. (Jfr Lantmäteriets rapport Uppdrag om förebyggande och motverkande av brottslighet som kan hänföras till fastigheter, s. 10.)

Av statistik från Lantmäteriet framgår att antalet fysiska personer som de senaste tre åren har ansökt om lagfart utan att ange personnummer eller samordningsnummer uppgår till i snitt 5 300 om året. Hur många av dem som ingår i ett led i någon form av ekonomisk brottslighet går naturligtvis inte att säga. Det kan dock konstateras att det varje år i en inte obetydlig mängd ärenden ansöks om lagfart för personer med identiteter som inte går att kontrollera.

Alternativ lösning

Ett sätt att säkerställa identiteten i lagfartsärenden skulle kunna vara att en förvärvare vid ansökan om lagfart på något sätt ska identifiera sig hos Lantmäteriet. Det skulle kunna ske genom elektronisk signering för den som har möjlighet till det och annars genom att en bestyrkt kopia av en passhandling eller annan identitetshandling bifogas ansökan.

Den prövning som Lantmäteriet i dag ska göra i lagfartsärenden är av utpräglat formell natur. Myndigheten kontrollerar att ansökan och de handlingar som ges in uppfyller vissa angivna krav och grundar sina beslut på den prövningen. Att ålägga Lantmäteriet en skyldighet att kontrollera identiteten på förvärvarna i lagfartsärenden är inte förenlig med den funktion som myndigheten har enligt nuvarande regelverk och skulle alltså innebära en stor förändring av myndighetens verksamhet. Lantmäteriet fattade beslut om lagfart i 356 955 ärenden 2022, dvs. i snitt 1 000 ärenden om dagen. Även om långt ifrån alla dessa ärenden skulle innefatta en kontroll av bestyrkta passkopior, så skulle ett krav på identitetskontroll förutom en förändring av Lantmäteriets nuvarande roll, också innebära en ökad och omotiverad arbetsbörda för myndigheten.

Krav på personnummer eller samordningsnummer för fysiska personer

För att stärka kontrollen av identiteter i lagfartsärenden bör det enligt utredningens uppfattning i stället, när det gäller fysiska personer, krävas att identitetsuppgifter anges vid ansökan om lagfart. För den som har ett svenskt personnummer blir det i praktiken ingen skillnad. För den som saknar ett svenskt personnummer föreslår utredningen att det ska ställas krav på samordningsnummer för att få lagfart.

En utländsk person som saknar samordningsnummer och som har förvärvat en fastighet i Sverige har redan i dag möjlighet att hos Skatteverket ansöka om att tilldelas ett samordningsnummer. Är personen bosatt i Sverige och fysiskt kan inställa sig hos Skatteverket för identitetskontroll, är det en rimlig utgångspunkt att han eller hon ansöker om samordningsnumret själv. Det är också möjligt för Lantmäteriet att, i enlighet med vad som annars gäller i motsvarande fall, hos Skatteverket begära att en förvärvare tilldelas ett personnummer.

Huvudregeln bör vara att dessa personer tilldelas samordningsnummer i nivån styrkt identitet. För det fall det inte är möjligt bör i stället nivån sannolik identitet kunna godtas. Det kan finnas många situationer i vilka det inte går att ställa krav på fysisk inställelse för identitetskontroll och där intresset av att lagfart beviljas väger tungt. Det är dock Skatteverket som gör den slutliga bedömningen i frågan och inte Lantmäteriet.

Det ska noteras att en person förstås också kan ha tilldelats ett samordningsnummer i något annat sammanhang, t.ex. i samband med att personen sökt asyl i Sverige. Även ett sådant samordningsnummer, som i vissa fall kan vara tilldelat någon vars identitet är osäker, bör enligt utredningens mening accepteras i lagfartsärendet. Den identitetskontroll som föregått utfärdandet av samordningsnumret kommer därmed inte alltid att vara så säker att det kan sägas att förvärvarens identitet är i vart fall sannolik. Av praktiska skäl bör detta dock godtas och det bör framhållas att även en osäker identitet är bättre än att inga identitetsuppgifter finns, vilket är den i dag rådande ordningen.

Det bör även nämnas att identiteten för de personer som redan beviljats lagfart utan att veta sig personnummer eller samordningsnummer registrerats även i fortsättningen kommer att vara osäkra, om de inte själva väljer att komplettera sina uppgifter. Något sådant krav kan dock av praktiska skäl inte införas.

Samordningsnummer kan inte tilldelas avlidna personer. Det bör därför tas in ett undantag från skyldigheten att uppge en identitetsbeteckning för de särskilda fall där förvärvaren har avlidit när en ansökan om lagfart ges in.

Den lösning som utredningen sålunda förordar innebär i och för sig att hanteringen i lagfartsärenden i vissa fall kommer att ta längre tid. Det innebär dock inte något avsteg från den formella prövning som Lantmäteriet gör eftersom myndigheten inte kommer att utföra identitetskontrollen själv. Och den givna fördelen är att identiteten på fysiska personer som förvärvat fast egendom i fortsättningen i de flesta fall kommer att genomgå en kontroll och att uppgifterna i fastighetsregistret är mer tillförlitliga.

Utredningen föreslår därför att det framgår av jordabalken att en ansökan om lagfart ska för fysiska personer innehålla uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer. Vidare bör

det införs en möjlighet att förklara ansökan vilande om den brister i det avseendet.

Krav på organisationsnummer och registrering av verklig huvudman för juridiska personer

Juridiska personer som är verksamma i Sverige har i de flesta fall en identitetsbeteckning, dvs. ett organisationsnummer. En utländsk juridisk person som saknar ett svenskt organisationsnummer kan begära att få det. Något särskilt skäl för att tilldelas ett organisationsnummer behövs inte. Den juridiska person som får ett organisationsnummer registreras i Skatteverkets register över tilldelade organisationsnummer. I registret finns uppgifter om bl.a. namn, adress och juridisk form. Utredningen anser att det bör ställas krav på att en juridisk person uppger sitt organisationsnummer för att beviljas lagfart. Organisationsnumret är lätt att få och ger åtminstone viss information om identiteten hos förvärvaren.

Vid tilldelning av organisationsnummer registreras inte den juridiska personens företrädare eller ägare. När en utländsk juridisk person ansöker om att tilldelas ett organisationsnummer kontrolleras bara att det faktiskt rör sig om en juridisk person i den mening som avses i svensk rätt. För att kunna koppla en lagfart till en eller flera fysiska personer även i de fall sökanden är en juridisk person krävs därmed något mer.

Syftet med Bolagsverkets register över verkliga huvudmän är som framgått av det föregående just att kunna ta reda på vilka fysiska personer som står bakom en juridisk person. Lagen är tillämplig på de flesta svenska juridiska personer och på utländska juridiska personer som driver verksamhet i Sverige, något som normalt är fallet för den utländska juridiska person som förvärvar en fastighet här. Juridiska personer hemmahörande i en annan stat inom EES behöver inte registrera sig hos Bolagsverket om de redan är registrerade i ett motsvarande register i något annat land. Eftersom lagstiftningen har sin grund i ett EU-direktiv, bör uppgifterna i registren huvudsakligen vara desamma i de olika länderna.

Utredningen anser att det för juridiska personer även ska ställas krav på att de är registrerade i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän, eller motsvarande sådant register i en annan stat inom EES, för att beviljas lagfart. Det kravet kan dock endast ställas på

sådana juridiska personer som lagen om registrering av verkliga huvudmän är tillämplig på. Eftersom undantagen från tillämpningsområdet är få, får en sådan ordning till följd att det i den helt klara majoriteten av alla lagfartsärenden går att ställa ett sådant krav.

Utredningens bedömning är att en reglering i enlighet med det sagda får till följd att det i de flesta fall går att ta reda på vilka fysiska personer som ytterst äger eller kontrollerar en juridisk person som förvärvar en fastighet.

För Lantmäteriets del kommer en sådan lösning innebära att en kontroll mot Bolagsverkets register behöver göras, antingen genom direktåtkomst eller genom att sökanden själv ger in ett utdrag ur registret. När det gäller sådana utländska juridiska personer som registrerat sina uppgifter i en annan stat inom EES kommer ett utdrag att behöva ges in.

Inte heller denna hantering innebär ett avsteg från den formella prövning som Lantmäteriet gör. Det innebär dock nya kontroller och utredningsmoment för myndigheten.

Säkerställs identiteten genom utredningens förslag?

Utredningens förslag innebär att det i de allra flesta lagfartsärenden kommer att gå att knyta lagfarten till en viss fysisk person. Kravet på personnummer eller samordningsnummer när det gäller förvärvare som är fysiska personer innebär att möjligheten att uppge en falsk identitet minskar. Däremot är det förstået svårt att hindra att någon anlitar en bulvan för att dölja det faktiska ägandet till en fastighet.

Kravet på att juridiska personer ska ha anmält sina uppgifter till registret över verkliga huvudmän innebär också att det i de flesta fall går att koppla verkliga identiteter till den uppgivna förvärvaren. Om ett utländskt företag med utländska verkliga huvudmän förvärvar en fastighet, finns det visserligen begränsade möjligheter för Bolagsverket att kontrollera identiteten på de uppgivna fysiska personerna. Som redogjorts för i det föregående finns dock en möjlighet att förelägga en juridisk person att rätta uppgifter om det kan antas att dessa är felaktiga.

Sammantaget gör utredningen bedömningen att förslagen innebär en stor minskning av risken för att oriktiga identiteter registreras i lagfartsärenden.

6 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Förslag: Hyresförvärvslagen och övriga lagändringar ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Hyresförvärvslagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna om skärpt krav på folkbokföring och kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening ska inte tillämpas på beslut som fattas vid föreningsstämma före ikraftträdandet. I en sådan situation ska de äldre bestämmelserna tillämpas.

De nya bestämmelserna om ansökan om och vilandeförklaring av lagfart ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet. Också i detta avseende ska alltså äldre bestämmelser tillämpas.

Bedömning: Det behövs inga övergångsbestämmelser i övrig lagstiftning.

6.1 Ikraftträdande

Utredningen föreslår dels en helt ny lag, dvs. hyresförvärvslagen, dels ett flertal ändringar i andra lagar. När det gäller ikraftträdandedag bör hänsyn tas till den tid som kan beräknas gå åt för remissförfarande, fortsatt beredning inom Regeringskansliet och riksdagsbehandling. Hyresförvärvslagen föreslås dessutom kompletteras med föreskrifter som behöver utfärdas innan lagen kan tillämpas. Därutöver behöver kommunerna och berörda myndigheter få möjlighet att anpassa sina verksamheter och system i den utsträckning som krävs för fullgörandet av uppgifterna enligt lagen.

Med hänsyn till det torde samtliga lagändringar kunna träda i kraft den 1 januari 2025. Utredningen föreslår därför detta datum för ikraftträdande.

6.2 Övergångsbestämmelser

Hyresförvärvslagen och anslutande lagändringar

Det ligger i sakens natur att den nya hyresförvärvslagen inte bör tillämpas på förvärv före ikraftträdandet. En övergångsbestämmelse av vilket detta framgår bör införas i klargörande syfte.

Eftersom ändringarna i lagen om samäganderätt, lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, lagen om vissa bulvanförhållanden, lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt samt offentlighets- och sekretesslagen föreslås träda i kraft samma dag behövs inga övergångsbestämmelser avseende dessa. Att ändringarna endast ska tillämpas på förvärv efter ikraftträdandet följer av övergångsbestämelsen som utredningen föreslår i hyresförvärvslagen.

Skärpt krav på folkbokföring och kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening

De nya bestämmelserna om skärpt krav på folkbokföring och kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening bör endast tillämpas på beslut på föreningsstämmor som fattats efter ikraftträdande av lagen. En övergångsbestämmelse om att den gamla lagen gäller i fråga om beslut som fattats på föreningsstämma före ikraftträdandet bör tas in.

Ansökan om lagfart

En person som ska förvärva en fastighet bör vid förvärvstidpunkten veta vilka förutsättningar som gäller för förvärvet. De nya kraven beträffande ansökan om lagfart bör därför inte vara tillämpliga på förvärv innan lagen trätt i kraft. Utredningen föreslår därför att en övergångsbestämmelse införs med innebörden att äldre bestämmelser gäller för förvärv före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna.

7 Konsekvenser

Bedömning: Lagändringarna ger endast en marginell påverkan på kommunernas kostnader. Någon ekonomisk reglering bedöms därför inte behövas. Förslagen innebär en proportionerlig inskränkning av den kommunala självstyrelsen.

Lagändringarna leder till endast marginella kostnadsökningar för hyresnämnderna, Svea hovrätt, Lantmäteriet, Skatteverket och Bolagsverket. Kostnadsökningarna bedöms kunna rymmas inom ramen för befintliga anslag.

Lagändringarna kan medföra en viss ökning av kostnader och administrativa bördor för förvärvare och överlåtare av hyresfastigheter samt därmed för fastighetsmarknaden i stort. Samtidigt ger de ett väsentligt starkare skydd för hyresgäster i olika situationer.

Lagändringarna har också förebyggande och avhållande effekt när det gäller brottslighet på fastighetsmarknaden.

7.1 Inledning

I 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474) och 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning anges vilka konsekvenser av förslagen i ett betänkande som ska redovisas. Härutöver anges i direktiven att effekterna för hyresgäster och andra boende, fastighetsägare och fastighetsmarknaden i stort ska redovisas.

Med beaktande av de förslag som utredningen lägger fram redogörs i det följande för förslagens ekonomiska konsekvenser för kommuner och statliga myndigheter samt betydelse för den kommunala självstyrelsen. Vidare beskrivs de ekonomiska konsekvenserna för företag och i vilken utsträckning förslagen kan påverka konkurrensförhållandena mellan företagen. Det redogörs även för förslagens be-

tydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet samt jämställdheten mellan kvinnor och män. Slutligen görs en bedömning av om regleringen överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen. Vad som i övrigt anges i nämnda bestämmelser är inte relevant för utredningens förslag och kommer därmed inte att behandlas.

De myndigheter och andra som berörs har getts möjlighet att själva uppskatta de konsekvenser lagändringarna får. Dessa uppskattningar ligger till viss del till grund för de bedömningar utredningen gör i det följande. En svårighet när det gäller att uppskatta konsekvenserna av den föreslagna hyresförvärvslagen för kommuner, myndigheter och enskilda är att det inte går att göra en säker bedömning av hur många ärenden som årligen kommer att hanteras av kommunerna och granskas av hyresnämnderna.

7.2 Offentligfinansiella konsekvenser

Konsekvenser för kommunerna

Förslaget om en hyresförvärvslag innebär att kommunerna åläggs att utföra uppgifter som de tidigare har haft men inte har i dag. Handläggningen av förvärvsärenden innefattar allt från att registrera en inkommen anmälan till att utfärda förelägganden, skriva yttranden till hyresnämnden och fatta beslut. Initialt kommer en ny lag också innebära anpassningar av system samt utbildnings- och informationsinsatser. I ett fåtal storstadskommuner där fastighetstransaktioner är vanligt förekommande kan det också innebära att nya medarbetare behöver rekryteras.

Statistik från Lantmäteriet visar att det 2021 beviljades 6 075 lagfarter och 135 inskrivningar av tomträttsinnehav avseende hyreshusenheter. Av dessa avsåg 3 213 lagfarter respektive inskrivna tomträttsinnehav fastigheter med typkod 320 (hyreshusenhet bostäder) och 321 (hyreshusenhet bostäder och lokaler). Det finns ingen motsvarande statistik över hur många indirekta fastighetsförvärv som görs årligen eftersom sådana förvärv inte föranleder någon lagfartsansökan.

År 2007 skedde cirka 3 400 anmälningar enligt den gamla förvärvslagen till kommunerna. När den lagen upphävdes, bedömdes de därav föranledda besparingarna för kommunerna röra sig om åtminstone 3 000 000–5 000 000 kronor per år. Besparingarna bedömdes endast

komma att beröra storstadskommunerna. Någon reglering av besparingarna för kommunerna enligt den kommunala finansieringsprincipen gjordes därför inte. (Se prop. 2009/10:21, s. 42.)

Baserat på statistiken från Lantmäteriet och uppgiften om antalet anmälningar enligt den gamla förvärvslagen bedömer utredningen att antalet anmälningar om förvärv i vart fall inte kommer att understiga 3 400 per år.

I betänkandet SOU 2008:75, som föreslog att den gamla förvärvslagen skulle avskaffas, redovisades svar från en enkät som inom ramen för den utredningens arbete skickades ut till samtliga kommuner. Av de 210 kommuner som besvarade enkäten uppgav 84 att de hade haft så få ärenden att de inte generellt kunde svara på frågorna (s. 62).

Sveriges 290 kommuner varierar i storlek och fastighetsförvärven är framför allt många i storstadskommunerna. Omfattningen av det arbete som behöver läggas ned kan således även med en ny hyresförvärvslag förväntas variera mycket mellan olika kommuner. I storstadskommunerna kommer anmälningarna vara klart fler än i mindre kommuner. Enligt utredningens uppskattning kan det för storstadskommunerna sammantaget behövas motsvarande några årsarbetskrafter för att hantera dessa ärenden. Den tid som behöver läggas ned per anmälan kan samtidigt tänkas bli kortare i en kommun som hanterar anmälningar mer rutinmässigt än i en liten kommun som kanske bara hanterar någon enstaka anmälan om året.

Det är utredningens bedömning att de flesta anmälningar kommer att kräva en liten arbetsinsats eftersom många förvärv kommer att kunna lämnas utan åtgärd redan efter en kort inledande kontroll. Vilka resurser som kommunens handläggning kommer att kräva bedöms variera från fall till fall. De ärenden i vilka kommunen behöver extra handläggningstid samt de ärenden som sedan överlämnas för granskning kräver naturligtvis mer resurser än övriga. Antalet förvärv som kommer att behöva granskas av hyresnämnden bedöms dock bli förhållandevis lågt. När det gäller antalet beslut om sanktionsavgifter bedöms dessa bli relativt sällsynta och inte medföra någon större ökning i kommunernas arbetsmängd.

Sammantaget innebär en ny hyresförvärvslag att kommunerna visserligen åläggs att utföra uppgifter som de inte har i dag. Särskilt mot bakgrund av bedömningen av kostnadsbesparingarna när den gamla förvärvslagen upphävdes menar utredningen emellertid att lagen endast kommer att ha en marginell påverkan på kommunernas kostnader.

Tillämpningsområdet föreslås i och för sig bli något bredare än tidigare, vilket bör leda till fler anmälningar. Detta behöver dock inte innebära att tidsåtgången blir mer än marginellt högre eftersom majoriteten av alla anmälningar kommer att kunna handläggas snabbt. Utredningen föreslår därför inte någon ekonomisk reglering.

Konsekvenser för den kommunala självstyrelsen

Den föreslagna nya hyresförvärvslagen ställer upp ramar för vad det är som ska prövas och vilka beslut som ska fattas. Hur arbetet ska närmare organiseras inom varje kommun är upp till kommunerna att själva besluta.

I viss mån utgör hyresförvärvslagen en inskränkning av den kommunala självstyrelsen. Syftet med lagstiftningen är att stärka skyddet för hyresbostadsgäster och motverka brottslighet på fastighetsmarknaden. Det finns redan i dag möjlighet att genom stöd i olika lagar ingripa mot fastighetsägare som missköter förvaltningen av en fastighet. Regler som syftar till att hindra sådana olämpliga ägare att ta sig in på marknaden finns dock inte och utredningen har inte funnit något alternativt, mindre ingripande sätt att uppnå de mål som uppställs i utredningens direktiv.

Inskränkningen bedöms därmed vara nödvändig mot bakgrund av lagstiftningens ändamål. Lagen bedöms inte heller gå utöver vad som kan anses godtagbart för att uppnå detta syfte.

Konsekvenser för hyresnämnderna och Svea hovrätt

Som framgått av det föregående innebär utredningens förslag om en ny hyresförvärvslag att kommunerna tillförs nya arbetsuppgifter. Med lagen får även hyresnämnderna och Svea hovrätt en ökad tillströmning av ärenden. De anmälningar som kommunerna överlämnar för granskning kommer att hanteras av hyresnämnderna och i förlängningen av Svea hovrätt i de fall de överklagas. Dessutom kommer kommunernas beslut i frågor om sanktionsavgifter att kunna överklagas till hyresnämnden och därifrån till Svea hovrätt.

Eftersom det inte är möjligt att med någon exakthet bedöma hur många förvärv per år som kommer att anmälas till kommunerna, är det inte heller möjligt att förutsäga hur många av dessa ärenden som

kommer att överlämnas till hyresnämnderna för granskning. En utgångspunkt kan dock vara antalet avgjorda ärenden enligt den gamla förvärvslagen i hyresnämnderna. Enligt redovisad statistik i betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75) prövades runt 20 ärenden per år av hyresnämnderna under åren 1998–2006. Vissa kommuner lämnade aldrig över något ärende till hyresnämnden, Stockholms kommun lämnade över cirka 2 procent av alla ärenden och några få kommuner överlämnade hälften eller alla ärenden till hyresnämnden. (Se s. 64 ff.)

Utredningens bedömning är att antalet anmälningsskyldiga förvärv kommer att vara fler enligt den nya hyresförvärvslagen än enligt den gamla förvärvslagen eftersom tillämpningsområdet är något bredare. Det kan inte uteslutas att kommunernas, i förhållande till den gamla förvärvslagen, förkortade handläggningstid kan få konsekvenser för hur många ärenden som överlämnas för granskning. Det är dock svårt att bedöma om det innebär att procentuellt sett fler eller färre hamnar hos hyresnämnderna. Uppskattningsvis bedömer utredningen att något fler ärenden än vad som var fallet tidigare kommer att överlämnas till hyresnämnderna. I den uppskattningen har utredningen även tagit hänsyn till ärendena om överklagande av sanktionsavgift.

Under den senaste femårsperioden har hyres- och arrendenämnderna haft ett genomsnitt om cirka 40 000 inkomna och avgjorda ärenden per år (Sveriges domstolars årsredovisning 2022 s. 67). Sammantaget gör utredningen bedömningen att ökningen av antalet ärenden med anledning av förslaget om hyresförvärvslag inte kommer att vara fler än att kostnaderna för detta bör kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag. Antalet ärendet som överklagas och prövas av Svea hovrätt bedöms bli ännu färre och kostnadsökningen bör därmed även för hovrättens del kunna finansieras inom ramen för det befintliga anslaget.

Konsekvenser för Lantmäteriet

För Lantmäteriet innebär förslaget om en ny hyresförvärvslag att myndigheten behöver utföra fler utredningsmoment i vissa inskrivningsärenden. Vid ansökningar om lagfart ska myndigheten kontrollera om överlåtelsen avser en fastighet eller tomträtt taxerad som

hyreshusenhet och om en anmälan i sådana fall har gjorts till kommunen. Det kan förväntas att de allra flesta förvärvare, i vart fall efter en tid, kommer att uppfylla sin anmälningsskyldighet till kommunen och ge in kommunens eller hyresnämndens beslut i samband med ansökan om lagfart. I en del fall kommer så klart avsaknaden av sådana beslut kräva att Lantmäteriet vidtar ytterligare handläggningsåtgärder och beslutar om vilandeförklaring.

Förslaget om stärkta identitetskontroller vid fastighetsförvärv innebär att Lantmäteriet i fråga om fysiska personer ska kontrollera att den som ansöker om lagfart har ett personnummer eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer ska Lantmäteriet kontrollera att förvärvaren har ett organisationsnummer och har registrerat sig i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän. Om förvärvaren saknar något av detta behöver myndigheten vidta ytterligare åtgärder i form av förelägganden, beslut om vilandeförklaringar och i några fall kontakt med Skatteverket för att begära tilldelning av samordningsnummer.

Åren 2020–2022 beviljade Lantmäteriet lagfart i 5 300 ärenden i snitt årligen utan att vare sig personnummer eller samordningsnummer registrerades. Hur många juridiska personer som beviljades lagfart utan att organisationsnummer uppgavs saknas det uppgifter om. Det är svårt att dra någon långtgående slutsats av siffrorna när det gäller att bedöma hur utredningens förslag påverkar arbetsbelastningen för Lantmäteriet. En rimlig utgångspunkt synes vara att de som kan, och känner till kraven, kommer att anpassa sig efter dem. I en del fall kommer naturligtvis avsaknaden av samordningsnummer leda till ett merarbete för Lantmäteriet och till att en ansökan om lagfart tar längre tid att handlägga än den gör i dag.

Sammantaget bedömer utredningen att förslagen i och för sig kommer att ge upphov till merkostnader för Lantmäteriet, främst på grund av fler handläggningsåtgärder och beslut. Mot bakgrund av att det trots allt, åtminstone efter en tid av anpassningar, kommer att vara endast en marginell andel av myndighetens sammanlagda inskrivningsärenden som kräver en ökad arbetsinsats bedöms merkostnaden rymmas inom Lantmäteriets befintliga anslag.

Både förslaget om en ny hyresförvärvslag och om stärkta identitetskontroller vid fastighetsförvärv kommer också att innebära att Lantmäteriet behöver göra anpassningar i sina IT-system. Det rör sig om anpassningar i handläggningsstöd och de e-tjänster som kund-

erna använder sig av. Dessa anpassningar medför vissa engångskostnader som i sammanhanget bedöms som så marginella att de inte kräver någon ytterligare finansiering.

Konsekvenser för övriga statliga myndigheter

Enligt förslaget om hyresförvärvslag ska det införas en uppgiftsskyldighet för de statliga myndigheter som regeringen bestämmer. Eftersom antalet ärenden i hyresnämnderna kan förväntas bli förhållandevis få, är det utredningens bedömning att de resurser som andra myndigheter kan behöva ta i anspråk för att tillhandahålla hyresnämnden efterfrågade uppgifter och handlingar kommer att vara begränsade. Kostnaderna för dessa statliga myndigheter bör därför kunna finansieras inom befintliga anslag.

Förslaget om en ny paragraf i bostadsrättslagen (9 kap. 19 a §), innebär att ekonomiska föreningar som äger en eller flera hyresfastigheter med uthyrda lägenheter ska få fatta beslut om att omregistrera föreningen till en bostadsrättsförening endast under förutsättning att vissa krav är uppfyllda. Det är Bolagsverket som kontrollerar att kraven iakttagits när den ekonomiska föreningen begär att få omregistreras till bostadsrättsförening. Av statistik från Bolagsverket framgår att 78 objekt omregistrerades till bostadsrättsförening under åren 2018–2022, vilket ger ett snitt om knappt 16 årligen. Hur många av dessa objekt som var ekonomiska föreningar som redan ägde fastigheter med uthyrda lägenheter går inte att utläsa ur statistiken. Utredningen bedömer att det i och för sig kan innebära en viss ökad kostnad för Bolagsverket att kontrollera att kraven är uppfyllda innan omregistrering sker. Eftersom antalet ärenden per år är mycket få, och dessutom kan tänkas minska som en konsekvens av lagstiftningen, är kostnaden försumbar och ryms inom ramen för befintliga anslag.

Förslaget om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp får som konsekvens att Skatteverket behöver genomföra fler identitetskontroller och handlägga fler ärenden om samordningsnummer än i dag. Det handlar således om en ökning av antalet ärenden och inte nya eller ändrade arbetsuppgifter. Utredningens bedömning är att ökningen endast har en marginell påverkan och att de tillkommande kostnaderna ryms inom befintliga anslag.

7.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för bostadshyresgäster

Den föreslagna nya hyresförvärvslagen stärker helt klart tryggheten för bostadshyresgäster som i mindre mån än tidigare riskerar att få en hyresvärd som är kriminell eller av andra skäl inte är lämplig att förvalta hyresfastigheter. Genom att de oseriösa förvärvarna sällas bort från fastighetsmarknaden kan konsekvensen bli att hyresgästernas boendemiljö blir tryggare.

Det går visserligen inte att utesluta en situation där förvärvaren av ett hyreshus inte får erforderlig tillåtelse till förvärvet och överlåtaren, som ofrivilligt kvarstår som fastighetsägare, kanske är mindre benägen att utföra nödvändiga reparationsarbeten. Detta är dock en nödvändig konsekvens eftersom alternativet, att hyresgästerna måste stå ut med en oseriös eller kriminell hyresvärd, inte är godtagbart.

De ändringar som föreslås i bostadsrättslagen bedöms säkerställa att hyresgäster inte kringgås i ombildningsförfaranden. De olika upplägg som identifierats har inneburit att hyresgäster fråntagits rätten att vara med och påverka beslutet om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. I vissa fall innebär uppläggen också att en sådan ekonomisk plan som utgör ett mycket viktigt underlag för beslutet om ombildning inte har funnits tillgänglig innan beslut fattats. Kringgåendena av lagen har därmed inneburit dels att det inte har varit möjligt att bedöma föreningens ekonomiska förutsättningar inför beslutet om förvärv, dels att de boende helt fråntagits rätten att påverka beslutet om ombildning.

Genom de förslag som utredningen lägger fram hindras i vart fall två kända tillvägagångssätt för att kringgå bestämmelserna i bostadsrättslagen, vilket ger de boende en rätt att vara med och påverka beslutet och tillhandahållas ett tillfredsställande underlag inför beslutet på det sätt som lagen föreskriver.

Konsekvenser för fastighetsägare och fastighetsmarknaden i stort

Förslaget om en hyresförvärvslag innebär att fysiska och juridiska personer som förvärvar hyresfastigheter kommer att först behöva ta ställning till om förvärvet är anmälningspliktigt och därefter eventuellt upprätta en anmälan och ge in till kommunen. Även en över-

låtare behöver ta ställning till om förvärvet är anmälningspliktigt och sedan i vissa fall upplysa kommunen om att en överlåtelse har skett. Det innebär att företagen på fastighetsmarknaden behöver sätta sig in i regelverket. Många transaktioner av hyresfastigheter kommer att medföra administrativa skyldigheter för både förvärvare och överlåtare.

Av SCB:s uppgifter om företag efter näringsgren framgår att det fanns 113 155 fastighetsbolag och fastighetsförvaltare år 2022. Merparten av dessa utgörs av företag med noll anställda (87 procent). Företag med 1–4 anställda utgör 10 procent. Resterande utgörs av företag med 5–500+ anställda. Någon heltäckande statistik över hur många fastighetstransaktioner som sker årligen finns inte och det är inte möjligt att beräkna hur många fastighetsägare som påverkas av lagändringarna. Det bör påpekas att även andra företag än just fastighetsbolag och fastighetsförvaltare kan förvärva hyresfastigheter.

Olika fastighetsägare kommer att drabbas olika mycket av förslaget, vilket bl.a. har att göra med hur stora ägarna är och vilka rutiner som kan upparbetas hos dem för att anmäla ett förvärv. Det är utredningens bedömning att förfaranden som leder till att en anmälan lämnas utan åtgärd kommer att innebära låga kostnader för de enskilda företagen. Om ett förvärv granskas leder det till högre kostnader eftersom förvärvaren i det fallet behöver ge in mer underlag för hyresnämndens granskning. Beroende på skälet till att förvärvet behöver granskas kommer förvärvarens kostnader att variera. Är frågan lätt att utreda behöver granskningen inte innebära någon större administrativ börda medan vissa ärenden kan ta längre tid och således fler kostnader i anspråk. Om hyresnämnden beslutar att inte ge tillstånd till ett förvärv som därmed blir ogiltigt, kan det leda till ytterligare kostnader när prestationerna ska återgå.

En hyresförvärvslag kommer också att innebära att fastighetstransaktioner kan ta något längre tid att genomföra, vilket i sig kan medföra indirekta kostnader och minskade intäkter. I detta avseende drabbas såväl överlåtaren som förvärvaren.

Sammantaget gör utredningen bedömningen att förslaget om hyresförvärvslag i de flesta fall kommer att medföra marginellt ökade kostnader och administrativa bördor för överlåtare och förvärvare. Utredningens uppfattning är att kostnaderna i den stora majoriteten av fallen kommer att vara klart begränsade och att dessa får anses vara

godtagbara med hänsyn till de samhällsviktiga skyddsändamålen med lagstiftningen.

Påverkan på konkurrensförhållanden för företag

Utredningens förslag innebär att förvärv som görs av det allmänna och anslutande juridiska personer är undantagna från lagens krav på anmälan och granskning. I dessa fall finns det därmed inte sådana administrativa kostnader eller sådan tidsutdräkt förknippade med ett anmälningsförfarande som för andra företag.

Anmälningsförfarandet kan vidare generellt påverka små företag i högre utsträckning än stora företag. Stora fastighetsförvaltare kommer säkert att ha bättre förutsättningar för att ha inarbetade rutiner för att hantera en anmälan än små företag som genomför transaktioner mer sällan.

Utredningens bedömning är trots det att förslaget om en hyresförvärvslag har en mycket begränsad påverkan på konkurrensförhållandena mellan offentliga aktörer och privata aktörer respektive stora aktörer och små aktörer. Skälet till det är att kostnaderna i sammanhanget kommer att vara marginella och att möjligheten till anmälan i förtid samt de relativt korta tidsfristerna för handläggning kommer att bidra till ett snabbt förfarande.

De företag som på grund av granskning hos hyresnämnden drabbas av något högre kostnader för administration och längre tidsutdräkt påverkas förstås mer än de som inte granskas. Det får dock i sammanhanget anses godtagbart med hänsyn till att syftet med lagstiftningen är att hindra olämpliga förvärv och att en granskning troligtvis kommer att vara påkallad i de relativt få fall som överlämnas till hyresnämnden. Att hindra oseriösa och kriminella förvärvare från att etablera sig på hyresmarknaden stärker också på sikt företagets konkurrenskraft och skapar bättre och mer rättvisa förhållanden för alla på fastighetsmarknaden.

7.4 Konsekvenser för brottsligheten, det brottsförebyggande arbetet och jämställdheten

Konsekvenser för brottsligheten

Att förebygga brott handlar om att vidta åtgärder för att minska risken för att brott begås. Både förslaget om en hyresförvärvslag och om säkerställda identiteter vid fastighetsköp har delvis samma syfte: att undanhålla kriminella från fastighetsmarknaden. Som framgår av avsnitt 3.4 används fastighetsmarknaden i dag i förhållandevis stor omfattning av kriminella i syfte att tvätta pengar. Både själva förvärvet av fastigheten och innehavet av fastigheten kan vara en del av det brottsliga upplägget.

De åtgärder som föreslås är av administrativ karaktär. Hyresförvärvslagen ger myndigheterna en möjlighet att granska en förvärvares eventuella brottsliga kopplingar och hur förvärvaren finansierat inköpet av fastigheten. På så vis blir det svårare både för den med ett brottsligt förflutet och den som med obeskattade medel försöker finansiera ett fastighetsköp att ta sig in på hyresfastighetsmarknaden. Förslaget har därför en preventiv effekt när det gäller möjligheterna att tvätta pengar och använda hyresfastigheter även för andra typer av ekonomisk eller organiserad brottslighet.

Förslaget om stärkta identitetskontroller innebär att myndigheterna får bättre kännedom om vilka det är som äger fast egendom i Sverige. Möjligheten att förvärva fast egendom utan att egentligen identifiera sig har som framgår av avsnitt 5.1 inneburit att fastigheter använts i utpräglad penningtvättssyfte. Ett krav på att den som ansöker om lagfart identifierar sig gör det mindre attraktivt att nyttja fastigheter för sådana syften.

Utredningens bedömning är sammantaget att förslagen om att granska förvärvare av hyresfastigheter samt säkerställa identiteterna på dem som köper fastigheter kommer att ha en tydlig brottsförebyggande effekt och bidra till att minska brottsligheten.

Möjliga besparingar av brottsförebyggande arbete

Som framgår av detta avsnitt är det utredningens bedömning att förslagen som framförs kommer att leda till något ökade kostnader för företag och myndigheter. Förslagen kan dock också leda till minskad brottslighet på fastighetsmarknaden. Brottslighet har effekter på olika delar av samhället och leder till både direkta och indirekta kostnader för enskilda och myndigheter. Brottsförebyggande åtgärder kan innebära stora besparingar vad gäller samhällsekonomiska kostnader och minska lidande och skadeverkningar för enskilda. Att utestänga kriminella från marknaden stärker även de seriösa företagens konkurrenskraft. Hur stora besparingar eller minskat lidande som detta ger går av naturliga skäl inte att bedöma med säkerhet eftersom det är svårt att uppskatta brottslighetens omfattning och konsekvenser.

Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män

Utredningens uppfattning är att det inte kan sägas att någon av de föreslagna bestämmelserna på grund av sin utformning träffar kvinnor och män olika. Förslagen kan inte antas få konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män.

7.5 EU-rättsliga aspekter

Bedömning: Lagstiftningen innebär inte en otillåten begränsning av principen om likabehandling eller rätten till fri rörlighet inom EU.

Inledning

Förslaget om en ny hyresförvärvslag och om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp behöver även analyseras utifrån EU-rättsliga aspekter. Enligt utredningens förslag om en ny hyresförvärvslag omfattas, med några få undantag, alla förvärv av hyresfastigheter av tillämpningsområdet. Det innebär att fysiska och juridiska personer från såväl andra medlemsstater inom EU som länder utanför EU kommer att behöva beakta anmälningsskyldigheten i lagen.

Förslaget om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp innebär att alla fysiska personer som förvärvar en fastighet behöver ge in identitetsuppgifter vid lagfartsansökan. För juridiska personer innebär det en skyldighet att uppge ett organisationsnummer samt att anmäla sina uppgifter till registret för verkliga huvudmän. Förslaget är tillämpligt på personer hemmahörande både inom EU och länder utanför EU.

Mellan EU:s medlemsstater gäller principerna om likabehandling och icke-diskriminering samt rätten till fri rörlighet. Av de fyra friheterna som gäller inom den inre marknaden är det bestämmelserna om fri rörlighet för kapital och etableringsfrihet i artiklarna 63 respektive 49 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) som är av intresse med anledning av utredningens förslag.

Likabehandlingsprincipen

En grundläggande princip inom EU-rätten är den om likabehandling, eller icke-diskriminering. EU-domstolen har i praxis fastställt att likabehandlingsprincipen innebär att lika situationer inte får behandlas olika och att olika situationer inte får behandlas lika, såvida det inte finns sakliga skäl för en sådan behandling. (Se t.ex. mål C-463/12, Copydan Blåkopi mot Nokia Danmark, EU:C:2015:144, punkterna 31–33.)

Enligt artikel 18 i EUF-fördraget är all diskriminering på grund av nationalitet förbjuden. Diskrimineringsförbudet innebär att fysiska och juridiska personer från andra medlemsstater ska behandlas på samma sätt som det egna landets medborgare och företag. Fördragsbestämmelserna förbjuder inte bara öppen diskriminering inom unionen, utan även indirekt diskriminering, dvs. regler som skenbart ställer upp andra kriterier än nationalitet för särbehandling men som leder till en sakligt obefogad förmånsbehandling av det egna landets invånare eller företag.

Etableringsfriheten

I 26.2 EUF-fördraget definieras den inre marknaden som ett område utan inre gränser, där fri rörlighet för varor, personer, tjänster och kapital säkerställs i enlighet med bestämmelserna i fördragen. Rätten till fri rörlighet är en av de grundläggande rättigheterna inom EU-rätten.

Enligt artikel 49 i EUF-fördraget ska inskränkningar för medborgare i en medlemsstat att fritt etablera sig på en annan medlemsstats territorium förbjudas. Av rättspraxis framgår att etableringsfriheten omfattar rätten att bilda och driva företag på samma villkor som gäller för etableringsstatens egna medborgare. Etableringsfriheten omfattar även fysiska och juridiska personers förvärv av andelar i bolag i andra medlemsstater när förvärvet ger personen möjlighet att utöva ett bestämmande inflytande över bolagets beslut och att bestämma över dess verksamhet. (Se mål C-201/15, AGET Iraklis: EU:C:2016:972, punkterna 45 ff.)

Nationella regler som direkt diskriminerar näringsutövare på grund av deras nationalitet kan rättfärdigas med stöd av artiklarna 51 och 52 i EUF-fördraget. Således kan verksamhet som, om än endast tillfälligt, är förenad med utövandet av offentlig makt, legitimera undantag från den fria rörligheten. Vidare kan även hänsyn till allmän ordning, säkerhet och hälsa rättfärdiga diskriminering på grund av nationalitet. Också indirekt diskriminering omfattas av förbudet. Sådan diskriminering kan rättfärdigas om medlemsstaten kan visa att de aktuella kriterierna som orsakar den negativa effekten är objektiva i förhållande till sitt ändamål och baserade på annat än nationellt ursprung.

Även icke-diskriminerande nationella regler kan vara ett hinder mot den fria rörligheten och otillåtna. I mål C-55/94, Gebhard, EU:C:1995:411 fastslog EU-domstolen att nationella åtgärder som kan hindra eller göra det mindre attraktivt att utöva de grundläggande friheter som garanteras av fördraget för att vara tillåtna ska uppfylla fyra förutsättningar. Sådana åtgärder ska vara tillämpliga på ett icke-diskriminerande sätt, de ska framstå som motiverade med hänsyn till ett trängande allmänintresse, de ska vara ägnade att säkerställa förverkligandet av den målsättning som eftersträvas genom dem och de ska inte gå utöver vad som är nödvändigt för att uppnå denna målsättning.

EU-domstolen har som trängande allmänintresse (tvingande hänsyn) accepterat att medlemsstaterna förbjuder lotterier och spel i olika former i konsumentsskyddssyfte eller för att bevara den allmänna ordningen. Andra intressen som godtagits är folkhälsohänsyn, kulturell mångfald, trafiksäkerhet och garantier för socialt skydd. När det gäller kravet på proportionalitet har EU-domstolen uttalat att de skyddshänsyn som åberopas ska framstå som genuina, att vidtagna åtgärder ska te sig ändamålsenliga och proportionerliga, och att mindre ingripande åtgärder inte skulle kunna uppnå syftena.

Den fria rörligheten för kapital

När det gäller den fria rörligheten för kapital framgår det av artikel 63 EUF-förordningen att alla restriktioner för kapitalrörelser och betalningar mellan medlemsstater samt mellan medlemsstater och tredjeland ska vara förbjudna. Kapitalrörelser är t.ex. kapitalöverföringar till annat land för investeringar i företag eller placeringar i värdepapper eller på konton i banker eller andra kreditinstitut, liksom finansiella lån och säkerheter. Den fria rörligheten för kapital sträcker sig längre än de andra rörligheterna genom att den också gäller till förmån för företag och privatpersoner från medlemsstater utanför EU som vill föra kapital till EU. Fastighetsmarknaden ingår i kapitalmarknaden och rätten att fritt inom EU föra kapital över gränserna gäller därmed också för köp och belåning av fastigheter inom EU.

Enligt EU-domstolen utgör rätten att förvärva, nyttja och avyttra fast egendom i en annan medlemsstat ett nödvändigt komplement till etableringsfriheten. I de fria kapitalrörelserna ingår utländska medborgares investeringar i fast egendom i en medlemsstat. I mål C-302/97, Klaus Konle, EU:C:1999:271 fann EU-domstolen att en lag i Tyrolen som krävde förvärvstillstånd för köp av fastigheter stred mot den fria rörligheten för kapital. Domstolen slog fast att om en medlemsstat kan motivera sitt krav på förhandstillstånd så kan den inskränkande åtgärd som ett sådant krav utgör tillåtas enbart om den inte tillämpas på ett diskriminerande sätt och om samma resultat inte kan uppnås genom andra, mindre betungande förfaranden. Eftersom lagstiftningen var utformad på ett sätt som riskerade att diskriminera icke-

österrikare, utgjorde den en begränsning av de fria kapitalrörelserna som inte var nödvändig för att uppfylla syftet med lagstiftningen.

När det gäller nationella begränsningar i den fria rörligheten för kapital kan även sådana, i likhet med vad som gäller de andra friheterna, tillåtas under vissa förutsättningar. En tillåten inskränkning ska vara motiverad av något av de skäl som anges i artikel 65 i EUF-fördraget, t.ex. hänsyn till allmän ordning eller säkerhet, eller med hänsyn till tvingande allmänintressen och därtill vara proportionerlig (se mål C-78/18, EU:C:2020:476, punkt 76 f.) Åtgärderna får enligt 65.3 EUF-fördraget inte heller vara medel för godtycklig diskriminering.

EU-rätten utgör inte ett hinder mot utredningens förslag om en ny hyresförvärvslag

Som konstaterats i det föregående är rätten att förvärva och sälja fast egendom i en medlemsstat ett komplement till etableringsfriheten. Att utländska medborgare ska kunna investera i fast egendom i EU:s medlemsstater ingår också som en del i den fria rörligheten för kapital. Sådana bestämmelser om anmälningsskyldighet för förvärv av hyresfastigheter som utredningen föreslår skulle kunna hindra den fria rörligheten när utländska förvärvare vill investera i fastigheter i Sverige. Frågan är om denna begränsning ändå är godtagbar enligt EU-rätten.

Den föreslagna lagstiftningen har flera grundläggande syften. Ett viktigt ändamål är att skydda bostadshyresgäster från oseriösa och kriminella fastighetsägare och att säkra rätten till ett tryggt boende. Vidare har lagen ett brottsförebyggande syfte, särskilt vad gäller förekomsten av penningtvätt i fastighetsbranschen. Båda dessa skäl är sådana tvingande allmänintressen som i och för sig motiverar en begränsning av den fria rörligheten.

Den anmälningsskyldighet som föreskrivs i lagen är vidare enligt utredningens bedömning inte diskriminerande i EU-rättslig mening. Det görs i lagen inte någon skillnad på inhemska förvärvare eller förvärvare från andra länder. Samtliga förvärv, med några få undantag, omfattas av anmälningsskyldigheten. Det kan inte heller anses att lagstiftningen som sådan uppställer krav som är svårare för en utländsk förvärvare än en svensk förvärvare att uppfylla. Det kan – låt vara att det inte är eftersträvanvärt – till och med vara så att en utländsk

förvärvare i själva verket kan ha en fördel av att det inte går att spåra någon misskötsel bakåt i tiden helt enkelt därför att förvärvaren tidigare inte varit verksam i Sverige. De föreslagna bestämmelserna kan därmed varken anses direkt eller indirekt diskriminerande mot fysiska eller juridiska personer från andra medlemsländer eller tredje land.

Utredningen föreslår att ett fåtal subjekt ska undantas från skyldigheten att anmäla sina förvärv. När det gäller det undantag som ska göras för staten, kommuner, regioner eller juridiska personer som dessa har ett bestämmande inflytande över, ska det enligt allmänna principer på området tillämpas likadant på motsvarande subjekt i medlemsstater i EU. Detsamma gäller för sådana kreditinstitut som enligt andra regler är skyldiga att efter en viss tid åter avyttra egendomen. Skälet till att de offentliga subjekten bör undantas är att man bör kunna utgå från att de uppfyller de krav som ställs på en förvärvare som behöver ansöka om tillstånd. Det gäller såväl de svenska som de som är hemmahörande i ett annat EU-land. När det gäller kreditinstitutens förvärv saknas det skäl att kontrollera dessa eftersom de enligt andra regler åter ska avyttra fastigheten. Dessa undantag bör dock endast gälla för subjekt hemmahörande i Sverige och inom EU. Utredningen anser inte att det är motiverat att även undanta motsvarande subjekt från tredjeländ.

När det gäller proportionaliteten i begränsningen ska det framhållas att det för de flesta förvärv kommer att räcka med en anmälan som relativt snabbt kommer att kunna hanteras av kommunen och utmynna i ett beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Det rör sig alltså om ett slags administrativt förfarande som varken kommer att kosta något eller i de flesta fall ta någon längre tid i anspråk. Och när en anmälan leder vidare till granskning kommer det många gånger att finnas skäl till det. Det får anses att den i sammanhanget ringa bördan för den enskilde förvärvaren inte går utöver vad som är nödvändigt för att uppnå de syften som lagen eftersträvar.

Sammantaget gör utredningen bedömningen att EU-rätten inte utgör ett hinder för den lagstiftning som utredningen föreslår.

EU-rätten utgör inte ett hinder mot utredningens förslag om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

I likhet med resonemanget om en ny hyresförvärvslag skulle bestämmelser om vissa krav för att få lagfart kunna innebära ett hinder i den fria rörligheten för utländska förvärvare av fastigheter i Sverige. Syftet med lagen är att hindra att oriktiga identitetsuppgifter används i lagfartsansökningar som ett led i penningtvätt eller andra former av ekonomisk brottslighet. Detta är ett ändamål av trängande allmänintresse. Kraven som ställs på förvärvarna är vidare samma oavsett om förvärvaren är hemmahörande i Sverige, en annan EU-medlemsstat eller ett land utanför EU. Utländska förvärvare har samma möjligheter att uppfylla kraven som inhemska. De föreslagna kraven är därmed enligt utredningens mening inte diskriminerande. För utländska personer som inte redan har ett samordningsnummer, organisationsnummer eller finns med i registret över verkliga huvudmän innebär förstås kraven en viss arbetsinsats. Med hänsyn till ändamålet med lagstiftningen, och den ringa arbetsinsats som ändå krävs, kan kraven inte anses gå utöver vad som är rimligt eller nödvändigt.

Sammantaget gör utredningen bedömningen att EU-rätten inte utgör ett hinder för den lagstiftning som utredningen föreslår.

8 Författningskommentar

8.1 Förslaget till hyresförvärvslag

Krav på anmälan och granskning

1 § En överlåtelse av en hyresfastighet ska anmälas och granskas i enlighet med vad som föreskrivs i denna lag.

Anmälan och granskning ska också ske vid förvärv av en hyresfastighet genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening, fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller delning enligt 24 kap. 1 § samma lag. Förvärv genom absorption av helägt dotterbolag ska inte anmälas och granskas.

I paragrafen läggs fast de grundläggande skyldigheter som föreskrivs i hyresförvärvslagen, nämligen en anmälningsskyldighet och en granskningsskyldighet. Paragrafen anger också vilka typer av förvärv som omfattas av lagens krav på anmälan och granskning.

Enligt *första stycket* är lagen tillämplig på överlåtelser, dvs. förvärv genom köp, byte och gåva. Familjerättsliga förvärv av en hyresfastighet genom bodelning, arv eller testamente omfattas alltså inte.

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering eller klyvning kan användas för att överföra äganderätten till fast egendom. Sådana åtgärder omfattas inte av begreppet överlåtelse i lagen. Om fastighetsbildningsåtgärden är en följd av att en överlåtelse enligt jordabalken har skett ska lagen tillämpas, men det som då prövas är själva överlåtelsen.

I sammanhanget ska observeras att det i fastighetsbildningslagen (1970:988) finns vissa bestämmelser som syftar till att hindra kringgåenden av lagstiftning som innehåller inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Enligt de bestämmelserna ska förvärvslagstiftning av det slaget tillämpas vid fastighetsreglering eller klyvning om en fastighets graderingsvärde ökas med samtycke av den ökande fastig-

hetens ägare (5 kap. 20 § och 11 kap. 9 § i den lagen). Det innebär att fastighetsbildningsåtgärder i vissa fall ändå omfattas av lagen.

Av *andra stycket* framgår att lagen även tillämpas på vissa associationsrättsliga förvärv. Detta gäller för sådana förvärv som sker genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening och fusion. En hyresfastighet kan exempelvis genom aktieägartillskott och nyemission mottas som ersättning för aktier, eller i samband med likvidation utskiftas till en ny ägare. Likaså kan en hyresfastighet vid både delning och fusion byta ägare. I sådana fall är lagen tillämplig. Också s.k. indirekta förvärv av en hyresfastighet omfattas, se 3 §. Fusion genom absorption av helägt dotterbolag omfattas inte av lagens tillämpningsområde.

Vad som avses med hyresfastighet framgår av 2 §. Undantag från skyldigheterna föreskrivs i 4 §. Särskilda regler för exekutiv försäljning finns i 16–19 §§.

2 § Med hyresfastighet avses i lagen fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet. Med fast egendom jämställs tomträtt.

I paragrafen definieras vad som avses med begreppet hyresfastighet i lagen.

Med fast egendom avses dels fastigheter, dels delar av och ideella andelar i fastigheter. Även förvärv av en del av en hyresfastighet omfattas alltså av tillämpningsområdet.

När det gäller taxeringen framgår det av 4 kap. 5 § 3 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) att taxeringsenheten hyreshusenhet avser hyreshus och tomtmark för sådan byggnad. Information om hur en fastighet är taxerad kan inhämtas från Skatteverket.

Enligt *andra meningen* jämställs med fast egendom även tomträtt. Det som i lagen sägs om fast egendom ska alltså genomgående tillämpas när ett flerbostadshus är uppfört på mark som innehas med tomträtt.

3 § Vad som sägs i denna lag om anmälan och granskning av överlåtelse av en hyresfastighet tillämpas också vid förvärv av aktier i privat aktiebolag och andelar i handelsbolag eller förening som äger en hyresfastighet, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

I paragrafen regleras vilka s.k. indirekta förvärv som omfattas av lagen.

Paragrafen gäller för förvärv av aktier i privata aktiebolag och andelar i handelsbolag eller föreningar. Med handelsbolag avses även kommanditbolag. Begreppet förening omfattar både ideella och ekonomiska föreningar. Publika aktiebolag omfattas däremot inte av lagens tillämpningsområde.

Avgörande för om lagen blir tillämplig vid förvärv av aktier eller andelar i de nämnda associationsformerna är om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över det bolag eller den förening som äger hyresfastigheten. En förvärvare har ett bestämmande inflytande om förvärvaren kan utöva kontroll över bolaget eller föreningen. Huruvida en förvärvare genom sitt förvärv får ett bestämmande inflytande får bestämmas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Omständigheter som är av relevans är hur många procent av rösterna som förvärvas och vilka rättigheter det medför. Möjligheten att utöva kontroll kan också fås genom exempelvis aktieägaravtal eller föreskrift i bolagsordning eller stadgar. Kontroll kan uppnås dels på egen hand, dels genom att agera tillsammans med någon annan.

I normalfallet lär ett förvärv av mer än 50 procent av andelarna i ett bolag som äger en fastighet innebära att förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget. Även förvärv av färre andelar kan ge kontroll, exempelvis om förvärvaren genom avtal samtidigt får rätten att utse majoriteten av styrelseledamöterna.

Det förekommer att fastigheter överlåts genom en serie av transaktioner, så kallad paketering. Sådana upplägg omfattas också av lagens tillämpningsområde om de innebär att det bestämmande inflytandet över hyresfastigheten går över. Det kan t.ex. ske genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger en hyresfastighet till en bostadsrättsförening.

Eftersom förvärvaren genom förvärvet ska få kontroll över bolaget, faller koncerninterna förvärv som regel utanför tillämpningsområdet.

Undantag från kravet på anmälan och granskning

4 § Kravet på anmälan och granskning gäller inte om hyresfastigheten förvärvas av

1. staten, region, kommun, kommunal stiftelse eller sådan juridisk person som staten, region eller kommun har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över,

2. en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. en kooperativ hyresrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 4 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, eller

4. en kreditinrättning som enligt föreskrifter, reglemente eller bolagsordning som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen.

Vad som sägs i första stycket 1 och 4 gäller också motsvarande subjekt i andra medlemsstater i Europeiska unionen.

Särskilda bestämmelser om förvärv vid exekutiv auktion finns i 16–19 §§.

I paragrafen anges de förvärv som undantas från lagens tillämpningsområde.

Enligt *första stycket första punkten* gäller kraven på anmälan och granskning inte för förvärv som görs av staten, region, kommun, kommunal stiftelse eller sådan juridisk person som staten, region eller kommun har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Med kommunal stiftelse avses sådana stiftelser som regleras i 10 kap. kommunallagen (2017:725). Uttrycket bestämmande inflytande förekommer också i 3 §. Lagen är däremot tillämplig om t.ex. en kommun säljer en hyresfastighet eftersom undantaget bara gäller förvärvsidan.

Enligt *andra punkten* undantas vidare bostadsrättsföreningar som har fattat beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt med stöd av 9 kap. 19 § bostadsrättslagen. Det innebär att beslut om förvärvet ska ha fattats på en föreningsstämma av minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna.

Enligt *tredje punkten* undantas kooperativa hyresrättsföreningars förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt om beslutet fattats med stöd av 4 kap. 1 § lagen om kooperativ hyresrätt. I likhet med bostadsrättslagen ska beslutet därmed ha fattats på en föreningsstämma med stöd av minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna.

I *fyärde punkten* finns ett undantag för vissa kreditinrättingars förvärv. Anledningen är att dessa förvärv kontrolleras på ett betryggande sätt genom annan reglering. Till exempel finns en skyldighet i

lag för banker att avyttra fast egendom som inte används i den egna bankverksamheten så snart det är lämpligt med hänsyn till marknadsförhållandena.

När det gäller undantagen i punkterna 1 och 4 ska de enligt *andra stycket* tillämpas på motsvarande sådana subjekt hemmahörande i andra medlemsstater i EU.

I tredje stycket finns en hänvisning till bestämmelserna i 16–19 §§ om förvärv som sker genom inrop på exekutiv auktion. För sådana förvärv finns särskilda regler.

Anmälan till kommunen

5 § Den som förvärvar en hyresfastighet ska anmäla förvärvet till den kommun där hyresfastigheten ligger. Om förvärvet avser hyresfastigheter i flera kommuner, ska anmälan göras i den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen ligger.

Anmälan ska göras senast tre månader efter förvärvet. Anmälan får göras innan förvärvet görs.

Om förvärvaren, trots föreläggande om det från kommunen, inte anmäler sitt förvärv av hyresfastigheten i tid, får kommunen på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning.

I paragrafen regleras anmälningsskyldigheten.

Anmälningskyldigheten åvilar enligt *första stycket* förvärvaren. Det finns naturligtvis inget som hindrar att förvärvaren kommer överens med t.ex. säljaren om att denne i stället ska sköta anmälan. Men om en anmälan i en sådan situation inte görs på rätt sätt, är det förvärvaren som kan drabbas av lagens sanktioner. Om två eller flera personer förvärvar en hyresfastighet gemensamt, är var och en av dem skyldiga att anmäla förvärvet. Det räcker alltså inte att en av dem gör det. Det är dock möjligt för dem att upprätta en gemensam anmälan.

Anmälan ska ges in till den kommun där hyresfastigheten ligger. Eftersom kommuner är organiserade på olika sätt, anges det inte till vilket organ en anmälan ska göras. Det kan förekomma att det vid ett tillfälle, genom samma köpehandling, förvärvas flera fastigheter. Anmälan behöver då endast göras i den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen ligger. För att avgöra var huvuddelen ligger kan ledning fås av fastigheternas taxeringsvärde. Bestämmelsen kan även få betydelse vid de indirekta förvärven om en förvärvare får kontroll

över fastigheter i flera olika kommuner genom köp av exempelvis aktier i ett bolag.

En anmälan om förvärv ska enligt *andra stycket* göras inom tre månader efter förvärvet. Något hinder mot att anmäla förvärvet innan det sker finns inte. Tiden räknas från den dag då parterna blir civilrättsligt bundna av förvärvet, dvs. i fråga om köp normalt vid köpekontraktet och inte vid köpebrevet. Vid förvärv av andelar eller värdepapper i ett bolag eller en förening räknas tiden på motsvarande sätt från köpets eller avtalets bindande verkan. I sammanhanget ska noteras att kommunens beslut om att lämna ett förvärv utan åtgärd dock bara gäller i ett år från dagen för beslutet (7§).

Om en förvärvare av en hyresfastighet väljer att frånträda ett överlåtelseavtal, föreligger inte längre något anmälningspliktigt förvärv. Det är då inte heller möjligt för kommunen att ta ut en sanktionsavgift enligt 20 § av förvärvaren.

I *tredje stycket* anges att kommunen har möjlighet att på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning. Ett exempel på en situation där detta kan bli aktuellt är om kommunen får veta att ett anmälningspliktigt förvärv har genomförts utan att ha anmälts. Det krävs dock att kommunen först har förelagt förvärvaren att denne måste göra en anmälan. Föreläggandet behöver inte delges. I ett sådant fall kan också frågan om sanktionsavgift väckas (se 20 §).

Vilka uppgifter som en anmälan ska innehålla fastställs inte i lagen. En upplysningsbestämmelse om att regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, har möjlighet att meddela verkställighetsföreskrifter enligt 8 kap. 7 § regeringsformen finns i 28 §. Sådana föreskrifter kan t.ex. reglera vilka uppgifter som en anmälan ska innehålla.

6 § I sådana fall av indirekta förvärv som avses i 3 § ska överlåtaren snarast upplysa kommunen om att ett anmälningspliktigt förvärv skett.

I paragrafen finns en regel om att överlåtaren har en upplysningskyldighet gentemot kommunen.

Skyldigheten innebär att den som överlåter aktier eller andelar i ett bolag eller en förening till en förvärvare som genom förvärvet får kontroll över bolaget eller föreningen ska upplysa kommunen om att överlåtelsen har skett. Upplysningen ska lämnas snarast och det är den juridiska eller fysiska person som överlåter värdepapper eller

andelar som har denna skyldighet. Upplysningsskyldigheten är inte sanktionerad i lagen.

7 § Kommunen ska så snart som möjligt och senast inom 25 arbetsdagar från det att en anmälan är fullständig besluta att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning. Om det är nödvändigt, får kommunen meddela beslutet efter utgången av denna frist, dock senast inom tre månader.

När en anmälan överlämnas till hyresnämnden ska kommunen ange varför det finns skäl för en granskning.

Förvärvaren ska underrättas om kommunens beslut enligt denna paragraf.

Ett beslut att lämna en anmälan om ett framtida förvärv utan åtgärd gäller i ett år från dagen för beslutet.

I paragrafen anges hur kommunen ska hantera en förvärvsanmälan.

Enligt *första stycket* ska kommunen inom 25 arbetsdagar från det att en fullständig anmälan har inkommit besluta om att antingen överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning eller lämna anmälan utan åtgärd. Kommunens tidsfrist börjar inte löpa förrän anmälan är fullständig. Vad en fullständig anmälan måste innehålla följer av de föreskrifter som regeringen får meddela enligt 28 §. Det är kommunen som utifrån dessa föreskrifter avgör när anmälan är fullständig och tidsfristen därmed börjar löpa.

I fall som avses i 5 § tredje stycket räknas tiden från det att kommunen själv har upprättat den fullständiga anmälan.

Det kommunen ska ta ställning till i detta läge är enbart om förvärvet bör granskas av hyresnämnden, inte nödvändigtvis att det finns hinder mot ett förvärv. Om kommunen gör bedömningen att anmälan inte behöver prövas av hyresnämnden, ska den lämnas utan åtgärd. Vid bedömningen kan det finnas anledning att inhämta synpunkter från en berörd hyresgästorganisation och, beroende på omständigheterna, också från polisen eller andra. Det finns dock inte något lagkrav om att kommunen måste inhämta sådana synpunkter. Vid ett ordinärt förvärv där kommunen har god kännedom om förvärvaren och förhållandena i övrigt kan vad som framgår av anmälan och det redan existerande underlaget vara tillräckligt för ett ställningstagande till om hyresnämnden bör pröva förvärvet.

Lagen innehåller alltså inte någon närmare föreskrift om vad som krävs för att kommunen ska göra bedömningen att en anmälan bör överlämnas för granskning till hyresnämnden. Detta överlämnas till

kommunernas praxis. Det kan förutses att gemensamma rutiner och riktlinjer för bedömningen arbetas fram hos kommunerna.

Av *första stycket andra meningen* framgår att kommunen har viss möjlighet att utsträcka tidsfristen till som mest tre månader efter det att en fullständig anmälan har inkommit. Det får dock endast göras om kommunen bedömer att det är nödvändigt. Så kan vara fallet om det finns starka skäl att misstänka att en prövning av hyresnämnden är erforderlig men det inte går att utreda saken tillfredsställande inom den vanliga fristen. Som framgår av lagtexten får den längre tidsfristen tillämpas bara om det är nödvändigt, eller med andra ord om det absolut behövs.

Enligt *andra stycket* ska kommunen ange skälen för att den begär hyresnämndens granskning av förvärvet. Skälen bör redovisas så utförligt att förvärvaren och hyresnämnden kan få en god uppfattning om varför en granskning ska ske. Vid förfarandet inför nämnden kommer förvärvaren och kommunen att ha möjlighet att utveckla sin syn.

Något motiverat beslut behöver inte ges om anmälan lämnas utan åtgärd. Det räcker med ett enkelt besked till förvärvaren om detta.

Enligt *tredje stycket* ska förvärvaren underrättas om kommunens beslut, oavsett om beslutet är att begära hyresnämndens granskning eller att lämna anmälan utan åtgärd, dvs. inte påkalla någon granskning. Förvärvaren ska också underrättas om kommunen bedömer att det är nödvändigt att utsträcka tidsfristen. Underrättelseskyldigheten omfattar de skäl som kommunen anför enligt tredje stycket.

Följden av att kommunen överskrider den bortre fristen om tre månader blir att förvärvet inte kan anmälas till hyresnämnden, dvs. anmälan måste då lämnas utan åtgärd. Det blir därmed inte aktuellt med någon prövning av förvärvet utan detta blir giltigt.

Ett beslut om att lämna en anmälan om ett framtida förvärv utan åtgärd gäller enligt *fjärde stycket* i ett år från dagen för beslutet. Det innebär att en förvärvare som inte hunnit genomföra förvärvet inom ett år från beslutet behöver göra en ny anmälan och gå igenom den proceduren en gång till.

8 § Om en anmälan avser ett förvärv av en hyresfastighet som inte är bebyggd med hyreshus som innehåller minst tre bostadslägenheter, ska kommunen lämna anmälan utan åtgärd.

I paragrafen regleras hur kommunen ska hantera förvärvsanmälningar som avser fastigheter som inte har minst tre bostadslägenheter

Bland de hyresfastigheter som omfattas av lagens krav på anmälan till kommunen kan det finnas fastigheter som inte är bebyggda med hyreshus eller fastigheter som visserligen är bebyggda med hyreshus men i vilka det inte finns några, eller bara finns ett par, bostadslägenheter. Förvärvsanmälningarna i sådana fall ska automatiskt lämnas utan åtgärd. Kommunen ska alltså inte göra någon annan kontroll än att konstatera att det på fastigheten inte finns ett sådant hyreshus.

Hyresnämndens granskning

9 § Om en anmälan överlämnas till hyresnämnden för granskning, ska hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad efter det att denne fått föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd hos hyresnämnden.

Kommunens skäl enligt 7 § andra stycket ska bifogas till föreläggandet.

I föreläggandet ska förvärvaren upplysas om det som föreskrivs om ogiltighet i 14 § andra stycket.

I paragrafen regleras hyresnämndens skyldighet att förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd och vad ett sådant föreläggande ska innehålla.

Någon skyldighet för hyresnämnden att kontrollera att anmälan har överlämnats i rätt tid finns inte.

När kommunen har överlämnat anmälan för granskning ska hyresnämnden enligt *första stycket* förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd. Ansökan ska ha inkommit till nämnden inom en månad efter det att förvärvaren fått föreläggandet. Att föreläggandet ska delges förvärvaren framgår av 30 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Kommunens skäl enligt 7 § andra stycket ska bifogas till föreläggandet. Detta gäller alltså även om kommunen tidigare har underrettat förvärvaren om skälen (jfr 7 § tredje stycket). Förvärvaren får senast då med säkerhet kännedom om vilka skäl kommunen har för att begära hyresnämndens granskning.

Av *tredje stycket* framgår att förvärvaren ska upplysas om att följden av att ansökan om förvärvstillstånd inte ges in i tid är att förvärvet blir ogiltigt (se 14 §). En sådan upplysning måste tas in i föreläggandet; annars inträder inte ogiltigheten.

10 § En ansökan om förvärvstillstånd ska innehålla en redovisning av de omständigheter och den utredning som åberopas till stöd för att det finns förutsättningar för förvärvstillstånd enligt 13 §.

Ansökan ska också innehålla de uppgifter som anges i 16 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Om ansökan inte innehåller föreskrivna uppgifter, ska förvärvaren föreläggas att komplettera den. I föreläggandet ska förvärvaren upplysas om det som föreskrivs om ogiltighet i 14 § andra stycket. Följs inte föreläggandet, får ansökan avvisas.

I paragrafen anges vilka uppgifter en ansökan om förvärvstillstånd ska innehålla.

Av *första stycket* framgår att det ankommer på förvärvaren att ge in det underlag som behövs för att hyresnämnden på grundval av detta ska kunna göra en bedömning av om det finns förutsättningar för förvärvstillstånd enligt 13 §. Det handlar alltså om bl.a. förvärvarens erfarenhet av och kvalifikationer för förvaltning av hyresfastigheter och syftet med förvärvet.

Av 16 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder framgår vissa ytterligare krav på innehållet i ansökan.

Finns det brister i något avseende ska hyresnämnden enligt *tredje stycket* förelägga förvärvaren att komplettera ansökan. Med brister avses i detta sammanhang endast formella brister. Det gäller såväl de krav som föreskrivs i förevarande lag som de krav som föreskrivs i 16 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och i förordning som meddelats med stöd av lagen.

Om föreläggandet inte följs, får ansökan avvisas. I sista hand kan detta medföra att en ansökan om tillstånd inte blir gjord och att förvärvet därmed blir ogiltigt enligt 14 §. Liksom i fråga om ett föreläggande enligt 9 § ska förvärvaren därför upplysas om ogiltighetsföljden.

11 § Vid prövningen av ansökan om förvärvstillstånd ska hyresnämnden ge kommunen tillfälle att yttra sig.

Hyresnämnden får även ge en berörd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om yttranden i ärendet hos hyresnämnden.

Kommunen ska enligt *första stycket* ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttrande ska inhämtas efter det att en fullständig ansökan

om förvärvstillstånd har getts in. Det är kommunen som påkallar granskningen i hyresnämnden och kommunen är således part i ärendet.

Ärenden om förvärvstillstånd kan inte anses dispositiva i vanlig mening. Väljer kommunen att under förfarandet godta ansökan om förvärvstillstånd, lär det dock sällan finnas skäl för hyresnämnden att vägra tillstånd till förvärvet, även om nämnden ändå måste göra en egen bedömning av om det finns förutsättningar för tillstånd. Men lagstiftningen hindrar alltså inte att en ansökan om förvärvstillstånd avslås trots att kommunen har godtagit den.

I *andra stycket* regleras hyresnämndens möjlighet att inhämta synpunkter på ansökan från en berörd hyresgästorganisation. Med berörd hyresgästorganisation avses främst den organisation som har förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) fast även annan hyresgästorganisation kan anses vara tillräckligt berörd. Det är inte obligatoriskt att bereda hyresgästorganisationen tillfälle att yttra sig men det kan ofta finnas skäl att göra det. Hyresgästorganisationen är till skillnad från kommunen inte part i ärendet.

12 § Hyresnämnden får, om det behövs, i samband med sin granskning begära uppgifter från statliga myndigheter.

De statliga myndigheter som regeringen bestämmer ska lämna uppgifter till hyresnämnden efter en begäran enligt första stycket, om det behövs för att hyresnämnden ska kunna fatta beslut i ärendet om förvärvstillstånd.

Brottsbekämpande myndigheter ska inte lämna sådana uppgifter som förekommer i myndighetens brottsbekämpande verksamhet, om det finns en bestämmelse om sekretess som är tillämplig på uppgiften och övervägande skäl talar för att det intresse som sekretessen ska skydda har företräde framför intresset av att uppgiften lämnas ut.

Paragrafen ger hyresnämnden en rätt att begära uppgifter från andra myndigheter samt innebär en viss uppgiftsskyldighet för de statliga myndigheter som regeringen bestämmer i förhållande till hyresnämnden.

Enligt *första stycket* får hyresnämnden om det behövs begära uppgifter från andra statliga myndigheter. Myndigheter som kan bli aktuella att inhämta uppgifter från är t.ex. polisen, Ekobrottsmyndigheten, Skatteverket, Kronofogdemyndigheten och Migrationsverket. De uppgifter som lämnas till hyresnämnden blir sedan ett underlag i den lämplighetsprövning som hyresnämnden gör enligt 13 §. Ett behov för hyresnämnden att begära uppgifter från en annan myndighet

lär främst uppstå om det framkommit något i ett yttrande från kommunen eller en hyresgästorganisation som behöver utredas vidare.

Av *andra stycket* framgår att de statliga myndigheter som regeringen bestämmer är skyldiga att lämna uppgifter till hyresnämnden om hyresnämnden begär det i samband med sin granskning och det behövs för att hyresnämnden ska kunna fatta beslut i ärendet. Vilka statliga myndigheter som omfattas bestäms i en förordning.

Genom uppgiftsskyldigheten blir den sekretessbrytande bestämmelsen i 10 kap. 28 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) tillämplig. De myndigheter som anges i förordningen kan därmed, med den begränsning som följer av andra och tredje styckena, överlämna uppgifter utan hinder av sekretess. Det är den utlämnande myndigheten som prövar om förutsättningarna för ett sekretessgenombrott är uppfyllda. För att bedöma om förutsättningarna är uppfyllda kan den utlämnande myndigheten behöva efterfråga viss information från hyresnämnden.

Enligt *tredje stycket* ska inte brottsbekämpande myndigheter lämna sådana uppgifter som förekommer i myndighetens brottsbekämpande verksamhet om det finns en bestämmelse om sekretess som är tillämplig på uppgiften och övervägande skäl talar för att det intresse som sekretessen ska skydda har företräde framför intresset av att uppgiften lämnas ut. Exempel är uppgifter som förekommer i pågående förundersökningar eller uppgifter inom viss underrättelseverksamhet. Det är den utlämnande myndigheten som ska bedöma om behovet av sekretess för en sådan uppgift väger tyngre än intresset av att uppgiften lämnas till hyresnämnden.

13 § Hyresnämnden ska besluta att avslå en ansökan om förvärvstillstånd om

1. förvärvaren inte visar att förvärvaren har ekonomiska och praktiska förutsättningar att förvalta fastigheten,
2. förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa,
3. det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden, eller
4. det kan antas att förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten.

I annat fall ska hyresnämnden besluta att ge tillstånd till förvärvet. Ett tillstånd till ett framtida förvärv gäller i ett år från dagen för hyresnämndens beslut.

I paragrafen anges förutsättningarna för att en förvärvare ska få tillstånd av hyresnämnden till förvärvet.

Enligt *första stycket första punkten* ska förvärvaren visa att förvärvaren har de ekonomiska och praktiska förutsättningarna att förvalta fastigheten. När det gäller de ekonomiska förutsättningarna ligger det på förvärvaren att redovisa sina möjligheter att med hänsyn till fastighetens avkastning ekonomiskt klara av fastighetsförvaltningen. Av betydelse blir det skick som fastigheten är i och vilka kostnader som eventuella förestående reparationer eller upprustningar av fastigheten kan föra med sig. Dessutom ska förvärvaren kunna visa att förvärvaren rent praktiskt kan sköta uppgiften som fastighetsförvaltare på ett för de boende godtagbart sätt. Det ställs inte något krav på att förvärvaren personligen ska medverka i förvaltningen.

Enligt *andra punkten* ska förvärvaren vidare göra sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa. Bedömningen av om detta villkor är uppfyllt får i första hand grunda sig på de uppgifter som förvärvaren lämnar om sina långsiktiga avsikter med förvärvet. Beroende på omständigheterna kan ett skäl att vägra tillstånd vara att förvärvaren under en kort tid har köpt och sålt – och alltså bara spekulerat i – hyresfastigheter i större omfattning.

Enligt *tredje punkten* ska ansökan om förvärvstillstånd avslås om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iakta god sed i hyresförhållanden. Vad som avses är allvarigare överträdelser av god sed. Omständigheter av betydelse för bedömningen av en förvärvares framtida uppträdande är t.ex. om förvärvaren tidigare har varit föremål för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller i tidigare hyresförhållanden har uppträtt klandervärt mot hyresgäster.

Enligt *fyjärde punkten* ska hyresnämnden slutligen avslå ansökan om det kan antas att förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten. Lämplighetsprövningen bör huvudsakligen ta sikte på personens ekonomiska skötsamhet och eventuell tidigare brottslig belastning. När det gäller tidigare brottslighet måste det i varje enskilt fall bedömas huruvida det ska få någon betydelse i ärendet. Ekonomisk brottslighet med anknytning till förvärvarens verksamhet, t.ex. skattebrott eller bokföringsbrott, är förstas som kan ha särskild betydelse,

i vart fall om det inte har förflutit någon längre tid sedan brottet begicks. Även annan typ av kriminalitet som har anknytning till organiserad brottslighet torde typiskt sett tala emot att ge tillstånd till ett förvärv. Andra exempel på förhållanden som kan tala emot att tillstånd ges är om förvärvaren har varit inblandad i en konkurs, misskött sina skattebetalningar eller åsidosatt sin bokföringsskyldighet. Även beträffande sådana ekonomiska förhållanden måste dock en bedömning göras i varje enskilt fall. Det kan också finnas skäl att neka tillstånd om förvärvaren inte kan visa en finansieringsplan av vilken det framgår var kapitalet kommer från och det kan misstänkas att förvärvet har samband med penningtvätt. Om förvärvaren är en juridisk person, får lämplighetsprövningen tillämpas på den eller de personer som har ett väsentligt inflytande över den juridiska personen.

När det gäller bevisbördans placering och beviskravet framgår det av ordalydelsen i de två första punkterna att det är förvärvaren som ska visa respektive göra sannolikt att förutsättningarna enligt dessa punkter är uppfyllda. Vilken utredning som behöver läggas fram beror dock på omständigheterna i det enskilda fallet. När det gäller de ekonomiska och praktiska förutsättningarna att förvalta fastigheten är det rimligt att förvärvaren själv ska ge in utredning om detta. I de fall då kommunen har möjlighet att lägga fram egen utredning i något avseende torde det inte vara tillräckligt att kommunen påstår att en viss för förvärvaren besvärande omständighet föreligger. Det ligger normalt nära till hands att kommunen får ge åtminstone ett visst fog för den. I lagstiftningens skyddssyfte ligger att beviskravet i dessa avseenden inte kan ställas högt. Ifall det finns tillräckligt fog för invändningen, lär en förvärvares påståenden inte kunna godtas om de inte vinner gott stöd av dennes egen utredning.

Det ska observeras att beviskravet för punkterna tre och fyra inte är särskilt högt. Det är tillräckligt att det "kan antas" att förhållanden av detta slag föreligger. Finns det skäl att misstänka att förvärvaren har någon form av anknytning till brottslig verksamhet, kan det vara tillräckligt för att förvärvstillstånd inte ska meddelas, även om denna anknytning är av lösare slag. Hyresnämnden har att bedöma saken på vanligt sätt, men eftersom beviskravet är så lågt ska någon närmare utredning av förhållandet inte göras utan det kan vara tillräckligt att redovisa uppgifter från polisen om dessa innebär att det enligt hyresnämnden kan antas att det finns anknytning till brottslig

verksamhet. Det måste dock naturligtvis enligt hyresnämndens bedömning finnas objektiv grund för misstanken.

Av 5 § andra stycket framgår att förvärvstillstånd kan sökas även innan förvärvet skett. Om hyresnämnden i ett sådant fall beslutar att ge tillstånd till förvärvet, har beslutet en begränsad giltighetstid om ett år från dagen för beslut. Det är lämpligt att hyresnämnden erinrar om detta förhållande i sitt beslut. När hyresnämnden ger tillstånd till ett framtida förvärv gäller tillståndet enligt beslutet i ett år. Skulle det avsedda förvärvet trots detta genomföras först senare, handlar det om ett förvärv som inte har hyresnämndens tillstånd. För att detta förvärv ska stå sig krävs att det anmäls till kommunen och i förekommande fall prövas av hyresnämnden. Om det inte görs riskerar parterna att förvärvet blir ogiltigt (14 §).

14 § Förvärvet är ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd avslås.

Detsamma gäller om förvärvaren inte ansöker om förvärvstillstånd trots hyresnämndens föreläggande enligt 9 § eller om ansökan avvisas enligt 10 §.

Om lagfart meddelas i strid med 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 17 jordabalken, ska förvärvet anses vara giltigt trots första och andra styckena.

Paragrafen reglerar följden av att en ansökan om förvärvstillstånd avslås eller att förvärvaren inte ger in en fullständig ansökan om tillstånd.

Av *första stycket* framgår att ett förvärv är ogiltigt om ansökan om tillstånd till det avslås. Beslutet om avslag ska ha fått laga kraft för att ogiltigheten ska inträda. Ogiltigheten är civilrättslig och inträder utan att någon talan om det behöver föras. Innebörden av ogiltigheten är att ingen av parterna blir skyldig att fullgöra sina åtaganden på grund av avtalet och att de ska återlämna vad de kan ha fått med anledning av det. Det förhållandet att förvärvet är ogiltigt kan innebära att den ena parten blir ersättningsskyldig gentemot den andra enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler och principer. Också i andra avseenden kan ogiltigheten få rättslig och praktisk betydelse.

Av *andra stycket* framgår att ogiltighet inträder om en förvärvare inte ansöker om förvärvstillstånd trots att hyresnämnden har förelagt förvärvaren om det. Detsamma gäller om en ansökan avvisas på grund av att nämndens föreläggande om komplettering inte har följts.

Det är endast i dessa situationer som ogiltighetspåföljden slår till. Om ett förvärv inte anmäls och kommunen inte heller själv upprättar en anmälan och någon anmälan därför inte överlämnas till hyres-

nämnden, kommer förvärvet att stå sig. Den enda påföljd som då kan bli aktuell är en sanktionsavgift (se 20 §). Detsamma gäller om förvärvet anmäls efter utgången av tremånadersfristen i 5 §.

I *tredje stycket* finns en specialregel av inskrivningsrättslig natur. Frågan om förvärvstillstånd krävs ska beaktas vid inskrivningsmyndighetens prövning av lagfartsansökan. En ansökan om lagfart ska enligt 20 kap. 6 § 8 jordabalken avslås om den föreskrivna tiden för att anmäla förvärvet eller ansöka om tillstånd har gått ut eller om en ansökan om tillstånd har avslagits. En lagfart ska vidare förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § 17 om lagfart söks innan tillståndsfrågan avgjorts. Om en lagfart likväl skulle komma att meddelas av misstag, ska förvärvet enligt tredje stycket i förevarande paragraf ändå anses vara giltigt. Det grundläggande syftet med denna regel är att skydda tredje mans berättigade intressen på grund av den oriktigt meddelade lagfarten. Det krävs att inskrivningsmyndighetens felaktiga lagfartsbeslut har fått laga kraft för att ogiltigheten ska anses ha blivit läkt med stöd av detta tredje stycke.

15 § I lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder finns bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden.

Paragrafen innehåller en hänvisning till lagen om arrendenämnder och hyresnämnder där det finns vissa ytterligare bestämmelser för förfarandet.

Exekutiv auktion

16 § Om en hyresfastighet förvärvats genom inrop på exekutiv auktion och det vid ett vanligt köp skulle ha krävts att förvärvet anmäldes till kommunen, ska inroparen överlåta hyresfastigheten inom ett år från det att auktionen har fått laga kraft. Detta gäller dock inte, om

1. kommunen har gett inroparen besked om att den inte kommer att begära hyresnämndens granskning av förvärvet,

2. hyresnämnden har beslutat att ge inroparen tillstånd till förvärvet, eller

3. förhållandena inte längre är sådana att förvärvet om det hade varit ett vanligt köp skulle ha krävt en anmälan till kommunen.

Har inropet skett för att skydda en fordran, för vilken inroparen har pant rätt i hyresfastigheten eller annan rättighet som är inskriven i fastigheten, får länsstyrelsen medge skäligt anstånd med överlåtelsen, om det är sannolikt att förlust annars skulle uppkomma för inroparen.

Om inroparen inte överlåter hyresfastigheten inom föreskriven tid, ska länsstyrelsen på begäran av kommunen besluta att Kronofogdemyndigheten ska sälja den på offentlig auktion enligt 18 §.

Anteckning om bestämmelserna i första–tredje styckena ska göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen. När lagfart söks ska upplysningarna antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, om inte sökanden visar att skyldigheten att överlåta hyresfastigheten har upphört.

Bestämmelserna i 13 § gäller för tillstånd att behålla hyresfastigheten.

Paragrafen reglerar skyldigheten att i vissa fall vidareöverlåta en hyresfastighet som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion.

Syftet med bestämmelsen är att förhindra att lagstiftningen kringgås. Motsvarande reglering finns även i jordförvärvslagen (1979:230).

Enligt *första stycket* ska en hyresfastighet som köps genom inrop på exekutiv auktion överlåtas inom ett år om inte kommunen har meddelat att den inte kommer att begära någon granskning av förvärvet, hyresnämnden har gett tillstånd till förvärvet eller förhållandena inte längre är sådana att lagen är tillämplig. För att få behålla hyresfastigheten ligger det därmed på inroparen att anmäla sitt förvärv till kommunen som antingen överlämnar anmälan till hyresnämnden för granskning eller ger inroparen besked om att anmälan lämnas utan åtgärd. Om hyresnämnden beslutar att avslå ansökan om tillstånd, har kommunen möjlighet att efter tidsfristen om ett år begära att hyresfastigheten säljs på offentlig auktion.

I *andra stycket* finns en bestämmelse om att länsstyrelsen i vissa fall kan medge anstånd med överlåtelsen.

I *tredje stycket* regleras följden av att hyresfastigheten inte överlåts inom föreskriven tid. Kommunen har då möjlighet att begära att länsstyrelsen beslutar att hyresfastigheten ska säljas på offentlig auktion. Bestämmelser om hur det går till finns i 18 §.

Enligt *fyärde stycket* ska Kronofogdemyndigheten i köpebrevet göra en anteckning om bestämmelserna i de föregående styckena.

Av *femte stycket* följer att inroparen måste uppfylla de villkor som finns i 13 § för att få hyresnämndens tillstånd att behålla fastigheten.

17 § Återkallar kommunen inte sin begäran om auktion enligt 16 § tredje stycket, ska länsstyrelsens beslut verkställas även om inroparen före eller efter det har överlåtit egendomen.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om vad som sker om inroparen överlåter hyresfastigheten före eller efter att länsstyrelsen har meddelat ett beslut om offentlig auktion men innan det har hunnit verkställas. Enligt bestämmelsen ska beslutet då ändå verkställas.

18 § Vid offentlig auktion enligt 16 § tredje stycket gäller bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av fast egendom i tillämpliga delar, om inte annat följer av denna lag.

Hyresfastigheten ska vid försäljningen anses utmätt för fordran med bästa förmånsrätt efter sådana rättigheter som besvärade fastigheten redan vid den exekutiva auktionen och som har företrädare framför alla befintliga fordringar.

Försäljning får endast ske om den köpeskillning som bjuds uppfyller de villkor som följer av 12 kap. 40 § utsökningsbalken.

Hyresfastigheten får endast säljas till den som har fått besked från kommunen att granskning inte påkallas, har fått förvärvstillstånd eller enligt 4 § 1 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd.

Paragrafen innehåller regler om förfarandet vid sådan offentlig auktion som beslutats av länsstyrelsen på begäran av kommunen eller hyresnämnden.

Av *första stycket* framgår att bestämmelserna i utsökningsbalken gäller i tillämpliga delar. Även om utgångspunkten alltså är att utsökningsbalkens övriga reglering gäller, ska den regleringen användas bara i den mån som den kan anses tillämplig på förfarandet enligt hyresförvärvslagen. Förfarandets särskilda natur är sådan att vissa bestämmelser i utsökningsbalken inte kan anses tillämpliga. Som exempel kan nämnas att regeln om utlösningsrätt i 12 kap. 12 § utsökningsbalken inte är tillämplig.

I *andra stycket* regleras hur skyddsbeloppet ska bestämmas.

I *tredje stycket* regleras vad köpeskillingen lägst ska uppgå till för att försäljningen ska få ske. Av 12 kap. 40 § utsökningsbalken följer att ett inrop ska godtas om villkoret i 32 § samma kapitel är uppfyllt. Det innebär att fastigheten får säljas om skyddsbeloppet enligt sakägarförteckningen täcks av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskillning för tillbehör om den enligt sakägarförteckningen ska användas till betalning av fordringar inom skyddsbeloppet samt behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå. Inropet får dock inte godtas om det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskillning kan uppnås. Undantag kan göras om samtliga berörda sakägare medger det.

Enligt *fjärde stycket* får vid offentlig auktion enligt 16 § tredje stycket hyresfastigheten bara säljas till den som fått besked om att granskning inte påkallas eller har fått hyresnämndens tillstånd att förvärva den, och sådana förvärvare som enligt 4 § inte omfattas av kravet på anmälan och granskning.

19 § Kommer försäljning inte till stånd vid auktionen, får länsstyrelsen inom ett år efter det att auktionen har vunnit laga kraft besluta om en ny auktion. Meddelas inte något sådant beslut inom föreskriven tid eller avges inte heller vid den senare auktionen bud som får antas, är frågan om försäljning av hyresfastigheten förfallen.

Kostnad i samband med auktion som inte har lett till försäljning betalas av staten.

Paragrafen reglerar följden av att försäljning inte kommer till stånd vid auktionen.

Länsstyrelsen ska då enligt *första stycket* inom ett år efter det att auktionen har vunnit laga kraft besluta om en ny auktion. Om det inte kommer till stånd någon ny auktion eller någon försäljning vid den nya auktionen, faller frågan om försäljning av hyresfastigheten.

Om en offentlig auktion inte leder till försäljning, ska enligt *andra stycket* staten stå för kostnaderna i samband med auktionen.

Administrativa sanktionsavgifter

20 § Kommunen får ta ut en sanktionsavgift av den förvärvare som underlåter att göra en anmälan enligt 5 §.

Med stöd av paragrafen får kommunen ta ut en sanktionsavgift vid överträdelse av lagens anmälningskyldighet.

Det är endast förvärvaren som kan bli föremål för sanktionsavgift, inte överlåtaren. Kommunens möjlighet att ta ut en sanktionsavgift är inte obligatorisk. De omständigheter som ska beaktas särskilt när kommunen avgör om en sanktionsavgift ska tas ut framgår av 22 §.

Samtidigt med att sanktionsavgiften tas ut kan kommunen på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning (se 5 §). Det förhållandet att kommunen själv gör anmälan innebär inte att förvärvaren slipper avgiften.

Innan kommunen tar ut en sanktionsavgift ska förvärvaren ges tillfälle att yttra sig enligt 24 §.

21 § En sanktionsavgift ska bestämmas till lägst 50 000 kronor och högst 5 000 000 kronor.

Paragrafen fastställer minimi- och maximibelopp för sanktionsavgift.

Av paragrafen framgår att det lägsta belopp som en sanktionsavgift ska bestämmas till är 50 000 kronor och det högsta är 5 000 000 kronor. Det finns alltså ett brett spann i lagen för avgiftens storlek. Hur avgiftens storlek närmare ska bestämmas regleras i 22 §. I 23 § finns en bestämmelse om att sanktionsavgiften i vissa fall kan efterges helt.

22 § Vid bedömningen av om en sanktionsavgift ska tas ut och när storleken på avgiften bestäms ska särskild hänsyn tas till hur allvarlig underlåtenheten att anmäla förvärvet är och om denna har varit uppsåtlig eller berott på oaktsamhet.

Paragrafen reglerar vilka omständigheter som ska beaktas särskilt vid bedömningen av om sanktionsavgift ska tas ut och när storleken på avgiften ska bestämmas.

Särskild hänsyn ska tas till hur allvarlig underlåtenheten att göra en anmälan är. Av särskild betydelse är hur många fastigheter och hyresgäster som berörs av förvärvet. Det ska också tas hänsyn till om underlåtenheten har varit avsiktlig eller berott på oaktsamhet. Om underlåtenheten berott på oaktsamhet, ska även graden av oaktsamhet vägas in i bedömningen av om kommunen helt ska avstå från att ta ut en sanktionsavgift eller om den ska sättas ned. Avsiktlig underlåtenhet bör i princip alltid leda till att sanktionsavgift tas ut. En underlåtenhet som varken har varit uppsåtlig eller berott på oaktsamhet kan tala för att sanktionsavgiften bestäms till ett lågt belopp eller inte tas ut alls.

Förutom sådana omständigheter som det enligt lagtexten ska tas särskild hänsyn till kan det finnas andra förhållanden av relevans vid bedömningen. Att förvärvaren är en juridisk person är en sådan omständighet samt den finansiella ställning som förvärvaren har. Bedömningen av sanktionsavgiftens storlek kan även påverkas av om förvärvaren tidigare har gjort sig skyldig till liknande underlåtenhet.

23 § En sanktionsavgift får efterges helt, om överträdelsen är ringa eller om det med hänsyn till omständigheterna skulle vara oskäligt att ta ut avgiften.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om eftergift av sanktionsavgift.

Enligt paragrafen får en sanktionsavgift efterges om underlåtenheten att ge in en anmälan är ringa. Med det avses att överträdelsen rent objektivt är liten, oavsett den enskildes förutsättningar och avsikter. Sanktionsavgiften kan också efterges om det skulle vara oskäligt med hänsyn till omständigheterna att ta ut den. Om en sanktionsavgift ekonomiskt skulle drabba en enskild väldigt hårt kan det vara en sådan grund för eftergift. En annan omständighet som kan tala för att sanktionsavgiften ska efterges är om den anmälningsskyldige omedelbart efter en påminnelse anmäler sitt förvärv.

Tanken är att möjligheten att helt efterge sanktionsavgiften ska utnyttjas återhållsamt.

24 § En sanktionsavgift får bara beslutas om den som är påtänkt att påföras avgiften har getts tillfälle att yttra sig inom två år från det att överträdelsen ägde rum.

Ett beslut om sanktionsavgift ska delges.

Paragrafen reglerar bl.a. den bortre tidsgränsen för när en sanktionsavgift får beslutas.

Första stycket innebär att om förvärvaren inte har fått yttra sig inom två år från det att överträdelsen ägde rum, så får en sanktionsavgift inte beslutas. Eftersom en överträdelse enligt lagen inte har ägt rum innan tre månader förflutit från förvärvet, räknas fristen från den dagen.

Det är kommunen som har bevisbördan för att kommunikation har skett med förvärvaren.

Andra stycket innebär att ett beslut om sanktionsavgift ska delges den avgiftsskyldige genom något av de förfaranden för delgivning som regleras i delgivningslagen (2010:1932).

25 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Paragrafen reglerar ersättningsansvaret om fler är skyldiga till samma underlåtenhet att ge in en anmälan.

I bestämmelsen klargörs att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, så är de solidariskt ansvariga för betalningen av sanktionsavgiften. En tillämpning kan bli aktuell när två eller flera personer förvärvat hyresfastigheten gemensamt och de inte ger in någon anmälan.

26 § En sanktionsavgift ska betalas inom 30 dagar efter det att ett beslut om avgiften har fått laga kraft eller inom den längre tid som anges i beslutet.

Om sanktionsavgiften inte har betalats inom den tid som följer av första stycket, ska den obetalda avgiften lämnas för indrivning enligt lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m.

Sanktionsavgiften tillfaller kommunen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om betalning och indrivning av sanktionsavgifter.

Av *första stycket* framgår att avgiften ska betalas inom 30 dagar från det att beslutet har fått laga kraft. Kommunen har dock möjlighet att besluta om en annan längre betalningsfrist. I så fall ska avgiften betalas inom den tid som anges i det beslutet. Om en sådan särskild tidsfrist för betalning har beslutats och beslutet överklagas, kan det inte uteslutas att tidsfristen passeras innan en domstolsprövning sker och beslutet vinner laga kraft. I sådant fall innebär paragrafen att betalning ska ske inom 30 dagar från det att domen, och därmed beslutet, vunnit laga kraft.

Innebörden av *andra stycket* är att om avgiften inte betalas inom den tid för betalning som gäller enligt första stycket, är kommunen skyldig att lämna den obetalda avgiften för indrivning.

I *tredje stycket* anges att sanktionsavgiften tillfaller kommunen.

27 § En sanktionsavgift faller bort om beslutet om avgiften inte har verkställts inom fem år från det att beslutet fick laga kraft.

Paragrafen innebär att skyldigheten att betala en sanktionsavgift faller bort till den del avgiften inte har verkställts inom fem år från det att beslutet fick laga kraft.

Föreskrifter om verkställighet

28 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om verkställigheten av denna lag.

Paragrafen upplyser om att det finns en möjlighet för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela verkställighetsföreskrifter. Sådana föreskrifter kan t.ex. reglera vilka uppgifter som en anmälan eller en ansökan ska innehålla.

Delegation

29 § Kommunens uppgifter enligt denna lag ska fullgöras av den eller de nämnder som kommunfullmäktige bestämmer. För en sådan nämnd gäller vad som är föreskrivet om nämnder i kommunallagen (2017:725).

Uppdrag att besluta på nämnds vägnar får inte avse beslut om sanktionsavgift enligt 20 §.

Paragrafen reglerar kommunfullmäktiges möjlighet att delegera uppgifter enligt lagen.

Enligt bestämmelsen beslutar fullmäktige i varje kommun vilken eller vilka nämnder inom kommunen som ska fullgöra uppgifterna, dvs. besluta i frågor som har samband med anmälan om förvärv och sanktionsavgifter.

Hänvisningen till kommunallagen innebär bl.a. att det är bestämmelserna i 6 kap. som gäller för delegation av ärenden. I 37 § i det kapitlet anges att en nämnd får uppdra till bl.a. presidiet, ett utskott, en ledamot eller en anställd hos kommunen att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden, dock inte i de fall som avses i 38 §. Enligt den sistnämnda paragrafen får beslutanderätten inte delegeras i ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt (punkt 3) och i ärenden som anges i särskilda föreskrifter (punkt 5). Hur de olika kommunerna tillämpar kommunallagens delegationsbestämmelser varierar naturligtvis. I denna paragrafs *andra stycke* har tagits in ett uttryckligt förbud mot att delegera beslut om sanktionsavgift.

Överklagande

30 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas till Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden.

Kommunens beslut om sanktionsavgifter enligt 20 § får överklagas till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Paragrafen reglerar överklagande av beslut enligt lagen.

Enligt *första stycket* får hyresnämndens beslut överklagas till Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Det gäller beslut om att avslå, ge tillstånd till eller avvisa en ansökan om förvärvstillstånd men också hyresnämndens beslut i fråga om sanktions-

avgifter. Det kan anmärkas att, vid ett avslag på en ansökan om förvärvstillstånd, inte bara förvärvaren utan också den som överlåtit hyresfastigheten torde ha rätt enligt allmänna principer att överklaga. Detsamma torde gälla vid ett avvisningsbeslut. Ett bifall till en ansökan får överklagas av kommunen. Någon överklaganderätt tillkommer däremot inte en hyresgästorganisation, även om yttrande skulle ha inhämtats från den under förfarandet.

Av *andra stycket* framgår att ett kommunalt beslut om sanktionsavgift ska överklagas till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Av lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt följer att det inte krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut. Hovrättens beslut i mål enligt hyresförvärvslagen får inte överklagas. (Se 2 och 10 §§ i 1994 års lag.)

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
2. Lagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet.

Enligt *punkt 1* träder lagen i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså från och med den dagen (men med de begränsningar som följer av övergångsbestämmelsen).

I *punkt 2* anges att lagen inte ska tillämpas på förvärv före ikraftträdandet. Det innebär att lagens regler om anmälningsskyldighet och granskningskyldighet tillämpas endast i förhållande till förvärv efter ikraftträdandet.

8.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

11 §

Den gode mannen ska på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen en jordbruksfastighet *eller en hyresfastighet*, ska den gode mannen vid auktionen upplysa om reglerna i jordförvärvslagen (1979:230) *respektive hyresförvärvslagen*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om de upplysningar den gode mannen ska lämna i samband med en auktion enligt samäganderättslagen.

Enligt paragrafen ska den gode mannen, om auktionen avser en jordbruksfastighet, upplysa om reglerna i jordförvärvslagen. Tillägget innebär att motsvarande upplysning ska lämnas av den gode mannen om auktionen avser en hyresfastighet. På så vis får den som avser att förvärva en hyresfastighet besked om huruvida det föreligger en skyldighet att anmäla sitt förvärv till kommunen enligt hyresförvärvslagen.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså på auktioner som avser hyresfastigheter från och med den dagen.

8.3 Förslaget till lag om ändring i jordabalken (1970:994)

19 kap.

11 §

En ansökan *ska* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *ska* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. Nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *ska* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, *ska* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, *ska* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. *En ansökan om lagfart ska dock alltid innehålla uppgift om förvärvarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer.*

Paragrafen anger de uppgifter som ska finnas med i en ansökan om inskrivning.

Av tillägget i *tredje stycket andra meningen* framgår att en ansökan om lagfart ska innehålla uppgift om förvärvarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Första meningen i samma stycke reglerar i och för sig också ansökan om lagfart eftersom den omfattar allt annat än inteckning. Skyldigheten att ange förvärvarens identitetsbeteckning gäller dock enligt första meningen bara om sådan finns. Ordet ”alltid” i andra meningen markerar att uppgift om förvärvarens identitetsbeteckning är nödvändig i en ansökan om lagfart till skillnad från ansökningar i andra ärenden.

Skulle en ansökan om lagfart inte innehålla en identitetsbeteckning, kan inskrivningsmyndigheten enligt 14 § meddela uppskov. För ett uppskavsbeslut krävs emellertid att ansökan på grund av avsaknaden av identitetsbeteckningen inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet. Endast den omständigheten att en ansökan om lagfart inte innehåller erforderligt personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer torde normalt sett inte innebära att det finns skäl att meddela uppskov eftersom ansökan trots sådan avsaknad utan väsentlig olägenhet kan tas upp till prövning.

För ansökningar om lagfart gäller i stället att en ansökan ska förklaras vilande om den i fråga om fysiska personer inte innehåller uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer och i fråga om juridiska personer inte innehåller uppgift om förvärvarens organisationsnummer (se 20 kap. 7 § 14 och 15).

Även om den lagtekniska utformningen kan ge intryck av att gälla också i den undantagssituationen att förvärvaren har dött, får det anses ligga i sakens natur att man då inte behöver ordna någon ny särskild identitetsbeteckning (jfr också vilanderegeln i 20 kap. 7 § andra stycket).

20 kap.

7 §

Förekommer inte omständigheter som avses i 6 §, ska lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen och överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen inte har lagfart och fall som avses i 9 § inte föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta inte utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

13. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som inte överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades,

14. *ansökan i fråga om fysisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer,*

15. *ansökan i fråga om juridisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens organisationsnummer,*

16. *förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän eller motsvarande sådant register i en annan stat inom EES, trots att det finns en sådan skyldighet, eller*

17. *förvärvet enligt bestämmelser i hyresförvärvslagen är beroende av kommunens, hyresnämndens eller domstolens beslut.*

Första stycket 14 gäller inte om en förvärvare har avlidit när ansökan ges in.

Paragrafen anger grunder för vilandeförklaring av lagfartsansökan.

I den nya *fjortonde punkten* anges att en lagfartsansökan ska förklaras vilande om en förvärvare som är en fysisk person inte anger sitt

(svenska) person- eller samordningsnummer. Sökanden ska då enligt 19 kap. 17 § föreläggas att komplettera ansökan med angivna uppgifter. Kompletteras inte ansökan kan den avvisas.

Om en utländsk person behöver ett samordningsnummer för att kunna ansöka om lagfart, kan förvärvaren enligt 2 kap. 1 § 2 lagen (2022:1697) om samordningsnummer ansöka om ett sådant hos Skatteverket. I första hand är det denna möjlighet som ska utnyttjas. Om sökanden befinner sig utomlands och inte har möjlighet att inställa sig i Sverige för den identitetskontroll som krävs, är det även möjligt för Lantmäteriet att enligt första punkten i samma paragraf begära att Skatteverket tilldelar sökanden ett samordningsnummer. Det är i sådana fall Lantmäteriet som begär in de dokument som Skatteverket behöver i ärendet. I båda fallen är det Skatteverket som beslutar om samordningsnumret och ansvarar för identitetskontrollen och för att bedöma om förutsättningarna för tilldelning av samordningsnummer är uppfyllda. Huvudregeln är att en person som ska tilldelas ett samordningsnummer ska inställa sig personligen för identitetskontroll. Endast om det finns särskilda skäl får Skatteverket avstå från kravet på personlig inställelse. Lantmäteriet ska i sin begäran ange om sökandens identitet ska styrkas eller om det räcker med att den görs sannolik.

Av den nya *femtonde punkten* framgår att en lagfartsansökan i fråga om en juridisk person ska förklaras vilande om den inte innehåller uppgift om förvärvarens (svenska) organisationsnummer. Om en juridisk person inte har något organisationsnummer därför att den är utländsk och inte tidigare har bedrivit någon verksamhet i Sverige, kan den begära att få ett organisationsnummer hos Skatteverket. Bestämmelser om organisationsnummer finns i lag (1974:174) om identitetsbeteckning för juridiska personer m.fl.

Person-, samordnings- eller organisationsnumret kan framgå av ansökan eller till ansökan bifogade handlingar. Det viktiga är att uppgiften finns med så att förvärvaren går att identifiera.

Av den nya *sextonde punkten* framgår att en förvärvare som omfattas av kravet i 2 kap. 3 § lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän ska ha anmält sina uppgifter för registrering hos Bolagsverket eller motsvarande sådant register i en annan stat inom EES. Har en sådan anmälan inte gjorts, ska ansökan förklaras vilande och sökanden föreläggas att komplettera uppgiften.

Av lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän framgår att svenska juridiska personer och utländska juridiska personer som driver verksamhet i Sverige ska hos Bolagsverket registrera uppgifter om vem som är den juridiska personens verkliga huvudman. En verklig huvudman är den eller de fysiska personer som tillsammans ytterst äger och kontrollerar den juridiska personen. Från lagens tillämpningsområde undantas vissa juridiska personer, exempelvis dödsbon, kommunalförbund och konkursbon. Sådana juridiska personer är följaktligen undantagna kravet på registrering även enligt sextonde punkten.

I den nya *sjuttonde punkten* anges att en lagfartsansökan ska förklaras vilande om förvärvet enligt bestämmelser i hyresförvärvslagen är beroende av kommunens, hyresnämndens eller domstolens beslut.

Utgångspunkten i hyresförvärvslagen är att en överlåtelse av en hyresfastighet ska anmälas till kommunen och, om kommunen överlämnat ärendet till hyresnämnden, tillståndsprövas av hyresnämnden. Om kommunen beslutar att lämna en anmälan om ett förvärv utan åtgärd, finns det inte längre någon grund för att ansökan ska vara vilande. Om kommunen däremot överlämnar anmälan till hyresnämnden för granskning, ska ansökan om lagfart vara fortsatt vilande i avvaktan på att det finns ett lagakraftvunnet avgörande.

I det nya *andra stycket* klargörs att kravet i fjortonde punkten inte gäller för förvärvare som har avlidit. Det innebär att lagfart i sådana fall kan beviljas trots avsaknad av personnummer eller samordningsnummer. Om förvärvaren är ett dödsbo, ska dock organisationsnummer uppges på vanligt sätt.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
2. Lagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet.

Enligt *punkt 1* träder lagen i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså från och med den dagen (men med de begränsningar som följer av övergångsbestämmelsen).

I *punkt 2* anges att lagen inte ska tillämpas på förvärv före ikraftträdandet. Det innebär att de nya reglerna om vilka uppgifter en ansökan om lagfart ska innehålla samt de nya grunderna för vilande-

förklaring ska tillämpas endast i förhållande till förvärv som görs efter ikraftträdandet.

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

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
 - 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömmande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp-
rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings-
och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,
7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för
ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,
8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresför-
handlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att
medla i ett ärende om att utse en skiljeman,

9. pröva frågor enligt hyresförvärvslagen.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Om ett ärende enligt första stycket 9 avser flera fastigheter, tas det upp av hyresnämnden i den ort där huvuddelen av fastigheterna ligger.

I paragrafen anges de uppgifter hyresnämnderna har samt vilken hyresnämnd som är behörig att pröva frågorna.

Första stycket nionde punkten anger att hyresnämnden ska pröva frågor enligt hyresförvärvslagen. Det som avses är frågor om förvärvstillstånd och sanktionsavgift.

I tredje stycket ges en särskild forumregel för sådana ärenden enligt hyresförvärvslagen som berör flera fastigheter. Exempel på sådana ärenden kan vara köp av aktier i ett bolag som äger flera hyresfastigheter eller att någon genom samma köpehandling förvärvat flera fastigheter. Om dessa fastigheter ligger inom olika hyresnämnders områden, ska de endast prövas av en hyresnämnd. För att avgöra var huvuddelen ligger kan ledning fås av fastigheternas taxeringsvärde.

Ärende enligt hyresförvärvslagen

16 a §

En ansökan som avses i 4 § första stycket 9 ska vara skriftlig, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning och de uppgifter som anges i 8 § fjärde stycket.

Om ansökan avser tillstånd till förvärv av aktier eller andelar, ska ansökan innehålla uppgift om de aktier eller andelar som förvärvet avser och de omständigheter som gör nämnden behörig.

I fråga om sammanträde gäller 14 § andra stycket.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om ansökningar om förvärvstillstånd enligt hyresförvärvslagen.

Av *första stycket* framgår att en ansökan om förvärvstillstånd ska vara skriftlig, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning och de uppgifter som anges i 8 § fjärde stycket. Det innebär att en ansökan bl.a. ska innehålla uppgift om parternas personnummer eller organisationsnummer och eventuella ombud. Motpart i ett ärende om förvärvstillstånd är den kommun som överlämnat ansökan till hyresnämnden för granskning. Av 10 § hyresförvärvslagen framgår att en ansökan också ska innehålla vissa

uppgifter för att hyresnämnden ska kunna göra en bedömning av om det finns förutsättningar för förvärvstillstånd.

Enligt *andra stycket* ska ansökan, om den avser tillstånd till förvärv av aktier eller andelar, innehålla uppgift om dessa och de omständigheter som gör nämnden behörig. I fråga om t.ex. aktieförvärv ska det i ansökan anges vilka aktier i ett bolag som har förvärvats. När det gäller nämndens behörighet är det normalt uppgift om den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller där förvaltningen förs som ska uppges (jämför 4 § *andra stycket*).

Enligt 10 § tredje stycket hyresförvärvslagen ska hyresnämnden, om en ansökan inte uppfyller dessa krav, förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, ska ansökan avvisas om bristen är sådan att hyresnämnden inte kan pröva ansökan. Följden av att ansökan avvisas är enligt 14 § *andra stycket* hyresförvärvslagen att förvärvet blir ogiltigt. Ett ärende om ansökan om förvärvstillstånd är inte dispositivt och det finns inte någon möjlighet att återkalla en sådan ansökan.

I *tredje stycket* föreskrivs genom en hänvisning till 14 § *andra stycket* att sökanden och annan som ärendet angår, dvs. kommunen, ska kallas att inställa sig till sammanträde, om det inte kan anses behövligt. Det torde endast i undantagsfall bli nödvändigt med förhandling i ärenden om förvärvstillstånd. Om sammanträde ska ske, kan sökanden kallas vid vite. Utevaro från sammanträdet hindrar inte att ärendet avgörs.

16 b §

Ett överklagande som avses i 4 § första stycket 9 ska vara skriftligt, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning, det beslut som överklagas, den ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Om ett överklagande inte uppfyller dessa krav, ska hyresnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs får överklagandet avvisas.

Om ett överklagande återkallas ska ärendet skrivas av.

*I fråga om överklagande och en parts första inläga till rätten gäller även 8 § fjärde stycket. I fråga om sammanträde gäller 14 § *andra stycket*.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om överklagande av ett beslut om sanktionsavgift enligt hyresförvärvslagen.

Av *första stycket* framgår att ett överklagande av ett beslut om sanktionsavgift ska vara skriftligt, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning, det beslut som överklagas, den ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Därtill ska ett överklagande också innehålla de uppgifter som anges i 8 § fjärde stycket. Även i dessa ärenden är det kommunen som fattat beslutet om sanktionsavgift som är motpart till sökanden.

Om ansökan inte uppfyller dessa krav, ska hyresnämnden enligt *andra stycket* förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, ska ansökan avvisas om bristen är sådan att hyresnämnden inte kan pröva ansökan.

Hyresnämnden ska enligt *tredje stycket* skriva av ärendet om överklagandet återkallas. Det innebär att det överklagade beslutet står fast.

Av *fjärde stycket* framgår att ett överklagande och en parts första inläga till rätten även ska innehålla de uppgifter som anges i 8 § fjärde stycket, dvs. bl.a. uppgift om personnummer och telefonnummer. Vidare framgår att samma bestämmelser för sammanträde gäller som för ärenden om ansökan om förvärvstillstånd. Vid överklagande av ett beslut om sanktionsavgift kan det mera ofta finnas skäl för sammanträde.

22 §

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6, 7 eller 9 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

I paragrafen finns bestämmelser om rättskraften hos vissa beslut som meddelats av arrendenämnd eller hyresnämnd.

Tillägget i första stycket innebär att hyresnämndens avgöranden i frågor om förvärvstillstånd och sanktionsavgifter enligt hyresförvärvslagen får rättskraft om besluten inte överklagas.

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, *och*
- 30 § *hyresförvärvslagen*.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 b eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 b eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller

8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Av paragrafen framgår vilka bestämmelser om överklagande som gäller för de beslut som hyresnämnden fattar.

Tillägget i första stycket innehåller en hänvisning till 30 § hyresförvärvslagen. Av den paragrafen framgår att hyresnämndens beslut

får överklagas till Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades samt att ett överklagande ska ges in till hyresnämnden.

I paragrafens *andra stycke* finns bestämmelser om överklagande av vissa processuella beslut som fattas av hyresnämnden. Tilläggen innebär att hyresnämndens beslut att avvisa en ansökan om förvärvstillstånd och avvisa eller avskriva ett överklagande av beslut om sanktionsavgift enligt hyresförvärvslagen får överklagas hos Svea hovrätt.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså från och med den dagen.

8.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden

1 §

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230) *eller hyresförvärvslagen*.

Med ett bulvanförhållande avses i lagen att någon (bulvanen) utåt framstår som ägare av viss egendom men i verkligheten innehar egendomen huvudsakligen för annans (huvudmannens) räkning.

I paragrafen anges lagens tillämpningsområde.

Tillägget i första stycket innebär att lagen även ska tillämpas i sådana fall då bulvanförhållanden används för att kringgå hyresförvärvslagen.

7 §

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230) *eller hyresförvärvslagen* ska underrätta Åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande som rör jordförvärvslagen *eller hyresförvärvslagen*.

I paragrafen regleras en skyldighet för myndigheter att i vissa fall underrätta Åklagarmyndigheten om misstänkta bulvanförhållanden.

Tillägget innebär att hyresnämnden åläggs en skyldighet att underrätta Åklagarmyndigheten om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande som rör hyresförvärvslagen. Bestämmelsen gäller inte för kommunen. Omständigheter av bulvankaraktär kan däremot föranleda att kommunen överlämnar ärendet för granskning till hyresnämnden. Det finns naturligtvis inget som hindrar att man från kommunens sida enligt allmänna regler tar kontakt med Åklagarmyndigheten om brott misstänks.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså från och med den dagen.

8.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

9 kap.

19 §

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *ska* fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster *ska* vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten *under minst sex månader närmast före föreningsstämman*. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman *ska* innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *ska* fattas.

Av tillägget i paragrafens *första stycke* framgår att en bostadshyresgäst måste vara, förutom medlem i föreningen, folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman för

att hans eller hennes röst ska beaktas vid bedömningen av om tillräckligt många gått med på ombildningsbeslutet.

Det räcker alltså inte att vara folkbokförd på fastigheten vid den tidpunkt som föreningen fattar beslutet om ombildning. För att räknas in i den kvalificerade majoriteten för ett beslut om ombildning måste dessutom bostadshyresgästen vara folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före beslutet. Regler om från vilken tidpunkt ett beslut om folkbokföring gäller finns i folkbokföringslagen. Det krävs en kontinuerlig folkbokföring på fastigheten i minst sex månader ("under minst"). Uppgiften om var en medlem är folkbokförd och när personen folkbokförde sig på den aktuella adressen går att begära ut från Skatteverket.

19 a §

En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter får fatta beslut om att omregistreras till en bostadsrättsförening endast om beslutet tas på en föreningsstämma och

1. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet, och

2. dessa hyresgäster är medlemmar i den ekonomiska föreningen samt, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna.

Första och andra styckena gäller inte sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614).

I paragrafen uppställs särskilda villkor för att en ekonomisk förening som äger en eller flera hyresfastigheter med uthyrda lägenheter ska få fatta beslut om att omregistrera föreningen till en bostadsrättsförening.

De krav som ska vara uppfyllda motsvarar de som uppställs i 19 § för att en bostadsrättsförening ska få fatta beslut om att förvärva ett hus för ombildning. Det krävs därmed att beslutet fattas på föreningsstämman och att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. För att hyresgästernas röster ska räknas krävs även att de är medlemmar i den ekonomiska föreningen och, när det gäller bostadshyresgästerna, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman. Som framgår av 20 § ska en ekonomisk plan upprättas före beslutet.

Vid föreningsstämman ska det föras protokoll. Enligt *andra stycket* ska det av protokollet framgå hur rösterna har beräknats. Protokollet ska hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset. Även denna ordning stämmer överens med vad som gäller enligt 19 §.

En ekonomisk förening som vill omregistreras till en bostadsrättsförening måste, utöver de krav som uppställs i denna paragraf, även uppfylla de övriga krav enligt bostadsrättslagen som ställs på en sådan förening.

Anmälan för registrering görs sedan hos Bolagsverket som är den myndighet som kontrollerar att kraven har iakttagits. Normalt bör det till en ansökan om omregistrering bifogas protokoll från föreningsstämman av vilket framgår hur rösterna vid stämman har beräknats, en ekonomisk plan försedd med intyg av två personer och uppgift om att den ekonomiska planen hållits tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet om förvärv togs på föreningsstämman. Det kan i vissa fall finnas anledning för Bolagsverket att kontrollera uppgifterna i protokollet mot folkbokföringen. Om kraven inte har iakttagits följer det av lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar att beslutet inte kan registreras, dvs. den ekonomiska föreningen kan inte omregistreras till en bostadsrättsförening (se 19 kap. 3 § i den lagen). Eftersom en bostadsrättsförening måste vara registrerad som en sådan (se 1 kap. 1 § första stycket i förevarande lag), rör det sig därmed inte om en bostadsrättsförening utan fortfarande om en ekonomisk förening.

Enligt *tredje stycket* tillämpas kraven i första och andra styckena inte på sådana gamla bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614). För sådana bostadsföreningar finns särskilda bestämmelser i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

20 §

Innan beslut om förvärv av ett hus *eller omregistrering av en ekonomisk förening* fattas enligt 19 § *eller 19 a §*, ska en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen ska fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen ska även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

Paragrafen reglerar på vilket sätt den ekonomiska planen ska hållas tillgänglig för hyresgästerna.

Närmare bestämmelser om den ekonomiska planen finns i 3 kap. och i bostadsrättsförordningen (1992:630). Det som regleras i denna paragraf innebär att planen ska upprättas och hållas tillgänglig innan beslut om förvärv av ett hus för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter fattas. Till planen ska även besiktningsprotokoll som visar husets skick fogas samt ett sådant intyg som avses i 3 kap. 2 §. Tillägget innebär att samma krav även gäller när en ekonomisk förening som äger ett hus i vilket det finns uthyrda lägenheter fattar beslut om att omregistreras till bostadsrättsförening.

21 §

Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv *enligt 19 § första stycket* som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda *ska* dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

Paragrafen reglerar följden av att beslut om förvärv fattas i strid med 19 § och 20 §.

Tillägget i *andra meningen* förtydligar att paragrafen inte är tillämplig på sådana beslut som avses i 19 a §. Om en ekonomisk förening som äger en hyresfastighet beslutar att omregistreras till en bostadsrättsförening utan att följa de krav som uppställs i 19 a §, blir följden inte ogiltighet. I stället kommer Bolagsverket att vägra registrera bostadsrättsföreningen (se kommentaren till 19 a §).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om beslut som har fattats på föreningsstämma före ikraftträdandet.

Enligt *punkt 1* träder lagen i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså från och med den dagen.

Av *punkt 2* framgår att lagen ska tillämpas i fråga om beslut som har fattats vid föreningsstämmor efter ikraftträdandet. Det innebär att kravet på folkbokföring under minst sex månader samt reglerna

om omregistrering från ekonomisk förening till bostadsrättsförening tillämpas på beslut som fattas efter ikraftträdandet.

8.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

8 §

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6, 7 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

I paragrafen finns bestämmelser om rättskraft av Svea hovrätts beslut i hyresmål.

Av tillägget framgår att Svea hovrätts avgöranden i mål om förvärvstillstånd och sanktionsavgifter enligt hyresförvärvslagen får rättskraft.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså från och med den dagen.

8.8 Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

30 kap.

Ärende enligt hyresförvärvslagen

22 a §

Sekretess gäller i ärende enligt hyresförvärvslagen för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Sekretessen gäller inte beslut i ärende.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst tjugo år.

I paragrafen regleras sekretess i ärenden enligt hyresförvärvslagen.

Enligt *första stycket* gäller i sådana ärenden sekretess för enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs. Innebörden av begreppet personliga eller ekonomiska förhållanden är den samma som begreppet har i andra bestämmelser i offentlighets- och sekretesslagen. Paragrafen är tillämplig hos kommunerna, hyresnämnderna och Svea hovrätt. Sekretessen begränsas genom ett rakt skaderekvisit.

Sekretessen enligt denna paragraf hindrar inte partens, i praktiken förvärvarens, rätt till partsinsyn.

Enligt *andra stycket* är beslut i ett ärende alltid offentliga.

Sekretesstiden för uppgifter i allmänna handlingar är enligt *tredje stycket* högst tjugo år. För beräkning av sekretesstiden, se 7 kap. 5 §.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2025. Lagen tillämpas alltså från och med den dagen.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av experten Bengt Öhman

Det råder bostadsbrist i en majoritet av Sveriges kommuner. Enligt Boverket bor 80 procent av landets befolkning i kommuner med underskott av bostäder. Många bostadssökande saknar ekonomiska förutsättningar för att kunna ordna sig en bostad som motsvarar behoven. Bristen på hyresrätter drabbar särskilt nyanlända och unga vuxna som behöver en första bostad för studier, arbete eller familjebildning. Bostadsbristen medför även inlåsnings effekter som påverkar familjereationer och försvårar uppbrott. Dessutom är trångboddheten utbredd i många kommuner. I Stockholm, Göteborg och Malmös kommunala bostadsförmedlingar står i dag nästan 1,2 miljoner personer i kö, men det förmedlades endast 36 000 bostäder under förra året.

Bostadsbristen blir därmed en grogrund för att kunna bedriva kriminell eller oseriös verksamhet. Det ger fastighetsägare möjligheter att utnyttja en bristsituation på ett sätt som de inte skulle kunna göra på en marknad i balans.

Bostadssökande tvingas acceptera villkor och boendeförhållanden som inte hör till en seriös bostadsförvaltning. Många hyresgäster hyr även sin bostad i andrahand. Andrahandshyresgäster bor ofta under otrygga förhållanden, de kan tvingas flytta med kort varsel och betalar dyrt för sitt boende. Bara i Stockholmsregionen hyr drygt 64 000 personer sin bostad i andrahand. Det är inte ovanligt att både mindre och större privata fastighetsägare upplåter bostäder till mellanhänder som i sin tur hyr ut dem i andrahand.

Bostadsbristen leder också till att många hyresgäster hamnar i beroendeställning till sin hyresvärd. Det gäller även de hyresgäster som har ett starkt besittningsskydd. Så som praktiker under snart tre decennier har jag allt eftersom sett att hyresgästernas villkor och boendeförhållanden försämrats och att samhällets stöd inskränkts. Det fram-

går av mina nästan dagliga kontakter med trängda hyresgäster. Trots att de grundligt informerats om sina rättigheter, avstår de inte sällan från att åberopa dem eller påtala fel eller brister till sin hyresvärd. Orsaken är att många hyresgäster oroas över att det kan ligga dem till last i sin fortsatta relation med hyresvärderna.

Kommunala myndigheter saknar också många gånger resurser för att effektivt genomföra det tillsynsarbete som ålagts dem i t.ex. miljöbalken (1998:808), plan- och bygglagen (2010:900) eller i lagen om skydd mot olyckor (2003:778). Här finns bestämmelser som ska skydda bostadskonsumenter mot bl.a. ohälsa. Myndigheters ibland bristande resurser leder till att kontroll och uppföljningar eftersätts. Tillsammans med långa handläggningstider leder det till att hyresgäster avstår från att anmäla brister eftersom det upplevs meningslöst.

De lagändringar som på senare tid genomförts har ofta udden riktad mot hyresgästerna. De förändringar i lagstiftningen som har som syfte att stärka skyddet för hyresgäster blir inte sällan på marginalen eller förenade med sådana förutsättningar att det hos den enskilde kräver goda kunskaper om bestämmelserna.

Bostadsbristen har i många kommuner bestått under lång tid och det finns inget konkret som talar för att den inom överskådlig tid på något mer betydande sätt kommer att lindras.

I ljuset av den utbredda bostadsbristen, dess konsekvenser och avsaknaden av förslag för att komma till rätta med detta är det ett välkommet förslag att samhället ska ta ett större ansvar för hyresgästernas boendeförhållanden och införa en modern lagstiftning. Den tidigare lagstiftningen på området hade en positiv inverkan för både hyresgäster och seriösa fastighetsägare. Kommunerna och hyresnämnderna får genom utredarens lagförslag möjligheter att pröva nya förvärvares lämplighet och därigenom motverka kriminell verksamhet och skydda hyresgäster mot oseriösa hyresvärdar. Den tilltänkta lagstiftningen ger också seriösa förvärvare möjligheter att konkurrera på lika villkor. En förvärvare som räknar in oseriösa eller kriminella metoder i sin kalkyl ska inte ges konkurrensfördelar. Förhandsprövning av verksamhetsutövare förekommer redan inom en rad andra branscher. Där väger tryggheten för konsumenter tyngre än rätten till ett helt fritt inträde till en marknad. I den typen av lagstiftning finns också inslag av att motverka kriminalitet och säkerställa fiskala intressen.

En brist i utredningens lagförslag är dock att förhandsprövningen undantar de publika företagen. Det finns inga sakliga skäl som talar för

en sådan särställning. Det finns risk för att undantaget kommer att utnyttjas av oseriösa aktörer för att just kringgå lagens syfte. De seriösa publika företagen skulle inte drabbas av någon särskild olägenhet om även de kom att omfattas av bestämmelserna i lagförslaget. Den snabbhet i handläggningen som nu föreslås och kommunernas allmänna kännedom om sådana företag talar för det.

I andra delar av utredarens lagförslag handlar det om att täppa till de luckor som finns i den nuvarande lagstiftningen. Ett uppenbart exempel på en sådan lucka är hur enkelt det är i dag att kringgå den lagstiftning som ska säkerställa hyresgästers inflytande vid ombildning av hyreshus till bostadsrätt. Utredarens lagförslag är även i det avseendet välkommet.

Särskilt yttrande av experten Marie Öhrström

Utredningens författningsförslag är varken moderna eller effektiva och olägenheterna i samband med förvärv av hyresfastigheter är fortfarande stora för såväl det allmänna som enskilda aktörer. Handläggningstiden hos kommunerna föreslås kunna vara flera månader lång och om ärendet går vidare till hyresnämnden och överklagas till hovrätten kan tillståndsprocessen i värsta fall ta flera år. I vissa delar är förslagen till och med mer långtgående än den tidigare hyresförvärvslagen som avskaffades 2010. Bland annat föreslås att bolagsförvärv (så kallade paketerade fastigheter) ska omfattas av förprövningen.

Om förslagen omsätts i lagstiftning innebär det att ett förvärv av en hyresfastighet skulle komma att sväva i rättslig osäkerhet under en lång tidsperiod, vilket en förvärvare i så fall behöver ta höjd för i sina kalkyler. Osäkerheten och tidsutdräkten kommer att leda till ökade risker och transaktionskostnader. Detta riskerar inte bara att leda till dyrare bostäder utan det kan också innebära att seriösa aktörer väljer att investera i andra marknader, något som vore mycket olyckligt eftersom bostadshyresmarknaden behöver kapital för att finansiera såväl upprustning av socioekonomiskt utsatta områden som för att bygga nya bostäder.

Läker inte bristerna i den tidigare hyresförvärvslagen

I den utredning som utvärderade den tidigare hyresförvärvslagen (SOU 2008:75) konstaterades att:

1. Lagen innebar förhållandevis stora administrativa bördor och kostnader för enskilda.
2. Tillämpningen innebar kostnader för det allmänna vilka inte motsvarades av någon tillräcklig effektivitet.
3. Kommunerna tillämpande inte lagen enhetligt.
4. Det fanns stora möjligheter att kringgå lagen, särskilt när det gäller de så kallade indirekta förvärven.

Det kan konstateras att utredningens författningsförslag inte undanröjer någon av de brister som ledde till att den tidigare förvärvslagen avskaffades. Utöver ovannämnda brister pekade Fastighetsägarna i sitt

remissvar på att vissa kommuner, särskilt i Stockholmsområdet, använde lagen för att försöka förhindra köp av fastigheter med invändningen att förvärvaren inte lämnat tillräckligt antal lediga lägenheter till bostadsförmedlingen. Hyresförvärvslagen hade därmed utvecklats till en form av bostadsanvisningslag, vilket aldrig hade varit syftet med lagen. Inte heller denna risk är undanröjd med utredningens förslag.

Kraftigt minskad byggtakt och stora renoveringsbehov

På grund av höjda kostnader för bl.a. finansiering, energi och material faller bostadsbyggandet kraftigt i år för att falla ytterligare nästa år, enligt prognoser från Boverket. Flera bedömare tror att krisen blir långvarig och att det inom överskådlig tid och med befintliga regelverk inte är möjligt att nå den produktionsvolym som Boverket angett som nödvändig för att möta befolkningstillväxten.

Kostnadsläget försvårar inte bara bostadsbyggande. Det gör det även svårt att genomföra såväl underhåll som nödvändig renovering av befintliga hyresbostäder. Utvecklingen slår särskilt mot de bostadsområden där standarden är eftersatt och behovet av livstidsförlängande renoveringsinsatser är som störst, vilket i dag i hög grad sammanfaller med socioekonomiskt utsatta områden.

Att bygga hyresbostäder och utveckla de bostäder som finns är oerhört kapitalintensivt och behovet av att privat och institutionellt kapital tillförs bostadshyresmarknaden är mycket stort. Framför allt allmännyttiga bostadsföretag, men även privata fastighetsägare, har genom avyttring av hyresbostadsfastigheter fått in nytt kapital för att bygga nya bostäder och renovera andra. Köparna, privata bostadsföretag eller boende genom bostadsrättsföreningar, har i sin tur investerat nytt kapital för att underhålla och höja standarden på de fastigheter de förvärvat. Förvärv genomförs också lokalt, regionalt eller nationellt för att genom geografisk konsolidering förbättra förvaltningsverksamheten och kunna erbjuda ett bättre underhåll och en bättre service till de boende.

En väl fungerande fastighetstransaktionsmarknad är därför av mycket stor betydelse för aktörerna på bostadsmarknaden. Försämrade villkor, som vid en ytlig betraktelse riskerar att bara träffa enskilda och mindre långsiktiga aktörer, riskerar i själva verket att på-

verka samtliga aktörer på bostadshyresmarknaden. Ytterst drabbas de boende som riskerar sämre standard och de bostadssökande som riskerar att få svårare att hitta ett boende.

Ökad regelbörda leder till färre och dyrare bostäder

Ett återinförande av en hyresförvärvslag skulle, som nämnts ovan, innebära betydande försämringar av fastighetsmarknadens funktionssätt. I detta sammanhang kan det inte bortses från den parallellt pågående utredningen om ett återinförande av en kommunal förköpsrätt som – oaktat tilläggsdirektiv som begränsar förköpsgrunderna – skulle spä på rättsosäkerheten och kostnaderna vid fastighetstransaktioner och påverka marknadens funktionssätt (Dir. 2022:48 och Fi 2022:07). Om bägge dessa regelverk träder i kraft riskerar det leda till såväl färre som dyrare bostäder. Bostadspolitiken bör i stället riktas in på att skapa incitament och undanröja hinder.

Avsaknad av behov eftersom förvaltningen av hyresbostadshus är god

Ett grundläggande skäl mot ett återinförande av en hyresförvärvslag är att det saknas behov av en sådan lag. Förvaltningen av hyresbostadshus håller mycket hög standard.

Utredningen ”Stärkt ställning för hyresgäster” (SOU 2017:33) samlade in statistik som visade på att det var mycket ovanligt med misskötsel av förvaltningen av hyresbostadshus. Statistiken som rörde ärenden i hyresnämnder och hovrätt hade inte ökat utan snarare minskat sedan den tidigare hyresförvärvslagen avskaffades. Inte heller ansåg utredningen att hyresförvärvslagen hade haft någon preventiv effekt. Utredningen ansåg därför att det inte fanns skäl att införa en ny hyresförvärvslag. Fastighetsägarnas uppfattning är att det fortsatt är mycket hög standard på förvaltningen av hyresbostadshus, vilket också stöds av utredarens redovisning av fakta och statistik från rättsliga instanser (avsnitt 3.3.2).

Eftersom ett återinförande av hyresförvärvslagen skulle leda till betydande olägenhet för hyresvärdar och för bostadsmarknaden så behöver skälen för ett återinförande av lagstiftningen väga mycket tungt och understödjas av ett evidensbaserat beslutsunderlag. I avsak-

nad av sådan data om misskötsel av hyresbostadshus är det inte tillrådligt att återinföra en hyresförvärvslag.

Befintlig lagstiftning ger ett starkt skydd för hyresgäster

Konsumentskyddet på bostadshyresmarknaden är, och ska vara, mycket starkt. För de enstaka fall av allvarlig misskötsel som förekommer finns det redan i dag tvingande skyddsregler för de boende. Det finns flera olika möjligheter för kommuner, myndigheter och hyresgäster att ingripa mot brister i förvaltningen.

I hyreslagen, i bostadsförvaltningslagen och i expropriationsregleringen finns bestämmelser om lägsta godtagbara standard med mera som gör att hyresnämnden har möjlighet att ingripa om det finns allvarliga brister i lägenhetens standard eller i fastighetsförvaltningen. Det finns även möjlighet för kommunerna att ingripa om fastighetsägare inte lever upp till bestämmelserna i miljöbalken eller plan- och bygglagen. Vid vanvård har kommunen eller staten dessutom möjlighet att expropriera en fastighet. Dessa regelverk får förmodas vara effektiva och tillfyllest eftersom antalet misskötta hyresbostadshus synes vara så få (se avsnitt 3.3.2).

Lagskärpningar i bostadsförvaltningslagen

Så sent som den 1 januari 2022 stärktes hyresgästernas skydd ytterligare genom nya bestämmelser i bostadsförvaltningslagen som utökar bl.a. kommuners möjlighet att ingripa mot misskötsel i förvaltningen av hyresbostäder. De nya bestämmelserna innebar att det infördes en möjlighet för hyresnämnden att vid vite förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen på talan av en kommun.

Syftet med komplementet var att tillskapa ett flexibelt verktyg för att komma till rätta med brister i förvaltningen på ett tidigt stadium. Fastighetsägarna välkomnade dessa lagskärpningar och utökade möjligheter för kommunen att agera eftersom det ibland kan vara svårt för en enskild hyresgäst att tillvarata sina rättigheter enligt hyreslagen.

Såvitt känt har emellertid lagskärpningarna inte tillämpats av kommunerna. Skälet härför är oklart men det kan bero på bristande kunskap. Fokus borde därför vara att informera och uppmana kommunerna att vid behov tillämpa de nya verktygen som lagstiftaren nyligen

försett dem med. Ett annat skäl till att den nya lagstiftningen inte används kan vara att behovet ännu inte uppstått eftersom förvaltningen av hyresbostadshus är god och lever upp till lagkraven.

Brott på fastighetsmarknaden bör bekämpas av polisen

Ett annat syfte med ett återinförande av en hyresförvärvslag sägs vara att bekämpa brott. Även i dessa delar finns dock betydande brister i utredningen. Det är överhuvudtaget inte utrett i vilken utsträckning ekonomisk brottslighet förekommer i samband med förvärv av just hyresbostadshus. I stället pekas penningtvätt i ”fastigheter” rent allmänt ut som ett skäl för ett återinförande av en hyresförvärvslag. Enligt uppgift från brottsbekämpande myndigheter förekommer viss penningtvätt i samband med förvärv av industrifastigheter, lagerlokaler, villor eller vid spekulationsköp av nyproducerade bostadsrätter. Det är emellertid inte ett skäl att återinföra ett långtgående regelverk som riktar sig mot förvärvare av hyresbostadshus.

Till detta kommer att det inte är realistiskt att tro att kommuner runt om i landet skulle ha erforderliga resurser eller kompetens att genomskåda eventuella brottsupplägg kopplade till fastighetstransaktionsmarknaden. En hyresförvärvslag riskerar således att bli ett slag i luften. En mer rationell allokering av offentliga medel vore att stärka Ekobrottsmyndigheten och finanspolisens resurser samt att effektivisera de brottsbekämpande myndigheternas arbetsmetoder genom förbättrade regelverk (t.ex. ökad tillgång till hemliga tvångsmedel och avskaffande av sekretesshinder). Avancerad ekonomisk brottslighet bör hanteras av statliga myndigheter varpå kommunerna kan fokusera på sin kärnverksamhet såsom väl fungerande barnomsorg, skola och socialtjänst – vilket får förmodas ha större brottspreventiv verkan i samhället än återinförandet av en hyresförvärvslag.

Snedvridning av konkurrensen på fastighetsmarknaden

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen), som trädde i kraft den 1 januari 2011, tillkom med beaktande av EU:s statsstödsregler för att inte allmännyttan skulle snedvrیدا konkurrensen mellan kommunala och privata bostadsbolag. Kommunala bostadsaktiebolag ska i dag agera enligt affärsmässiga principer och ägarna,

det vill säga kommunerna, ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bolag.

Ett grundläggande syfte med allbolagen var att skapa konkurrensneutrala villkor för kommunalt ägda och privat ägda bostadsföretag. Det är ostridigt så att denna balans skulle rubbas om endast de privata bostadsföretagens förvärv skulle förhandsgranskas av kommunen och eventuellt tillståndsprovras i hyresnämnden. Det är av yttersta vikt att principen om konkurrens på lika villkor upprätthålls när ny lagstiftning införs som påverkar hyresmarknadens aktörer.

Svårtillämpat vid indirekta förvärv

Hyresbostadshus överläts många gånger genom aktieöverlåtelser (så kallad "paketering" av fastigheter). Dessa förvärv omfattades inte alltid av den förra hyresförvärvslagen men omfattas av utredarens förslag, vilket innebär att påverkan på fastighetstransaktionsmarknadens funktionssätt blir ännu större än enligt den förra lagen.

Till detta kommer att förslaget till ny hyresförvärvslag uppvisar stora brister i de delar som rör sådana indirekta förvärv. Det framstår som mycket oklart hur en ändamålsenlig kontroll och granskning av indirekta förvärv ska gå till eftersom paketerade fastigheter inte genererar ett lagfartsärende. Lagstiftningen riskerar därmed att bli svårtillämpad och ineffektiv samt leda till stor rättsosäkerhet. För eventuella oseriösa aktörer skulle det följaktligen även med den nya lagen finnas inte ovidkommande möjligheter att kringgå lagen medan seriösa förvärvare drabbas av betydande olägenheter. Det är inte en rimlig ordning.

Övriga synpunkter

Om förslaget omsätts till lagstiftning kan det ifrågasättas om det inte borde vara länsstyrelserna som skulle ha ansvar för granskningen i stället för kommunerna. Det är länsstyrelserna som gör tillståndsprovningen enligt jordförvärvslagen. Det är dessutom primärt en statlig uppgift att förebygga och bekämpa brott. Länsstyrelserna har i dag ett uppdrag i satsningen på myndighetssamverkan mot organiserad brottslighet. En annan fördel med länsstyrelsen torde vara att risken för korruption och otillbörlig påverkan minskar. Det kan inte heller

bortses från att kommunerna får betraktas som partiska till förmån för sitt eventuella egenägda kommunala fastighetsbolag (allmännyttan).

Hyresnämnden förslås vara den instans som kommunen ska kunna hänskjuta ärendet till för en tillståndsprövning. Det kan konstateras att ett antal hyresnämnder redan i dag har en hög arbetsbelastning och mycket långa handläggningstider. Detta gäller t.ex. hyresnämnden i Stockholm. Det är inte rimligt att ålägga hyresnämnderna ytterligare arbetsuppgifter innan de till fullo kan hantera sitt nuvarande uppdrag. Andra juridiska instanser såsom förvaltningsrätt eller mark- och miljödomstol har inte övervägts i erforderlig utsträckning inom ramen för utredningens arbete.

Sammanfattning

Att införa lagstiftning som genom rättsosäkerhet, tidsutdräkt och ökade kostnader försämrar villkoren för fastighetstransaktioner och därmed nödvändig kapitaltillförsel till bostadsmarknaden är inte tillrådligt. Att dessutom göra det i en pågående bostadskris vore i det närmaste ansvarslöst. Kapital som hittills investerats på den svenska bostadshyresmarknaden skulle riskera att i ökad utsträckning allokeras till andra länder med bättre villkor för bostadsbyggande och fastighetsförvärv.

Dessutom skulle kommunerna nödgas behandla och granska en stor mängd anmälningar utan att syftet med lagstiftningen skulle uppnås. Det kan svårigen anses vara ändamålsenlig och legitim resurshandtering av allmänna medel. I stället bör samhället fokusera på träffsäkra och kostnadseffektiva åtgärder som riktas direkt mot eventuella oseriösa aktörer.

Sammantaget väger olägenheterna för hyresvärdar och skadeverkningarna på bostadsmarknaden över eventuella fördelar med ett återinförande av en hyresförvärvslag.

Kommittédirektiv 2022:93

Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv

Beslut vid regeringssammanträde den 30 juni 2022

Sammanfattning

En särskild utredare ges i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet med uppdraget är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

Utredaren ska bl.a.

- ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas,
- lämna förslag på åtgärder för att hindra att hyresgäster kringgås vid ombildningar till bostadsrätt,
- ta ställning till hur sökandens identitet ska säkerställas i lagfartsärenden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

Uppdraget att skärpa kontrollen vid överlåtelse av hyresfastigheter

Hyreslägenheter ska erbjuda ett bra och tryggt boende. Det framkommer dock alltför ofta uppgifter om boendeförhållanden som inte är godtagbara och hyresvärdar som sätter i system att inte underhålla sina fastigheter. Det finns också flera tecken på att den organiserade brottsligheten har gett sig in på bostadsmarknaden. Fastighetsaffärer används bl.a. för penningtvätt. Det finns oseriösa hyresvärdar som hyr ut lägenheter till kriminella eller medverkar till svarthandel med hyreskontrakt inom den organiserade brottsligheten. Det finns också exempel på att den organiserade brottsligheten agerar som underentreprenörer vid t.ex. renovering av hyresfastigheter. Bostadshyresgästernas trygghet äventyras om hyresfastigheter kan förvärfvas av oseriösa eller rent kriminella aktörer. Hyresgästernas ställning undermineras också om deras boendefastighet kan ombildas till bostadsrätter mot deras vilja. Flera exempel på senare tid visar att lagstiftningen i dag inte ger hyresgäster ett tillräckligt skydd mot detta. Det behövs därför skärpta kontroller vid överlåtelse av hyresfastigheter.

En modern och effektiv förvärvslag

Det är viktigt att hyresgäster skyddas mot allvarliga brister i förvaltningen av ett hyreshus. Både jordabalkens kapitel 12 och bostadsförvaltningslagen (1977:792) innehåller bestämmelser som syftar till att skydda hyresgäster mot hyresvärdar som missköter fastigheten. Reglerna har ändrats vid flera tillfällen för att stärka hyresgästernas ställning.

Tidigare fanns också lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (i fortsättningen kallad förvärvslagen). Den syftade till att hålla olämpliga fastighetsägare borta från fastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter.

Förvärvslagen innebar en förhandsprövning av att den som förvärvade en hyresfastighet var lämplig som hyresvärd. Enligt lagen skulle förvärv av fast egendom som var taxerad som hyreshusenhet anmälas till kommunen, som kunde begära hyresnämndens prövning av förvärvet. Bestämmelserna gällde även vissa indirekta förvärv, dvs. förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger hyresfastigheter. Förvärvstillstånd skulle inte ges om förvärvaren inte kunde visa att

denne kunde förvalta fastigheten och göra sannolikt att syftet med förvärvet var att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Tillstånd skulle inte heller ges om det kunde antas att förvärvaren i något annat avseende inte skulle komma att följa god sed i hyresförhållanden eller med hänsyn till brottslig verksamhet eller på annat sätt från allmän synpunkt var olämplig att inneha fastigheten. Om tillstånd nekades var ett förvärv ogiltigt.

Förvärvslagen upphävdes 2010 (se prop. 2009/10:21). Sedan dess finns ingen förhandsprövning av den som förvärvar en hyresfastighet. Det innebär att en hyresvärd som gjort sig känd för att missköta sina befintliga hyresfastigheter fritt kan förvärva fler och att den svenska fastighetsmarknaden enklare kan utnyttjas av den organiserade brottsligheten. Det är inte en tillfredsställande ordning. Hyresgäster behöver ett skydd mot att fastigheten överläts till någon som inte har avsikt eller förmåga att tillhandahålla ett fortsatt tryggt boende. Regeringen anser därför att det finns skäl att återinföra en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter.

Det fanns vissa problem med förvärvslagen, som minskade dess effektivitet och medförde att den ansågs svår att tillämpa i vissa fall (se SOU 1994:23 s. 75–80, SOU 1996:148 s. 62–89 och SOU 2008:75 s. 87–100). En modern förvärvslagstiftning bör vara anpassad till hur fastighetsmarknaden ser ut i dag och på ett effektivt sätt hindra olämpliga hyresvärdar från att förvärva hyresfastigheter.

Det har av olika anledningar blivit allt vanligare med indirekta förvärv av hyresfastigheter, där köparen förvärvar ett aktiebolag som äger fastigheten. Förvärvslagen var begränsad till förvärv av aktier i bolag som var s.k. fåmansaktiebolag (se 9 § i förvärvslagen). Den ursprungliga avsikten med denna begränsning var att inte hindra handel med aktier i aktiebolag med ett spritt ägande (se prop. 1975/76:33 s. 64). Det är även i dag så att någon form av begränsning av lagens tillämpning vid aktieförvärv behövs, exempelvis bör inte överlåtelser av aktier i publika aktiebolag omfattas. Förvärvslagens begränsning till fåmansaktiebolag innebar dock att ägarstrukturen hos överlåtare blev avgörande för lagens tillämplighet, trots att syftet med lagen var att kontrollera lämpligheten hos förvärvaren. Gränsdragningsfrågor bidrog också till att förvärvslagen upplevdes som svår att tillämpa i fråga om de indirekta förvärven och såväl lagliga som olagliga möjligheter att kringgå lagens bestämmelser (se SOU 2008:75

s. 95 och 96). En modern förvärvslagstiftning bör vara lätt att tillämpa och svår att kringgå.

Förvärvslagen kritiserades också för att leda till för stora tidsföruster och kostnader för seriösa förvärvare. Endast en liten andel av de anmälda förvärven överlämnades till hyresnämnderna för prövning och ännu färre förvärv nekades slutligen tillstånd (se prop. 2009/10:21 s. 26).

Förvärvslagens effektivitet kan inte mätas enbart utifrån andelen förvärv där tillstånd slutligen nekades. Minst lika viktig var sannolikt lagens preventiva effekt, dvs. att den hejdade oseriösa aktörer från att ens försöka förvärva hyresfastigheter. Det är också ofrånkomligt att ett system med förhandsprövning som syftar till att upptäcka oseriösa aktörer drabbar även de seriösa förvärvarna i någon mån. På ett principiellt plan bör detta accepteras i syfte att skydda hyresgästerna. Det är samtidigt viktigt att en förhandsprövning kan ske snabbt och kostnadseffektivt för den stora majoritet av fallen där det tidigt står klart att förvärvaren är lämplig.

Utredaren ska därför

- ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas,
- om utredningstiden medger det lämna förslag på andra åtgärder än förhandsprövning som utredaren anser vara motiverade för att stärka skyddet för hyresgäster mot oseriösa förvärv av hyresfastigheter, och
- ämna nödvändiga författningsförslag.

Ombildning på de boendes villkor

En ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som förvärvar fastigheten av husets ägare och sedan upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som vill delta i ombildningen. En hyresgäst som inte vill delta i en ombildning till bostadsrätt har rätt att bo kvar i lägenheten som hyresgäst. Han eller hon får då bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

I bostadsrättslagen (1991:614) finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt ska gå till. Ett beslut att förvärva ett hus för ombild-

ning ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 § bostadsrättslagen). Folkbokföring krävs vid den tidpunkt när föreningen fattar beslut om köp för ombildning (prop. 2002/03:12 s. 130).

Beslut om förvärv i strid mot lagens bestämmelser är ogiltiga (9 kap. 21 § bostadsrättslagen). Detta ska prövas av inskrivningsmyndigheten när en bostadsrättsförening söker lagfart på sitt förvärv. En lagfartsansökan ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 9 jordabalken). Myndighetens granskning är normalt formell och tar sikte på att utifrån ingivna handlingar kontrollera att lagens krav är uppfyllda.

För att främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt infördes lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (i fortsättningen kallad ombildningslagen). Ombildningslagen ger hyresgästerna rätt att för ombildning till bostadsrätt förvärva huset de bor i före andra köpare (prop. 2002/03:12 s. 99). Om hyresgästerna har intresse av att förvärva fastigheten för ombildning får detta anmälas av bostadsrättsföreningen till inskrivningsmyndigheten. I anmälan ska föreningen bifoga ett intyg av föreningens styrelse om bl.a. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och folkbokförda på fastigheten (3 § ombildningslagen).

I förarbetena till de ombildningsregler som infördes år 1982 framhölls att en ombildning till bostadsrätt bör ske på de boendes villkor och att det är de boendes intressen, önskemål och synpunkter som bör tillgodoses när det är fråga om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Bakgrunden till regleringen var att det enligt bostadsrättslagens tidigare bestämmelser var möjligt att bilda en bostadsrättsförening med syfte att ombilda en hyresfastighet utan att vare sig styrelseledamöterna eller övriga medlemmar var bosatta i fastigheten samt att en ombildning kunde genomföras helt utan insyn av de boende (se prop. 1981/82:169 s. 27 och 28 och 2002/03:12 s. 100).

På senare tid har det uppmärksamrats förfaranden som innebär att de boendes rätt till inflytande över en ombildning kringgås. Det

förekommer att en hyresvärd skapar en ekonomisk förening som förvärvar fastigheten. Därefter omregistreras föreningen till en bostadsrättsförening. Lägenheter i fastigheten kan sedan upplåtas med bostadsrätt utan att de boende överhuvudtaget varit med i utbildningsprocessen. En annan uppmärksam situation är att personer som egentligen bor någon annanstans blir folkbokförda på fastigheten inför omröstningen om utbildning, i syfte att skapa nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet. På så sätt kan beslut fattas om utbildning, trots att de hyresgäster som faktiskt bor i huset motsatt sig detta. De hyresgäster som misstänker att omröstningen inte gått rätt till har begränsade möjligheter att tillvarata sina rättigheter.

Problemet med att det inte alltid är de faktiskt boende som är med och röstar om en utbildning berördes när folkbokföringskravet infördes (se prop. 2002/03:12 s. 101–105). Det ansågs att ett krav på faktiskt boende i fastigheten för att få delta i ett beslut om utbildning i och för sig framstår som rimligt men att det inte passar för inskrivningsmyndighetens formella prövning av en lagfartsansökan. Folkbokföringens betydelse i många olika sammanhang och ett möjligt straffansvar ansågs minska risken för kringgående. I lagstiftningsärendet övervägdes också om förvärvslagens tillämpningsområde borde utvidgas till att omfatta utbildningar. Det ansågs inte finnas tillräckliga skäl för detta med hänsyn till det föreslagna kravet på folkbokföring (se prop. 2002/03:12 s. 106 och 107).

Regeringen har vidtagit ett flertal åtgärder för att förhindra fusk med folkbokföringen, bl.a. har folkbokföringsbrottet återinförts. Det är emellertid tydligt att det inte är tillräckligt för att komma till rätta med problemet att reglerna om utbildning utnyttjas av aktörer som ser möjlighet till egen vinning på andras boende. Det behöver säkerställas att utbildningar till bostadsrätt sker på de boendes villkor.

Utredaren ska därför

- lämna förslag på åtgärder för att hindra att de hyresgäster som bor i huset kringgår vid utbildningar,
- särskilt analysera vilka krav som bör gälla för att en person ska vara berättigad att rösta om en utbildning och hur det kan kontrolleras att ett utbildningsförfarande skett på ett lagenligt sätt, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget att stärka identitetskontrollerna vid fastighetsköp

En ansökan om lagfart ska bl.a. innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress (19 kap. 11 § första stycket jordabalken). Lantmäteriet registrerar fastighetsägaren med personnummer i fastighetsregistret om personnummer finns och uppgift har lämnats om det (44 § 1 förordningen [2000:308] om fastighetsregister). Om personen har ett samordningsnummer används detta för registrering. En uppgift om personnummer eller samordningsnummer är dock inte ett krav för att lagfart ska beviljas. Utländska fastighetsägare registreras ofta utan identitetsbeteckningar.

Om en ansökan om lagfart görs elektroniskt ska ingivaren identifiera sig mot Lantmäteriet genom e-legitimation. Många ansökningar görs fortfarande på papper. Ingivaren behöver heller inte vara den som söker lagfart. Det finns inga uttryckliga krav på att ge in identitetshandlingar eller på något annat sätt styrka identiteten på den som söker lagfart. Lantmäteriet kontrollerar därför inte utländska sökandes identitet i lagfartsärenden. Detta innebär en risk för att oriktiga uppgifter registreras, särskilt avseende utländska förvärvare som saknar samordningsnummer.

Det förekommer att fastigheter förvärvas av personer med ostyrkt identitet som av olika anledningar kan misstänkas vara oriktig (se Skatteverkets rapport Redovisning av regeringsuppdrag att inrätta ett pilotprojekt för att komma åt felaktig folkbokföring kopplad till organiserad brottslighet, Fi2021/03228–1, s. 27). Oriktiga identitetsuppgifter i en lagfartsansökan kan vara ett led i penningtvätt eller andra former av ekonomisk brottslighet. Felaktiga registeruppgifter försämrar de brottsbekämpande myndigheternas förutsättningar att bekämpa sådan brottslighet, eftersom det blir svårt att ta reda på vem som faktiskt äger en fastighet.

Det är därför viktigt att sökandens identitet säkerställs i lagfartsärenden. Lantmäteriet handlägger ett mycket stort antal lagfartsärenden varje år. Handläggningen av dessa måste kunna ske på ett kostnadseffektivt sätt.

Utredaren ska därför

- ta ställning till hur sökandens identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska redogöra för konsekvenserna av sina förslag i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Effekterna för hyresgäster och andra boende, fastighetsägare, fastighetsmarknaden i stort och berörda myndigheter ska redovisas ingående. Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män enligt 15 § kommittéförordningen ska detta motiveras. Om förslagen i betänkandet påverkar den kommunala självstyrelsen ska de särskilda överväganden som gjorts i enlighet med 14 kap. 3 § regeringsformen redovisas.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska samråda med berörda myndigheter och organisationer. Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

(Justitiedepartementet)

Kommittédirektiv 2023:5

Tilläggsdirektiv till Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (Ju 2022:08)

Beslut vid regeringssammanträde den 19 januari 2023

Utvidgning av uppdraget

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 kommittédirektiven Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (dir. 2022:93). I uppdraget ingår att ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas.

Uppdraget utvidgas. Utredaren ska nu även

- redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter, och
- hämta in och redovisa tillgängliga uppgifter ur offentliga register om i vilken utsträckning hyresfastigheter missköts.

Utredningstiden ligger fast. Uppdraget ska alltså redovisas senast den 1 september 2023.

Uppdraget att ta fram ett bredare underlag för bedömningen av behovet av en förvärvsprövning

Det behövs effektiva verktyg för att förhindra att hyresfastigheter missköts. Syftet med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter är att oseriösa aktörer ska kunna stoppas från att förvärva hyresfastigheter. Det är samtidigt så att ett system med förhandsprövning

riskerar att drabba de seriösa förvärvarna med ökad administration och fördröjning av transaktioner. För att det ska vara aktuellt att införa ett system med förhandsprövning behöver fördelarna på ett tydligt sätt överväga nackdelarna med systemet. Regeringen har behov av ett fullgott underlag för att kunna ta ställning till om så är fallet.

För att avgöra om förhandsprövning är motiverat är det vidare relevant i vilken utsträckning fastigheter missköts. En indikation om detta kan fås från antalet ärenden i hyresnämnderna och Svea hovrätt om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken och ingripande i förvaltningen enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Sådana uppgifter fram till och med 2016 finns i betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33 s. 102–105).

Utredaren ska därför

- redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter, och
- hämta in och redovisa tillgängliga uppgifter ur offentliga register om i vilken utsträckning hyresfastigheter missköts.

Redovisning av uppdraget

Utredningstiden ligger fast. Uppdraget ska alltså redovisas senast den 1 september 2023.

(Justitiedepartementet)

Statens offentliga utredningar 2023

Kronologisk förteckning

1. Skärpta straff för flerfaldig brottslighet. Ju.
2. En inre marknad för digitala tjänster – ansvarsfördelning mellan myndigheter. Fi.
3. Nya regler om nödlidande kreditavtal och inkassoverksamhet. Ju.
4. Posttjänst för hela slanten. Finansieringsmodeller för framtidens samhällsomfattande posttjänst. Fi.
5. Från delar till helhet. Tvångsvården som en del av en sammanhållen och personcentrerad vårdkedja. S.
6. En lag om tilläggs-skatt för företag i stora koncerner. Fi.
7. På egna ben. Utvecklad samverkan för individers etablering på arbetsmarknaden. A.
8. Arbetslivskriminalitet – arbetet i Sverige, en bedömning av omfattningen, lärdomar från Danmark och Finland. A.
9. Ett statligt huvudmannskap för personlig assistans. Ökad likvärdighet, långsiktighet och kvalitet. S.
10. Tandvårdens stöd till våldsutsatta patienter. S.
11. Tillfälligt miljötillstånd för samhällsviktig verksamhet – för ökad försörjningsberedskap. KN.
12. Förstärkt skydd för demokratin och domstolarnas oberoende. Ju.
13. Patientöversikter inom EES och Sverige. S.
14. Organisera för hållbar utveckling. KN.
15. Förnybart i tanken. Ett styrmedelsförslag för en stärkt bioekonomi. LI.
16. Staten och betalningarna. Del 1 och 2. Fi.
17. En tydligare bestämmelse om hets mot folkgrupp. Ju.
18. Värdet av vinden. Kompensation, incitament och planering för en hållbar fortsatt utbyggnad av vindkraften. Del 1 och 2. KN.
19. Statlig forskningsfinansiering. Underlagsrapporter. U.
20. Förbud mot bottenfrålning i marina skyddade områden. LI.
21. Informationsförsörjning på skolområdet. Skolverkets ansvar. U.
22. Datalagring och åtkomst till elektronisk information. Ju.
23. Ett modernare socialförsäkringsskydd för gravida. S.
24. Etablering för fler – jämställda möjligheter till integration. A.
25. Kunskapskrav för permanent uppehållstillstånd. Ju.
26. Översyn av entreprenörsansvaret. A.
27. Kamerabevakning för ett bättre djurskydd. LI.
28. Samhället mot skolattacker. U.
29. Varje rörelse räknas – hur skapar vi ett samhälle som främjar fysisk aktivitet? S.
30. Ett trygghetssystem för alla. Nytt regelverk för sjukpenninggrundande inkomst. S.
31. Framtidens yrkeshögskola – stabil, effektiv och hållbar. U.
32. Biometri – för en effektivare brottsbekämpning. Ju.
33. Ett förbättrat resegarantisystem. Fi.
34. Bolag och brott – några åtgärder mot oseriösa företag. Ju.
35. Nya regler om hållbarhetsredovisning. Ju.
36. Genomförande av minimilöne-direktivet. A.

37. Förstärkt skydd för den personliga integriteten. Behovet av åtgärder mot oskuldskontroller, oskuldsintyg och oskuldssingrepp samt omvändelseförsök. Ju.
38. Ett förstärkt konsumentskydd mot riskfylld kreditgivning och överskuldssättning. Fi.
39. En inre marknad för digitala tjänster – kompletteringar och ändringar i svensk rätt. Fi.
40. Förbättrade möjligheter för barn att utkräva sina rättigheter enligt barnkonventionen. S.
41. Förutsättningarna för en ny kollektivavtalad arbetslöshetsförsäkring. A.
42. Ett modernare regelverk för legaliseringar, apostille och andra former av intyganden. UD.
43. En samordnad registerkontroll för upphandlande myndigheter och enheter. Fi.
44. En översyn av regleringen om frihetsberövande påföljder för unga. Ju.
45. Övergångsrestriktioner – ökat förtroende för offentlig verksamhet. Fi.
46. Jakt och fiske i renbetesland. LI.
47. En utvecklad arbetsgivardeklaration – åtgärder mot missbruk av välfärdssystemen. Fi.
48. Rätt förutsättningar för sjukskrivning. S.
49. Skyddet för EU:s finansiella intressen. Ändringar och kompletteringar i svensk rätt. Fi.
50. En modell för svensk försörjningsberedskap. Fö.
51. Signalspaning i försvarsunderrättelseverksamhet – frågor med anledning av Europadomstolens dom. Fö.
52. Ett stärkt och samlat skydd av välfärdssystemen. S.
53. En ändamålsenlig arbetsskadeförsäkring – för bättre ekonomisk trygghet, kunskap och rättssäkerhet. Volym 1 och 2. S.
54. Centraliseringen av administrativa tjänster till Statens servicecenter – en utvärdering. Fi.
55. Vem äger fastigheten. Ju.

Statens offentliga utredningar 2023

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- På egna ben.
Utvecklad samverkan för individers etablering på arbetsmarknaden. [7]
- Arbetslivskriminalitet – arbetet i Sverige, en bedömning av omfattningen, lärdomar från Danmark och Finland. [8]
- Etablering för fler – jämställda möjligheter till integration. [24]
- Översyn av entreprenörsansvaret. [26]
- Genomförande av minimilönedirektivet. [36]
- Förutsättningarna för en ny kollektiv-avtalad arbetslöshetsförsäkring. [41]

Finansdepartementet

- En inre marknad för digitala tjänster – ansvarsfördelning mellan myndigheter. [2]
- Posttjänst för hela slanten.
Finansieringsmodeller för framtidens samhällsomfattande posttjänst. [4]
- En lag om tilläggsskatt för företag i stora koncerner. [6]
- Staten och betalningarna. Del 1 och 2. [16]
- Ett förbättrat resegarantisystem. [33]
- Ett förstärkt konsumentskydd mot riskfylld kreditgivning och överskuldssättning. [38]
- En inre marknad för digitala tjänster - kompletteringar och ändringar i svensk rätt. [39]
- En samordnad registerkontroll för upphandlande myndigheter och enheter. [43]
- Övergångsrestriktioner – ökat förtroende för offentlig verksamhet. [45]
- En utvecklad arbetsgivardeklaration – åtgärder mot missbruk av välfärdssystemen. [47].

- Skyddet för EU:s finansiella intressen.
Ändringar och kompletteringar i svensk rätt. [49]

- Centraliseringen av administrativa tjänster till Statens servicecenter – en utvärdering. [54]

Försvarsdepartementet

- En modell för svensk försörjningsberedskap. [50]
- Signalspaning i försvars-underrättelseverksamhet – frågor med anledning av Europadomstolens dom. [51]

Justitiedepartementet

- Skärpta straff för flerfaldig brottslighet. [1]
- Nya regler om nödlidande kreditavtal och inkassoverksamhet. [3]
- Förstärkt skydd för demokratin och domstolarnas oberoende. [12]
- En tydligare bestämmelse om hets mot folkgrupp. [17]
- Datalagring och åtkomst till elektronisk information. [22]
- Kunskapskrav för permanent uppehållstillstånd. [25]
- Biometri – för en effektivare brottsbekämpning. [32]
- Bolag och brott – några åtgärder mot oseriösa företag. [34]
- Nya regler om hållbarhetsredovisning. [35]
- Förstärkt skydd för den personliga integriteten. Behovet av åtgärder mot oskuldskontroller, oskuldssintyg och oskuldssingrepp samt omvändelseförsök. [37]
- En översyn av regleringen om frihetsberövande påföljder för unga. [44]
- Vem äger fastigheten. [55]

Klimat- och näringslivsdepartementet

Tillfälligt miljötillstånd för samhällsviktig verksamhet – för ökad försörjningsberedskap. [11]

Organisera för hållbar utveckling. [14]

Värdet av vinden. Kompensation, incitament och planering för en hållbar fortsatt utbyggnad av vindkraften. Del 1 och 2. [18]

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Förnybart i tanken. Ett styrmedelsförslag för en stärkt bioekonomi. [15]

Förbud mot bottentråkning i marina skyddade områden. [20]

Kamerabevakning för ett bättre djurskydd. [27]

Jakt och fiske i renbetesland. [46]

Socialdepartementet

Från delar till helhet. Tvångsvården som en del av en sammanhållen och personcentrerad vårdkedja. [5]

Ett statligt huvudmannaskap för personlig assistans. Ökad likvärdighet, långsiktighet och kvalitet. [9]

Tandvårdens stöd till våldsutsatta patienter. [10]

Patientöversikter inom EES och Sverige. [13]

Ett modernare socialförsäkringsskydd för gravida. [23]

Varje rörelse räknas – hur skapar vi ett samhälle som främjar fysisk aktivitet? [29]

Ett trygghetssystem för alla. Nytt regelverk för sjukpenninggrundande inkomst. [30]

Förbättrade möjligheter för barn att utkräva sina rättigheter enligt barnkonventionen. [40]

Rätt förutsättningar för sjukskrivning. [48]

Ett stärkt och samlat skydd av välfärdssystemen. [52]

En ändamålsenlig arbetsskadeförsäkring – för bättre ekonomisk trygghet, kunskap och rättssäkerhet. Volym 1 och 2. [53]

Utbildningsdepartementet

Statlig forskningsfinansiering. Underlagsrapporter. [19]

Informationsförsörjning på skolområdet. Skolverkets ansvar. [21]

Samhället mot skolattacker. [28]

Framtidens yrkeshögskola – stabil, effektiv och hållbar. [31]

Utrikesdepartementet

Ett modernare regelverk för legaliseringar, apostille och andra former av intygan. [42]