

Betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75), Ju2008/6905/L1

Dnr 801 25422-08/112

2008-11-24

Justitiedepartementet
103 33 STOCKHOLM

Sammanfattning

Kronofogdemyndigheten avstyrker förslaget att avskaffa förvärvslagen. Kronofogdemyndigheten har inga invändningar mot förslaget att skärpa reglerna i bostadsförvaltningslagen.

Allmänt

Kronofogdemyndigheten (KFM) anser att olämpliga förvärvare av hyresfastigheter bör hållas borta från hyresmarknaden. Det är en mer tilltalande ordning, särskilt ur hyresgästernas synvinkel, att prövningen av förvärvarens lämplighet sker innan en eventuell skada uppstår.

Ett avskaffande av förvärvslagen (lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.) kan leda till att olämpliga fastighetsägare söker sig till hyresmarknaden. I en förlängning finns risk att personer som inte ekonomiskt och praktiskt kan förvalta ett hyreshus hamnar i en ohållbar skuldsituation.

KFM anser att om förvärvslagen avskaffas måste det efter en tid ske en utvärdering. Vid utvärderingen bör hänsyn tas till samtliga påvisbara effekter av att hyresförvärvslagen avskaffas. I det sammanhanget menar KFM att det är angeläget att även analysera i vilken utsträckning avskaffandet lett till någon ökning av antalet gäldenärer och utmätningar av hyreshus.

4.1.2 Svårigheter att förstå regelverket

De brister som avser svårigheter att förstå regelverket bör enligt KFM kunna hanteras genom att lagstiftningen förenklas.

4.1.5 Förvärv av aktier och andelar

r

I flera utredningar konstateras att de indirekta förvärven utgör ett problem. KFM menar att det faktum att sådana indirekta förvärv anses som ett problem talar för att förvärvslagen i dessa delar bör skärpas, inte avskaffas.

4.1.7 Förvärvslagens preventiva verkan

KFM anser att mycket talar för att förvärvslagen har en preventiv verkan. Det faktum att det stora flertalet förvärvare inte nekats förvärvstillstånd bör inte tas till intäkt för att lagen inte uppfyller ett preventivt syfte.

4.1.8 Hyresgästernas intressen

För att hyresgästernas intressen ska tas tillvara på bästa sätt bör det enligt KFM ske en prövning både enligt förvärvslagen och enligt bostadsförvaltningslagen.

4.2.1 Förvaltningsförbud

Det förvaltningsförbud som föreslogs i 1994 års utredning fick stark kritik och många ansåg att lagen om näringsförbud skulle vara tillämplig i de flesta fall. KFM vill i det sammanhanget påpeka att enbart ett näringsförbud i sig inte hindrar en person från att förvärva ett hyreshus eller aktier eller andel i bolag som äger hyreshus. Även om KFM vid sin tillsyn av efterlevnad av ett näringsförbud har anledning att göra en brottsanmälan, framstår det som en för alla inblandade bättre ordning att vederbörande från början hindras från att bedriva näringsverksamhet genom att förvärva hyreshus.

7.1 Förslag till lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

I avsnittet ges vissa övergångsbestämmelser med anledning av förslaget att lagen ska upphävas. Övergångsbestämmelserna bör enligt KFM tydliggöras så att det framgår i vilken omfattning förvärvslagen ska äga fortsatt tillämpning på exekutiva auktioner av hyresfastigheter som hålls före den 30 juni 2009.

Beslut i detta ärende har fattats av undertecknad rikskronofogde. I den slutliga handläggningen har även deltagit verksjuristen Jens Haggren, föredragande.

Eva Lidström Adler

Jens Haggren