

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

SOU 2023:55 Vem äger fastigheten (Ju2023/02078)

Allmänt

Svea hovrätt har granskat förslaget utifrån de intressen som hovrätten har att bevaka. Hovrätten lämnar följande synpunkter.

Anmälningsskyldighet och förvärvstillstånd

Enligt förslaget till hyresförvärvslag är följden av ett nekat tillstånd ogiltighet, medan följden av att underlåta att anmäla förvärvet till kommunen bl.a. är att förvärvaren kan drabbas av sanktionsavgift. I 20 kap. 7 § jordabalken föreslås även en ny p. 17 som därutöver reglerar förvärvarens möjlighet att få lagfart.

Hovrätten uppfattar att den föreslagna 20 kap. 7 § 17 jordabalken skiljer sig från p. 12 i samma paragraf på så sätt att förvärvet i de fall som avses i den föreslagna hyresförvärvslagen inte är beroende av något "tillstånd", annat än i de fall kommunen har lämnat ärendet till hyresnämnden för granskning.

Det är dock inte helt tydligt ifall förvärvet är att anse som beroende av kommunens beslut i den mening som avses i den föreslagna 20 kap. 7 § 17 jordabalken i de fall när förvärvet inte alls anmäls, eller i vart fall ännu inte har anmälts, till kommunen. Detta gäller t.ex. för situationen när förvärvaren ansöker om lagfart i god tid innan tidsfristen för anmälan i 5 § andra stycket hyresförvärvslagen löper ut. Om förvärvaren i en sådan situation skulle kunna få lagfart innan tidsfristen för anmälan löper ut, riskerar incitamenten för att anmäla förvärvet att minska. Hovrätten uppfattar att avsikten är att det inte ska vara möjligt att få lagfart så länge någon anmälan inte har gjorts eller anmälan visserligen gjorts men något slutligt ställningstagande till den inte har meddelats. Om avsikten i stället är att lagfart ska kunna beviljas trots att förvärvet inte anmälts, kan det uppstå osäkerheter när köpet i viss mån fortfarande är villkorat av anmälningsskyldigheten, särskilt om detta upptäcks efter flera säljled. Hovrätten efterlyser ett förtydligande av hur bestämmelsen ska förstås i detta avseende.

Konstruktionen enligt hyresförvärvslagen är att anmälan ska göras, och ett eventuellt tillstånd sökas, efter det att förvärvet har skett. Om tillstånd vägras blir köpet ogiltigt. En liknande konstruktion för ogiltighet finns i

jordförvärvslagen. Det föreligger en osäkerhet i fråga om vid vilken tidpunkt ogiltigheten ska anses ha inträtt. Hovrätten förutser att olika civilrättsliga frågor kan uppkomma, om det är osäkert vem som ska anses som ägare av fasigheten vid olika tidpunkter. Detta kan drabba hyresgästerna, t.ex. i den situationen att en hyresgäst har väckt talan om åtgärdsföreläggande mot förvärvaren och köpet senare visar sig ogiltigt. Ett annat exempel är att en hyresgäst ingår ett hyresavtal med den fastighetsägare vars köp sedermera anses ogiltigt. Det vore därför önskvärt med ett resonemang kring hur hyresgästerna kan komma att påverkas när ett köp blir ogiltigt.

Samma osäkerhet om ett köp senare blir ogiltigt kan uppkomma i fråga om partsställningen i ett pågående mål mot förvärvaren, i hyresnämnden eller hovrätten. Även i övrigt är det för hovrätten oklart hur partsställningen är tänkt att se ut i mål om förvärvstillstånd och om det i ett överklagat avgörande i hovrätten finns någon motpart. Enligt författningskommentaren på s. 151 anges att kommunen i vart fall är part i nämnden. Hovrätten efterlyser ett förtydligande av om kommunen också ska ha rätt att överklaga ett beviljat förvärvstillstånd. Det vore också önskvärt om resonemanget kring varför hyresgästorganisationer anses sakna klagorätt även när organisationen har yttrat sig i hyresnämnden skulle kunna utvecklas. Hovrätten har visserligen svårt att se att en hyresgästorganisation skulle vara så berörd att den tillerkänns klagorätt, men det bör övervägas om det är uteslutet i alla situationer. Detsamma gäller för enskilda hyresgäster.

När det gäller den föreslagna lydelsen av 16 § första stycket 2 hyresförvärvslagen kan det anmärkas att tillstånd kan ha beviljats även av hovrätten efter överklagande.

Sekretess

Hovrätten har inga invändningar mot föreslagna bestämmelser om sekretess i hyresförvärvslagen och offentlighets- och sekretesslagen. Ett resultat av bestämmelsen i 12 § sista stycket hyresförvärvslagen kan dock väntas vara att de fall där skälen för sekretess är starka sammanfaller med de fall där hyresnämnden har störst intresse av att få del av uppgifterna.

Den nya bestämmelsen i offentlighets- och sekretesslagen omfattar uppgifter till skydd för den enskilde. Det bör övervägas om det även behövs en sekretessbestämmelse som skyddar andra typer av uppgifter, särskilt för det fall att brottsbekämpande myndigheter delar med sig av uppgifter som inte bör spridas vidare annat än till parterna i ett ärende enligt hyresförvärvslagen.

Instansordning i mål om sanktionsavgift

Enligt förslaget ska kommunens beslut om sanktionsavgift överklagas till hyresnämnden och hyresnämndens beslut till Svea hovrätt. Vanligen överklagas myndigheters beslut om sanktionsavgift till allmän förvaltningsdomstol. Enligt hovrätten bör det därför övervägas om det är motiverat med en annan ordning för de nu föreslagna sanktionsavgifterna.

Processlagarna

Enligt författningskommentaren på s. 172 innehåller 16 b § i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) bestämmelser om överklagande av sanktionsavgift enligt hyresförvärvslagen. Det vore önskvärt om detta även återspeglas i lagtexten för att det tydligare ska framgå vad som skiljer 16 a § och 16 b § från varandra.

För det fall att instansordningen i mål om sanktionsavgift ändras enligt föregående avsnitt, måste 16 b § och hänvisningen till den i 23 § i nämndlagen tas bort. Oavsett vilken instansordning som ska gälla, bör det närmare övervägas om 16 b § ska vara med i den uppräkningslista som finns i 23 § tredje stycket 1 eller inte.

Vidare bör det övervägas en preklusionsregel för ny utredning i hovrätten i mål om förvärvstillstånd, liknande den som finns för mål om ändring av hyresvillkor i 3 § andra stycket lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Eftersom det inte alltid klart framgår vilka omständigheter som har åberopats i hyresnämnden, bör en sådan preklusionsregel endast ta sikte på ny utredning. Det är inte önskvärt med en preklusionsregel som även omfattar omständigheter. Det kan nämligen förväntas vara resurskrävande och förlänga handläggningstiderna, om det blir nödvändigt att bedöma vilka omständigheter som har åberopats inför hyresnämnden. Eftersom 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 (10 § hyresförvärvslagen), framstår det som lämpligt att en preklusionsregel hindrar att ny utredning åberopas i hovrätten.

Bostadsrättslagen

Enligt förslaget införs en ny 19 a § i 9 kap. bostadsrättslagen. Hovrätten har inga synpunkter på att regleringen införs som ett led i att skydda hyresgäster från att förbigås vid ombildning. Bestämmelsens ordalydelse, dvs. att en ekonomisk förening "får fatta beslut om att omregistreras till en bostadsrättsförening", ger emellertid intrycket att det är föreningen som förfogar över frågan om registrering. Det bör övervägas om lagtexten i stället borde ange att den ekonomiska föreningen fattar ett ombildningsbeslut (jfr s. 108 i utredningen).

Det som därefter beskrivs i de efterföljande punkterna utgör förutsättningar som ska vara uppfyllda för att den ekonomiska föreningen ska kunna bli en bostadsrättsförening. Möjligen bör det övervägas om paragrafen därför skulle placeras i 1 kap. bostadsrättslagen som innehåller grundregler om bostadsrättsföreningar, alternativt att det i 1 kap. införs en upplysningsbestämmelse om förekomsten av den nya paragrafen i 19 kap.

Lagfartssökandes identitet

Genom föreslagna ändringar i 19 och 20 kap. jordabalken är ett krav för lagfart att sökanden anger ett svenskt personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Det är Skatteverket som avgör om förutsättningarna för att få ett svenskt samordnings- eller organisationsnummer är uppfyllda. Eftersom kravet på samordnings- eller organisationsnummer gäller för alla, dvs. även för EES-medborgare och bolag inom EES, efterlyser

hovrätten en analys av om ett sådant krav är förenligt med EU:s krav på icke diskriminering, fri rörlighet och proportionalitet. I sammanhanget kan övervägas om syftet med identifiering avseende EES-medborgare skulle kunna uppfyllas genom angivande av motsvarigheten till ett personnummer och ett personbevis.

I handläggningen av ärendet har deltagit hovrättslagmannen
Amina Lundqvist, hovrättsrådet Mats Holmqvist och tf. hovrättsassessorn
Beatrice Norin, föredragande.


Amina Lundqvist


Beatrice Norin