

STABEN FÖR UTVECKLING OCH FÖRVALTNING

Josefin Gardeblad

Kommunjurist

Sala kommuns yttrande över promemorian Vem äger fastigheten

SAMMANFATTNING AV SALA KOMMUNS SYNPUNKTER;

- Det framgår inte alls i lagförslaget om vad en anmälan om förvärv av hyresfastighet ska innehålla eller vilket underlag kommunerna behöver hämta in.
- En beaktning över eventuella kostnader och utifrån den allmänna självkostnadsprincipen enligt 2 kap. 6 § kommunallagen behöver göras.
- För att den nya lagen ska kunna uppnå sitt syfte är det ännu viktigare att en redogörelse ges till kommunerna över vad som förväntas ingå i de lagkrav som faktiskt ställs.
- Är den kommunala sektorn verkligen är mest lämpad att utreda och beivra fastighetsrelaterad brottslighet?

BAKGRUND

Under hösten inkom en promemoria från Justitiedepartementet som ämnar att få in synpunkter på ett nytt lagförslag om överlåtelse av hyresfastigheter. Syftet med lagförslaget är att skydda hyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter samt förhindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. År 2010 upphävdes lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet. Det behövs enligt promemorian till lagförslaget en ny lag om överlåtelse av hyresfastigheter som är bättre anpassad till rådande omständigheter.

Den nya hyresförvärvslagen som promemorian föreslår ska ha ett brett tillämpningsområde. I lagförslaget framgår det att den som förvärvar en hyresfastighet är skyldig att göra en anmälan till kommunen. Detta ska ske senast tre månader efter förvärvet enligt lagförslaget och där kommuner föreslås vara den myndighet som ska handlägga ärendet. Vidare framgår det att huvudregeln för kommunens handläggningstid för anmälningsärenden ska vara högst 25 dagar. Om det enskilda ärendet behöver granskas ytterligare ska det lämnas över till hyresnämnden. I annat fall kan kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Om anmälan har överlämnats till hyresnämnden föreslår promemorian till lagförslaget att förvärvaren ska ansöka om tillstånd till förvärvet. Kommunen kommer i samband med dessa ärenden ges tillfället att yttra sig samt att hyresnämnden kan inhämta uppgifter från Polismyndigheten, Skatteverket samt Migrationsverket. Hyresnämnden ska vid detta skede besluta om förvärvaren har förutsättningar att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt. Hyresnämnden ska därefter besluta att antingen bevilja eller avslå ansökan.



KANSLIENHETEN, STABEN FÖR UTVECKLING OCH FÖRVALTNING

Promemorian presenterar också lagändringar som skulle innebära en viss skärpning vid förvärv av fastigheter. I promemorian föreslås det att åtgärder ska vidtas för att hindra att hyresgäster utelämnas vid ombildning utav en hyresrätt till en bostadsrätt. Detta skulle innebära att kravet på folkbokföring skärps där det inte längre räcker att vara folkbokförd på fastigheten samma dag som beslutet ska fattas. En skärpande lagändring skulle i detta fall innebära att en röstande måste ha varit folkbokförd på fastigheten minst sex månader före föreningsstämman. Utöver detta föreslår också promemorian stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp. Idag beviljar Lantmäteriet köp av lagfarter trots att det i en ansökan saknas identitetsnummer. Enligt promemorian kan det ske när förvärvaren är bosatt utomlands eller saknar ett svenskt personnummer/samordningsnummer. Promemorian till lagförslaget föreslår således skärpta krav där identitetsnummer eller organisationsnummer måste anges i samband med förvärvet.

SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAGET OM EN NY HYRESFÖRVÄRVLAG

I promemorian till lagförslaget har behovet för en ny hyresförvärvslagstiftning redogjorts. Syftet med lagändringarna är att skärpa kontrollen vid överlåtelser av hyresfastigheter. Utifrån den promemorian som tagits del utav vill Sala kommun framföra sina synpunkter som kommer att presenteras nedan.

Förslag till den nya hyresförvärvslagen består av olika bestämmelser. I 5 § 1 st. framgår det att den som förvärvar en hyresfastighet ska anmäla förvärvet till den kommun där hyresfastigheten ligger. Vidare framgår det i 5 § 2 st. att anmälan till kommunen ska göras senast tre månader efter förvärvet. Inkommer inte förvärvaren med en anmälan kan kommunen på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning enligt 5 § 3 st. Kommunens handläggningstid ska enligt 7 § vara 25 arbetsdagar. Detta innebär enligt lagbestämmelsen att kommunen ska senast inom 25 arbetsdagar besluta om att lämna anmälan utan åtgärd eller överlämna detta till hyresnämnden för vidare granskning. Promemorian hänvisar till en tidigare utredning som gjordes år 2007 som syftade till att se över den tidigare lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet. I den utredningen presenterades flera svagheter bland annat att kommuner inte tillämpade lagen enhetligt. Sammantaget innebar det att kommuner tillämpade och tolkade lagen väldigt olika. Det betonas av promemorian till det nya lagförslaget att både resurser och kompetens kan variera mellan de olika kommunerna. Detta är något som måste särskilt beaktas i samband med den nya lagen och de lagändringar som föreslås. Då det framgår av promemorian att den nya lagen kan uppfattas som svårtillämpad när det exempelvis handlar om indirekta förvärven är det ännu viktigare att beakta kommuners olika resurser och kompetens. Det behövs en tydlig vägledning och stöttning för de kommunala tjänstepersonerna som ska handlägga anmälningsärendena. Promemorian betonar som tidigare nämnts att det finns en medvetenhet om att den förgående lagen tillämpades olika, vilket också är en risk som identifieras i samband med den nya lagen. I Sverige finns det 290 stycken kommuner som både varierar i storlek och resurser för att kunna hantera anmälningarna. För att undvika att lagen tillämpas olika utav kommunerna är det enligt promemorian av vikt att bestämmelserna i lagen är tydliga. De krav som ställs i lagförslaget är tydliga och har sitt syfte enligt promemorian utformats på detta sätt för att göra det enklare för kommunala tjänstepersoner att både tolka och tillämpa



KANSLIENHETEN, STABEN FÖR UTVECKLING OCH FÖRVALTNING

lagen. Det ska framhållas att det framgår inte alls i lagförslaget om vad en anmälan om förvärv av hyresfastighet ska innehålla eller vilket underlag kommunerna behöver hämta in. Det som endast framgår av promemorian är att uppgifter som är registeruppgifter ska hämtas in. Detta utgör en oklarhet i hanteringen eftersom sådana uppgifter saknar tillräcklig grund för att kunna göra en bedömning huruvida en förvärvare av hyresfastighet kan anses som godtagbar eller inte. Detta öppnar upp för den risk som promemorian tidigare beskrivit. Lagförslaget har ett tydligt syfte samt krav. Den synpunkt som vill lyftas fram är att det saknas en lagteknisk utformning för vilka uppgifter som anmälan ska innehålla eller andra minimum krav för att handläggningen ska bli enhetligt och rättssäkert bland Sveriges kommuner. Ett förslag om ett anmälningsförfarande behöver formuleras så att kommunen har ett visst antal veckor på sig att svara och att förvärvet därefter får genomföras. Det lämnar en möjlighet för kommunen eller den myndighet som får uppdraget att prioritera bort ärenden som inte bedöms nödvändiga att hantera vilket gör att uppdraget blir mindre administrativt betungande.

Promemorian presenterar vad som ska prövas och vad kommuner behöver fatta beslut om. Kommuner kommer att åläggas att hantera uppgifter som de inte tidigare har haft inom förvärv av hyresfastigheter. Utifrån detta vill Sala kommun framhålla att prioritering utav det kommunala självstyret bör göras. I promemorian beskrivs det att utöver handläggningen kommer det att krävas att tjänstepersoner utför arbetsuppgifter som att registrera en inkommen anmälan, skriva yttranden till hyresnämnden, tillsyn samt beslutsfattning. Det nya lagförslaget ger kommuner ett nytt ansvarsområde. En frågeställning som har uppkommit gällande promemorian är om den kommunala sektorn verkligen är mest lämpad att utreda och beivra fastighetsrelaterad brottslighet. Som tidigare nämnts framgår det inte vilket typ av underlag det är som kommunerna ska inhämta i samband med handläggning utav anmälan. Utifrån det som föreskrivs i promemorian är synpunkten att det bör ses över om inte en annan myndighet är mer passande för ett sådant ansvarsområde. Det finns andra myndigheter än den kommunala sektorn som kan på ett mer effektivt och förenklat sätt inhämta information eller uppgifter från rättsvårdande myndigheter för att utreda eventuella hinder vid förvärv av hyresfastighet. Det har inte beaktats i promemorian till lagförslaget de eventuella kostnader som kommuner kan komma att få för att hantera anmälningsärendena. Det kan exempelvis handla om initiala kostnader för verksamhetssystem eller annat stöd för att klara av att handlägga en anmälan om förvärv av hyresfastighet. Utöver detta har promemorian inte heller beaktat den allmänna självkostnadsprincipen enligt 2 kap. 6 § kommunallagen. För att den nya lagen ska kunna uppnå sitt syfte är det ännu viktigare att en redogörelse ges till kommunerna över vad som förväntas ingå i de lagkrav som faktiskt ställs.