

FO-04-005

Fallet**Storstadslag sätter krokben för landsbygdsföretagare**

Göran Wickström i småländska Liatorp driver ett litet fastighetsbolag. Han och det kommunala bostadsbolaget Älmhultsbostäder AB avtalade om köp av två hyreshusenheter¹. Det kommunala bostadsbolaget ville sälja de två hyreshusen med totalt 33 (11+22) lägenheter eftersom de gav dålig förtjänst.

Göran Wickström och det kommunala bostadsbolaget skrev köpekontrakt och affären godkändes av kommunfullmäktige². Styrelsen för Älmhultsbostäder AB hade tidigare beslutat genomföra försäljningen av fastigheterna under förutsättning att samtliga förbehåll i avtalen infriades³.

Den 1 april 2002 infördes den så kallade ”Stopplagen”. Den innebär att det krävs ett tillstånd av länsstyrelsen för att en försäljning av ett kommunalt bostadsbolag ska kunna genomföras (se Fakta). Under tiden investerade Göran Wickström i den framtida verksamheten. Han bildade ett aktiebolag och köpte de traktorer och maskiner som behövs för fastighetsförvaltning.

Men länsstyrelsen i Kronobergs län avslag kommunens ansökan om att få överlåta de två fastigheterna. Länsstyrelsen uppgav att det efter försäljningen skulle finnas så få kommunala lägenheter att det skulle bli omöjligt att fastställa bruksvärdeshyran. Länsstyrelsen hade inhämtat yttrande från den regionala hyresgästföreningen samt fastighetsägarorganisationen. Ingen av organisationerna hade någon erinran mot försäljningen. Länsbostadsdirektören i Kronoberg beklagade beslutet och ansåg att lagen inte gav möjlighet till någon annan tolkning.

Enligt Stopplagen ska tillstånd till en överlåtelse inte lämnas om det befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till en följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna i 12 kap 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. Enligt förarbetena till lagen ankommer det på den som söker tillstånd att visa att förutsättningarna enligt lagrummet är uppfyllda. Lagen gör åtskillnad mellan så kallade allmännyttiga bostadsföretag samt kommunala bostadsföretag. Avsikten med åtskillnaden är att förhindra försäljning av hyresfastigheter som ägs av kommuner eller kommunala bolag, för till exempel ombildning till bostadsrättsföreningar.

I ett analogt fall i Östberga i Stockholm stoppade länsstyrelsen också försäljningen av ett antal lägenheter till en bostadsrättsförening, då det skulle försvåra hyresjämförelser enligt bruksvärdesprincipen. Beslutet överklagades till Boverket, som fastställde Länsstyrelsens beslut. Enligt stopplagen kan Boverkets beslut inte överklagas. Då begärde bostadsrättsföreningen en rättsprövning av Boverkets beslut hos Kamrarrätten, enligt den så kallade Rättsprövningslagen. Denna lag kom till i slutet av 1980-talet i syfte att säkerställa att

¹ Stenbrohults-Gölshult 1:16 samt Stenbrohults-Björnhult 6:3 i Liatorp

² Älmhults kommun 2003-11-04 § 181/dnr 259

³ Älmhultsbostäder AB 2003-10-22

svensk rätt skulle leva upp till kraven i Europakonventionen avseende tillgång till domstolsprövning. Kammarrätten konstaterade att Boverkets beslut att avslå bostadsrättsföreningens överklagande rör sådana civila rättigheter som avses i artikel 6:1 i Europakonventionen. Därför menade Kammarrätten att Boverkets beslut kan överklagas till domstol på vanligt vis, med stöd av Europakonventionen⁴. Fallet hänvisades därmed till länsrätten för prövning.

Företagarombudsmannens bedömning

- Stopplagen har kommit till för att förhindra försäljning av allmännyttiga bostadsfastigheter. Därutöver medför bestämmelserna att flera viktiga principer i svensk lag undergrävs. Den begränsar rätten för två parter att sluta avtal. Den beskär den kommunala självbestämmanderätten. I ovanstående fall innebär lagstiftningen att en statlig myndighet förbjuder Älmhults kommun att sälja en fastighet som den inte vill äga på grund av kostnaderna. Och en företagare förhindras att utvidga sin verksamhet som förhoppningsvis hade kunna effektivisera fastighetsförvaltningen till nytta för Liatorps hyresgäster.
- För företagarklimatet hade det varit av värde om lagen inte införts. Nu har en politisk ambition att styra bostadspolitiken lett till en udda lagstiftning till skydd för ett särintresse som kallas allmännytta.

I Företagarombudsmannens bedömning av ärendet deltog Tommy Adamsson, Patrik Engellau, Camille Forslund, Lars I Jansson, Edward Waller och Monica Werenfels Röttorp.

Fakta

Skillnaden mellan ett allmännyttigt bostadsföretag och ett kommunalt bostadsföretag är enligt 2002 års lag om allmännyttiga bostadsföretag, den så kallade stopplagen, en kommuns bestämmande inflytande i det senare. Det betyder att det är en kommun som äger eller förfogar mer än hälften av samtliga röster i bolaget eller har rätt att utse mer än hälften av ledamöterna i styrelsen. Ett allmännyttigt bostadsbolag ska drivas enligt samma principer, det vill säga utan vinstsyfte, men har inga särskilda krav på ägare.

Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

1 kap. Allmännyttiga bostadsföretag

2 § Med kommunalt bostadsföretag avses i denna lag ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över.

2 kap. Överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag

1 § Detta kapitel tillämpas när

...

2. ett kommunalt bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad i vilken kommunen eller det kommunala bostadsföretaget upplåtit bostadslägenhet med hyresrätt för annat ändamål än fritidsändamål.

⁴ Artikel 6:1

...

3 § Det krävs tillstånd, utom i fall som avses i 6 och 8 §§, för överlåtelse av egendom som avses i 1 §. Länsstyrelsen prövar frågor om tillstånd.

...

7 § Tillstånd till en överlåtelse skall inte lämnas om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

8 § Regeringen får på ansökan av överlåtaren medge undantag från kravet på tillstånd om det finns synnerliga skäl.

Jordabalken 12 kap

55 § Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.