

Lagutskottets betänkande

1984/85: 25

om vissa bulvanförhållanden (prop. 1984/85:111, delvis)

Sammanfattning

I proposition 1984/85:111 föreslås att en ny lag om vissa bulvanförhållanden skall ersätta 1925 års lag om bulvanförhållande i fråga om fast egendom och 1934 års lag om bulvanförhållande i fråga om aktier i vissa bolag. En principiell nyhet är att både bulvanen och huvudmannen skall kunna straffas om ett hinder mot att förvärva eller bibehålla viss egendom eller rättighet kringgås genom bulvanförhållande. I propositionen föreslås vidare att i 7 kap. jordabalken (JB) tas in en bestämmelse som skall hindra att reglerna om besittningsskydd m.m. vid hyra och arrende kringgås genom att fastighetsägaren upplåter nyttjanderätten till en bulvan som i sin tur upplåter nyttjanderätten till den egentliga hyresgästen eller arrendatorn.

Propositionen innehåller dessutom ett förslag till ändring av jordabalkens bestämmelser om bostadsarrende. Förslaget, som innebär en förstärkning av koloniträdgårdsinnehavares besittningsskydd, berör inte bulvanförhållanden och behandlas därför inte i detta betänkande.

Utskottet tillstyrker förslagen till bulvanlag och ändringar i 7 kap. JB, och avstyrker motionsyrkanden om att nytt förslag till utformning av 1 § bulvanlagen skall föreläggas riksdagen (fp), att endast den del av en fastighet som berörs av bulvanförhållandet skall tvångsförsälgas (c) samt att förslaget till ändringar i 7 kap. JB skall avslås (fp resp. m). Vidare avstyrker utskottet en under allmänna motionstiden 1985 väckt motion om andrahandshyresgästs ställning (vpk).

Utskottets c- och m-ledamöter har i reservationer yrkat bifall till motionsyrkandena om försäljning av del av fastighet och om avslag på 7 kap. 31 § JB. Vpk-ledamoten har reserverat sig för bifall till vpk-motionen.

Propositionen

I proposition 1984/85:111 föreslår regeringen (justitiedepartementet) efter hörande av lagrådet att riksdagen antar i propositionen framlagda förslag till

1. lag om vissa bulvanförhållanden,
2. lag om ändring i jordabalken.

Lagförslaget 2, såvitt det avser förslaget till ändring av reglerna om bostadsarrende i 10 kap. 1 § jordabalken (JB) i syfte att stärka koloniträdgårdsinnehavares rättsställning, behandlar utskottet i betänkande LU 1984/85: 36.

Lagförslaget 1 har tagits in i *bilaga 1*. Förslaget till ändringar i JB i den del som behandlas i detta betänkande framgår av *bilaga 2*.

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisar utskottet till vad som anförs på s. 5–6.

Motionsyrkandena

A. Motioner väckta med anledning av propositionen

I *motion 1984/85:2828* av Kjell Johansson och Hugo Bergdahl (båda fp) yrkas att riksdagen beslutar att hos regeringen begära *dels* ett nytt förslag till lag om vissa bulvanförhållanden där 1 § i det föreliggande förslaget har kompletterats i enlighet med vad motionärerna har anfört i motionen, *dels* ett nytt förslag till lag om ändring i jordabalken, där 7 kap. 31 § har kompletterats i enlighet med vad motionärerna anfört i motionen.

I *motion 1984/85:2829* av Martin Olsson m. fl. (c) yrkas att riksdagen beslutar om sådan ändring jämfört med förslaget till bulvanlag i proposition 1984/85:111 att — om fastighetsbildningsåtgärd gör det möjligt — endast den del av fastighet som berörs av bulvanförhållandet tvångsförsäljs.

I *motion 1984/85:2830* av Per-Olof Strindberg m. fl. (m) yrkas att riksdagen avslår propositionen såvitt avser förslag betecknat 7 kap. 31 § jordabalken gällande vissa upplåtelser i andra hand.

B. Motion väckt under allmänna motionstiden 1985

I *motion 1984/85:1665* av Tore Claeson m. fl. (vpk) yrkas att riksdagen i fråga om 12 kap. 39 § jordabalken antar följande som *Motionärernas förslag* betecknade lydelse:

Nuvarande lydelse

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).

Motionärernas förslag

39 §

Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. han har sin bostad i lägenheten,

2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,

3. hyresvärden även i övrigt skäliga kan nöjas med honom som hyresgäst, samt

4. annat ej följer av 56–60 §§.

Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

Utskottet

Inledning

Med bulvan avses i allmänhet någon som utåt uppträder i eget namn men som i själva verket företräder en annan person. I många avseenden företer bulvanskapet likheter med en situation då en person uppträder som ombud eller kommissionär. Det utmärkande för en bulvan anses vara att han handlar för annans räkning och i syfte att huvudmannen slutligen skall stå för ett avtal, att han handlar i eget namn på grund av att huvudmannen i eget intresse vill dölja sitt namn samt slutligen att bulvanen formellt sett innehar samtliga rättsliga befogenheter medan de faktiska befogenheterna utövas av huvudmannen. Rättshandlingar som bulvanen företar binder i princip endast honom och inte huvudmannen.

Några allmänna civilrättsliga eller straffrättsliga regler om bulvanskap finns inte. För en bulvan gäller samma regler som för en person som handlar i eget namn och i eget intresse. På vissa områden finns dock bestämmelser som syftar till att förhindra att lagbestämmelser kringgås genom anlitande av bulvaner. Sådana regler finns främst i *lagen (1925:221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom* samt i *lagen (1934:239) om bulvanförhållande i fråga om aktier i vissa bolag*. Dessa lagar kompletterar regler om förvärvsprövning i bl. a. jordförvärvslagen (1979:230), *lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m. m.* samt *lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.* Även bestämmelserna i konkurslagen (1921:225) om näringsförbud riktar sig mot bulvanförhållanden. Enligt bestämmelserna kan nämligen näringsförbud meddelas inte bara en legal ställföreträdare för en juridisk person utan också den som faktiskt handhaft ledningen eller förvaltningen av dess angelägenheter.

I riksdagen väcktes under 1982 flera motioner om att ytterligare åtgärder skulle vidtas mot den ekonomiska brottsligheten, bl. a. borde användandet av bulvaner förhindras. Lagutskottet konstaterade i sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1982/83:16 att det i betydande utsträckning förekom att bulvaner användes i samband med ekonomisk brottslighet och att bulvanförhållanden utgjorde ett stort problem i kampen mot sådan brottslighet. Genom att bulvaner anlidades sattes olika skydds- och kontroll-

regler ur spel och ingripanden från myndigheternas sida försvårades eller omöjliggjordes. Ett allvarligt problem var också att allmänhetens tilltro till myndigheternas förmåga att förhindra brottsliga eller illojala handlingar minskade. Enligt utskottets mening fanns det således starka skäl som talade för att samhällets möjligheter att ingripa vid bulvanförhållanden måste ökas. En utredning av frågan borde därför komma till stånd.

När det gällde den närmare inriktningen av utredningsarbetet framhöll utskottet att ett generellt förbud mot anlitage av bulvaner inte syntes vara en framkomlig väg. Utskottet anförde vidare att svåra gränsdragningsproblem kunde uppstå gentemot kommissionärs- och fullmaktsförhållanden. Utskottet pekade också på att problemen med bulvanförhållanden i betydande utsträckning orsakas av utrednings- och bevisvårigheter. Enligt utskottets mening borde man därför liksom hittills skett ingripa med lagstiftningsåtgärder på de rättsområden där behovet av att förhindra bulvanskap är störst. Huruvida regler om bulvanförhållanden borde ges en straffrättslig eller civilrättslig utformning ansåg sig utskottet inte då böra ta ställning till. Viktigt var emellertid att en lagreglering tog sikte på huvudmannen snarare än på bulvanen. Utskottet underströk betydelsen av att utrednings- och bevisproblemen beträffande bulvanförhållanden uppmärksammades.

Frågan om utökade möjligheter för samhället att ingripa vid illegala bulvanförhållanden överlämnades till kommissionen mot ekonomisk brottslighet (eko-kommissionen) för överväganden. I sitt arbete tog kommissionen särskilt fasta på lagutskottets uttalanden om utrednings- och bevisproblemen beträffande bulvanförhållanden. Utredningsarbetet kom därför att koncentreras till frågan om införandet av regler av presumtionskaraktär. I motsats till vad utskottet anförde om att arbetet borde inrikta sig på rättsområden där behovet av ingripanden mot bulvaner var störst bestämde sig kommissionen emellertid för att lägga fram ett förslag till generell lagstiftning. I betänkande (SOU 1983: 46) Bulvanlag föreslog kommissionen en lagstiftning med allmänna bestämmelser om bulvaner. Lagförslaget innehåller bestämmelser om straff för både huvudmannen och bulvanen samt civilrättsliga bestämmelser om ett solidariskt ekonomiskt ansvar för huvudmannen och bulvanen för de skulder till tredje man som en bulvanhandling kan ge upphov till. Flera bestämmelser har presumtionskaraktär. Kommissionens förslag till bulvanlag innehåller också särskilda bestämmelser om vissa bulvanskap, som föreslås ersätta de ovan nämnda bulvanlagarna från 1925 och 1934.

Det stora flertalet remissinstanser avstyrkte att den föreslagna bulvanlagen lades till grund för lagstiftning. En allmän invändning var att det var svårt att överblicka konsekvenserna av de föreslagna generella reglerna.

Mot bakgrund av remisskritiken har departementschefen inte funnit sig kunna förorda att de av eko-kommissionen föreslagna allmänna bestämmelserna om bulvaner läggs till grund för lagstiftning. I stället har den

kommitté som den 18 oktober 1984 tillkallades för att bl. a. utreda frågor om betalningsansvaret för juridiska personers skulder m. m. fått i uppdrag att också utreda frågan i vad mån huvudmannen i ett bulvanförhållande bör åläggas ekonomiskt ansvar gentemot tredje man. Enligt direktiven bör kommittén med utgångspunkt i eko-kommissionens förslag överväga även andra åtgärder för att komma till rätta med de missförhållanden som bulvanskap kan ge upphov till. Särskild uppmärksamhet bör därvid ägnas åt de problem som sammanhänger med svårigheterna att bevisa att det föreligger ett bulvanförhållande.

Även om det således inte nu föreligger några förutsättningar för att införa mer generella regler om bulvanskap har departementschefen funnit sig böra på grundval av eko-kommissionens förslag förelägga riksdagen förslag till modernisering av de båda bulvanlagarna från år 1925 och år 1934.

Frågor om användande av bulvaner i samband med hyra resp. arrende har behandlats av hyresrättsutredningen i dess slutbetänkande (SOU 1981: 77) Hyresrätt 3 och av arrendelagskommittén i dess slutbetänkande (SOU 1981: 80) Arrenderätt 2. De båda kommittéerna har lagt fram likartade förslag till hur andrahandshyresgäst resp. underarrendator skall skyddas mot att fastighetsägare som bulvan använder förstahandshyresgäst resp. förstahandsarrendator. Förslagen har lagts till grund för propositionens förslag till ändringar i 7 kap. JB.

Utskottet vill slutligen i detta sammanhang peka på att frågor om bulvanförhållanden i samband med näringsförbud har behandlats av näringsförbudskommittén i betänkandet (SOU 1984: 59) Näringsförbud. Betänkandet är för närvarande föremål för överväganden inom regeringens kansli. I ett yttrande till justitieutskottet med anledning av proposition 1984/85: 32 om riktlinjer för det framtida arbetet mot ekonomisk brottslighet m. m. har näringsutskottet (NU 1984/85: 4y) understrukt att det är erforderligt med en verkningsfull lagstiftning om sådana bulvanförhållanden som kan föranledas av näringsförbud etc.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att en ny lag om vissa bulvanförhållanden skall ersätta 1925 års lag om bulvanförhållande i fråga om fast egendom och 1934 års lag om bulvanförhållande i fråga om aktier i vissa bolag. Den nya lagen skall hindra att den som enligt gällande förvärvslagstiftning i fråga om fastigheter oc!: aktier m. m. inte får förvärva sådan egendom kringgår lagstiftningen genom att använda sig av en bulvan. Den nya lagen innebär liksom gällande lagstiftning att bulvanförhållandet skall upplösas genom att kronofogdemyndigheten säljer den egendom som bulvanförhållandet avser. I den nya lagen föreslås att både bulvanen och den s. k. huvudmannen skall kunna straffas.

I propositionen föreslås vidare ändringar i 7 kap. JB för att hindra att

bestämmelserna om besittningsskydd m. m. vid hyra och arrende kringgås genom att fastighetsägaren upplåter nyttjanderätten till en bulvan som i sin tur upplåter nyttjanderätten till den egentlige hyresgästen eller arrendatorn. Ändringarna innebär att hyresgästen och arrendatorn får samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt.

Lagen om vissa bulvanförhållanden

Enligt utskottets mening ter sig i dag 1925 års och 1934 års bulvanlagar föråldrade. Sålunda är det endast 1934 års lag som kriminaliserar ett kringgående av förvärvslagstiftningen genom användande av bulvan, och straffbestämmelserna i lagen riktar sig endast mot bulvanen medan huvudmannen går fri från ansvar. Vidare är reglerna om avveckling av bulvanförhållandet omständliga och svårillämpade. Den nuvarande lagstiftningen är vidare ofullständig så till vida att den endast omfattar kringgåenden av förvärvskontrollen i fråga om fast egendom och aktier trots att förvärvslagstiftningen omfattar betydligt fler slag av egendom eller rättigheter.

I vilken utsträckning det förekommer att förvärvslagstiftningen kringgås genom användandet av bulvan är svårt att uttala sig om. Orsaken härtill är svårigheterna att upptäcka ett bulvanförhållande. Lantbruksstyrelsen har i sitt remissyttrande över eko-kommissionens betänkande emellertid uppgivit att bulvanförhållanden sannolikt är ganska vanliga inom lantbruket. Situationen är här den att någon som vill förvärva en jordbruksfastighet men vägras förvärvstillstånd i stället arrenderar fastigheten. Jordägaren behåller den formella äganderätten och svarar formellt för intecknad skuld. Rättshandlingarna i övrigt företas av huvudmannen/arrendatorn. Ofta föreligger en koppling mellan arrendeavgiften och den ursprungligt avtalade köpeskillingen. Genom arrendeavgiften kompenseras bulvanen/fastighetsägaren för sina utgifter för lånen. "Bulvanarrende" karakteriseras i övrigt av att arrendetiden brukar var lång och att arrendatorn tillerkänns vidsträckta befogenheter. Ofta har arrendatorn rätt att avverka skog utöver husbehov och att göra investeringar utan att höra den formella ägaren. Som säkerhet för investeringen får arrendatorn pantbrev i fastigheten. Arrendeavtalet innehåller också ofta vidsträckta skyldigheter för arrendatorn.

Som framhålls i propositionen synes även andra typer av kringgåenden genom nyttjanderättsavtal förekomma. Bl. a. har tillståndsplikten i fråga om hyresfastigheter och aktier i vissa fastighetsbolag kringgåts genom avtal som innebär att huvudmannen får nyttjanderätten till t. ex. den rörelse där hyresfastigheten ingår. Ett kringgående av förvärvslagarna kan också ske genom att huvudmannen förvärvar egendomen för huvudmannens räkning varefter bulvanen förfogar över den som om han själv ägde den.

Mot bakgrund av det anförda anser utskottet att det finns ett behov av en modern och effektiv bulvanlagstiftning. Det nu föreliggande förslaget till bulvanlag innebär att de ovan redovisade bristerna i gällande lagstiftning botas. Sålunda har bulvanlagen anpassats till gällande förvärvslagstiftning och utgör i princip ett heltäckande komplement till denna. Vidare innehåller lagen förutom regler om tvångsförsäljning av den egendom bulvanförhållandet avser även straffbestämmelser. En betydande fördel med förslaget är att kriminaliseringen riktas inte bara som för närvarande mot bulvanen utan också mot hans huvudman. Enligt utskottets mening bör den nya bulvanlagen kunna utgöra ett effektivt medel när det gäller att förhindra ett kringgående av gällande förvärvslagar. Utskottet kan således helt ställa sig bakom de grundprinciper som förslaget vilar på. I det följande kommer utskottet därför endast att beröra vissa detaljer i förslaget.

I 1 § i lagförslaget anges att lagen gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom eller rättighet som uppställs i åtta särskilt uppräknade lagar. I fråga om tre av dessa anges i vilken paragraf de åsyftade föreskrifterna om krav på tillstånd finns medan för de övriga fem lagarna inte görs någon paragrafhänvisning. Sistnämnda förhållande kritiseras i motion 2828 (fp). Motionärerna anser att 1 § bör kompletteras så att beträffande samtliga däri uppräknade lagar anges i vilken eller vilka paragrafer de åsyftade förbuden eller kraven på tillstånd finns. Motionärerna ansluter sig till vad en av lagrådets ledamöter anför vid granskningen av lagrådsremissens lagförslag. Enligt motionärernas mening är det viktigt att lagstiftaren klargör vid vilka tillfällen ett bulvanförhållande kommer att vara kriminaliserat. Motionärerna yrkar att riksdagen hos regeringen begär ett nytt förslag till bulvanlag där 1 § kompletterats på det sätt motionärerna önskar.

Utskottet konstaterar till en början att motionärernas yrkande i själva verket innebär en begäran om avslag på propositionen i denna del. Någon anledning att avslå det föreliggande lagförslaget på de skäl som motionärerna anför finns dock inte. Den av motionärerna begärda kompletteringen kan, om den anses erforderlig, utan svårigheter göras av riksdagen. Med hänsyn härtill och då några andra skäl för avslag på förslaget inte anförts avstyrker utskottet bifall till avslagsyrkandet.

Beträffande därefter frågan om 1 § bör kompletteras i enlighet med motionärernas önskemål har utskottet ingen annan uppfattning än motionärerna om det viktiga i att av lagen klart framgår när ett bulvanförhållande är kriminaliserat. Självfallet får det inte råda någon tvekan om när ett förfarande är brottsligt. Utskottet vill emellertid peka på att lydelsen av förslaget har, jämfört med lydelsen i lagrådsremissen, ändrats i klargörande och förtydligande syfte i enlighet med vad lagrådets majoritet anför. Vidare bör observeras att de tre lagar, i fråga om vilka paragrafhänvisning görs, nämligen lagen (1955: 183) om bankrörelse, fondkommissionslagen

(1979: 748) och lagen (1980: 2) om finansbolag behandlar väsentligen andra frågor än förvärvskontroll. För undvikande av missförstånd behövs därför en direkt hänvisning till de aktuella paragraferna som avser förvärv av aktier i bankaktiebolag, fondkommissionsbolag resp. finansbolag och som har direkt anknytning till 1982 års lag om utländska förvärv av svenska företag. Annorlunda förhåller det sig däremot med de övriga fem uppräknade lagarna, 1975 års lag om förvärv av hyresfastighet, 1976 års lag om förvärv av eldistributionsanläggning, 1979 års jordförvärvslag, 1982 års lag om utländska förvärv av fast egendom och den nyssnämnda 1982 års lag om utländska förvärv av svenska företag. Dessa lagar är tillkomna just för att kontrollera olika slag av förvärv. 1 § i lagförslaget till bulvanlag avser också att kriminalisera ett kringgående av alla de hinder mot att förvärva eller bibehålla viss egendom eller rättighet som uppställs i nämnda lagar. Det kan således inte råda någon tvekan om det brottsliga i att med hjälp av bulvan kringgå ett förvärvshinder i någon av dessa lagar. En hänvisning till ett antal paragrafer i dessa lagar skulle därför inte göra lagtexten i 1 § bulvanlagen tydligare utan tvärtom mera svårläst. Utskottet kan följaktligen inte biträda motionärernas önskemål om en komplettering av 1 §.

I överensstämmelse med gällande rätt skall enligt förslaget sådan egendom tvångsförsälgas, som har förvärvats genom ett kringgående av ett förvärvsförbud med hjälp av bulvan. Enligt 3 § i lagförslaget skall tingsrätt på talan av allmän åklagare förordna att kronofogdemyndigheten skall sälja egendomen. Försäljningen skall ske på offentlig auktion eller, när det gäller aktier, genom fondkommissionär. Kronofogdemyndigheten har emellertid enligt 4 § rätt att besluta att försäljning inte skall ske, om det visar sig att egendomen redan har överlåtits eller att bulvanförhållandet har upphört på något annat sätt. Skulle det så småningom visa sig att den åtgärd varigenom bulvanförhållandet upphörde inte består, t.ex. genom att den nye förvärvaren inte får förvärvstillstånd, skall kronofogdemyndigheten på nytt ta upp frågan om försäljning.

I 3 § behandlas inte frågan om vad som skall ske när bulvanförhållandet endast avser *en del av en fastighet*. Frågan berörs dock i specialmotiveringen (s. 21), i lagrådets yttrande (s. 39) och i slutprotokollet (s. 48). Vidare tas frågan upp i motion 2829 (c).

Departementschefen anför i specialmotiveringen att en tvångsförsäljning alltid bör avse en hel fastighet även om bulvanförhållandet avser endast en del av fastigheten. Om tvångsförsäljningen skulle omfatta endast en del av en fastighet skulle nämligen försäljningen bli beroende av att avstyckning kan ske. En upplösning av bulvanförhållandet skulle sålunda i vissa fall kunna förhindras.

Enligt lagrådets mening (majoriteten, två ledamöter) kan det väl förekomma fall, särskilt då det är fråga om förtäckta arrenden, där den sålunda anvisade lösningen är den enda möjliga. Lagrådet framhåller att det emellertid kan vara tänkbart att bulvanförhållandet också kan avse egendom

som i och för sig skulle kunna bli föremål för avstyckning. Lagrådet anser därför att departementschefens uttalande lämpligen bör kompletteras med en reservation för fall då den egendom bulvanförhållandet avser kan avskiljas genom en fastighetsbildningsåtgärd. En av lagrådets ledamöter anser inte departementschefens uttalande stå i överensstämmelse med lagtextens utformning och menar att lagtexten måste förtydligas om lagen skall kunna tolkas på det sätt departementschefen gör. I frågan om en försäljning alltid skall avse hela fastigheten instämmer han i de synpunkter som lagrådets majoritet anför.

I slutprotokollet vidhåller departementschefen sin uppfattning och framhåller att en tvångsförsäljning inte bör kompliceras med frågan om ny fastighetsbildning. Departementschefen tillägger att denna ordning emellertid inte nödvändigtvis innebär att det behöver bli en försäljning av hela fastigheten, eftersom kronofogdemyndigheten kan inställa försäljningen om bulvanförhållandet har upphört. Ett skäl att inställa försäljningen kan enligt departementschefen givetvis vara att det område som bulvanförhållandet avsett sedermera har försålts för att avskiljas.

I motion 2829 kritiserar departementschefens ställningstagande till spörsmålet. Under hänvisning till att departementschefen avvisat lagrådets synpunkter yrkar motionärerna att riksdagen skall besluta om sådan ändring i regeringens förslag att – om fastighetsbildningsåtgärd gör det möjligt – endast den del av fastighet som berörs av bulvanförhållandet tvångsförsäljs. Motionärerna framhåller att det inte synes vara en rimlig avvägning mellan olika intressen att tvångsvis försälja hela fastigheten om bulvanförhållandet endast gäller en ringa del därav, t. ex. ett enstaka hus, en tomtplats eller en båtplats, och det är möjligt att avstycka berörd del av fastigheten.

Utskottet delar för sin del departementschefens uppfattning att tvångsförsäljningsförfarandet inte bör kompliceras genom regler om att möjligheterna till fastighetsbildningsåtgärder skall prövas. En sådan prövning skulle också kunna i väsentlig grad försena tingsrättens avgörande av om det föreligger ett bulvanförhållande och om en försäljning skall komma till stånd och därmed i viss mån motverka syftet med bulvanlagen. Utskottet kan därför inte tillstyrka motionärernas yrkande. Utskottet vill emellertid tillägga att departementschefens uttalanden med anledning av lagrådets synpunkter inte bör tolkas så snävt som motionärerna gjort. Som utskottet ovan redovisat hänvisar departementschefen nämligen till den i 4 § bulvanlagen föreslagna bestämmelsen om möjlighet för kronofogdemyndigheten att inställa försäljningen om bulvanförhållandet upphört, och departementschefen anför vidare att ett skäl att inställa försäljningen kan vara att det område som bulvanförhållandet avser har sålts för att avskiljas från fastigheten. Enligt utskottets mening är den av departementschefen förordade lösningen betydligt smidigare än en begränsning av själva tvångsförsäljningen och torde som regel leda till samma resultat. Det synes utskottet

nämligen naturligt att – om ett bulvanförhållande avser endast en del av en fastighet och en tvångsförsäljning av hela fastigheten blir aktuell – man i första hand strävar efter att få till stånd en frivillig försäljning av det aktuella området. Sker en försäljning av området bör sedan kronofogdemyndigheten kunna inställa försäljningen av fastigheten såvida det inte är uppenbart att området inte går att avskilja från fastigheten. Motionärernas önskemål om att en försäljning skall omfatta endast det område som bulvanförhållandet avser, om det går att avskilja från fastigheten, torde därför komma att i praktiken bli tillgodosett även med den i propositionen förordade ordningen. Har kronofogdemyndigheten inställt tvångsförsäljningen och skulle det senare visa sig att området inte kan avskiljas får frågan om en försäljning av hela fastigheten tas upp på nytt.

Allmän åklagares talan hos tingsrätten om tvångsförsäljning skall, eftersom annat inte föreskrivs i bulvanlagen, i princip handläggas i den för tvistemål stadgade ordningen. Handläggs sådan talan gemensamt med åtal enligt 2 § bulvanlagen torde dock rättegångsbalkens regler om brottmål bli tillämpliga på målet i dess helhet. Den föreslagna ordningen överensstämmer med vad som gäller enligt 1925 och 1934 års bulvanlagar.

Lagrådet ifrågasatte vid granskningen av lagrådsremissen om det inte beträffande utredningen och förfarandet om tvångsförsäljning kunde införas samma regler som numera enligt 199 d § konkurslagen gäller vid talan om näringsförbud. Sådana regler skulle innebära att även en separat talan om tvångsförsäljning skulle föras som brottmålstalan. I slutprotokollet konstaterar departementschefen att det i och för sig kan ifrågasättas om det inte på detta område kunde införas samma regler beträffande åklagares talan som gäller vid talan om näringsförbud. Den av lagrådet ifrågasatta ändringen skulle enligt departementschefen emellertid medföra åtskilliga omarbetningar i lagtexten. En sådan omarbetning anser departementschefen inte befogad med hänsyn till att det inte torde bli något praktiskt vanligt fall att talan om tvångsförsäljning förs separat från ansvarstalan. I propositionen föreslås därför ingen ändring i förslaget i lagrådsremissen.

Utskottet anser för sin del att det skulle vara en fördel om det för åklagarens talan kunde tillämpas samma förfarande, oavsett om talan om tvångsförsäljning förs separat eller gemensamt med åtal. Som lagrådet påpekat gäller redan en sådan ordning vid talan om näringsförbud. En motsvarande bestämmelse har också tagits upp i det förslag till lag om förbud mot yrkesmässig rådgivning i vissa fall som förelagts riksdagen genom proposition 1984/85:90. Ett införande av ett enhetligt förfarande i det nu föreliggande lagförslaget skulle dock föra med sig åtskilliga omarbetningar av lagtexten. En sådan omarbetning bör det ankomma på regeringen att göra. Som utskottet i det föregående anfört är det emellertid angeläget att snarast få till stånd en modern bulvanlagstiftning. Med hänsyn härtill och då det i praktiken knappast torde bli något vanligt fall att talan om tvångsförsäljning förs separat från ansvarstalan delar utskottet

departementschefens uppfattning att det inte kan anses befogat att nu omarbeta lagförslaget. Utskottet förutsätter emellertid att regeringen följer utvecklingen och, om det skulle visa sig att de olika handläggningsförfarandena medför praktiska problem, föreslår erforderliga ändringar i bulvanlagen.

Andrahandshyresgästernas ställning

Enligt 39 § hyreslagen får en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Bostadshyresgäster, som under viss tid inte är i tillfälle att använda lägenheten, får dock göra en sådan upplåtelse, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke (40 § hyreslagen).

Andrahandshyresgästen har inte någon självständig rätt gentemot hyresvärden. Detta innebär att han inte har någon rätt att stanna kvar i lägenheten, om förstahandshyresgästens avtal med hyresvärden upphör. I förhållandet mellan förstahands- och andrahandshyresgästen gäller emellertid besittningsskyddsreglerna.

Hyresrättsutredningen föreslog i sitt ovan (s. 5) omnämnda betänkande att andrahandshyresgästernas ställning skulle förstärkas. Förslaget innebär att andrahandshyresgästen skulle få en rätt att överta hyresavtalet och få det förlängt, om förstahandshyresgästens rätt till bostadslägenheten upphörde sedan andrahandshyresgästen bott i lägenheten i minst tre år. Rätten att överta avtalet gällde dock bara om det inte var uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Dessutom krävdes att andrahandshyresgästen skäligen kunde godtas som hyresgäst.

I motion 1665 (vpk) yrkas att hyresrättsutredningens förslag skall antas av riksdagen. Till stöd för yrkandet hänvisar motionärerna till den stora omfattning som andrahandsuthyrningar har och till den osäkerhet i fråga om rätten att bo kvar som andrahandshyresgästen känner.

Utskottet erinrar om att riksdagen med anledning av motionsyrkanden behandlade frågan om andrahandshyresgästernas ställning i samband med att riksdagen våren 1984 prövade vissa i proposition 1983/84: 137 framlagda förslag till ändringar i hyreslagstiftningen. I yttrande till bostadsutskottet framhöll lagutskottet (LU 1983/84: 5y), att andrahandshyresgästens ställning är svag, och att utskottet därför hade förståelse för motionärernas önskemål att hyresrättsutredningens förslag skulle genomföras. Enligt utskottets mening hade emellertid detta förslag betydande nackdelar. Sålunda var risken stor att förslaget, om det genomfördes, skulle leda till systematiska andrahandsupplåtelser och en ökad s. k. svart handel med andrahandskontrakt. Det fanns vidare risk för att hyresvärdarna och förstahandshyresgästerna skulle bli mindre villiga att ställa lägenheter till förfogande för andrahandsuthyrning. En sådan utveckling fann utskottet

av flera skäl inte önskvärd. Bl. a. skulle det innebära att evakueringen av rivningsfastigheter försvårades.

Utskottet pekade också på att förslaget på ett betänkligt sätt naggade de kommunala bostadsförsörjningsambitionerna i kanten. Genom en andrahandsupplåtelse kan hyresvärden och hyresgästen nämligen kringgå reglerna om skyldighet för hyresvärden att låta bostadsförmedlingen anvisa en ny hyresgäst. Som framhölls i propositionen gav förslaget andrahandshyresgästerna därför en möjlighet att ta sig förbi den ordinarie kön i bostadsförmedlingen. Också andra skäl talade enligt utskottet mot förslaget. Bl. a. innebär det inte någon lösning av problemen i de fall andrahandshyresgästen i sin tur upplåter lägenheten till en tredje person.

På grund av det anförda ansåg utskottet att motionärernas önskemål inte borde tillgodoses. Bostadsutskottet anslöt sig i sitt betänkande (BoU 1983/84: 29) till lagutskottets ställningstagande och avstyrkte bifall till motionerna. Riksdagen biföll bostadsutskottets hemställan.

När frågan om ett genomförande av hyresrättsutredningens förslag nu åter väckts konstaterar lagutskottet att de skäl som utskottet vid föregående riksmöte anförde mot ett genomförande av förslaget alltjämt är giltiga. Därtill kommer att det i propositionen framlagda förslaget till åtgärder mot bulvanförhållanden vid hyra, vilket förslag utskottet kommer att behandla i det följande avsnittet, innebär att andrahandshyresgästernas ställning förbättras. Någon anledning för riksdagen att ändra sitt ställningstagande till frågan föreligger således inte. Utskottet avstyrker följaktligen bifall till motion 1665.

Kringgående av bestämmelser om hyra och arrende

Som utskottet inledningsvis anförte framlade hyresrättsutredningen ett förslag av innebörd att en andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet skall i vissa angivna situationer, som kan tyda på att det föreligger ett bulvanförhållande, t. ex. vid släktskapsförhållanden eller andra beroendeförhållanden anses vara en upplåtelse direkt av fastighetsägaren. En motsvarande bestämmelse föreslogs av arrendelagskommittén i fråga om arrende.

På grundval av de båda utredningarnas förslag föreslås i propositionen en bestämmelse med syfte att ge underarrendatorn/andrahandshyresgästen en förbättrad ställning i sådana fall då parterna i förstahandsupplåtelsen kan antas avsiktligt missbruka detta rättsförhållande till nackdel för underarrendatorn/andrahandshyresgästen. Den nya bestämmelsen föreslås gälla beträffande både bostadslägenheter och lokaler samt i fråga om alla typer av arrende. Med hänsyn till regelns generella giltighet har den tagits in i en ny paragraf 31 i 7 kap. JB., som innehåller allmänna bestämmelser om nyttjanderätt.

För att den nya paragrafen skall få tillämpas förutsätts enligt lagtexten att det råder "intressegemenskap" mellan fastighetsägaren och den till

vilken han upplåtit nyttjanderätt. Om det med hänsyn till sådan intresse- gemenskap eller till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållan- det utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag, som är till förmån för en nyttjanderättshavare, får underarrendatorn/andrahandshyresgästen en- ligt paragrafen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som han skulle haft om denne själv upplåtit nyttjanderätten. I den allmänna motiveringen till förslaget anför departementschefen att bestämmelsen vänder sig inte bara mot rena bulvanfall, där avsikten redan från början kan antas ha varit att kringgå t. ex. besittningsskyddsreglerna, utan även omfattar det fallet då fastighetsägaren och förstahandshyresgästen/huvudarrendatorn i ett se- nare skede utnyttjar det förhållandet att andrahandshyresgästen/under- arrendatorn inte har något rättsförhållande med fastighetsägaren, t. ex. för att bli av med andrahandshyresgästen i sådana fall där förstahandshyres- gästen inte lyckas att ensam få bort andrahandshyresgästen.

I motion 2830 (m) yrkas avslag på propositionen, såvitt avser förslaget till 7 kap. 31 § JB, medan i motion 2828 (fp) yrkas att riksdagen skall begära ett nytt förslag till lag om ändring i jordabalken där 7 kap. 31 § har kompletterats i de hänseenden som motionärerna kräver. Även yrkandet i sistnämnda motion får ses som ett yrkande om avslag på propositionen i nu aktuell del. I motion 2830 kritiscras att innebörden av begreppet "intresse- gemenskap" inte preciserats i lagförslaget. Enligt motionärernas mening måste detta uttryck definieras tydligare såväl i lagtexten som i motiven. Uttrycket är, framhåller motionärerna, så allmänt att ett otal vanligt före- kommande relationer mellan människor kan komma att anses vara bulvan- förhållanden. Som exempel härpå nämner motionärerna gamla vänner och arbetskamrater. Även i motion 2828 kritiscras uttrycket "intressegemens- kap" såsom varande alltför oprecist. För att det skall nås större klarhet i vilka personkonstellationer som bör anses omfattas av bestämmelserna föreslår motionärerna att uttrycket "intressegemenskap" ersätts med en uppräknig av det slag som hyresrättsutredningen föreslog. I båda motio- nerna kritiscras vidare att i propositionen inte närmare berörs vilken inverkan det förhållandet att ett nyttjanderättsavtal uppkommer direkt mellan fastighetsägaren och underarrendatorn/andrahandshyresgästen får på ett tidigare nyttjanderättsavtal. Motionärerna i motion 2830 anser det anmärkningsvärt att denna fråga inte ens antytts i propositionen. Enligt motionärernas mening är det nödvändigt att man klargör vad som skall gälla i fråga om förstahandsupplåtelse innan den i propositionen före- slagna ordningen genomförs. Motionärerna i motion 2828 anser att det ursprungliga avtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen bör falla när andrahandshyresgästen träder i förstahandshyresgästens stäl- le. En sådan rättsföljd bör, anser motionärerna, framgå av lagtexten.

Beträffande först frågan om begreppet "intressegemenskap" vill utskot- tet framhålla att en uppräknig i enlighet med hyresrättsutredningens och arrendelagskommitténs förslag av de olika situationer som kan tyda på att

det föreligger ett bulvanförhållande lätt kan leda till felaktiga motsatsslut. Som departementschefen framhåller behöver en bulvan inte vara släkt med hyresvärden eller stå i sådant beroendeförhållande som omfattas av uppräkningsarna. Departementschefen pekar på att sådana uppräkningsar också blir både komplicerade och svårförståeliga. Utskottet kan därför inte ställa sig bakom förslaget i motion 2828 att uttrycket intressegemenskap skall ersättas av en uppräkning i enlighet med utredningarnas förslag. Utskottet vill vidare hänvisa till att lagförslaget fått sin slutliga utformning efter lagrådsgranskningen. Lagrådet konstaterade att uttrycket "intressegemenskap" inte preciserats i lagtexten eller i motiven men att departementschefen uttalat att viss ledning kunde hämtas av de uppräkningsar som innefattas i arrendelagskommitténs och hyresrättsutredningens lagförslag i ämnet. Lagrådet anförde för sin del att, i vilken utsträckning en konstaterad intressegemenskap bör kunna föranleda att missbruk åsyftas eller föreligger, torde bli att avgöra med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall. Enligt lagrådets mening kan man inte rimligen vara berättigad att dra generella slutsatser i missbruksfrågan enbart av det förhållandet att intressegemenskap föreligger. Därtill kan förhållandena vara alltför växlande. Av betydelse för bedömningen torde enligt lagrådet ofta bli den motivering kontrahenterna i förstahandsavtalet kan lämna för andrahandsupplåtelsen. Även arten och graden av den aktuella intressegemenskapen bör vara av betydelse. Lagrådet ansåg vidare att det allmänt sett torde kunna förutsättas att antaganden om kringgåendeavsikt ter sig svårare att göra i en situation då någon för underarrendatorn/andrahandshyresgästen negativ följd av andrahandsupplåtelsen ännu inte uppkommit än i ett fall då så redan skett. Lagrådet — som inte hade någon erinran mot en lagreglering i huvudsak i enlighet med förslaget i lagrådsremissen — ville med hänsyn till nu anförda synpunkter förorda att lagtexten förtydligades på det sättet att däri angavs att ett antagande om kringgående skall grundas inte bara på den rådande intressegemenskapen utan även på omständigheterna i övrigt.

Med hänsyn till vad lagrådet sålunda anfört och till att propositionens lagförslag utformats i enlighet med vad lagrådet förordat anser sig utskottet böra godta den föreslagna utformningen av 7 kap. 31 § JB.

Vad därefter angår frågan om vilken inverkan det uppkomna avtalsförhållandet mellan fastighetsägaren och underarrendatorn/andrahandshyresgästen får på förstahandsupplåtelsen konstaterar utskottet att denna fråga, såsom motionärerna påpekar, inte närmare berörts av departementschefen. Lagrådet tog däremot upp spørgsmålet och anförde att det lämpligen borde överlämnas till rättsstillämpningen. Med hänsyn till att lagrådets uttalande inte närmare kommenterats av departementschefen i slutprotokollet utgår utskottet från att departementschefen anslutit sig till lagrådets ställningstagande.

Utskottet anser för sin del att det givetvis hade varit en fördel om det av lagförslaget klart framgått vad som i den angivna situationen skall gälla i fråga om det tidigare nyttjanderättsavtalet. Frågan är emellertid komplicerad och det kan vara svårt att i lagtexten ge en heltäckande reglering. Enligt utskottets mening får därför godtas att frågan överlämnas till rättstillämpningen.

På grund av det anförda avstyrker utskottet motionerna 2828 i denna del och 2830 samt tillstyrker propositionen i motsvarande del.

Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *bulvanförhållande som avser endast en del av en fastighet*
att riksdagen med avslag på motion 1984/85: 2829 godkänner vad utskottet anförut därom,
2. beträffande *förslag till lag om vissa bulvanförhållanden*
att riksdagen med avslag på motion 1984/85: 2828 i denna del antar det i proposition 1984/85: 111 framlagda förslaget till lag om vissa bulvanförhållanden,
3. beträffande *andrahandshyresgästernas ställning*
att riksdagen avslår motion 1984/85: 1665,
4. beträffande *kringgående av bestämmelser om hyra och arrende*
att riksdagen med avslag på motion 1984/85: 2828 i denna del och motion 1984/85: 2830 samt med bifall till proposition 1984/85: 111 i denna del antar i *bilaga 2* framlagt förslag till lag om ändring i jordabalken.

Stockholm den 11 april 1985

På lagutskottets vägnar

PER-OLOF STRINDBERG

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s)*, Nic Grönvall (m), Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk), Bengt Silfverstrand (s)*, Berit Löfstedt (s) och Sten Andersson i Malmö (m)*.

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

Reservationer

1. Bulvanförhållande som avser endast en del av en fastighet (mom. 1)

Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m), Sigvard Persson (c) och Sten Andersson i Malmö (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 9 med "Utskottet delar" och slutar på s. 10 med "på nytt" bort ha följande lydelse.

Utskottet delar motionärernas uppfattning att det inte kan vara en rimlig avvägning mellan motstående intressen att tvångsvis försälja en hel fastighet om bulvanförhållandet endast avser en mindre del därav och det är möjligt att avstycka berörd del av fastigheten. Som lagrådet anført bör därför departementschefens uttalande – att en tvångsförsäljning bör avse hela fastigheten även om bulvanförhållandet avser endast en del av den – kompletteras med en reservation för fall då den egendom som bulvanförhållandet avser kan avskiljas genom en fastighetsbildningsåtgärd. En sådan tolkning av lagen stämmer också bättre överens med lagtextens utformning.

dels att utskottet under 1 bort hemställa

1. beträffande *bulvanförhållande som avser endast en del av en fastighet*
att riksdagen med bifall till motion 1984/85: 2829 godkänner vad utskottet anført därom.

2. Andrahandshyresgästernas ställning (mom. 3)

Per Israelsson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 12 som börjar med "När frågan" och slutar med "motion 1665" bort ha följande lydelse:

I en till bostadsutskottets betänkande fogad reservation ansåg utskottets minoritet (fp och vpk) att de problem som andrahandshyresgästernas rättsligt svaga ställning förde med sig då borde lösas. De invändningar som framförts i propositionen mot hyresrättsutredningens förslag var enligt minoritetens mening inte tillräckligt vägande och torde delvis ha beaktats redan av utredningen. Utredningens förslag borde därför genomföras.

När frågan om utredningens förslag nu åter väckts till följd av motion 1665 vill utskottet framhålla det angelägna i att man nu äntligen löser problemet med andrahandshyresgästernas svaga ställning. Genom det i propositionen framlagda förslaget till åtgärder mot bulvanförhållanden vid hyra, vilket förslag utskottet kommer att behandla i det följande avsnittet, förbättras visserligen andrahandshyresgästernas ställning i någon mån. Alltjämt är dock andrahandshyresgästernas ställning svag i vissa hänseenden.

den. Särskilt gäller det när en andrahandshyresgäst inte kan styrka att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen handlat i maskopi med varandra. Med hänvisning till det anförda anser utskottet att det nu är dags för riksdagen att med bifall till motion 1665 genomföra utredningens förslag,

dels att utskottet under 3 bort hemställa

3. beträffande *andrahandshyresgästernas ställning*

att riksdagen med bifall till motion 1984/85: 1665 beslutar att i 12 kap. jordabalken införa en ny paragraf, 48 a §, med nedan angivna lydelse.

48 a §

Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. han har sin bostad i lägenheten,
2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,
3. hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst, samt
4. annat ej följer av 55–60 §§.

Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

3. Kringgående av bestämmelser om hyra och arrende (mom. 4)

Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m), Sigvard Persson (c) och Sten Andersson i Malmö (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 13 med "Beträffande först" och slutar på s. 15 med "motsvarande del" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar den uppfattning som kommit till uttryck i de båda motionerna nämligen att ordet "intressegemenskap" är alltför opreciserat. Inte heller ger lagtexten i övrigt eller motivuttalandena någon närmare ledning för tolkningen av vad som skall avses med intressegemenskap. I propositionen anger departementschefen endast att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen skall anses ha viss intressegemenskap om de kan antas ha varit i maskopi med varandra. Lagrådet konstaterar för sin del att det tydligen är avsett att uttrycket "intressegemenskap" skall kunna ges en vidsträckt innebörd.

Enligt utskottets mening kan en sådan lagstiftningsteknik, som regeringen nu använder, inte accepteras. Självfallet måste i ett lagstiftningsärende klargöras i vart fall vad som är den huvudsakliga innebörden av den nya lagen. Om så inte sker torde de som berörs av lagen inte ha någon möjlighet att kunna förutse om ett visst handlande kommer att stå i strid mot lagens bestämmelser. Enligt utskottets mening måste därför uttrycket "intressegemenskap" konkretiseras och förtydligas innan en lagstiftning genomförs i enlighet med förslaget i propositionen.

Som motionärerna påtalat är det vidare enligt utskottets mening anmärkningsvärt att i propositionen inte lämnas några anvisningar om vad som – när ett nytt nyttjanderättsavtal uppkommer mellan fastighetsägaren och underarrendatorn/andrahandshyresgästen – skall ske med det tidigare nyttjanderättsavtalet mellan fastighetsägaren och huvudarrendatorn/förstahandshyresgästen. Att som lagrådet förordat överlämna frågan till rättstillsämpningen anser utskottet inte godtagbart. Om inte de som berörs av tillsämpningen av lagrummet vet vad som gäller i fråga om de olika avtalen skapas stor rättsosäkerhet och uppkommer risk för rättsförluster.

Sammanfattningsvis konstaterar utskottet således att det nu föreliggande förslaget till införande av en ny paragraf 31 i 7 kap. JB har sådana brister att det inte bör godtas av riksdagen. Bristerna är av den arten att det får ankomma på regeringen att se över bestämmelsen. Utskottet tillstyrker därför att riksdagen med bifall till motion 2830 och 2828 i denna del avslår förslaget till lag om ändring i JB såvitt avser 7 kap. 31 §,

dels att utskottet under 4 bort hemställa

4. beträffande *kringgående av bestämmelser om hyra och arrende* att riksdagen med bifall till motion 1984/85: 2828 i denna del och motion 1984/85: 2830 avslår förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 7 kap. 31 §.

Propositionens förslag till lag om vissa bulvanförhållanden

Lag om vissa bulvanförhållanden

Härigenom föreskrivs följande.

Allmänna bestämmelser

1 § Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom eller rättighet som uppställs i

1. 18 § lagen (1955: 183) om bankrörelse,
2. lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
3. lagen (1976: 240) om förvärv av eldistributionsanläggning m. m.,
4. jordförvärvslagen (1979: 230),
5. 8 a § fondkommissionslagen (1979: 748),
6. 6 a § lagen (1980: 2) om finansbolag,
7. lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m., eller
8. lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.

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

Vad som sägs i det följande om egendom som ett bulvanförhållande avser har tillämpning också på rättigheter.

Straff

2 § Kringgår en huvudman eller bulvan uppsåtligen ett sådant hinder som avses i 1 § första stycket, skall han dömas till böter eller fängelse i högst ett år. Detsamma gäller i fråga om den som är i huvudmannens eller bulvanens ställe.

Tvångsförsäljning m. m.

3 § Om det föreligger ett sådant kringgående genom ett bulvanförhållande som avses i 1 §, skall tingsrätt på talan av allmän åklagare förordna att kronofogdemyndigheten skall sälja den egendom som bulvanförhållandet avser på offentlig auktion eller, i fråga om aktier, genom fondkommissionär.

Talan enligt första stycket skall föras mot bulvanen. Huvudmannen skall beredas tillfälle att yttra sig.

4 § Försäljning enligt 3 § får ske tidigast sex månader efter det att rättens beslut om försäljning har vunnit laga kraft.

Kronofogdemyndigheten får besluta att försäljning inte skall ske, om det visas att egendomen har överlåtits eller att bulvanförhållandet har upphört på något annat sätt.

Om den åtgärd varigenom bulvanförhållandet upphörde inte består, skall kronofogdemyndigheten på nytt ta upp frågan om försäljning.

5 § I fråga om försäljningen skall så anses och så förfaras som om egendomen hade utmätts för fordran med bästa förmånsrätt däri efter sådana rättigheter som besvärade egendomen redan innan bulvanförhållandet inträdde och som har förmånsrätt före alla befintliga fordringar.

Försäljning får inte ske till huvudmannen eller bulvanen.

Bestämmelserna i 9 kap. 4 §, 10 kap. 19 § första stycket andra meningen och tredje stycket samt 12 kap. 40 § första stycket andra meningen och tredje stycket utskökningsbalken skall inte tillämpas på försäljningen.

Huvudmannen och bulvanen svarar solidariskt för kostnader som inte kan tas ut enligt 17 kap. 7 § utskökningsbalken.

6 § Visas sannolika skäl för att det föreligger ett sådant kringgående genom ett bulvanförhållande som avses i 1 § och kan det skäligen befaras att en försäljning enligt 3 § annars kommer att försvåras, får rätten förordna om kvarstad på den egendom som bulvanförhållandet avser eller om förbud för huvudmannen och bulvanen och den som har nyttjanderätt till egendomen att vidta vissa åtgärder eller utnyttja vissa befogenheter i fråga om egendomen.

I fråga om förordnanden enligt första stycket gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som är föreskrivet om kvarstad i brottmål. Vid verkställigheten av ett förordnande om kvarstad tillämpas dock vad som är föreskrivet om verkställighet av beslut om kvarstad till säkerhet för bättre rätt.

Tillsyn

7 § De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt de lagar som anges i 1 § första stycket 2–4, 7 och 8 skall underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande inom myndighetens ansvarsområde.

Övriga bestämmelser

8 § Mål enligt denna lag tas upp av den tingsrätt där bulvanen skall svara i en tvist om äganderätten till den egendom som bulvanförhållandet avser.

I fråga om skyldighet för parterna och andra att förete skriftliga handlingar eller föremål gäller vad som är föreskrivet om tvistemål även om talan förs om ansvar.

9 § Om talan enligt 3 § avser egendom som är av beskaffenhet att kunna vara föremål för panträtt på grund av inteckning, skall rätten genast underrätta vederbörande inskrivningsmyndighet om att sådan talan har väckts. Inskrivningsmyndigheten skall anteckna detta i inskrivningsboken eller inskrivningsregistret.

Rätten skall vidare underrätta kronofogdemyndigheten när rättens beslut om försäljning har vunnit laga kraft.

10 § Kronofogdemyndighetens beslut enligt denna lag överklagas i den ordning som föreskrivs i utskökningsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985, då lagen (1925:221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom och lagen (1934:239) om bulvanförhållande i fråga om aktier i vissa bolag skall upphöra att gälla.

2. Har ett bulvanförhållande inträtt före ikraftträdandet men avvecklas

det före utgången av år 1985, får dock straff enligt den nya lagen ådömas endast den som kunde bestraffas enligt äldre lag.

3. Äldre bestämmelser gäller fortfarande, om talan har väckts vid domstol före ikraftträdandet av denna lag samt, såvitt avser 2 §, om gärningen har begåtts dessförinnan.

4. Om det i lag eller annan författning hänvisas till en föreskrift som har ersatts genom en bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

Regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken med undantag för de ändringar som avser bostadsarrende (10 kap. 1 §)

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹ att i balken skall införas en ny paragraf, 7 kap. 31 §, och närmast före 7 kap. 31 § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Vissa upplåtelser i andra hand

7 kap. 31 §

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.