

# Juridik

## Hur förvaltas en fastighet som inte har någon ägare?

**Frågan är berättigad efter ett beslut från Göta hovrätt från i början av april som inte ger oss någon vägledning till ett svar. Jag återkommer till hovrättens avgörande alldeles strax. Men först lite bakgrundsjuridik.**

Som torde vara bekant kan två eller flera bolag slås samman genom en fusion. Genom fusionen övergår äganderätten till det överlåtande bolagets tillgångar och skulder till det förvärvande bolaget när fusionen registreras av Bolagsverket. I samma ögonblick upplöses det överlåtande bolaget.

Det låter självklart och enkelt, men om det bland tillgångarna i det överlåtande bolaget finns hyresfastighet finns det all anledning att se upp. Vill det sig illa kan nämligen fastigheten "plötsligt" sakna existerande ägare.

Fastighetsöverlåtelsen är som vi alla vet formbunden och därmed omgärdad av en mängd villkor för sin giltighet. Exempelvis krävs en prövning enligt hyresförvärvslagen (Lag 1975:1132 om förvärv av hyresfastighet m.m.) för vissa förvärv av hyresfastigheter. Förvärvet måste i sådant fall anmälas till kommunen inom tre månader från det att förvärvet skedde. Görs inte en sådan anmälan får det till följd att överlåtelsen är ogiltigt.

Om man således kombinerar bestämmelsen om ogiltighet i hyresförvärvslagen med bestämmelserna om fusion kan man hamna i en mycket märklig situation. Förvärvet av en hyresfastighet ska som sagt anmälas till kommunen inom tre månader från det att förvärvet skedde. I ett

fusionssammanhang är det liktydigt med när fusionen registreras. Görs inte en anmälan under denna tid är förvärvet ogiltigt och äganderätten går tillbaka till det överlåtande bolaget, d.v.s. till det bolag som upplöstes i samband med att likvidationen registrerades.

Situationen kanske inte är helt vanlig men ställer ändå till mycket bekymmer för den som drabbas. Och det kan hända i verkligheten och har också hänt.

Som jag nämnde inledningsvis har detta problem nyligen aktualiserats i avgörande från Göta hovrätt (mål nr Ö 799-08). Inskrivningsmyndigheten i Eksjö hade avslagit en ansökan om lagfart för ett bostadsaktiebolag som övertagit hyresfastigheter genom fusion. Lagfartsmyndighetens motivering var att eftersom fusionen skett den 17 september 2007 och anmälan om förvärvstillstånd hade inkommit till kommunen den 18 december 2007 – d.v.s. en dag efter den föreskrivna tremånadersfristen var därför förvärvet ogiltigt.

Bostadsaktiebolaget anförde i sitt överklagande till hovrätten att den juridiska person som är lagfaren ägare inte längre existerade och att förvärvet därmed inte kunde göras om. Bolaget menade också

att genom att kommunen meddelat att kommunen inte hade något att invända mot förvärvet, fanns de tillstånd som krävdes. Det kunde därför inte råda något tvivel om att sökanden var ägare till fastigheterna.

Göta Hovrätt lämnade överklagandet utan bifall och konstaterade kort och utan vägledande motivering helt enkelt att tillstånd krävdes och att detta tillstånd inte hade sökts inom den föreskrivna tiden. Förvärvet var därför ogiltigt och Inskrivningsmyndighetens beslut var riktigt.

Det må så vara att beslutet kanske överensstämmer med gällande rätt, men det gör inte konsekvenserna lättare för den fastighetsägare eller förvaltare som ska hantera fastigheten.

Vem har nu rätt att ingå hyresavtal, säga upp hyresgäster eller upplåta andra rättigheter i fastigheten? Vem kan ansöka om inteckningar eller träffa andra avtal som rör fastigheten och vem ska ta ansvar för att fastigheten uppfyller föreskrifterna inom det miljörättsliga området?

Så kallade herrelösa fastigheter, d.v.s. fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer, har tidigare varit föremål för debatt. För dessa fastigheter är emellertid problemet att ingen gör anspråk på fastigheten och att det därför inte finns någon som tar ansvar för den. Detta har lagstiftaren nu löst genom en möjlighet för exempelvis stat eller kommun att ta över äganderätten genom expropriation.

Den här beskrivna situationen är lite annor-

lunda. Här finns en juridisk person som ser sig som ägare till fastigheten, men något giltigt förvärv kan inte återopas. Vem kan då tillgodogöra sig rättigheter och ikläda sig ansvar och skyldigheter för en sådan fastighet? Någon expropriation är naturligtvis ingen av de inblandade intresserad av.

Göta hovrätt har i sitt beslut inte gett någon fingervisning om hur frågan ska lösas. Klagofristen till Högsta domstolen har när detta skrivs ännu inte gått till ända. Jag har inte heller något bra svar. Den enda slutsats man i nuläget kan dra till dess lagstiftaren eller rättstillämpningen har löst problemet, är att alla bolag som planerar att genomföra en fusion och som äger hyresfastigheter måste se till att i god tid anmäla förvärvet till kommunen.



**Pernilla Larsson**  
Biträdande jurist på  
Gärde Wesslau Advokatbyrå  
Jönköping