

Nr 22

Utlåtande i anledning av motion om tvångsförvaltning av bostadsfastighet i vissa fall.

Tredje lagutskottet har behandlat en inom riksdagens andra kammare väckt och till lagutskott hänvisad motion, nr 928 av herrar *Svenning* och *Henningsson*.

I motionen hemställes

”att riksdagen måtte överlämna motionen till Kungl. Maj:t för att närmare övervägas av de sakkunniga inom justitiedepartementet, som f. n. arbetar med en utredning om vanhävdslag för hyresfastigheter”.

Gällande bestämmelser

I *hyreslagen*, infogad som 3 kap. i lagen om nyttjanderätt till fast egendom, finns i 9—19 §§ bestämmelser om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten. Enligt 15 § åligger det hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i det skick i vilket hyresgästen ägt tillträda den, d. v. s. i allmänhet i det skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det ändamål, som avses med förhyrningen. Genom lagändring, som trätt i kraft den 1 januari 1969 (prop. 1968:91, 3LU 50, rskr. 286) har bestämmelserna om hyresvärdens underhållsplikt under hyrestiden tillförts regler som direkt tar sikte på det löpande underhållet av lägenheter som hyrts för att användas som bostad. I 15 § andra stycket har intagits en regel, som innebär att hyresvärden i fråga om sådana lägenheter är skyldig att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Uppstår hinder eller men i nyttjanderätten eller brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet är hyresgästen enligt 16 § hyreslagen berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad om denne underlåter att på tillsägelse vidta rättelse så snart ske kan. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att avhjälpa bristen, är hyresgästen berättigad att säga upp avtalet om bristen är av väsentlig betydelse. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick är hyresgästen berättigad till nedsättning i hyran. Beror bristen på försummelse från hyresvärdens sida har hyresgästen rätt till skadestånd.

De nämnda bestämmelserna är med ett par undantag tvingande. Reglerna om skyldighet för värden att ombesörja löpande underhåll är sålunda dispositiv beträffande enfamiljshus. Hyresvärden har vidare rätt att förbehålla sig oreducerad hyra under den tid då lägenheten repareras.

Vissa bestämmelser om bostäder återfinns också i 3 kap. *hälsovårdsstadgan* den 19 december 1958. Där i stadgas bl. a. att byggnad, som inrymmer boningsrum, skall vara så anordnad och inredd samt skall så underhållas och skötas, att sanitär olägenhet inte uppstår för dem som uppehåller sig i byggnaden (15 §).

Bestämmelser om hälsovårdskontroll återfinns i 14 kap. *hälsovårdsstadgan*. Hälsovårdsnämnden tilläggs här i vissa befogenheter vid övervakandet av särskilda materiella föreskrifter i *hälsovårdsstadgan*. Enligt 70 § äger hälsovårdsnämnd för särskilda fall meddela de föreskrifter som utöver stadgan och lokal hälsovårdsordning finnes erforderliga till förebyggande av sanitär olägenhet. Hälsovårdsnämnden äger antingen omedelbart eller efter råd och uppmaningar och skäligt anstånd meddela föreläggande och förbud som finnes erforderliga för efterlevnaden av *hälsovårdsstadgan*, lokal hälsovårdsordning eller föreskrifter som nyss sagts (71 §). Sådant beslut kan avse bl. a. föreläggande att inom viss tid vidta åtgärd för undanröjande av bristfällighet hos byggnad eller annan egendom, förbud mot att använda lägenhet eller lokal för avsett ändamål, intill dess förekommande bristfällighet undanröjts, samt förbud mot att lägenhet bebos av mer än visst antal personer eller av minderårig eller under viss årstid (72 §).

Föreläggande och förbud kan allt efter omständigheterna riktas mot ägare eller nyttjanderättshavare av berörd egendom eller mot bådadera. Vid meddelande av föreläggande eller förbud gentemot ägare av byggnad m. m. kan hälsovårdsnämnden ålägga ägaren att vid försäljning omedelbart lämna nämnden uppgift om den nye ägarens namn och adress.

Hälsovårdsnämnden äger föreskriva vite för underlåtenhet att ställa sig nämnden meddelat föreläggande eller förbud till efterrättelse (75 §). Underlåter någon att utföra arbete eller åtgärd som åligger honom kan nämnden låta på den försumliges bekostnad verkställa arbetet eller åtgärden.

Den som bryter mot föreskrift som hälsovårdsnämnden meddelat med stöd av 70 § kan enligt 84 §, om gärningen ej är belagd med straff i annan författning, straffas med böter, högst 300 kronor.

Myndighet äger enligt 86 § föreskriva att dess beslut skall lända till efterrättelse utan hinder av förd klagan.

Bestämmelser av det slag som åsyftas i motionen saknas f. n. i lagstiftningen.

Motionen

Motionärerna anför — efter redogörelse för vissa gällande bestämmelser och ett i Stockholm inträffat fall av allvarlig vanvård av fastighet — bl. a. att många hälsovårdsnämnder har fått brottas med bristerna i nu gällande bestämmelser. Många gånger har det enligt motionärerna varit helt omöjligt att klara av de sanitära olägenheterna i vanvårdade fastigheter. Det har också för hyresgästerna blivit besvärliga bostadsförhållanden under lång tid och uppenbara men i deras rättigheter som hyresgäster.

I motionen anføres vidare att många förslag till lagstiftning i ämnet har varit

uppe till debatt, bl. a. om vanhävdslag för hyresfastigheter. Motionärerna vill i motionen försöka anvisa vissa lagstiftningsvägar som möjliggör för hyresgästerna att få gehör för sina krav på att nödvändiga reparationer utförs och att sanitära olägenheter inte uppkommer. Enligt motionärerna bör någon form av tvångsförvaltning kunna ordnas beträffande vanvårdade hyresfastigheter. Som förutsättningar för tvångsförvaltning skulle enligt förslaget uppställas

- 1) att fråga är om fastighet vari bostad upplåts till annan än ägaren;
- 2) att de sanitära bristerna i fastigheten är av allvarlig beskaffenhet;
- 3) att fastighetsägaren icke efterkommer föreläggande av hälsovårdsnämnd att avhjälpa bristerna; samt
- 4) att fastighetsägarens uppträdande beror antingen på tredska eller på ekonomisk eller annan oförmåga.

Man kan enligt motionärerna tänka sig antingen att hälsovårdsnämnden (eventuellt länsstyrelsen på nämndens framställning) beslutar om tvångsförvaltning och utser förvaltare eller att nämnden anmäler förhållandet till vederbörande under rätt, som beslutar om tvångsförvaltning och utser förvaltare. Tvångsförvaltning av detta slag skulle innebära, att den utsedde förvaltaren uppbär fastighetens inkomster och sköter förvaltningen av fastigheten och alltså bl. a. ser till, att de sanitära bristerna undanröjs. När bristerna undanröjts och fastigheten kommit i balans skulle tvångsförvaltningen upphöra. Som förvaltare bör kunna utses antingen t. ex. en advokat eller annan i fastighetsförvaltning kunnig person eller t. ex. ett kommunalt förvaltningsbolag (möjligen något kommunalt organ t. ex. fastighetsnämnd eller liknande). Kostnaderna för förvaltningen bör enligt motionärerna betalas av fastighetsägaren. Finns ej medel att betala förvaltarens arvode bör övervägas att låta kommunen betala arvodet. En lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsfastigheter bör antingen kunna infogas i vanhävdslagen för jordbruksfastigheter eller intas i en särskild lag.

Enkel fråga vid 1969 års riksdag

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, besvarade den 23 januari 1969 i andra kammaren en av herr Svenning framställd fråga angående vanhävdslag för hyresfastigheter. Justitieministern anförde i sitt svar följande.

Under hösten 1967 uppmärksammades några fall där underhållet av bostadsfastighet hade eftersatts i sådan mån att bostadssanitära missförhållanden hade uppstått. I samband därmed ifrågasattes, om inte samhället behöver maktmedel som på ett eller annat sätt möjliggör ett ingripande i syfte att hindra att en fastighet förfaller och kommer i sådant skick att de i fastigheten boende utsättes för allvarliga sanitära olägenheter. Med anledning därav beslöt jag att låta sakkunniga inom departementet närmare undersöka frågan. Arbetet har hittills varit inriktat främst på att undersöka orsakerna till det bristfälliga underhållet av bostadsfastigheter och till de missförhållanden som i vissa fall har framkommit. Möjligheterna att med hjälp av den nuvarande lagstiftningen — främst hälsovårdsstadgan — komma till rätta med sanitära olägenheter i bostadsfastigheter har också övervägts. Undersök-

ningen har givit vid handen att behov av lagstiftningsåtgärder föreligger.

I första hand bör komma i fråga att skapa möjligheter till tvångsinlösen av hyresfastighet vid vanhävd. Detta spörsmål övervägs av expropriationsutredningen, och förslag kan väntas i saken under våren.

Mycket talar emellertid för att en rätt till inlösen av vanhävdad hyresfastighet inte är tillräcklig som medel att komma till rätta med föreliggande problem. Frågan är, om inte därutöver behövs någon form av tvångsförvaltning, som ger möjlighet till snabbt ingripande vid fara för vanvård. Denna fråga rymmer emellertid många svårösta problem som inte kan lösas utan ytterligare utredning.

Utskottet

Regler som ger myndigheterna möjligheter att ingripa mot sanitära olägenheter i bostadsfastigheter finns främst i hälsovårdsstadgan. Kontrollen av efterlevnaden av stadgan och i enlighet med den givna föreskrifter ankommer på hälsovårdsnämnden. Till fullgörande av sin uppgift har hälsovårdsnämnden bl. a. befogenhet att meddela förelägganden och förbud samt att därvid fastställa vite.

Erfarenheterna under senare tid får anses ha gett vid handen att de gällande bestämmelserna i vissa fall är otillräckliga som instrument för att komma till rätta med vanvård av hyresfastigheter. Bristerna synes bl. a. sammanhånga med att en fastighetsägare har möjlighet att undandra sig ett av hälsovårdsnämnden meddelat föreläggande genom att överlåta fastigheten på annan person. Behovet av lagstiftningsåtgärder har observerats inom justitiedepartementet. Chefen för detta departement har sålunda hösten 1967 avdelat sakkunniga för att undersöka frågan om införande av någon form av vanhävdslagstiftning när det gäller bostadsfastigheter. De sakkunniga skall bl. a. undersöka hur man skall kunna förmå fastighetsägare att vidta åtgärder som hindrar att en fastighet förfaller och kommer i sådant skick att de boende utsätts för allvarliga sanitära olägenheter.

Motionärerna berör frågan om införande av möjligheter till tvångsförvaltning av särskilt vanvårdade hyresfastigheter och framlägger ett utkast till bestämmelser i ämnet. De hemställer att motionen överlämnas till Kungl. Maj:t för att närmare övervägas av de nämnda sakkunniga.

Den aktualiserade frågan torde komma att närmare belysas genom de sakkunnigas försorg. Då emellertid motionen innehåller en del synpunkter, som bör beaktas i sammanhanget, föreslår utskottet att motionen, i enlighet med det däri framställda yrkandet, överlämnas till Kungl. Maj:t för att närmare övervägas vid de sakkunnigas arbete.

Utskottet hemställer,

att riksdagen överlämnar motionen II:928 jämte detta utlåtande till Kungl. Maj:t för att närmare övervägas av de sakkunniga inom justitiedepartementet, som undersöker frågan om införande av någon form av vanhävdslagstiftning när det gäller bostadsfastigheter.

Stockholm den 18 mars 1969

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Åkesson (fp), Ebbe Ohlsson (m), Erik Jansson (s), Ernulf (fp)*, fru Landberg (s) och herr Nils Nilsson (cp);

från a n d r a kammaren: herrar Grebäck (cp), Svenning (s), Ekström (s), Tobé (fp), fröken Anderson (s), herrar Franzén i Träkumla (cp)*, Wachtmeister (m) och Olsson i Timrå (s).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.