

Nr 56

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, m. m.

Genom en den 17 april 1970 dagtecknad proposition, nr 133, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

- 1) lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
- 2) lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation,
- 3) lag om ändring i lagen (1968: 349) om hyresnämnder.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Propositionen innehåller förslag till en lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Lagen skall ge möjlighet att gripa in mot sådana fastighetsägare som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intresse av en rimlig fastighetsskötsel.

Enligt den föreslagna lagen skall bostadsfastighet kunna ställas under tvångsförvaltning när ägaren väsentligen försummar värden av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt det finns anledning anta att rättelse inte kommer att ske. Beslut om tvångsförvaltning skall meddelas av hyresnämnd på ansökan av hälsovårdsnämnd, länsstyrelse eller hyresgästorganisation.

Den som har utsetts till förvaltare skall uppbära hyror och andra intäkter samt betala löpande kostnader för fastigheten. Han får också ombesörja behövliga underhålls- och förbättringsarbeten. Om de löpande intäkterna inte räcker till för att bekosta de arbeten som bör utföras på fastigheten, kan hyresnämnden ge förvaltaren tillstånd att genomföra lämpliga åtgärder och att belåna fastigheten för kostnaderna.

Beslut om tvångsförvaltning skall gälla för tre år. Hyresnämnden kan besluta om förlängning med ett år i taget samt om upphörande i förtid. Beslutet om förvaltning gäller även mot ny ägare av fastigheten.

Hyresnämndens beslut i frågor om tvångsförvaltning skall kunna överklagas genom besvär till domstol.

I propositionen föreslås vidare att det genom ändring i expropriationslagen införs möjlighet att expropriera bostadsfastighet vid föreliggande eller befarad grov vanvård.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1970.

Lagförslagen

De vid propositionen fogade lagförslagen har följande lydelse.

1) Förslag

till

Lag

om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas som följer.

1 §

Om ägare av fastighet, vilken innehåller bostadslägenhet som är uthyrd av ägaren och ej utgör del av dennes egen bostad, väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidtaga uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och det finns anledning antaga att rättelse ej kommer att ske, kan hyresnämnden ställa fastigheten under förvaltning enligt denna lag. Fastighet, som äges av staten eller av kommun, kan ej ställas under förvaltning.

Bestämmelserna i denna lag om fastighet äger, i fall då bostadshus tillhör innehavare av inskriven tomträtt, motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om bostadshus som eljest tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

2 §

Till förvaltare utser hyresnämnden bolag, förening eller inrättning, som bedriver fastighetsförvaltning, eller annan som har erfarenhet av sådan förvaltning. Vid val av förvaltare skall i skälig mån avseende fästas vid fastighetsägarens önskemål.

Förvaltare kan under pågående förvaltning entledigas av hyresnämnden när förhållandena föranleder det.

3 §

Förvaltaren skall svara för tillfredsställande skötsel av fastigheten. Han skall verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjes och att fastigheten genomgår sådana förbättringar och moderniseringar som kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Även genom andra åtgärder skall han vara verksam för att skälig avkastning erhålles.

Förvaltaren skall om möjligt bereda fastighetsägaren tillfälle att yttra sig om förvaltningsåtgärd av vikt.

Om det är påkallat av särskilda skäl, får hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen. Hyresnämnden kan även föreskriva att fastighetsägaren skall lämna bidrag till förvaltningen för utrymmen som han själv använder.

4 §

Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten och företräder även i övrigt ägaren i angelägenheter som rör fastigheten och dess förvaltning.

Förvaltaren får ej överlåta fastigheten eller eljest förfoga över den så att den helt eller delvis fränhändes ägaren. Utan ägarens medgivande får förvaltaren ej låta inteckna fastigheten för fordran eller taga upp lån i vidare mån än som följer av 6 § och ej heller låta företaga annan åtgärd beträffande fordringsinteckning i fastigheten, om ej hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

5 §

Förvaltaren kan besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen skall undantagas från denna.

Fastighetsägaren får medge inteckning i fastigheten för fordran, taga upp lån mot säkerhet av inteckning i fastigheten eller företaga annan åtgärd beträffande fordringsinteckning om förvaltaren samtycker till det. Vägras samtycke kan hyresnämnden tillåta åtgärden, om denna ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

6 §

Bör på fastigheten verkställas arbeten för vilka fordras tillskott av andra medel än sådana som inflyter ~~vad~~ löpande förvaltningen eller eljest står till förfogande, skall förvaltaren ombesörja utredning om lämpliga åtgärder, kostnaderna för dem och möjligheterna att genom beläning av fastigheten eller på annat sätt skaffa medel för åtgärderna. Redogörelse för utredningen jämte förslag till åtgärder skall överlämnas till fastighetsägaren.

Vill fastighetsägaren ej medverka till de föreslagna åtgärderna, kan hyresnämnden lämna förvaltaren tillstånd att företaga dem samt meddela de föreskrifter som behövs. Nämnden kan därvid tillåta förvaltaren att till angivet belopp taga upp lån för åtgärderna och vid behov medge inteckning i fastigheten.

7 §

Förvaltningen pågår under tre år från det beslutet om fastighetens ställande under förvaltning trädde i kraft. Om särskilda skäl finns för fortsatt förvaltning, beslutar hyresnämnden om förlängning med ett år i sänder.

Föreligger ej längre skäl för förvaltning, kan hyresnämnden besluta att förvaltningen skall upphöra tidigare än som följer av första stycket.

8 §

Övergår fastigheten till ny ägare under pågående förvaltning, gäller beslutet om förvaltning mot den nye ägaren. Denne inträder i förre ägarens rätt till de medel som förvaltaren har om hand för fastigheten samt svarar för de förbindelser som förvaltaren ingått.

9 §

Förvaltaren skall på lämpligt sätt underrätta hyresgästerna om att fastigheten ställts under förvaltning och om vem som är förvaltare samt om beslut

att förvaltningen förlänges eller upphör. Han skall ofördröjligen undersöka fastighetens in-teckningsförhållanden och underrätta kända in-teckningshava-re om förvaltningen.

10 §

Medel som förvaltaren har om hand för fastigheten skall hållas skilda från andra medel. De får ej tagas i mät.

Behållna medel, som ej behöver avsättas för förvaltningen, skall utbetalas till fastighetsägaren. Tvist om vad fastighetsägaren är berättigad att utfå prövas av hyresnämnden.

11 §

Förvaltaren skall för varje kalenderår inom en månad från årets utgång lämna skriftlig redovisning till fastighetsägaren för sin förvaltning. När han från-träder sitt uppdrag, skall redovisning för den gångna delen av kalender-året lämnas inom en månad från det uppdraget upphörde. Till redovisning skall fogas berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och pla-nerade åtgärder samt om fastighetens skick. I fråga om arbeten som avses i 6 § lämnas särskild berättelse inom en månad från det arbetena slutfördes.

Avskrift av handlingar som avses i första stycket sändes till hyresnämnden och hälsovårdsnämnden.

Vill fastighetsägaren klandra redovisad förvaltning, skall han inom ett år från det han mottog redovisningen instämma förvaltaren till domstol som avses i 3 kap. 72 § första stycket första punkten lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

12 §

Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som bestämmes av hyres-nämnden för varje kalenderår. Arvodet skall utgå ur avkastningen i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren per-sonligen.

Om förvaltaren begär det, skall den kommun där fastigheten är belägen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastig-hetsägaren personligen.

13 §

Fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd upptages efter ansökan av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen, riksorganisation av hyres-gäster eller förening som är ansluten till sådan riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Har beslut om förvaltning meddelats, upptages fråga även på ansökan av förvaltaren eller fastighets-ägaren. Under pågående förvaltning kan hyresnämnden självmant upptaga fråga till prövning.

14 §

Hyresnämnds beslut att ställa fastighet under förvaltning länder omedel-bart till efterrättelse. Hyresnämnden kan även i fråga om annat beslut enligt denna lag förordna att det skall lända till efterrättelse genast. Domstol som har att pröva besvär enligt 17 § kan förordna att beslut som nu angivits icke vidare skall verkställas.

Föreligger synnerliga skäl till det, får hyresnämnden förordna om för-valtning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas.

15 §

Beslut att fastighet skall ställas under förvaltning samt beslut om förlängning eller upphörande av förvaltning sändes genast till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

16 §

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1968: 349) om hyresnämnder.

17 §

Mot hyresnämnds slutliga beslut i ärende enligt denna lag eller beslut enligt 14 § andra stycket får talan föras genom besvär. Mot annat beslut av nämnden får talan föras endast i samband med talan mot slutligt beslut.

Besvärstiden är såvitt gäller beslut varigenom nämnden avvisat ansökan eller avskrivit ärende en vecka och i annat fall två veckor från det att klaganden fick del av beslutet.

Talan föras hos domstol som avses i 3 kap. 72 § första stycket första punkten lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Besvären inges till domstolen.

18 §

I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras vid underrätten, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid underrätten 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället underrätten. Mot underrättens beslut i anledning av besvär över beslut, varigenom hyresnämnd avvisat ansökan eller avskrivit ärende, får talan ej föras.

Undanröjes hyresnämnds beslut om avvisning eller avskrivning återupptages ärendet av nämnden.

19 §

Vinner fastighetsägaren besvärsmål, i vilket länsstyrelsen är motpart, kan domstolen tillerkänna honom ersättning av statsverket för rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål, i vilket hälsovårdsnämnden är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av kommunen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

20 §

Tillsyn över förvaltning enligt denna lag utövas av hyresnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970.

2) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1917: 189) om expropriation, dels att 1 § skall ha nedan angivna lydelse, dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 114 §, och närmast före 114 § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §.¹

Fastighet, som ————— för yrkesfisket;
18. för sådan ————— nu nämnts; eller

19. för att vid föreliggande eller befarad grov vanvård av byggnad, som till väsentlig del genom uthyrning användes för bostadsändamål, försätta eller hålla byggnaden i tillfredsställande skick.

Särskild rätt ————— är sagt.

16. Särskilda bestämmelser om expropriation vid vanvård av bostadsbebyggelse.

114 §.

Ansökning om expropriationsrätt för ändamål som avses i 1 § 19 skall åtföljas av handlingar som visa vilka åtgärder som vidtagits för att i annan ordning tillgodose detta ändamål och vilka åtgärder sökanden ämnar vidtaga för att vinna syftet med expropriationen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970.

¹ Senaste lydelse 1964: 823.

3) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen (1968: 349) om hyresnämnder

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1968: 349) om hyresnämnder, dels att 1 och 17 §§ skall ha nedan angivna lydelse, dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a och 17 a §§, och närmast före 12 a § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §.

Hyresnämnd som — — — — — skiljenämnd i hyrestvist,
5. pröva frågor enligt lagen den
(nr) om
tvångsförvaltning av bostadsfastig-
het.

Ärende upptages — — — — — är belägen.

Prövning av frågor rörande tvångs-
förvaltning

12 a §.

Ansökan i fråga som avses i 1 § 5 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 5 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.

Motpart skall beredas tillfälle att yttra sig över ansökningen. Förhandling skall hållas inför hyresnämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Vid behov skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga fastigheten, varvid parterna skall beredas tillfälle att närvara. Nämnden skall i övrigt föranstalta om den utredning som finnes behövlig.

Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Lämnar han ej tillfälle till be-

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

siktning, kan likaledes vite föreläggas honom.

Beslut enligt 14 § andra stycket lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet får meddelas utan att fastighetsägaren beretts tillfälle att yttra sig i frågan.

17 §.

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtits om ersättning enligt 16 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.

Besvären skall — — — — — ej föras.

Undanröjes hyresnämnds — — — — — av nämnden.

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd i *hyrestvist* finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtits om ersättning enligt 16 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd i *hyrestvist* får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.

17 a §.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende angående tvångsförvaltning finns bestämmelser i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970.

Utskottet

Utskottet har i tidigare sammanhang pekat på att vanvård av hyresfastigheter inte är ovanlig och uttalat att de gällande bestämmelserna är otillräckliga som instrument för att komma till rätta med illojala fastighetsägare, som systematisk åsidosätter hyresgästernas intressen av en god fastighetsskötsel. De lagförslag som nu framlagts är ägnade att avhjälpa dessa missförhållanden och utskottet hälsar propositionen med tillfredsställelse.

Utskottet har inte något att erinra mot utformningen av lagförslagen och vill endast något uppehålla sig vid en detalj i förslaget till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Enligt förslaget kan fastighet, som ägs av staten eller kommun, inte ställas under förvaltning. Härmed avses fastigheter som ägs direkt av staten eller kommun. Fastigheter som ägs av särskilda kommunala rättssubjekt såsom bostadsbolag och bostadsstiftelser avses däremot kunna bli föremål för förvaltning.

Åtskilliga dåliga fastigheter är f. n. i kommunal ägo. Som departementschefen anfört torde emellertid dessa fastigheter regelmässigt få ett bättre underhåll än om de varit kvar hos förre ägaren. Den förvaltningsordning som finns inom kommunerna och det ansvar som kan utkrävas erbjuder också goda möjligheter att komma till rätta med försummelse. Det kan därför förutsättas att lagstiftningens anda och mening blir avgörande även för kommunernas handlande. Mot denna bakgrund bör undantaget godtas.

Utskottet hemställer

att riksdagen bifaller propositionen nr 133.

Stockholm den 21 maj 1970

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Åkesson (fp), Skärman (fp), fru Landberg (s) och herr Karl Petersson (m);

från andra kammaren: herrar Grebäck (cp), Svenning (s), Ekström (s), Sundelin (s), Tobé (fp), Hedin (m)*, fröken Anderson (s)* och herr Josefson i Arrie (cp).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.