

Nr 928

Av herrar **Svenning** och **Henningsson**, om tvångsförvaltning av bostadsfastighet i vissa fall.

I ett rättsfall meddelat av Stockholms rådhusrätts 16:de avdelning den 18 december 1968 blev en fastighetsägare befriad från vitesåläggande, ålagt av Stockholms stads hälsovårdsnämnd.

Då hälsovårdsnämnden upprepade gånger har försökt komma till rätta med de sanitära olägenheterna i denna fastighet och ansåg sig tvingad att utdöma höga viten, blev man nu ställd inför ett mycket svårlöst problem.

Fastighetsägaren hade överlåtit fastigheten till sin minderåriga dotter, född 1957, och själv blivit förordnad till förvaltare av fastigheten men återopade också som skäl ekonomiska svårigheter att kunna fullfölja reparationerna.

Detta ställer tredje man, hyresgästerna, inför oerhört svåra boendeproblem på grund av vanvård och försummade reparationer. Hur man skall komma till rätta med dessa angelägenheter vill vi gärna ha prövat och tillrättalagt genom skärpta lagliga åtgärder.

I nuläget har hälsovårdsnämnd två möjligheter att framtvinga åtgärder för undanröjande av sanitära bristfälligheter i bostadsfastigheter.

1. Hälsovårdsnämnden kan meddela fastighetsägaren ålagt vite.
2. Nämnden kan låta verkställa arbete eller åtgärd på fastighetsägarens bekostnad.

Det kvarstår dock avsevärda brister i nu gällande bestämmelser. Domstolen kan vägra att utdöma vitet.

Även om domstolen utdömer vitet är icke därigenom olägenheterna undanröjda. Nytt vite måste föreläggas, som i sin tur kan överklagas.

Även om hälsovårdsnämnden föreskriver, att föreläggande vid vite skall lända till efterrättelse utan hinder av besvär, torde vitet i alla fall ej utdömas förrän föreläggandet vunnit laga kraft. Detta kan, som redan påpekats, dröja länge. Se uttalande av departementschefen i prop. B. 46/1958 s. 323 (överst).

Verkställighet på fastighetsägarens bekostnad sker — särskilt när det gäller reparationer — med stor försiktighet med hänsyn till de ekonomiska konsekvenserna. Se uttalande av departementschefen i prop. B 46/1958 s. 316 (75 § slutet).

Många hälsovårdsnämnder har fått brottas med bristerna av nu gällande

bestämmelser, och det har blivit en lång tidsutdräkt. Många gånger är det helt omöjligt att klara av de sanitära olägenheterna i de fastigheter det här rör sig om. Det har också för hyresgästerna blivit besvärliga bostadsförhållanden under lång tid, och uppenbara men i deras rättigheter som hyresgäster har uppstått.

Många lagstiftningsförslag har varit uppe till debatt, bl. a. förslag om vanhävdslag för hyresfastigheter, en fråga som f. n. utredes.

Vi vill i denna motion försöka anvisa vissa lagstiftningsvägar som möjliggör för hyresgästerna att få gehör för sina utan tvivel befogade krav på nödvändiga reparationer och berättigade hänsynstaganden till sanitära olägenheter.

Vi vill därför ställa under debatt följande förslag:

I de fall då det är fråga om sådan fastighet i vilken bostad finns för annan än ägaren borde, när så visade sig lämpligt, någon form av tvångsförvaltning kunna ordnas.

Såsom förutsättningar för tvångsförvaltning skulle man kunna tänka sig:

- 1) att fråga är om fastighet vari bostad upplåtes 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 (för att hindra dröjsmål genom överklagande bör kanske ett dylikt föreläggande fastställas att gälla utan hinder av besvär),
- 4) att fastighetsägarens uppträdande beror antingen på tredska eller på ekonomisk eller annan oförmåga (det förekommer, att fastighetsägare på grund av t. ex. hög ålder eller bristande själsförmögenheter icke har möjlighet att förvalta en fastighet på godtagbart sätt).

Man kan 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 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 så att säga 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 betalas av fastighetsägaren. Finns ej medel att betala förvaltarens arvode bör övervägas att låta kommunen betala arvodet. Den s. k. vanhävdslagen avser endast jordbruksfastigheter.

En lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsfastigheter bör antingen kunna infogas i vanhävdslagen eller intagas i en särskild lag.

Med stöd av det anförda hemställer vi,

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

Stockholm den 28 januari 1968

Eric Svenning (s)

Einar Henningsson (s)