

Nr 133

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, m. m.; given Stockholms slott den 17 april 1970.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid 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.

GUSTAF ADOLF

Lennart Geijer

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 vården 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.

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 frånhändes 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 vid den löpande förvaltningen eller eljest står till förfogande, skall förvaltaren ombesörja utredning om lämpliga åtgärder, kostnaderna för dem och möjligheterna att genom belåning 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 inteckningsförhållanden och underrätta kända inteckningshavare 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 frånträder sitt uppdrag, skall redovisning för den gångna delen av kalenderåret lämnas inom en månad från det uppdraget upphörde. Till redovisning skall fogas berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och planerade 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 instämna 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 hyresnämnden för varje kalenderår. Arvodet skall utgå ur avkastningen i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

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

13 §

Fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd upptages efter ansökan av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen, riksorganisation av hyresgäster 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 fastighetsägaren. Under pågående förvaltning kan hyresnämnden självmant upptaga fråga till prövning.

14 §

Hyresnämnds beslut att ställa fastighet under förvaltning länder omedelbart 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 förvaltning 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 föres hos domstol som avses i 3 kap. 72 § första stycket första punkten lagen (1967: 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 uthyr-
 ning användes för bostadsändamål,
 försätta eller hålla byggnaden i till-
 fredsställande skick.*

Särskild rätt ————— är sagt.

**16. Särskilda bestämmelser om ex-
 propriation vid vanvård av bostads-
 bebyggelse.**

114 §.

*Ansökning om expropriationsrätt
 för ändamål som avses i 1 § 19 skall
 åtföljas av handlingar som visa vilka
 åtgärder som vidtagits för att i an-
 nan ordning tillgodose detta ända-
 mål och vilka åtgärder sökanden äm-
 nar 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 ansökningsen. 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 utlåtit sig 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 utlåtit sig 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.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 20 mars 1970.

N ä r v a r a n d e :

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, HOLMQVIST, ASPLING, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lagstiftning angående skydd mot vanvård av bostadsfastigheter*.

I. Inledning

Frågor om vård och underhåll av bostadsfastighet har haft aktualitet i olika sammanhang under de senaste åren. Genom de ändringar i hyreslagstiftningen som antogs av riksdagen år 1968 (prop. 91, 3LU 50, rskr 286) och trädde i kraft den 1 januari 1969 har underhållskraven skärpts och betingelserna för en god fastighetsskötsel förbättrats. Erfarenheterna visar emellertid att det vid sidan av dessa regler behövs möjligheter att vidta särskilda ingripanden mot fastighetsägare som allvarligt försummar fastighetsunderhållet så att bostadssanitära missförhållanden uppstår. Under hösten 1967 beslöt dåvarande chefen för justitiedepartementet att låta sakkunniga inom departementet undersöka frågan om införande av någon form av vanhävdslagstiftning för bostadsfastigheter samt utarbeta de lagförslag som undersökningen kunde föranleda. Riksdagen har sedermera åren 1967 och 1969 överlämnat motioner i ämnet till Kungl. Maj:t för att övervägas av de sakkunniga (1967: I: 34 och II: 46, 3LU 58, rskr 407; 1969: II: 928, 3LU 22, rskr 107).

Utredningen inom justitiedepartementet har nu slutförts. Resultatet av utredningen har redovisats i en promemoria i november 1969 (Stencil Ju 1969: 31). Promemorian upptar förslag till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet och förslag till lag om ändring i lagen (1968: 349) om hyresnämnder. Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Yttranden över promemorian har efter remiss avgetts av Svea hovrätt,

bankinspektionen, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, hyresnämnderna i Stockholms och Malmöhus län, saneringsutredningen, Svenska kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas Riksförbund, Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund (HSB), Svenska Riksbyggen, Näringslivets Byggnadsdelegation, Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Sveriges Akademikers Centralorganisation (SACO), Svenska arbetsgivareföreningen, Svenska bankföreningen, Svenska Sparbanksföreningen och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund samt styrelserna för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Sveriges advokatsamfund. Vissa remissinstanser har bifogat yttranden från ett antal myndigheter och tjänstemän.

Expropriationsutredningen har i november 1969 avlämnat betänkandet Expropriationsändamål och expropriationsersättning m. m. (SOU 1969: 50 och 51). Betänkandet innehåller bl. a. förslag till vissa delar av en ny allmän expropriationslag. Enligt den föreslagna lagen skall expropriation kunna ske bl. a. i fall av föreliggande eller förväntad grov vanvård för att bringa fast egendom i hävd. Betänkandet är f. n. föremål för remissbehandling. Sedan denna har avslutats kommer jag att ta upp frågan om en omarbetning av expropriationslagstiftningen på grundval av utredningsförslaget. Frågan om möjlighet till tvångsinlösen av vanhävdade bostadsfastigheter har emellertid så nära samband med det i departementspromemorian framlagda förslaget till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet att frågorna bör behandlas i ett sammanhang. Med hänsyn till angelägenheten av att snarast möjligt få till stånd lagstiftning mot vanvård av bostadsfastigheter anholder jag att få ta upp frågorna redan nu.

2. Allmän bakgrund

2.1. Förekomst av vanvård

Av landets drygt 2,8 miljoner bostadslägenheter fanns enligt 1965 års bostadsräkning drygt 1,5 miljoner i flerfamiljshus och omkring 1,3 miljoner i småhus (en- och tvåfamiljshus). Omkring 450 000 av lägenheterna var belägna i hus som tillkommit före år 1900 och omkring 960 000 i hus från 1900-talets fyra första årtionden. Stora variationer fanns beträffande utrymme och utrustning. Inslaget av smålägenheter var avsevärt större i det äldre fastighetsbeståndet. Nära 1,87 miljoner lägenheter hade enligt bostadsräkningen en utrustning som i huvudsak fyller dagens standardkrav. Övriga lägenheter saknade exempelvis bad eller duschrum, modern köksutrustning, wc, centralvärme, vatten och avlopp. Enligt bostadsräkningen beräknades nära 350 000 lägenheter i tätorterna vara i behov av sanering eller ombyggnad.

I promemorian redovisas en omkring årsskiftet 1967—68 företagen särskild undersökning av förhållandena i landets tretton största städer. Förhållandena synes variera rätt avsevärt, väsentligen beroende på bostadsbristens omfattning och på bostadsbeståndets skiftande ålderssammansättning. Undersökningen gav i huvudsak följande bild.

Inslaget av otillfredsställande lägenheter är förhållandevis stort i omkring hälften av städerna, däribland de största. I berörda städer finns relativt många äldre hus. I övrigt betecknas förhållandena i några städer som goda och annars som relativt tillfredsställande, ibland med tillägget "under rådande omständigheter". I de flesta av städerna pågår en intensiv saneringsverksamhet. Så gott som genomgående görs gällande att bristande underhåll i stor utsträckning hängt samman med att fastighetsägarna tidigare haft begränsade möjligheter att få kompensation för underhållsarbeten. Ett fortlöpande eftersatt underhåll har medfört att byggnader fått ett ackumulerat reparationsbehov och ibland blivit rivningsmogna alltför tidigt. I några städer har anmärkts att även delar av det yngre fastighetsbeståndet med hus byggda på 1920- och 1930-talen, börjar gradvis förfalla på grund av eftersatt underhåll.

Vanligen har städerna eller dem tillhöriga bostadsföretag i sin ägo överfört avsevärda delar av det saneringsmogna fastighetsbeståndet. Många städer, särskilt de största, äger därför ett betydande antal äldre fastigheter. Städer och allmännyttiga bostadsföretag deltar i varierande utsträckning i saneringsverksamheten. På några orter dominerar insatserna från dessa håll. I andra städer sägs saneringen till alldeles övervägande del bedrivas i privat regi. Några städer har särskilda saneringsföretag, i vilka staden och enskilda företag samverkar. Städer som i större omfattning köpt in saneringsfastigheter har naturligt nog många fastigheter, som är i ett mindre tillfredsställande skick. Främst bostadsbristen för på många håll med sig att byggnader får vara kvar längre eller kortare tid, trots att fastighetsekonomiska skäl skulle tala för en omedelbar rivning. I detta läge tvingas städerna ofta att av bostadssociala skäl utföra underhålls- och förbättringsarbeten i en omfattning som knappast skulle kunna begäras av privata ägare. Fastighetsekonomiska hänsyn medverkar emellertid till att kostnaderna, särskilt för hus med kort återstående brukningstid, måste hållas nere och anspråken begränsas. Anmärkningar från hälsovårdsmyndigheternas sida synes emellertid genomgående bli efterkomna.

2.2. Nuvarande möjligheter att förhindra vanvård av bostadslägenheter

Någon direkt bestämmelse om skyldighet att bibehålla fastighet som bostadsfastighet finns inte. Det är alltså i princip fastighetsägaren som bestämmer om rivning och andra förändringar. Författningsbestämmelser av olika slag begränsar emellertid fastighetsägarens möjligheter att genomföra

en rivning, ombyggnad eller ändrad användning. Reglerna om hyresgästs rätt till förlängning av uppsagt hyresavtal kan också inskränka fastighetsägarens handlingsfrihet.

Viss prövning av rivnings ändamålsenlighet sker nu med stöd av lagen (1963: 268) om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete. Enligt tillämpningskungörelsen (1967: 781) till nämnda lag behövs igångsättningstillstånd för rivning av flerfamiljshus inom stadsplanlagt område i kommun med över 30 000 invånare. Vid tillståndsgivningen beaktas bl. a. byggnadens större eller mindre grad av saneringsmognad (3LU 1968: 50 s. 84). Enligt 9 § lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (HyReL) får hyresreglerad lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, inte utan hyresnämndens tillstånd hyras ut eller tas i bruk för väsentligen annat ändamål. Som framgår av vad jag i det följande anför om byggnadslagstiftningen kan ombyggnader och andra åtgärder för ändrad användning kräva byggnadslov. Byggnadslov behövs också för rivning av byggnad inom område med stadsplan. Någon prövning av en åtgärds angelägenhet sker inte i byggnadslovsärendet. Åtgärden får dock inte strida mot planer och andra föreskrifter för området. Om byggnad genom brand eller på annat sätt har blivit skadad i väsentlig mån och inte blir satt i stånd inom skälig tid kan byggnadsnämnden föreskriva att den skall rivras.

Regler i olika författningar ger redan nu vissa möjligheter att komma till rätta med bristande vård av bostadsfastigheter. Lagstiftningen på hyresrättens område erbjuder enskild part möjlighet att ingripa vid försummelse av den andra parten i hyresförhållandet. Möjligheter till ingripande från det allmännas sida följer främst av hälsovårdslagstiftningen, men också byggnadslagstiftningen erbjuder vissa sådana möjligheter. Av intresse är också den författningsreglering som gäller för olika typer av lån och bidrag för upprustning av fastigheter samt det bostadsstöd från samhällets sida som särskilt inriktas på bostäder av god standard.

2.2.1. Nyttjanderättslagen och hyresregleringslagen. Vid 1968 års reformer på hyresrättens område har man bl. a. strävat efter att i olika hänseenden förbättra betingelserna för ett gott fastighetsunderhåll. Samtidigt som anspråken på lägenheternas skick höjts och hyresgästernas intressen sålunda tillgodosetts, har fastighetsägarna på olika sätt beretts ökade möjligheter att få kompensation för en upprustning.

Frågor om hyresvärdens skyldigheter beträffande lägenhetens skick regleras i hyreslagen, dvs. 3 kap. lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (9—19 §§). Bestämmelserna gäller, där annat inte särskilt sagts, lägenheter av alla slag. Hyresvärden skall på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet (9 §). Avtalsfrihet råder emellertid här och parterna kan sålunda avtala exempelvis

om uthyrning i befintligt skick. I 10—12 §§ ges vissa bestämmelser för bl. a. de fall då lägenhet på tillträdesdagen inte är i det skick hyresgästen har rätt att fordra. Under vissa förutsättningar är då hyresavtalet förfallet. I andra fall kan hyresgästen vara berättigad att säga upp avtalet eller få nedsättning i hyran. Han kan i vissa fall få avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Ibland har han rätt till skadestånd. Vilken eller vilka av dessa regler som gäller i det enskilda fallet beror främst på hur allvarlig bristen är. Under hyrestiden skall lägenheten, om inte annat har avtalats, hållas i fullt brukbart skick (15 §). Enligt 15 § andra stycket är hyresvärd skyldig att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av uthyrda bostadsutrymmens försämring genom ålder och bruk. Detta innebär en nyhet i förhållande till tidigare gällande rätt. För andra bostadsfastigheter än enfamiljshus finns i princip inte möjlighet för fastighetsägare att avtalsvägen befria sig från reparationsskyldigheten. Om lägenheten, utan att hyresgästen är ansvarig, skadas under hyrestiden, om fastighetsägaren brister i sin skyldighet att ombesörja löpande reparationer eller om det på annat sätt, utan hyresgästens vållande, uppstår hinder eller men i nyttjanderätten står samma möjligheter till buds för hyresgästen som vid skador etc. före tillträdet (16 §). Om bostadslägenhet är så beskaffad att det är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa att använda lägenheten och sådan brist inte avhjälpes genast efter tillsägelse har hyresgästen alltid rätt att säga upp avtalet (19 §).

Ett särskilt avsnitt i hyreslagen handlar om hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten (23—27 §§). Hyresgästen skall väl vårda lägenheten med vad som hör till den. Han svarar för all skada, som uppkommer genom hans eget vållande eller genom vårdslöshet av hans husfolk eller gäster eller andra, som han har inrymt i lägenheten eller som arbetar där för honom (24 §). Han är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och skall ha noggrann tillsyn över att också husfolk och andra gör detta (25 §). I övrigt ges bestämmelser bl. a. om skyldighet att underrätta hyresvärderna om skador och brister samt lämna denne tillträde för tillsyn och arbeten. Till reglerna ansluter sig särskilda bestämmelser om förverkande av hyresrätten och om skadeståndsrätt för hyresvärderna (42 och 43 §§). Rätten för hyresgästen till förlängning av hyresavtal går förlorad då hyresrätten är förverkad, liksom då hyresgästen i andra fall har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (46 §).

Vad härefter gäller hyressättningen innebär hyreslagen i princip att parterna på orter med marknadsbalans själva får fritt komma överens om hyrans storlek. Hyran bestäms alltså främst efter marknadsmässiga förhållanden och inte som förut på grundval av produktionskostnaderna i det särskilda fallet. En särskild spärr mot oskäligena hyror (48 §) kan bringas i

tillämpning när hyresavtal skall förlängas och hyresgästens besittningsskydd får aktualitet. Tvist om hyressättningen kan då av hyresgästen hänskjutas till prövning av hyresnämnd. Om nämnden finner den begärda hyran oskäligen, skall den fastställa skälig hyra. Enligt vad som uttalas i lagens förarbeten (prop. 1967: 141 s. 211) bör underhållet tillmätas särskild betydelse vid bedömningen av lägenhets bruksvärde. Det förhållandet att det sedvanliga underhållet är eftersatt bör leda till att bruksvärdet anses väsentligt lägre än det skulle ha varit om lägenheten hade varit i gott skick.

För bristorter, dvs. orter där särskild uppmärksamhet är påkallad för att förekomma sådan hyresstegring för bostadslägenhet som inte är godtagbar från samhällssynpunkt (54 §), gäller särskilda bestämmelser, som blir tillämpliga efter Kungl. Maj:ts förordnande. Sådant förordnande har meddelats för samtliga hyresreglerade orter. Också för bristorter gäller som grundprincip att hyran bestäms av parterna. Bedömningen av om begärd hyra är oskäligen, dvs. väsentligt överskrider hyran för jämförbara lägenheter, skall emellertid följa en delvis annan regel än för balansorter. Jämförelsen sker även här med lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Därvid skall emellertid bortses från lägenhet, vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus (48 § andra stycket). Systemet med hyror, som låsts till förhållandena viss i lag angiven dag, har bibehållits för lägenheter i hyresreglerade orter, som blivit färdiga före utgången av år 1968. Denna hyra kallas nu bashyra. Beträffande dessa lägenheter gäller även i fortsättningen bestämmelserna om hyras storlek i HyReL.

Vid hyresreformen antogs att de begränsade möjligheterna enligt HyReL att få tillfredsställande kompensation för underhållsarbeten ofta hade medverkat till brister i underhållet (prop. 1968: 91 s. 60). De nya reglerna medför ökade möjligheter att höja hyran på grund av underhållsarbeten. Bestämmelserna härom har utformats som en påbyggnad på den tidigare regeln om höjning av grundhyra vid ökning av lägenhets värde genom ombyggnads- eller ändringsarbete. Avtal får nu träffas om skälig ersättning utöver bashyran för vad lägenheten ökat i värde genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete, som inte är av endast ringa omfattning, eller genom åtgärd av därmed jämförlig betydelse. Hyresgästen har rätt att påkalla hyresnämndens prövning (4 §). Prövningen sker som prövning av fråga om bashyra (3 §) och arbetena kan sålunda föranleda höjd bashyra.

De nya reglerna i HyReL innebär vidare att en omfattande ombyggnad skall kunna föranleda att en äldre lägenhet jämföras med en nyproducerad och alltså ställs utanför hyresregleringen. Har hus eller del av hus undergått omfattande ombyggnad, som avslutats efter år 1968, skall hyresnämnden på framställning av hyresvärd eller hyresgäst förordna att HyReL

skall upphöra att gälla för huset eller husdelen (26 §). Undantagande kan dock inte ske om slutligt avgörande föreligger beträffande fråga om höjning av bashyra på grund av samma arbeten.

2.2.2. Hälsovårdslagstiftningen. Bestämmelserna i hälsovårdsstadgan (1958: 663) (HvS) gäller både för stad och för landsbygd. I vissa hänseenden har strängare bestämmelser getts för ort med fastställd stads- eller byggnadsplan, s. k. hälsovårdstätort (5 §). Ytterligare föreskrifter om den allmänna hälsovården kan meddelas i lokal hälsovårdsordning (65 §). I varje kommun skall finnas en hälsovårdsnämnd, som har att utöva det närmaste inseendet över den allmänna hälsovården inom kommunen (2 §). Länsstyrelsen skall vaka över den allmänna hälsovården i länet (3 §). Inom hälsovårdstätort skall genom hälsovårdsnämndens försorg utföras återkommande besiktning av bl. a. bostäder (76 §). För fullgörande av tillsyn finns tillträdesrätt till bostad, lokal m. m. (82 §).

Hälsovårdsnämnd skall samarbeta med andra kommunala organ och med övriga myndigheter, vilkas verksamhet berör hälsovårdsarbetet eller vilkas bedömande är av betydelse vid genomförande av åtgärder inom hälsovården (2 §). Innan hälsovårdsnämnd meddelar föreläggande eller förbud avseende åtgärd av byggnadsteknisk art, skall byggnadsnämnden beredas tillfälle att yttra sig (74 §). Allmänt torde om gränsdragningen mellan hälsovårdsnämnds och byggnadsnämnds uppgifter kunna sägas att hälsovårdsnämndens övervakning i första hand inriktas på befintliga byggnader, medan byggnadsnämndens verksamhet främst har avseende på nybyggnader.

HvS innehåller ett särskilt kapitel (3 kap.) om bostäder. Bestämmelserna gäller alla orter. Kapitlet inleds med en allmän bestämmelse att byggnad, som inrymmer boningsrum, skall vara så anordnad och inredd samt underhållas och skötas på sådant sätt, att sanitär olägenhet inte uppstår för dem som uppehåller sig i byggnaden (15 §). De följande paragraferna innehåller närmare bestämmelser om bostadsutrymmens anordnande, inredning och underhåll m. m.

I 14 kap. HvS finns bestämmelser om hälsovårdskontroll. Hälsovårdsmyndigheterna har möjlighet att på olika sätt ingripa mot missförhållanden. Enligt en inledande, allmän bestämmelse (71 §) får hälsovårdsnämnd antingen omedelbart eller efter råd eller uppmaningar och skäligt anstånd meddela förelägganden och förbud, som anses behövliga för efterlevnad av bl. a. HvS och lokal hälsovårdsordning. Närmare bestämmelser om vad hälsovårdsnämnds beslut enligt 71 § kan avse ges i 72 §. Där nämns bl. a. föreläggande att inom viss tid vidta åtgärd för att undanröja bristfällighet hos byggnad eller annan egendom, förbud mot att använda lägenhet eller lokal för avsett ändamål till dess förekommande bristfällighet har undanröjts samt förbud mot att lägenhet bebos av mer än visst antal personer eller av minderårig eller under viss årstid.

Enligt 73 § kan förelägganden och förbud allt efter omständigheterna riktas mot ägare eller nyttjanderättshavare eller mot bådadera. Hälsovårdsnämnd kan enligt 75 § föreskriva vite för underlåtenhet att rätta sig efter föreläggande eller förbud. Om någon underlåter att utföra arbete eller vidta åtgärd som åligger honom enligt bl. a. HvS eller lokal hälsovårdsordning, kan nämnden efter tillsägelse som inte lett till resultat låta verkställa arbetet eller åtgärden på den försumliges bekostnad (75 §). Hälsovårdsmyndighet kan förordna att dess beslut skall lända till efterrättelse utan hinder av förd klagan (86 §).

2.2.3. Byggnadslagstiftningen m. m. Enligt byggnadsstadgan (1959:612) (BS) skall finnas en byggnadsnämnd i varje kommun (1 §). Till dess uppgifter hör att övervaka efterlevnaden av byggnadslagen (1947:385), BS och övriga föreskrifter angående byggandet. Samarbete skall ske med andra myndigheter. Ett särskilt avsnitt i BS ägnas frågor om byggnads anordnande, inredning m. m. (38—48 §§). Dessa regler åsyftar bl. a. att förhindra sanitära olägenheter. Avsnittet handlar om nybyggnad, varmed jämställs mera genomgripande ändring samt inredning till väsentligt ändrad användning av befintlig byggnad (75 §). Vid ändringsarbete som inte är att hänföra till nybyggnad skall bestämmelserna för nybyggnad äga motsvarande tillämpning i fråga om de delar av byggnaden som berörs av ändringen (49 §). Byggnadsnämnd får dock medge undantag då sådant påkallas av omständigheterna och inte medför brandfara eller olägenhet i sanitärt avseende eller på annat sätt.

Byggnad skall underhållas så att hållfastheten inte äventyras samt brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad inte uppkommer (50 §). Inom planlagt område krävs byggnadslov för bl. a. nybyggnad och vad som jämställs därmed samt i stor utsträckning också för ändringsarbeten och arbeten för ändrad användning (54 §). Underlåter någon att vidta åtgärd, som åligger honom enligt BS eller med stöd därav meddelat beslut, kan byggnadsnämnden förelägga honom vite för fullgörandet (70 § andra stycket).

Brandstadgan (1962:91) ger vissa möjligheter för myndigheterna att övervaka att byggnader hålls i försvarligt skick. Skulle vid brandsyn brandfarlig felaktighet visas föreligga på eldstad e. d. kan brandsynförrättaren enligt 13 § förelägga fastighetsägaren eller annan att vidta rättelse inom viss tid.

2.2.4. Det allmännas låne- och bidragsgivning. Den statliga långivningen åt bostadsproduktionen innefattar i viss omfattning också stöd åt bostadsproduktion genom ombyggnads- och förbättringsarbeten. Denna del av produktionen har under senare år tilldragit sig ökat intresse i lånesammanhang. Också den statliga och kommunala bidragsgivningen till vissa kategorier boende har betydelse i samband med frågor om bostadsförbättring.

Bostadslån av statsmedel kan enligt bostadslånekungörelsen (1967: 552) erhållas för såväl nybyggnad som ombyggnads- och förbättringsarbeten. Kommun och allmännyttigt bostadsföretag kan få bostadslån också för förvärv av hus, som byggts om med stöd av bostadslån. Lånemöjligheterna är i huvudsak avsedda för arbeten av mera genomgripande art. Ombyggnads-kostnaden skall vara skälig med hänsyn till husets återstående användningstid och arbetena får inte vara av endast ringa omfattning (7 §). Det skall finnas ett varaktigt behov av de bostäder varom är fråga, och vidare uppställs särskilda krav beträffande lägenheternas storlek, utformning och utrustning m. m. (6 och 7 §§). Bostadslån får inte lämnas om låntagaren kan antas sakna förutsättningar att fullgöra med lånet förbundna skyldigheter eller att förvalta huset tillfredsställande (9 §). Uppsägning kan ske bl. a. vid vanvård (36 §).

Statliga förbättringslån regleras av kungörelsen (1962: 538) om förbättringslån. Lånen är i huvudsak förbehållna pensionärer, handikappade och befolkningsgrupper som lever under särpräglade förhållanden. De utgår för ombyggnad eller annan förbättring av en- eller tvåfamiljshus. För löpande underhåll kan lån utgå endast i den mån arbetena är direkt betingade av andra arbeten, för vilka förbättringslån beviljats (1 §). Förbättringslån kan också — enligt särskilda av Kungl. Maj:t meddelade bestämmelser — utgå bl. a. för förbättring av hus med mer än två lägenheter. Endast kommun kan få sådant förbättringslån. I andra fall kan lån utgå till den som äger eller har nyttjanderätt till en- eller tvåfamiljshus och skall bo i huset. Också den som hyr en lägenhet i tvåfamiljshus kan få förbättringslån (2 §). Förbättringslånen är behovsprövade och helt eller delvis amorteringsfria (5 §). Uppsägning kan ske bl. a. vid vanvård (13 §).

I detta sammanhang bör också nämnas statliga och kommunala bostadsbidrag som kan utgå till barnfamiljer enligt kungörelsen (1968: 425) om statliga bostadstillägg till barnfamiljer. Därutöver kan finnas kommunala tillägg, beslutade av kommun med stöd av lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande. Bostadstilläggen är behovsprövade och deras storlek beror bl. a. på bostadens standard. Även pensionärer kan få bostadsstöd, som utgår enligt lagen (1962: 392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till pensionärer.

2.3. Erfarenheter av de befintliga möjligheterna

Vid den tidigare nämnda undersökningen 1967—68 uppgavs att nuvarande regler i det alldeles övervägande antalet fall är tillräckliga för att komma till rätta med försummelser. Från flera håll anfördes emellertid att det undantagsvis förekommer fall, där mycket stora svårigheter möter till följd av okynnesöverklaganden, varvid flera år av fortsatta försummelser kan följa innan ett slutligt avgörande föreligger. Även dröjsmål med ären-

den om utdömande av vite förekommer, liksom fall då vite slutligen inte kan dömas ut. Orsakerna härtill är bl. a. att ett vite inte synes kunna dömas ut förrän det föreläggande, till vilket vitet knutits, har vunnit laga kraft. Om den som förelagts vite visar sig ha saknat ekonomiska möjligheter att efterkomma föreläggandet, anses vitet inte kunna dömas ut. Byte av ägare kan föranleda att en inledd aktion får avbrytas och ny aktion vidtas mot nye ägaren. Det kan med denna ordning dröja åtskillig tid innan någon påföljd inträder för en försumlig fastighetsägare. I undantagsfall förekommer att fastigheter byter ägare genom skenöverlåtelser. Ibland kan svårigheter uppstå för tillsynsmyndigheterna till följd av att fastighetsägaren är svår att anträffa. Inom områden med förestående sanering kan låta spekulationsköp förekomma, varvid ägarna visar en långtgående likgiltighet för fastighetsunderhållet och kanske har intresse av att byggnaderna snabbt blir rivningsmogna.

Fallen av bristande förmåga att sköta fastighet ansågs vid undersökningen vara få. Från några håll redovisades erfarenheter av att hyresgäster medverkar till lägenheters förfall, bl. a. genom att motsätta sig reparationer av rädsla för hyreshöjningar eller för olägenheter vid arbetena. Reparationer genom hälsovårdsnämndens försorg på fastighetsägarens bekostnad (75 § HvS) uppgavs förekomma ytterst sällan. Detta ansågs bero dels på en viss osäkerhet om befogenheternas räckvidd dels på att det ofta ter sig osäkert om kostnaderna kommer att kunna tas ut av fastighetsägaren. De följer nämligen inte fastigheten och ett ägarbyte kan försämra möjligheterna att få kostnaderna täckta. Däremot förekommer att hyresgästorganisationer lämnar medverkan till att hyresgästernas rätt att utföra arbeten på fastighetsägarens bekostnad begagnas. Rådande bostadsbrist förklarades från några håll föranleda att hälsovårdsmyndigheterna måste vara återhållsamma med ingripanden.

Som ett led i utredningsarbetet har i september 1969 i en rundskrivelse ställts ett antal frågor till hälsovårds- och byggnadsnämnderna i samtliga städer samt i alla landskommuner och köpingar med minst 10 000 invånare, tillsammans 178 orter. Avsikten var att skaffa viss överblick över i vilken utsträckning nuvarande medel för ingripande har använts och varit effektiva under åren 1966—68. Svar inkom från 155 hälsovårdsnämnder och 129 byggnadsnämnder. Av svaren framgår att antalet ingripanden av hälsovårdsnämnd mot fastighetsägare enligt 71—72 §§ HvS uppgick till 3 000. I 267 av dessa fall fick nytt föreläggande meddelas på grund av att det första inte efterkommits. Antalet förelägganden av byggnadsnämnderna på grund av vanvård av bostadsfastighet uppgick till 491, varav 123 fick upprepas på grund av att det första inte gett önskat resultat. Hälsovårdsnämnderna uppgav att de i 105 fall gjort anmälan till åklagare för att få vite utdömt. Hos hälsovårdsnämnderna har undersökts i vad mån återkommande bostadsinspektion enligt 76 § HvS förekommit. Endast i omkring 40 %

av svaren uppges att sådana inspektioner ägt rum i nämnvärd omfattning under de angivna åren. Från flera håll har anförts att brist på personal omöjliggjort eller begränsat inspektionsverksamheten.

Hälsovårds- och byggnadsnämnderna har även tillfrågats om sina erfarenheter av fall då nuvarande möjligheter till ingripande varit otillräckliga. Av hälsovårdsnämnderna har 18 redovisat ett eller några sådana fall var. Därutöver har 6 nämnder, utan att redovisa särskilda fall, allmänt berört olägenheter av lång tidsutdräkt vid besvärstalan eller svårigheter att vid stark bostadsbrist upprätthålla stränga krav. Svårigheter att komma till rätta med trafikbuller eller oväsen från närliggande lokaler berörs av 3 andra nämnder. Av byggnadsnämnderna har endast 6 inrapporterat fall då möjligheterna till ingripande varit otillräckliga. För närmare uppgifter om resultatet av undersökningen hos hälsovårds- och byggnadsnämnder får jag hänvisa till departementspromemorian (s. 15—22).

För att belysa i vad mån svårigheter kan möta genom överklaganden har under 1968 gjorts en undersökning av handläggningstiderna hos samtliga länsstyrelser. Antalet ärenden anhängiggjorda genom besvär över hälsovårdsnämnds föreläggande eller förbud på grund av sanitära missförhållanden beträffande bostadslägenhet uppgick åren 1963—67 till resp. 62, 74, 72, 62 och 50 eller sammanlagt 320. Av dessa ärenden avgjordes 182 inom 6 månader, 99 inom 6—12 månader, 27 inom 12—18 månader och 12 efter längre tid än 18 månader.

2.4. Annan lagstiftning om vanvård och om tvångsförvaltning

På olika områden finns författningsbestämmelser om ingripanden vid vanvård eller risk för vanvård av angelägenheter eller egendom. Dessa bestämmelser anvisar varierande medel och är mer eller mindre detaljerade. Åtgärderna är till sin art mer eller mindre ingripande. De vanligaste och som regel minst kännbara ingreppen utgörs av olika förelägganden, förbud o. d. Mera långtgående ingrepp sker när förvaltningsrätt för längre eller kortare tid berövas den försumlige. Slutligen förekommer att vanvård kan leda till att egendom varaktigt fråntas den försumlige och överförs till det allmänna.

Av särskilt intresse i detta sammanhang är lagstiftningen om vanhävd av jordbruksfastighet. Denna utgörs av jordhävdslagen (1969: 698), jordhävdskungörelsen (1969: 700) och lagen (1947: 290) om tvångsinlösen av vanhävdad jordbruksegendom. Syftet med jordhävdslagen är framför allt att främja jordbruksrationaliseringen. Har jordbruket lagts ned på odlad jord, kan lantbruksnämnden förelägga innehavaren, dvs. ägare eller nyttjanderättshavare, att återställa hävden om jorden behövs för att bilda rationella brukningsenheter. Föreläggande kan kombineras med vite (3 §). I vissa fall blir staten skyldig att lösa jorden om föreläggande om återstäl-

lande av hävd har meddelats (5 §). Lantbruksnämnden kan även förordna att täkt av matjord inte får ske utan nämndens tillstånd (6 §). Överträdelse av sådant förbud kan straffas med böter (9 §). Lagen om tvångsinlösen av vanhävdad jordbruksegendom medger ingripanden vid synnerligen grov vanhävd av den odlade jorden. För inlösen fordras att det med hänsyn till vanhävdens omfattning och egendomens storlek eller av andra särskilda skäl anses nödvändigt att åtgärder vidtas i annan ordning än som sägs i jordhävdslagen. Förordnande om inlösen meddelas av Kungl. Maj:t med riksdagens samtycke. Fråga om inlösen väcks av lantbruksnämnden och vid ansökningen skall utredning förebringas om de förhållanden som kan vara av betydelse för bedömandet. Beträffande förfarandet hänvisas i övrigt till lagen (1917: 189) om expropriation. Vid tillkomsten av tvångsinlösenlagen avvisades tankar på tvångsförvaltningslagstiftning, som ansågs vara ett osmidigt sätt att nå rättelse, bl. a. med hänsyn till risken för att det allmänna åsamkades kostnader, som inte kunde beräknas bli täckta av avkastningen förrän efter lång tid, och till riskerna för ny vanvård då förvaltningen hade upphört (prop. 1947: 78 s. 68 f). Frågor om inlösen av vanhävdad jordbruk har övervägts av expropriationsutredningen, som föreslår att expropriation skall få ske när grov vanvård föreligger eller kan förväntas uppkomma.

I skilda sammanhang förekommer lagstiftning om förvaltning av annans egendom eller angelägenheter efter myndighets förordnande. Varierande intressen, främst enskilda, tillgodoses genom sådan förvaltning. Departementspromemorian innehåller (s. 67—76) en översiktlig redogörelse för en rad lagbestämmelser av detta slag och jag får här hänvisa till den.

3. Expropriationsutredningen

Vid behandlingen av frågan om expropriation av vanhävdad bostadsfastighet anför expropriationsutredningen (SOU 1969: 50 s. 110—112) att gällande lagstiftning i normalfallen synes relativt ändamålsenlig för att förhindra att en byggnad vanvårdas i sådan utsträckning att där bosatta personer inte kan sägas ha godtagbara bostäder. I vissa fall saknar emellertid fastighetsägare erforderliga ekonomiska resurser att efterkomma erhållna förelägganden. Föreläggandena blir då verkningslösa, eftersom vite inte kan dömas ut. I ett mindre antal fall sker överklagande av förelägganden i rent förhållningssyfte. Standarden i en fastighet kan då under lång tid hållas på en nivå, som ligger klart under vad som kan anses godtagbart. Det händer att fastighetsägare systematiskt försämrar sin fastighetsstandard så långt att en rivning blir ofrånkomlig. Enligt utredningen föreligger ett visst behov av att kunna ingripa kraftigare än vad som f. n.

är möjligt. Utredningen betonar emellertid att behovet är begränsat till ett litet antal fall av undantagskaraktär. När varken anvisningar eller förelägganden hjälper återstår endast att tvångsinlösa fastigheten. Utredningen föreslår att regler härom införs i expropriationslagstiftningen.

Förutsättningarna för ett ingripande föreslås vara att grov vanvård föreligger eller kan väntas uppkomma på en fastighet. Ingripande bör kunna ske i fall av underlåtenhet under längre tid att rätta sig efter förelägganden och vid systematisk vanvård. Förutsättningen för att expropriation skall tillgripas bör alltså vara att fastighetsägaren klart visar brist på intresse eller förmåga att hålla fastigheten i skick eller sätta den i stånd. Som förutsättning anges vidare att expropriation skall vara nödvändig för att bringa fastigheten i hävd. Med hävd avses då att egendomen skall hållas i sådant skick som med hänsyn till dess avsedda användning skäligen kan fordras av dem som bor eller arbetar där eller som av någon anledning bor eller uppehåller sig i dess närhet. Den exproprierande, som i praktiken oftast torde bli kommunen, bör enligt förslaget ha att ange för vilket ändamål expropriation söks. Fråga kan vara om förvärv för att sätta byggnad i stånd eller för att riva byggnad och bygga nytt.

4. Departementspromemorian

4.1. Allmänna synpunkter

I promemorian framhålls att en ökad uppmärksamhet från det allmännas sida och en förbättring av möjligheterna att effektivt ingripa i besvärliga fall av vanvårdade bostadsfastigheter nu ter sig angelägen. För de fall då begränsade ingripanden inte är effektiva synes en möjlighet att sätta fastigheten under tvångsförvaltning erbjuda en god lösning. Svårigheterna att även med en tvångsförvaltning komma till rätta med olika former av vanvård får emellertid inte underskattas. Vanvård förekommer i olika grader från en mera begränsad men fortlöpande försummelse av den löpande skötseln till vanvård, som försiggått så länge och fått sådan omfattning att fastigheten närmar sig eller nått det totala förfallet. Möjligheterna att i praktiken verkamt rätta till förhållandena minskar snabbt med förfallets växande omfattning. Också plantekniska, fastighetsekonomiska och byggnadstekniska faktorer kan i varierande grad försvåra en ordentlig upprustning eller göra en sådan omöjlig eller orationell. Frågor om lämpligheten av en omfattande upprustning kräver en ingående undersökning och bedömning i varje särskilt fall. Detta komplicerar frågan hur man skall bestämma förutsättningarna för och uppgifterna vid en tvångsförvaltning.

Vad som mera allmänt skulle kunna utgöra grund för ett ingripande med tvångsförvaltning synes enligt promemorian vara mera påtagliga försummel-

ser av själva den löpande skötseln. Det synes lämpligt att grunda rätten till ingripande på försummelser av detta slag, såväl då vanskötseln har lett till ett mer eller mindre utpräglat förfall som då den ännu inte fört därhän men inrymmer fara för förfall. Det kan uppenbarligen inte godtas att en fastighet används i förvärvssyfte utan att en tillbörlig del av intäkterna utnyttjas för fastighetens löpande skötsel. Reformerna på hyresrättens område har gett fastighetsägarna bättre möjligheter att få ersättning också för underhållsarbeten. Även om en fastighet undantagsvis vid god skötsel inte skulle ge något överskott alls, är fastighetsinnehavet som regel på lång sikt lönande. Tvångsförvaltarens uppgift bör i första hand vara att med hjälp av fastighetens löpande intäkter så gott sig göra låter sköta fastigheten samt att undersöka och ta till vara möjligheterna att öka intäkterna. Lagstiftningen bör rikta sig mot den undantagsgrupp illojala fastighetsägare som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intresse av en rimlig löpande fastighetsskötsel.

Det kan antas att många fastigheter som kommer i fråga för tvångsförvaltning redan är förfallna. En mera påtaglig upprustning kan då inte ske utan kapitalinsatser vid sidan av de löpande intäkterna. Möjligheterna till upprustning varierar starkt och en ingående bedömning måste ske i varje särskilt fall. Förvaltaren bör därför inte vara generellt befogad att vidta sådana genomgripande upprustningsåtgärder som kräver särskilda kapitaltillskott. Det synes inte heller möjligt att på förvaltaren lägga hela ansvaret för en bedömning om en kapitalkrävande upprustning skall ske. Däremot bör till förvaltarens åligganden höra att under förvaltningen göra en utredning om fastighetens förhållanden. Fastighetens mera långsiktiga öde kan därvid komma under diskussion. Finner förvaltaren att en genomgripande upprustning kan och bör ske och är fastighetsägaren inte beredd och kapabel att själv genomföra upprustningen, bör förvaltaren kunna inhämta myndighets tillstånd att genomföra åtgärderna och att belasta fastighetsägaren och fastigheten med kostnaderna.

Huvudprinciperna för en lagstiftning om tvångsförvaltning bör enligt promemorian vara följande. Vid påtagliga försummelser av fastighets löpande skötsel skall ett organ som företräder det allmänna kunna påkalla att fastigheten sätts under tvångsförvaltning. Frågan prövas av myndighet, som utser förvaltare. Denne har att handha fastighetens löpande skötsel. Han skall också som regel utreda fastighetens förhållanden och försöka bedöma om det är lämpligt och möjligt att göra en mera genomgripande upprustning. Kan inte upprustningen ske genom ägaren eller upprustningsfrågan på annat sätt frivilligt lösas, kan förvaltaren inhämta tillstånd av myndigheten att vidta föreslagna åtgärder och att belasta fastigheten med härför erforderliga lån. Är en upprustning omöjlig, får den löpande, primära förvaltningen fortgå som förut så länge fastigheten är bebodd och kräver sådan förvaltning.

Det framlagda förslaget till lag om tvångsförvaltning skall enligt promemorian ses mot bakgrund av expropriationsutredningens förslag om rätt till tvångsinlösen vid grov vanvård eller fara för sådan. Möjligheterna till tvångsinlösen bör kunna medverka till att fastighetsägare finner sig ha intresse av att i någon mån samarbeta vid en förvaltning. Kan inte en rimlig förbättring nås genom förvaltningen, får myndigheterna genom inlösenrätten tillgång till effektiva medel att radikalt och slutligt komma till rätta med förhållandena. Lagstiftningen om tvångsförvaltning får över huvud taget ses som ett inslag i ett system av varierande medel att ingripa vid försummelser av fastigheters skötsel.

4.2. Förutsättningar för tvångsförvaltning

Förordnande om tvångsförvaltning skall enligt 1 § i promemoriaförslaget kunna ske när fastighetsägaren försummar fastighetens löpande skötsel genom att inte tillbörligen vårda fastigheten eller genom att underlåta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt del saknas anledning anta att rättelse kommer att ske.

Det är inte meningen att genom lagstiftningen i och för sig vidga fastighetsägarens skyldigheter att vårda sin fastighet och sörja för sundhet, ordning och skick. Lagstiftningen skall däremot öka möjligheterna att komma till rätta med fall, då dessa skyldigheter påtagligt och mera fortlöpande eftersätts. Frågan om sådan försummelse förekommit som kan ge anledning till ingripande får bedömas mot bakgrund av fastighetsägarens skyldigheter enligt olika regler i annan lagstiftning och enligt avtal. Härvid är hyreslagens bestämmelser om fastighetens skick av särskilt intresse. Att märka är dock att hyresvärdens skyldigheter ibland kan vara begränsade genom avtal. Hyreslagen innehåller visserligen inte någon uttrycklig bestämmelse om att hyresvärden skall sörja för sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Emellertid torde en sådan skyldighet för hyresvärden kunna uppfattas som en förutsättning i själva avtalsförhållandet. Hyresvärden skall inte bara själv iaktta sundhet, ordning och skick. Det måste också anses åligga honom att i möjlig mån se till att inte någon hyresgäst, till skada för andra hyresgäster åsidosätter angivna krav.

Fastighetsägarens skötsel av fastigheten bör, för att berättiga till ett ingripande, klart understiga normal skötsel. Endast fortlöpande brister bör föranleda förordnande om tvångsförvaltning. Enstaka händelse bör bara i undantagsfall kunna ge anledning till tvångsförvaltning, och sådan bör inte heller komma till stånd vid brister i enstaka, mindre betydelsefulla detaljer. Vikt skall främst fästas vid totalbilden av förvaltningen. Även om aktuella fastigheter ofta torde utmärkas av ett mer eller mindre framskridet förfall, är det närmast bristerna i själva förvaltningen som sådan och inte fastighetens skick som skall utgöra grund för ingripandet. Nu möjliga former för

ingripande enligt HvS och BS skall stå kvar. En tvångsförvaltning är utan tvekan i regel det mest allvarliga ingreppet. En ansökan om förvaltning bör därför som regel ske först sedan andra vägar har prövats eller när särskilda omständigheter ger vid handen att sådana vägar är oframkomliga.

I promemorian behandlas vidare frågan om ett ingripande med förvaltning bör kunna ske innan ett överklagat vitesföreläggande har blivit slutligt prövat. Praktiska skäl talar enligt promemorian starkt för att en pågående besvärprocess om vitesföreläggande i och för sig inte skall få hindra ett förordnande om förvaltning. Har försummelser tidigare förekommit eller framgår annars av omständigheterna att utsikterna till rättelse är små, bör ett tvångsförvaltningsförordnande utan vidare kunna meddelas. Ett okynnesöverklagande skulle annars kunna fördröja ett angeläget ingripande. Frågan om rättelse kan väntas ske måste bedömas schematiskt. Om fastighetsägaren länge har försummat vården och inte kan presentera fasta planer på en upprustning bör utan vidare kunna antas att utsikter till rättelse saknas. Ibland synes det emellertid ofrånkomligt att man först måste avvakta att ett vitesföreläggande har vunnit laga kraft och inte lett till rättelse innan fråga om tvångsförvaltning avgörs. I detta sammanhang framhålls vidare att ett vitesföreläggande inriktas på den sanitära olägenheten och i allmänhet begränsas till konkreta, enstaka brister, medan ett förvaltningsförordnande främst skall grundas på fortlöpande brister i själva förvaltningen och oftast kommer att beröra vidare brister än dem som har gett anledning till vitesföreläggandet. En förvaltning måste enligt promemorian beräknas kunna få en viss varaktighet och kunna ge vissa resultat för att vara meningsfull. Hälsovårdsnämnden bör därför för fastigheter med kort återstående livslängd främst överväga om vidare uthyrning skall få äga rum. Först om fortsatt uthyrning anses kunna tillåtas under inte alltför kort tid bör en ansökan om förvaltning göras. I annat fall bör berörda lägenheter i stället snarast utdömas som bostäder.

Fastigheter som ägs av staten eller av kommun bör enligt promemorian undantas från lagens tillämpning. Visserligen är åtskilliga dåliga fastigheter i kommunal ägo. Dessa har emellertid merendels köpts i nergånget skick och i avsikt att de skall inbegripas i en planmässig sanering. Sådana fastigheter torde regelmässigt få ett bättre underhåll i kommunal ägo än om de hade varit kvar hos förre ägaren. Därtill kommer att en tvångsförvaltning av allmän egendom inte lämpligen bör komma i fråga, eftersom den förvaltningsordning som finns för sådan egendom och det ansvar som kan utkrävas av förvaltaren erbjuder tillräckliga möjligheter att på annat sätt komma åt försummelser. Fastigheter som ägs av särskilda kommunala rättssubjekt såsom bostadsbolag och bostadsstiftelser avses däremot kunna bli föremål för förvaltning.

Enfamiljsfastigheter, som bebos av ägaren, ger inte någon avkastning att förvalta och kan därför uppenbarligen inte ifrågakomma för förvaltning. Är

enfamiljshus uthyrt, finns däremot enligt promemorian lika goda skäl för en möjlighet att ingripa som när det gäller större hyresfastigheter. Viss begränsning i möjligheterna att ingripa följer emellertid av att underhållsskyldigheten genom avtal kan ha lagts på hyresgästen. Tvåfamiljshus där endast en lägenhet hyrs ut kan i olika sammanhang inta en särställning. Det kan inte uteslutas att fastighetsägaren vårdar sin egen lägenhet men försummar hyresgästens. I ett sådant fall bör ingripande med tvångsförvaltning kunna ske. Endast då vad som är uthyrt är del av fastighetsägarens egen bostad synes tvångsförvaltning böra vara utesluten.

Förordnande om tvångsförvaltning bör enligt promemorian kunna avse varje hus som innehåller åtminstone en bostadslägenhet. Innehåller huset också affärslokaler o. d. kommer förvaltningen att omfatta även dem. Vanvård av enbart sådana lokaler bör emellertid inte i och för sig kunna föranleda tvångsförvaltning. En annan sak är att försummelse beträffande annat är bostadsdelen indirekt kan beröra denna och kanske ibland bidra till att belysa fastighetsägarens förutsättningar att sköta fastigheten.

Otillräckliga ekonomiska resurser bör enligt promemorian inte få åberopas som ett skäl mot tvångsförvaltning. Reformerna på hyresrättens område innebär att ett rimligt underhåll inte skall behöva oskäligt betunga fastighetsägarna. Av bostadssociala skäl kan det vidare inte godtas att hyresgästernas motstånd mot upprustning får hindra en sådan. Otillräckliga resurser att betala höjd hyra får fyllas ut på andra vägar. I undantagsfall kan det dock givetvis föreligga godtagbara subjektiva ursäkter för brister i underhållet. Brister i en lägenhet kan vara orsakade av hyresgästen eller ha varit obekanta och omöjliga att upptäcka för fastighetsägaren. Stor försiktighet bör emellertid enligt promemorian iakttas när det gäller att göra undantag.

4.3. Prövning av frågor om tvångsförvaltning och tillsyn över förvaltningen

Enligt promemorian är en tvångsförvaltning så ingripande att frågor där-om bör prövas i domstolsmässiga former. Det anses lämpligt att för denna prövning i första hand tillvarata den erfarenhet och sakkunskap som de nya hyresnämnderna representerar i frågor om fastigheter och hyresförhållanden. I promemorian föreslås därför att prövningen får ankomma på dem. Ordningen för hyresnämnds prövning av hyrestvister anses väl lämpad också för ärenden om tvångsförvaltning. Någon begränsning av rätten att föra talan mot beslut i sådana ärenden anses inte böra komma i fråga. Målen skall sålunda kunna föras upp ända till högsta domstolen.

Det är enligt promemorian inte lämpligt att ge hyresgäst rätt att anhängiggöra och föra talan i frågor om tvångsförvaltning, utan rätten till ingripande bör förbehållas organ som företräder det allmänna. Hyresgäst får aktualisera förvaltningsfrågor genom att vända sig till sådant organ. Om-sorgerna om bostadsstandarden är i betydande grad en kommunal angelä-

genhet. Frågorna har samband med den kommunala verksamheten för bostadsförsörjning, bostadshygien och byggnadsväsende. Det är främst hälsovårdsnämnderna som sysslar med övervakning av befintliga bostäder. Hälsovårdsnämnden bör därför företräda det allmänna i frågor om tvångsförvaltning. Nämndens behov av byggnadsteknisk sakkunskap kan tillgodoses bl. a. genom samarbete med byggnadsnämnden. Finner byggnadsnämnd vid sin verksamhet försummelser, som bör leda till tvångsförvaltning, får nämnden vända sig till hälsovårdsnämnden i frågan. Med hänsyn till att det kan finnas fall då ett kommunalt initiativ är olämpligt på grund av kommunala intressen i anslutning till fastigheten bör förutom hälsovårdsnämnden även länsstyrelsen ha rätt att ingripa.

Hyresnämnds förordnande om tvångsförvaltning skall enligt förslaget kunna verkställas omedelbart. En sådan ordning anses stämma väl överens med ingripandets natur och förekommer vanligen i annan lagstiftning om tvångsförvaltning. Domstol skall emellertid kunna uppskjuta verkställbarheten genom att meddela inhibition. Att domstol, som efter klander prövar fråga om förvaltning, själv kan ge sitt avgörande omedelbar effekt följer av 17 kap. 14 § rättegångsbalken. Beträffande andra beslut av hyresnämnd än sådana som rör förordnande om förvaltning och förlängning av pågående förvaltning innehåller förslaget inte någon regel om omedelbar verkställbarhet.

Vid utredningsarbetet har övervägts att ge hyresnämnderna rätt att före slutligt avgörande förordna om förvaltning tills vidare. En sådan regel har emellertid ansetts obehövligen eftersom ett slutligt avgörande nästan alltid bör kunna ges snabbt. Behövs ett omedelbart ingripande, har hälsovårdsnämnd möjlighet att anlita andra medel, såsom exempelvis att vidta åtgärd på fastighetsägarens bekostnad enligt 75 § andra stycket HvS. Kostnaderna kan sedan enkelt regleras vid förvaltningen.

I hyresnämnden bör enligt promemorian vardera parten bära sin kostnad. Rättegångskostnader vid domstol bör regleras efter de principer som gäller för tvistemål i allmänhet. Detta innebär att en fastighetsägare som utan framgång överklagar ett förvaltningsförordnande normalt får svara också för motpartens kostnader vid domstolen.

Vad härefter angår tillsynen över förvaltningen bedöms det i promemorian inte som påkallat att anordna en så ingående och bunden tillsyn som vid exempelvis förmynderskap och konkursförvaltning. Det anses emellertid att någon myndighet bör ha översyn över förvaltningen i stora drag och att detta uppdrag bör tillkomma hyresnämnden. Enligt förslaget skall förvaltare vara skyldig att ge fastighetsägaren bl. a. en årlig skriftlig redovisning för förvaltningen. Till redovisningen skall fogas berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och planerade åtgärder samt om fastighetens skick. Avskrift av handlingarna skall tillställas hyresnämnden, som har att kontrollera att handlingarna överlämnas samt att de är godtagbara

och korrekta från redovisningsmässig synpunkt. Vid granskningen bör översiktligt tillses att förvaltningen är inriktad på de ändamål, för vilka den har tillkommit, och att några uppenbara befogenhetsöverskridanden inte sker. Någon bedömning om vidtagna åtgärder är befogade och ändamålsenliga kan däremot knappast ifrågakomma. Hälsovårdsnämnden bör följa förvaltningens gång för att kunna kontrollera att förvaltningen ger åsyftat resultat och i annat fall ta de initiativ som kan vara påkallade. De till hyresnämnderna insända handlingarna bör kunna användas av hälsovårdsnämnderna vid detta arbete.

4.4 Förvaltningsbeslutets rättsverkningar

Enligt 4 § i förslaget skall förvaltningen i normalfallet pågå tre år. Denna tid anses som regel förslå för sådan upprustning av fastigheten som kan genomföras inom ramen för de löpande intäkterna samt för utredning om mera omfattande upprustning. Däremot torde inte alltid en mera omfattande upprustning hinna genomföras inom denna tid. Tiden för tvångsförvaltningen bör kunna förlängas om sådan upprustning skall ske. Även andra fall kan tänkas då en fortsatt förvaltning är nödvändig, exempelvis för att hindra att en fastighet i och med upphörandet genast råkar i vanskötsel igen. Om det uppenbarligen inte längre föreligger skäl för förvaltning skall det enligt förslaget vara möjligt att låta förvaltningen upphöra i förtid. Denna möjlighet kan användas t. ex. vid en överlåtelse som skapar garantier för ett bättre underhåll. Emellanåt kan kanske de särskilda förhållanden som orsakat att fastighetsägaren inte skött fastigheten vara undanröjda och fastighetsägaren på nytt anförtros förvaltningen. Beslut om upphörande bör inte meddelas annat än när konkreta omständigheter kan åberopas för att förvaltningen inte längre behövs. Om fastighetsägaren sätts i konkurs föreslås förvaltningen automatiskt upphöra.

Utmätning av fastigheten skall enligt förslaget inte medföra att tvångsförvaltningen upphör. I promemorian påpekas att ägaren av en utmätt fastighet i princip behåller förvaltningen av fastigheten tills denna sålts. Vid bl. a. fara för vanvård eller för försämring i större mån av fastigheten kan överexekutor förordna syssloman enligt utsökningslagen (1877:31 s. 1) (UL). Sådant beslut torde enligt promemorian inte bli aktuellt, när en fastighet står under särskild förvaltning på grund av vanvård. Skulle undantagsvis inträffa att ett sysslomannaskap och en vanvårdsförvaltning sammanträffar, bör uppkommande frågor kunna lösas utan särskilda bestämmelser. En utväg kan vara att samma person förordnas för båda uppgifterna, en annan att vanskötsel förvaltningen hävs. Givet är under alla omständigheter att en förvaltare måste anpassa sin förvaltning till det förhållandet att fastigheten har utmätts och samråda med överexekutor om viktigare förvaltningsfrågor. Liknande synpunkter kan möjligen gälla

för vissa förordnanden om godmansförvaltning vid kvarstad eller skingringsförbud.

Vad härefter gäller frågan om ett förordnande om tvångsförvaltning skall gälla mot ny ägare av fastigheten framhålls att förvaltningen är inriktad på själva objektet, som skall hållas i funktion och skick och att stora olägenheter skulle kunna uppstå om ett ägarbyte automatiskt skulle medföra avbrott i den pågående förvaltningen. Vidare visar erfarenheter från hälsovårdsnämndernas verksamhet att skenöverlåtelser och liknande transaktioner stundom gör de medel dessa nämnder förfogar över ineffektiva. Med hänsyn härtill förordas att ett beslut om tvångsförvaltning skall gälla även mot ny ägare (5 §). Beslutet behöver inte ha vunnit laga kraft vid förvärvet, eftersom beslutet genast skall vara verkställbart. Några praktiska eller principiella skäl att göra skillnad mellan frivillig och exekutiv försäljning anses inte föreligga. Förvaltningen inverkar inte negativt på fastighetsvärdet eftersom detta är avhängigt av fastighetens faktiska skick. Förvaltningen anses inte vara någon belastning på fastigheten, och den kan snabbt hävas efter ett ägarbyte, om detta är motiverat.

Ett förordnande om tvångsförvaltning skall i princip innebära att fastighetsägaren mister sina befogenheter beträffande fastigheten i den mån dessa strider mot förvaltarens befogenheter. Förvaltaren skall handha skötseln i fastighetsägarens ställe och för dennes räkning, och fastighetsägaren blir bunden av förvaltarens åtgöranden. I första hand skall endast den löpande förvaltningen överföras på förvaltaren. Han skall således inte vara behörig att i allmänhet tala och svara för fastigheten.

Eftersom förvaltningen föreslås gälla också mot ny ägare av fastigheten har det inte ansetts behövt med någon bestämmelse som inskränker rätten att överlåta fastigheten. Något annorlunda förhåller det sig när det gäller belåning. En illojal fastighetsägare skulle under förvaltningen kunna tänkas belåna fastigheten och använda medlen för annat än upprustning, medan fastighetsintäkterna fick betala räntor och amorteringar på lånet. Under utredningsarbetet har därför övervägts att införa en bestämmelse som beskär rätten att belåna tvångsförvaltd fastighet. En bestämmelse med förbud mot upplåning utan särskilt medgivande skulle emellertid troligen medföra stora tillämpnings- och kontrollsvårigheter i sådana fall då upplåningen sker mot inteckning, som har tagits ut före förordnandet om förvaltning. Mot denna bakgrund har det enligt promemorian ansetts riktigast att inte införa någon sådan bestämmelse i lagen. Däremot torde ett förbud mot uttagande av inteckning utan förvaltarens medgivande kunna fylla en funktion. Ett sådant förbud kan kontrolleras genom inskrivningsdomaren och ger förvaltaren möjlighet att hindra illojal upplåning mot förmånlig ny säkerhet i fastigheten. Härigenom kan ännu outnyttjad säkerhet förbehållas lån för upprustning. Förvaltaren blir i tillfälle att inför en tilltänkt upplåning ställa krav att vissa belopp används för upprustning och ge till känna

att räntor och amorteringar på lånet kan få stå tillbaka för upprustningskostnader. Om förvaltaren inte medger inteckning bör fastighetsägaren kunna få frågan prövad av hyresnämnden. Nämnden bör lämna medgivande till åtgärden om denna inte kan avsevärt försämra betingelserna för en tillbörlig skötsel av fastigheten. Bestämmelser av detta innehåll har tagits upp i 5 § andra stycket i förslaget.

Bestämmelser om förvaltarens åligganden finns i 7 § i förslaget. Hans huvudsakliga uppgift avses bli att uppbära hyror samt betala räntor, amorteringar, avgifter och andra fastighetskostnader. Den viktigaste förvaltaruppgiften skall vara att så långt inkomsterna räcker underhålla och förbättra fastigheten. Fastighetens löpande intäkter sätter en gräns för vad förvaltaren i första hand kan åstadkomma i underhåll och förbättringar. Tidigare försummelser torde ofta ha till följd att intäkterna kommer att gå åt helt. En förbättrad standard kan emellertid ge ökade intäkter och förvaltaren skall tillvarata olika möjligheter att förbättra avkastningen. I undantagsfall kan utrymmet för arbeten ökas och finansieringsmöjligheterna förbättras genom att fastighetsägaren förmås att frivilligt tillskjuta medel. Sådana tillskott kan bidra till en höjning av de framtida fastighetsintäkterna.

Det är enligt promemorian troligen inte alldeles ovanligt att en nergående fastighet endast ger inkomster, som nått och jämnt täcker räntor och amorteringar. Orsaken till den i förhållande till avkastningen höga belåningen torde ofta hänga samman med ett högt tomtvärde. Säkerheten kan då vara fullt betryggande. Förvaltaren får anses ha befogenhet att träffa avtal med kreditinstituten om anstånd med betalning av räntor och amorteringar för att skapa utrymme för underhållsarbeten. Enligt promemorian bör man kunna räkna med att kreditinstituten visar tillmötesgående eftersom fortsatt vanvård kan försämra säkerheten för fastighetslånen. Ett eftersatt underhåll kan dessutom innebära risker för fastighetskrediten genom att hyresgästerna kan tänkas avhjälpa bristerna på fastighetsägarens bekostnad och sedan hålla inne eller nedsätta hyresbetalningar. Om ändring inte kan nås avtalsvägen förutsätts att förvaltaren sörjer för att de löpande fastighetsutgifterna blir betalda. Ibland kan emellertid förvaltaren ha anledning att överväga att vägra betalning. Härvid syftas på sådana fall då fastigheten är klart överbelånad. Detta får anses vara fallet när belåningen motsvarar nästan hela fastighetens värde och inget eller endast obetydligt eget kapital finns i fastigheten. I promemorian framhålls att det inte skall vara förvaltarens uppgift att till varje pris hålla kvar fastigheten i fastighetsägarens ägo. Kommer fastigheten i ett läge, som normalt skulle vara ohållbart om inte ägaren skjuter till medel, anses det inte kunna begäras att förvaltaren vidtar särskilda åtgärder för att möta en inledd aktion mot fastigheten.

Beträffande fastighetens hyresförhållanden föreslås i 7 § andra stycket att alla befogenheter, även de som inte helt kan hänföras till löpande förvaltning, läggs på förvaltaren och att fastighetsägarens behörighet upphör i mot-

svarande mån. Pågår tvist i en hyresfråga, får förvaltaren överta dess skötsel.

Den löpande förvaltningen bör enligt promemorian i allmänhet kunna överlämnas till förvaltaren utan särskilda direktiv. Riktlinjer kan emellertid undantagsvis behöva ges för lösningen av någon särartad underhållsfråga eller för att tillgodose viss hyresgästs särställning. Vidare kan ett speciellt intresse hos fastighetsägaren ibland behöva beaktas. Enligt 7 § tredje stycket i förslaget skall därför hyresnämnden kunna meddela speciella föreskrifter för förvaltningen. Det bör i första hand ankomma på fastighetsägaren att väcka fråga om sådana föreskrifter, antingen i samband med prövningen av frågan om förvaltning eller senare under förvaltningens gång.

Det kan förekomma att en fastighetsägare låter husets uthyrda lägenheter betala fastighetsomkostnaderna medan han själv utan egentliga utgifter använder betydande utrymmen i huset för egen bostad eller för någon rörelse. En försummad skötsel går då ofta i huvudsak ut över de uthyrda utrymmena. Med hänsyn härtill föreslås att hyresnämnden skall kunna ålägga fastighetsägaren att betala viss rimlig "hyra" för de utrymmen han själv disponerar. Betalar inte fastighetsägaren vad som har ålagts honom får förvaltaren skaffa dom eller betalningsföreläggande på fordringen och sedan söka utmätning.

Förvaltaren kan behöva tillgång till bl. a. hyreskontrakt och andra handlingar som rör den löpande förvaltningen. I promemorian förutsätts att han skall kunna få handräckning genom överexekutor för att få ut handlingar, nycklar o. d. från en tredskande fastighetsägare eller för att få tillträde till fastigheten. I stor utsträckning anses förvaltaren emellertid kunna fullgöra sitt uppdrag utan framtvingad medverkan från fastighetsägarens sida. Hyresgästerna torde bli en viktig upplysningskälla för honom. Förslaget innehåller med hänsyn härtill inga särskilda bestämmelser om skyldighet för fastighetsägaren att underlätta förvaltarens arbete genom upplysningar eller genom att överlämna handlingar.

Tvångsförvaltningen ger förvaltaren möjlighet att efter hand skaffa sig en mera ingående kännedom om fastigheten. Detta kan aktualisera frågor om mera genomgripande åtgärder än sådana som kan finansieras med de löpande intäkterna. Åtskilliga av de fastigheter för vilka tvångsförvaltning kan komma i fråga torde enligt promemorian befinna sig i ett mer eller mindre framskridet förfall och inte kunna rustas upp utan kapitaltillskott. För sådana fall ges regler i 8 § i förslaget.

Om förvaltaren finner att fastigheten bör genomgå upprustning som kräver tillskott av andra medel än som är tillgängliga vid den löpande förvaltningen skall han enligt 8 § första stycket sörja för att utredning kommer till stånd. Är det uppenbart att en mera genomgripande upprustning inte alls kan komma i fråga bör däremot en närmare utredning kunna underlåtas. Detta kan vara fallet om byggnaden står inför en relativt snar rivning exempelvis av stadsplaneskäl eller därför att den uppenbart är alltför förfallen.

Förvaltarens utredning bör till omfång och inriktning anpassas efter förhållandena i det särskilda fallet. Byggnadstekniska, plantekniska och ekonomiska förhållanden kan kanske efter en tämligen översiktlig utredning visa att en upprustning är omöjlig eller meningslös. Om så inte är fallet bör mera konkreta planer utarbetas. En sakkunnig förhandskalkyl bör då redovisa vad som skall göras, vad det kommer att kosta, vilka kapitaltillskott som behövs och kan erhållas samt hur fastighetens avkastning kan räknas bära investeringen. Kan utredningen inte göras av förvaltaren själv, skall han kunna anlita särskild sakkunskap. I utredningen kan ingå att fordra in anbud på planerade arbeten.

De ekonomiska frågorna bör enligt promemorian utredas och diskuteras med fastighetsägaren i så stor omfattning som denne kan förmås att medverka. Han bör i regel ha ett starkt intresse av sådan medverkan, eftersom en upprustning kan föra fastigheten ur den vanvård som skulle kunna leda till expropriation. För att utredningen och diskussionerna skall fylla en verklig uppgift anses det emellertid nödvändigt att det finns möjlighet att genomföra en upprustning mot fastighetsägarens vilja. Enligt 8 § andra stycket skall därför hyresnämnden kunna ge förvaltaren tillstånd att genomföra upprustningen och att in-teckna fastigheten och ta upp lån för ändamålet. En upprustningsframställning skall naturligtvis kunna avslås om utredningen leder till att en upprustning bedöms vara olämplig. Prövningsmyndigheten skall också kunna modifiera förvaltarens planer. Om prövningen ger vid handen att den föreslagna upplåningen inte räcker till för planerade arbeten, bör detta leda till att tillstånd till upprustningen vägras. Skulle det sedan tillstånd har lämnats visa sig att kalkylerna har varit för optimistiska bör förvaltaren kunna göra en tilläggsframställning hos hyresnämnden.

Om en upprustning inte kan genomföras är avsikten att den primära löpande förvaltningen i regel skall fortsätta. I en sådan situation kan frågor om uthyrningsförbud och om expropriation behöva tas under övervägande av hälsovårdsnämnd och andra berörda organ. Enligt promemorian är det osäkert hur ofta en upprustning genom förvaltaren eller en expropriation kan tänkas förekomma i praktiken. Inte sällan torde kommunen ha otillräckliga resurser för en expropriation eller sakna intresse för att genomföra en sådan. Om fastigheten lämpar sig för upprustning medför en inlösen att kommunen måste investera inte bara i själva förvärvet utan också i upprustningen. En tvångs genomförd förvaltarupprustning kan därför framstå som ett från kommunal synpunkt önskvärt alternativ till expropriation. Mot bakgrund härav påpekas i promemorian att kommunerna kan finna lämpliga former att genom borgen eller lån underlätta en sådan upprustning och därmed begränsa anspråken på kommunala investeringar i verksamheten.

Åtskilliga rättsliga frågor har i förslaget lämnats helt oreglerade. Detta gäller exempelvis frågor om befogenhetsöverskridanden och skadeståndsskyldighet. Det förutsätts att sådana frågor löses efter vad som föreskrivs

eller eljest gäller beträffande sysslomän. Andra oreglerade eller inte detalj-reglerade frågor avses bli lösta i enlighet med förslaget byggnad och syfte. Det förutsättes att förvaltningen regelmässigt kommer att ligga i så kvalificerade händer att någon långtgående reglering av detaljfrågor inte påkallas.

4.5. Vissa andra frågor

I promemorian behandlas frågan om behovet av särskilda regler om offentliggörande av beslut som rör förvaltningen. Härvid framhålls att den som känner till att fastigheten står under förvaltning inte med befriande verkan kan betala till annan än förvaltaren. När det gäller bostadsfastighet utgörs de betalningsskyldiga nästan undantagslöst uteslutande av fastighetens hyresgäster. Alla gäldenärer är sålunda som regel kända och lätt anträffbara. En ordning med offentligt kungörande av förvaltningen skulle därför vara föga meningsfull. Det skulle dessutom vara uppenbart obilligt om en hyresgäst, som inte sett en kungörelse, skulle kunna göra rättsförlust genom att ovetande om förvaltningen betala sin hyra till fastighetsägaren. Enligt promemorian bör varje hyresgäst direkt underrättas om förvaltningen. Det får anses som ett självfallet inslag i förvaltaruppgifterna att snabbt se till att så sker och någon särskild bestämmelse härom anses inte behövlig.

För att fastighetsspekulanter, inteckningshavare, tilltänkta kreditgivare och olika myndigheter skall få kännedom om förvaltningen bör anteckning därom göras i fastighetsboken. I 6 § föreskrivs därför att hyresnämnden skall översända beslut om anordnande, förlängning eller upphävande av förvaltning till inskrivningsdomaren för sådan anteckning. Även om anteckning sker, kan det enligt promemorian ofta vara lämpligt att förvaltaren särskilt underrättar kända inteckningshavare. Personer som har fordringar mot fastighetsägaren exempelvis för arbete med fastighetens löpande skötsel anses knappast kunna lida särskild förlust genom bristande kännedom om förvaltningen, eftersom fastighetsägaren regelmässigt lär hänvisa till förvaltaren om han inte själv betalar sådana fordringar.

Förvaltarvalet måste enligt promemorian ägnas stor omsorg så att intresset av en rationell och effektiv förvaltning tillgodoses. Lagstiftningens effektivitet blir i hög grad beroende av att den utsedde förvaltaren verkligen kan åstadkomma förbättringar. Förvaltaren måste vara i stånd att inom den ram för hans befogenheter som lagen ger självständigt gestalta förvaltningen och samarbeta med fastighetsägaren i den mån detta är möjligt. Enligt 3 § andra stycket i förslaget skall förvaltningen uppdras åt kommunal nämnd eller åt bolag, förening eller inrättning som bedriver fastighetsförvaltning eller åt person som är kunnig och erfaren i sådan förvaltning. Företråde bör inte ges åt någon av de nämnda kategorierna av möjliga

förvaltare. I promemorian påpekas emellertid att det särskilt vid mera omfattande förvaltning kan vara lämpligt att fastigheten förvaltas gemensamt med andra fastigheter och att sådan gemensam förvaltning kan åstadkommas exempelvis genom att till förvaltare utses allmännyttigt bostadsföretag eller fastighetsförvaltande kommunal nämnd. Om sådana företag och nämnder är beredda att ta på sig uppgifterna, anses denna förvaltningsform med fördel kunna bli den dominerande. I 3 § tredje stycket föreskrivs bl. a. att avseende skall fästas vid fastighetsägarens önskemål beträffande valet av förvaltare.

Såvitt avser arvode till förvaltaren framhålls i promemorian att det uppenbarligen inte kan vara tillfredsställande att en vanvårdad fastighet utsätts för en tvångsförvaltning, vid vilken underhållet får stå tillbaka för kostnaderna för själva förvaltningen. Endast mindre angelägna upprustningsarbeten anses kunna något begränsas för att ge utrymme för ett förvaltararvode. Härav torde i praktiken följä att arvode ofta inte kan betalas av fastighetens avkastning. Det arbete förvaltaren lägger ned på fastigheten kommer emellertid fastighetsägaren till godo och förvaltarens arvode bör därför ersättas särskilt av fastighetsägaren när avkastningen är otillräcklig. En sådan ordning skapar emellertid inte någon säkerhet för att arvodet blir erlagt. En tänkbar utväg kunde vara att ge arvodet särskild förmånsrätt i fastigheten. Denna lösning avvisas emellertid under hänvisning till vikten av återhållsamhet med att skapa sådana legala förmånsrätter. Härvid erinras också om att förvaltningen oftast torde komma att ligga i händerna på offentliga organ eller eljest på institutioner för vilka ett dröjsmål med arvodets utbetalning inte har någon större betydelse. Skulle olägenheter visa sig uppstå kan emellertid övervägas att låta arvodesförskott utgå av allmänna medel med rätt för det allmänna att överta anspråket mot fastighetsägaren.

Den praktiska gången av arvodesfrågorna föreslås bli i huvudsak att förvaltaren i sin slutredovisning upptar sina arvodesanspråk och anger i vad mån fastighetsägaren själv bör svara för arvodet. Hyresnämnden bestämmer arvodet utan att ange hur det skall betalas (11 §). Förvaltaren får därefter kräva fastighetsägaren på vad denne skall betala och om så behövs skaffa sig dom eller betalningsföreläggande på beloppet. Om fastighetsägaren invänder att avkastningen räckt till för arvodet, kan frågan om betalningsskyldighet stundom inte slutligen prövas förrän tiden för klander av slutredovisningen löpt ut eller sådan klandertalan avgjorts. Någon prövning av arvodets skälighet skall emellertid inte göras av domstol i andra fall än då hyresnämndens arvodesbeslut genom klander har bragts under domstolens prövning.

5. Remissyttrandena över departementspromemorian

5.1. Allmänna synpunkter

Förslaget att införa en lag om tvångsförvaltning i fråga om vanhävdade bostadsfastigheter tillstyrks eller lämnas utan erinran av så gott som alla remissinstanser. Endast *stadskollegiet i Hälsingborg* avstyrker förslaget. Kollegiet anser att den föreslagna lagen blir alltför komplicerad i tillämpningen utan att medföra motsvarande praktiska resultat. *Fastighetsägareförbundet* hyser viss tveksamhet om behov föreligger av ytterligare lagstiftning om underhåll av bostadsfastigheter. Skulle sådant behov anses föreligga har förbundet emellertid ingenting att erinra mot att möjligheter skapas till tvångsförvaltning. Några remissinstanser, såsom *Svea hovrätt* och *styrelsen för advokatsamfundet*, ställer sig kritiska till den närmare utformningen av förslaget. Värdet av det s. k. vidgade förvaltarskapet ifrågasätts i några yttranden.

Flera remissinstanser understryker behovet av lagstiftning på området för att snabbare och effektivare kunna ingripa mot pågående eller befarad vanvård av byggnad. *LO* framhåller att förslaget är ägnat att stärka hyresgästernas ställning på bostadsmarknaden och att förbättra bostadspolitiken. *Styrelsen för stadshypotekskassan* påpekar att kreditgivarna visserligen har vissa möjligheter att åstadkomma rättelse vid försummelse av fastighetsskötseln men vill ändå inte bestrida att behov kan föreligga av en tvångsförvaltningslagstiftning. En sådan lagstiftning ligger också i linje med bostadskreditgivarnas allmänna intresse av att den löpande fastighetsskötseln handhas på ett tillfredsställande sätt. *Hälsovårdsnämnden i Stockholm* hälsar lagförslaget med stor tillfredsställelse och erinrar om att nämnden vid flera tillfällen efterlyst en lagstiftning som syftar till att ge myndigheterna möjlighet att komma till rätta med de mest stötande fallen av vanvård av bostadsfastighet. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att det finns förhållningsmöjligheter och brister i den nuvarande lagstiftningen, som utnyttjas av vissa fastighetsägare. Mot den bakgrunden anser länsstyrelsen det angeläget att genomföra en lagstiftning, som ger möjlighet att effektivt ingripa mot en tredskande fastighetsägare genom att ställa hans bostadsfastighet under tvångsförvaltning. Lagstiftningen bör ta sikte på svårartade fall och ge möjligheter att snabbt komma till rätta med dessa. Länsstyrelsen anser att det framlagda lagförslaget i stort sett fyller dessa krav. Vetskapen om att en bostadsfastighet kan ställas under tvångsförvaltning kommer enligt länsstyrelsen säkert att göra tredskande fastighetsägare mer benägna än hittills att snabbt vidta rättelse. *Hyresgästernas Riksförbund* konstaterar att de legala möjligheterna att komma till rätta med även fall av uppenbar vanskötsel har varit begränsade och att bestämmelserna kunnat göras verkninglösa. Den försummade fastighetsskötseln har ibland men långt ifrån

alltid haft sin grund i bristande ekonomiska resurser, och man kan därför inte räkna med att enbart de nya reglerna i hyreslagen kommer att undanröja riskerna för liknande vanvårdsfall i framtiden. Att en vanvårdad hyresfastighet sätts under tvångsförvaltning anser förbundet vara en god och riktig lösning och hälsar därför förslaget med tillfredsställelse. Enligt *hyresnämnden för Stockholms län* kan antalet förordnanden om tvångsförvaltning i enlighet med promemorians riktlinjer väntas bli ganska litet även inom det stora fastighetsbestånd som finns i Storstockholm. Tvångsförvaltning måste ändå ses som ett betydelsefullt medel att komma till rätta med de enstaka flagranta fall av misskötsel, genom vilka hyresgäster otillbörligt förmenas drägliga boendeförhållanden. Även *Svenska Riksbyggen* tror att tvångsförvaltningslagen kommer till sparsam användning. Trots detta bör den kunna bli ett värdefullt komplement eller alternativ till saneringsåtgärder, som kan bli aktuella. Enligt *hyresnämndens för Malmöhus län* erfarenhet förekommer vanvård framför allt inom det äldre fastighetsbeståndet i sådan utsträckning att ett ingripande från det allmännas sida är motiverat. Det har visat sig att de möjligheter som myndigheterna redan nu har genom ingripande av hälsovårdsnämnd och byggnadsnämnd inte är tillräckliga. Ett förordnande om tvångsförvaltning torde vara ägnat att ge betydligt bättre resultat. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* framhåller att det genom den föreslagna rättsliga prövningen blir väl sörjt för att rättssäkerheten inte eftersätts även om åtskilliga frågor har lämnats oreglerade eller överlåtits att lösas efter vad som föreskrivs eller eljest gäller i andra sammanhang.

Flera remissinstanser kommer in på expropriationsutredningens förslag om möjlighet till tvångsinlösen av vanhävdad fastighet. Enligt *saneringsutredningen* torde detta förslag komma att förbättra betingelserna för de kommunala organ som skall utöva tillsyn över bostadshygien och bostadsmiljö. Kommunerna antas i vissa lägen kunna ha ekonomiska svårigheter att genomföra en expropriation, varför tvångsförvaltning i vissa fall kan framstå som ett lämpligare alternativ. Tvångsförvaltning kan enligt saneringsutredningen även visa sig nödvändig som en temporär åtgärd i avvaktan på beslut i expropriationsmål. Utredningen framhåller att de bedömningar som måste göras vid tvångsförvaltning kan underlättas väsentligt om kommunen har upprättat saneringsprogram och fysiska planer för berörda bebyggelseområden. Genom sådana åtgärder skapas också bättre förutsättningar för att ingripande från hälsovårdsnämnd eller byggnadsnämnd kan samordnas med insatser från de kommunala organ som har ansvaret för bostadsförsörjningsfrågorna. Även *Kommunförbundet* framhåller att expropriation kan innebära ett tämligen tids- och kostnadskrävande förfarande och därför ofta förutsätter ett omfattande engagemang till vilket kommunerna inte alltid kan väntas vara beredda. Förbundet ser därför möjligheten till tvångsförvaltning som ett lämpligt alternativ till expropriation.

Enligt SABO kan expropriationsutredningens förslag kanske ge större möjligheter att åstadkomma resultat i överensstämmelse med de allmänna målsättningar som ligger till grund för de föreslagna formerna för ingripande från samhället. *Fastighetsnämnden i Hälsingborg* anser att expropriationsförslaget möjliggör ingripanden i åtskilliga fall utanför tvångsförvaltningslagens område och därmed får större praktisk betydelse. Enligt nämnden torde det också vara sannolikt, att redan vetenskapen om expropriationslagens bestämmelser gör fastighetsägarna mer uppmärksamma på underhållsfrågorna än bestämmelserna i tvångsförvaltningslagen. De förstnämnda bestämmelserna innebär nämligen, att fastighetsägaren i händelse av vanvård kan frantas äganderätten, medan de senare reglerna endast går ut på att han får utomstående hjälp till fastighetens istandsättande. Om expropriationsutredningens förslag genomförs anser *hyresrådet* att motiven för sådana åtgärder som det utvidgade förvalterskapet medger förlorar avsevärt i styrka. Vid det slutliga ställningstagandet till promemoriaförslaget i denna del bör därför i vart fall beaktas det resultat, till vilket expropriationsförslaget kan leda. Hyresrådet erinrar om att detta i sin tur har visst samband med pågående utredningsarbete om samhällets medverkan vid sanering av det äldre bostadsbeståndet i tätorterna.

Eftersom expropriationsförslaget medför möjligheter till ingripanden i vanhävdsfall kommer, framhåller *Näringslivets Byggnadsdelegation*, den föreslagna tvångsförvaltningslagstiftningen att få begränsad självständig betydelse som korrigeringsfaktor. Av detta skäl och då det så småningom kan väntas uppstå en mera tillfredsställande balans mellan tillgång och efterfrågan på hyresmarknaden, finns enligt delegationen anledning överväga att låta lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet bli tidsbegränsad, förslagsvis i fem år med möjlighet till förlängning om så skulle anses erforderligt. Ingripanden som vidtagits under lagens giltighetstid skulle fortlöpa så länge beslutade förordnanden gäller. Även *Stockholms Fastighetsägareförening* ifrågasätter om inte lagstiftningen bör ges tidsbegränsad giltighet.

Styrelsen för advokatsamfundet, som i princip är positivt inställd till en lagstiftning om tvångsförvaltning, finner inte den föreslagna utformningen av lagen tillfredsställande. Sannolikheten talar för att fastigheten, när beslut om tvångsförvaltning kommer till stånd, är i sådant skick att omedelbara åtgärder behövs i ett eller annat avseende, men att inga kontanta medel då finns tillgängliga. Även löpande utgifter för fastigheten av typen inköp av olja kan fordra omedelbar tillgång till kontanta medel. Säkerligen kommer i en mycket stor del av de tvångsförvaltningar som kommer till stånd förvaltaren att vara i den situationen att han vid förvaltningens början inte ens nödtorftigt kan fullgöra sina uppgifter utan att antingen förskotta medel, låna upp medel eller göra inköp på kredit för fastigheten. Förslaget synes inte lämna utrymme för att kreditåtaganden görs i ägarens namn annat än

när det gäller upprustning av fastigheten med hyresnämndens särskilda tillstånd. Införandet av sådana möjligheter skulle inte heller lösa problemet, eftersom fastighetsägarens kreditvärdighet kunde vara diskutabel eller obefintlig. Om exempelvis fastighetsägaren begärde sig i konkurs, sedan tvångsförvaltningen inletts men innan nämnvärda hyresintäkter hunnit inflyta, skulle "tvångsförvaltaren" i konkursen endast ha en oprioriterad fordran såvitt avser både hans arvode och gjorda utlägg för fastigheten. Omfattningen av förvaltarens rätt att företräda fastigheten är oklar. Styrelsen anser en genomgripande bearbetning och omarbetning av lagförslaget erforderlig innan det läggs till grund för lagstiftning. Möjligt är att den tvångsförvaltrade fastigheten bör ges karaktären av juridisk person.

Enligt *fastighetsnämnden i Göteborg* uppkommer de stora problemen först vid det vidgade förvaltarskapet. Här blir det fråga om kostsamma utredningar och ytterligt grannliga ställningstaganden varigenom inte bara fastigheten utan även fastighetsägaren personligen belastas med ny gäld och detta sannolikt oftast mot hans önskan. Redan vad utredningen har kunnat förutse av praktiska svårigheter gör att förvaltaruppdraget framstår som föga eftersträfvansvärt. Härtill kommer att frågan om ersättning för kostnader och arvode till skillnad från övriga legala sysslomannaskap inte kunnat lösas på ett tillfredsställande sätt. Fastighetsnämnden ifrågasätter om man inte borde begränsa tvångsförvaltningen till vad som i promemorian betecknas som primär förvaltning.

Även *Bankföreningen* och *styrelsen för stadshypotekskassan*, vilka inte har någon erinran mot förslaget såvitt rör det primära förvaltarskapet, hyser betänkligheter mot det vidgade förvaltarskapet med dess långtgående tvångsregler. Enligt *Bankföreningens* mening kan det knappast vara rimligt att hyresnämnden skulle kunna ge förvaltaren tillstånd att på fastighetsägarens vägnar inteckna fastigheten och ta upp lån för åtgärderna och därigenom tvångsvis åsamka fastighetsägaren en betydande skuldbörda, för vilken han skulle komma att svara inte bara med den ifrågavarande fastigheten utan även med sina övriga tillgångar. Bankföreningen vill därför föreslå att i lagen tas in en föreskrift av innebörd att förvaltaren vid sådant upptagande av lån skall göra förbehåll varigenom fastighetsägarens betalningsskyldighet för lånet begränsas till vad som kan utfås ur fastigheten med stöd av de med hyresnämndens tillstånd uttagna och för lånet pantförskrivna inteckningarna. Även om fastighetsägarens ansvarighet begränsas i enlighet härmed kan emellertid ett beslut om upprustning leda till avsevärda inskränkningar i hans ekonomiska rörelsefrihet. Han kan bl. a. bli berövad möjligheten att radikalt förbättra fastighetens lönsamhet genom rivning och nybyggnad. Enligt *Bankföreningens* mening bör det därför i lagen klart sägas ifrån, att mera långtgående ombyggnader och moderniseringar inte bör genomdrivas mot fastighetsägarens vilja. I den mån det från allmän synpunkt befinns angeläget, att sådana åtgärder kommer till stånd, bör i stället expropriation

tillgripas. *Styrelsen för stadshypotekskassan* framhåller att liknande förslag på andra områden tidigare har avvisats eftersom ett tvångsinteckningsförfarande för med sig stora ingrepp i reglerna inom intecknings- och utsökningsrätten. Åtskilliga bestämmelser i den kommande nya jordabalken torde sålunda få ses över, om förslaget i denna del genomförs.

Enligt *Svea hovrätt* torde en tillämpning av det vidgade förvaltarskapet bli förenad med så betydande rättsliga och praktiska svårigheter, vilka endast delvis belysts i promemorian, att värdet av institutet förefaller ganska tveksamt. Frågan om vidgade förvaltningsbefogenheter anses lämpligen böra lösas först i samband med ett slutligt ståndpunktstagande till expropriationsutredningens förslag om ingripande vid grov vanvård av fast egendom. Även *hyresrådet* ifrågasätter det praktiska värdet av det vidgade förvaltarskapet. De beslutande myndigheterna kommer vid sitt ståndpunktstagande till om vidgat förvaltarskap bör komma till stånd och till vidden av detsamma att bli ställda inför synnerligen vanskliga överväganden. Ett beslut om upprustning genom särskilt kapitaltillskott torde bli mycket svårt att genomföra mot fastighetsägarens bestridande.

Fastighetsägareförbundet anser att de regler som föreslås om det vidgade förvaltarskapet förefaller svåra att handskas med i praktiken, såväl för förvaltaren som för myndigheter och kreditinstitut. Det torde bli mycket svårt för en förvaltare att åstadkomma kapitaltillskott mot fastighetsägarens bestridande vare sig tillskottet skall åstadkommas genom belåning av fastigheten eller på annat sätt. Svårigheterna att nå något resultat då fastigheten är intecknad till sitt fulla värde anses uppenbara även i de fall då ägaren har en del av inteckningarna obelånade. Fråga uppstår vidare om inte bestämmelserna inom inteckningsrätten måste granskas och överses som en följd av förslaget. Med hänsyn till det anförda kan förbundet inte tillstyrka det föreslagna utvidgade förvaltarskapet.

Enligt *SABO* torde det vara ofrånkomligt att förvaltaren, vare sig denne är en fysisk eller en juridisk person, får ett mycket besvärligt uppdrag då en tidigare försummad fastighet skall upprustas. Något bistånd torde knappast kunna påräknas från fastighetsägaren, utan denne kan snarare förväntas arbeta i motsatt riktning. Det bör därför enligt *SABO* undersökas om förvaltaren får sådana reella arbetsmöjligheter att den föreslagna lagen kan få praktiska verkningar.

Enligt *styrelsen för advokatsamfundet* bör en upprustning av fastigheten med lånat kapital förekomma endast i sällsynta undantagsfall. Tankegången att en sådan upprustning skulle kunna utgöra ett kommunalfinansiellt fördelaktigt alternativ till expropriation överensstämmer enligt styrelsens uppfattning inte med lagförslagets syfte och räckvidd.

Näringslivets Byggnadsdelegation finner, med hänsyn till att fall av tvångsingripanden sannolikt oftast kommer att gälla äldre och nedgångna fastigheter, att det torde vara realistiskt att räkna med att de löpande in-

komsterna inte kommer att räcka till för ett mera omfattande upprustningsarbete. Detta torde i en del fall vara betingat av en låg hyressättning till följd av hyresregleringen. Att ta upp lån och tillskjuta andra medel kan under sådana förhållanden te sig tveksamt från förvaltningsekonomisk synpunkt. Det synes delegationen befogat att i fall då utgående hyra är låg i förhållande till vad som kan anses motsvara lägenhetens bruksvärde skapa möjligheter för hyreshöjning i syfte att uppnå fastighetsekonomisk balans. Delegationen förordar därför att hyresregleringslagen ändras så att hyreshöjning av här angivet slag kan göras. Enligt delegationens mening är det av vikt att klarlägga bl. a. om förvaltaren kan ikläda fastighetsägaren personligt betalningsansvar utöver in-tecknat skuldebrev i de fall då förvaltaren får hyresnämndens tillstånd att in-teckna fastigheten och ta upp lån. Delegationen anser inte att förvaltaren bör få befogenhet att göra detta.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anser att fastighetsägaren, om han inte vill medverka till upprustningen, bör få yttra sig om huruvida han önskar behålla fastigheten eller om han vill ha hjälp att sälja den. Upprustningen kanske ställer sig så dyrbar att fastighetsägaren inte vill engagera sig i en sådan utan föredrar att sälja fastigheten. Något förbud för fastighetsägare att själv sälja sin fastighet under tvångsförvaltning har visserligen inte föreslagits, men att finna en köpare kan ställa sig svårt särskilt med tanke på att tvångsförvaltningen kvarstår emot ny ägare.

5.2. Förutsättningar för tvångsförvaltning

Hyresnämnden för Stockholm län anser att den föreslagna beskrivningen av förutsättningarna för förordnande om tvångsförvaltning är för lång och delvis oklar. Nämnden föreslår att som förutsättning för ingripande i stället skall gälla att ägaren grovt försummar fastighetens skötsel och anledning saknas att anta att rättelse kommer att ske. Vad som bör krävas är att försummelsen otvetydigt har lett till att de i huset boende inte får de förmåner, till vilka de kan anses berättigade med hänsyn till fastighetens förutsättningar och omständigheterna i övrigt. Förmånerna bör avse sundhet, säkerhet, uppvärmning, tillförsel av vatten, elektrisk ström och gas samt sophämtning och liknande inom ramen för den löpande förvaltningen. Som uttalas i promemorian är det bristerna i själva förvaltningen som sådan och inte fastighetens skick som bör utgöra grund för ingripandet, och endast i undantagsfall bör en enstaka händelse kunna motivera tvångsförvaltning. Vilka krav som måste kunna uppställas får avgöras i praxis under beaktande av fastighetens ålder, gällande lagstiftnings inverkan på fastighetsförvaltningen, eventuella rivningsplaner etc. Det torde vara omöjligt att göra en uttömmande beskrivning.

Länsstyrelsen i Stockholm län har inget att erinra mot de föreslagna förutsättningarna för att förordna om tvångsförvaltning. Med hänsyn till fas-

tighetsägarens berättigade krav på rättssäkerhet finner länsstyrelsen det angeläget att understryka att det närmast är de brister som råder beträffande själva förvaltningen och inte enbart fastighetens skick, som skall utgöra grund för ingripandet. Länsstyrelsen anför vidare att fastighetsägaren bör ha delgetts ansökningen om tvångsförvaltning och lämnats tillfälle att inkomma med förklaring innan beslut om förvaltning meddelas.

Svea hovrätt understryker att ett ingripande bör komma i fråga endast vid fall av sådan mera påtaglig misskötsel av fastighet som kan rubriceras såsom vanvård. Detta bör enligt hovrätten komma till direkt uttryck i lagtexten. Enligt ordalagen i det framlagda förslaget skulle även en ganska ringa grad av försummelse kunna föranleda tvångsförvaltning. Den i lagtexten angivna omständigheten att fastighetsägare underlåter angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten synes knappast på ett adekvat sätt klargöra vilka situationer som åsyftas här. En omarbetning på denna punkt bör därför enligt hovrätten övervägas. *Styrelsen för advokatsamfundet* samt *Fastighetsägareförbundet* uttalar sig på liknande sätt. Förbundet anser det riktigt att en ansökan om förvaltning som regel bör ske först sedan andra vägar prövats eller särskilda omständigheter ger vid handen att sådana vägar är oframkomliga. Enligt förbundet bör ett beslut om vitesföreläggande som meddelas för första gången ha vunnit laga kraft innan framställning om tvångsförvaltning kan bifallas. Har vitesförelägganden förekommit tidigare och avsett mera allvarliga brister i skötseln, bör ett ingripande däremot kunna ske utan att ett senare vitesbeslut har vunnit laga kraft.

Stockholms Fastighetsägareförening ifrågasätter om inte lagen bör kompletteras med en bestämmelse att förordnande om tvångsförvaltning av fastighet skall kunna meddelas endast i fråga om fastighetsägare som efter föreläggande från vederbörande myndighet varken åstadkommit rättelse inom viss tid eller genom överlämnande till särskild förvaltare visat att anledning till anmärkning inte längre kvarstår. *Fastighetsnämnden i Lund* betonar nödvändigheten av att en eventuell lag tillämpas endast i sådana fall där fastighetsägare, mot av hälsovårdsnämnd eller annan kommunal myndighet gjorda förelägganden, uppenbart eftersätter ett normalt underhåll eller en normal upprustning av fastigheten. Inom saneringsområden måste hänsyn också tas till fastighetsekonomiska aspekter. En viss nedslitning av fastighetsbeståndet utöver det normala bör kunna tolereras där utan att ingripanden sker med stöd av den föreslagna lagen. *Näringslivets Byggnadsdelegation* anser att problem som hänger samman med den många gånger svårbemästrade gränsdragningen mellan rivnings- eller saneringsfastigheter och andra bostadsfastigheter bör beaktas bättre i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Hyresgästernas Riksförbund anser att ansökan om tvångsförvaltning i vissa fall bör kunna göras omedelbart utan att man först måste avvakta

att ett vitesföreläggande vunnit laga kraft och att värden fått viss tid för att iaktta rättelse. *Hälsovårdsnämnden i Stockholm* understryker promemoriars uttalande att frågan om rättelse kan väntas ske måste bedömas schematiskt och att det utan vidare kan antas att utsikter till rättelse saknas om fastighetsägaren länge försummat värden och inte kan presentera fasta planer på en upprustning. *Hälsovårdsnämnden i Göteborg* framhåller att det måste vara klart och otvetydigt dokumenterat att fastigheten skall rivras inom en mycket snar framtid för att tvångsförvaltning inte skall ifrågakomma, dels emedan påståenden om kommande rivning ofta görs av de fastighetsägare, som lagstiftningen är riktad mot, och dels emedan utdömningsbeslut fordrar starka skäl för att stå sig i besvärinstanserna. Enbart den omständigheten att en fastighet skall rivras torde inte utgöra godtagbar grund för utdömningsbeslut, även om ifrågavarande lägenhet är behäftad med en del brister.

Enligt *LO:s* mening finns anledning att pröva utformningen av rekvisiten från följande utgångspunkt. Den hyra som bostadsinnehavarna betalar baseras bl. a. på att den skall ge fastighetsägaren resurser för behövligt underhåll av fastigheten. I de flesta fall av vanvård torde ägaren ha använt hyresmedlen för egen vinning och förbrukat dem. Om förvaltning kommer till stånd först efter lång tid av vanvård, innebär det att hyresgästerna — om inte nedsättning av hyran skett som motsvarar kostnaderna för det eftersatta underhållet — får betala ett ”överpris”. Det finns en risk för att mindre nogräknade fastighetsägare skall spekulera i att förvaltning inte kommer i fråga förrän efter relativt lång tid av vanvård. Från denna synpunkt synes man böra pröva, om inte avsteg från en sådan plan för fastighetsunderhållet som omnämns av departementschefen i prop. 1967: 141 kan utgöra ett rekvisit för att ställa fastighet under tvångsförvaltning.

Enligt *hyresnämnden för Stockholms län* bör den avgränsningen göras att uthyrningen måste ske av ägaren i första hand. Härigenom undantas bostadsrättsföreningars och därmed jämförliga ägares hus, i vilka lägenheter upplåts i första hand enbart med bostadsrätt eller liknande, även om bostadsrättshavare eller motsvarande i sin tur hyr ut lägenhet i andra hand. En tvångsförvaltning blir sannolikt i allmänhet både administrativt besvärlig och dyrbar. Det är därför angeläget att undanta sådana fastigheter, vilkas storlek gör förvaltningen oproportionerligt betungande, i den mån detta kan ske utan att lagstiftningens syften nämnvärt tillbakasetts. En- och tvåfamiljshus bör därför generellt undantas. Vidare bör exempelvis bostadsrättsföreningars fastighet, i vilken undantagsvis eller för särskilt ändamål enstaka lägenhet upplåts med hyresrätt direkt av ägaren, eller kontors- eller industrifastighet med enstaka hyresbostad av praktiska och ekonomiska skäl inte kunna bli föremål för tvångsförvaltning. De nu nämnda undantagen kan gemensamt utformas så att fastighet med minst tre uthyrda bostadslägenheter omfattas av lagen. Hyresnämnden anser att det

föreslagna undantaget beträffande del av ägarens bostad är oklart och bör utgå. *Drätselkammaren i Malmö* ifrågasätter om inte tvångsförvaltningslagen bör göras tillämplig även på fastighet, som endast bebos av ägaren, eftersom hälsovårdsnämnden otvivelaktigt har skyldighet att ingripa också beträffande sådana fastigheter. Visserligen finns det i dessa fall ingen avkastning att förvalta. Medel till förvaltningen bör dock kunna anskaffas på sätt som anges i förslaget. *Hyresrådet* anser att även lokalhyresgäster kan vara i behov av skydd och ifrågasätter om inte lagen bör omfatta också denna kategori.

5.3. Prövning av frågor om tvångsförvaltning och tillsyn över förvaltningen

Remissinstanserna har i allmänhet ansett det lämpligt att hyresnämnd blir prövningsorgan för tvångsförvaltningsfrågorna eller lämnat förslaget härom utan erinran. *Hyresnämnden i Malmöhus län* framhåller att hyresnämnderna har god erfarenhet och sakkunskap angående fastighetsförhållanden. I ärenden om höjning av bashyra på grund av underhållsarbeten får nämnden ofta bedöma frågor om jämkning med anledning av eftersatt underhåll eller vanvård. Den enda remissinstans som ifrågasätter om det är lämpligt att anförtro prövningen åt hyresnämnderna är *länsstyrelsen i Stockholms län*. Enligt denna talar starka skäl för att frågor om tvångsförvaltning bör handläggas av länsstyrelserna. Innan fråga om tvångsförvaltning uppkommer torde länsstyrelsen i de allra flesta fall redan ha varit inkopplad på missförhållandena beträffande fastigheten i samband med besvär över meddelade förelägganden eller direkt till länsstyrelsen anförda klagomål över sanitära olägenheter. Länsstyrelsen är också tillsynsmyndighet för hälsovården inom länet.

Endast ett fåtal remissinstanser har uttalat sig direkt om möjligheterna att fullfölja talan mot hyresnämndens beslut och åsikterna har därvid visat sig vara delade. *Näringslivets Byggnadsdelegation* instämmer med promemorian i att frågor om tvångsförvaltning är av sådan art att en begränsning av fullföljdsrätten inte bör komma i fråga. *Hälsovårdsnämnden i Göteborg* anser däremot att fullföljdsrätten bör begränsas, närmast därför att nämnden fruktar att fullföljdsinstanserna flitigt kommer att utnyttja möjligheterna till inhibition. *Svea hovrätt* ifrågasätter om det inte beträffande förvaltningsmålen bör införas förbud mot talan mot hovrätts dom. *Hyresnämnden för Stockholms län* förordar bestämt att hovrätten skall vara sista instans i mål om tvångsförvaltning. Det är enligt nämnden angeläget att avgörandet av sådana frågor inte drar ut på tiden, och något nämnvärt prejudikatintresse anses inte föreligga. Nämnden påpekar att tvister i så ingripande frågor som förlängning av hyresavtal, vilka prövas av hyresnämnd i första instans, inte kan föras längre än till hovrätt. Rättsmedlet vid fullföljd mot hyresnämndens beslut bör enligt nämnden, med hänsyn

till överprövningens karaktär, vara besvär i stället för klander. En sådan ordning har också den fördelen att ärendet kan avgöras på handlingarna i domstolen. Klandertalan kräver däremot förberedelse och muntlig handläggning enligt rättegångsbalkens tvistemålsregler, vilket är kostsammare och tar längre tid. *Svea hovrätt* anser att möjlighet bör finnas för domstolarna att vid behov återförvisa förvaltningsmål till hyresnämnd.

Förslaget att hälsovårdsnämnd och länsstyrelse skall vara behöriga att ansöka om tvångsförvaltning har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Ingen remissinstans förordar att tvångsförvaltningsförordnande skall få meddelas på ansökan av de enskilda hyresgästerna. *Hyresrådet*, *TCO* och *Hyresgästernas Riksförbund* anser emellertid att hyresgästorganisation bör få göra framställning om tvångsförvaltning. *TCO* anser att detta skulle stämma väl överens med bestämmelser i andra lagar om rätt för partsorganisation att väcka talan för medlemmars räkning. Någon risk för missbruk av en sådan talerätt torde inte föreligga eftersom rätten till ingripande är förbehållen hyresnämnden, vars beslut kan överklagas. *Hyresgästernas Riksförbund* framför liknande tankegångar. *Hyresrådet* anför att den nya hyreslagstiftningen för att fungera på avsett sätt förutsätter aktiv medverkan från hyresmarknadens partsorganisationer. Det synes enligt hyresrådet ligga i linje härmed att hyresgästorganisation får rätt att ansöka om tvångsförvaltning utan att behöva gå vägen över länsstyrelse eller hälsovårdsnämnd. *Hyresnämnden för Stockholms län* uppger att det inom nämnden har framkommit delade meningar i frågan om hyresgästorganisation bör få göra ansökan. Följande synpunkter framförs i frågan. Mot en sådan rätt talar att hyresgäströrelsen liksom annan ideell rörelse kan splittras och att det även inom en hyresgäströrelse av sådan stabilitet som den nuvarande kan förekomma lokala föreningar av mindre stadga eller mindre representativitet bland ortens hyresgäster. Å andra sidan kan som regel hyresgästorganisation antas besitta tillräckligt omdöme och erfarenhet för att själv avgöra huruvida framställning om tvångsförvaltning bör göras, och det kan vara en fördel för den organisation som tillvaratar de närmast berörda intressen att kunna göra en snabb aktion.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anser att det bör övervägas om inte fastighetsägaren själv, då han inser att hans situation har blivit ohållbar, skulle kunna få möjlighet att vända sig till hyresnämnden med anhållan om tvångsförvaltning. Detta kan bli ekonomiskt mera fördelaktigt för fastighetsägaren än att privat anlita sakkunnig förvaltare.

Förslaget att hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning skall vara verkställbart utan att det har vunnit laga kraft tillstyrks eller lämnas utan erinran av alla remissinstanser utom *Svea hovrätt*, som anser att tillräckliga skäl inte synes föreligga att låta ett hyresnämndsbeslut om förvaltning undantagslöst lända till omedelbar efterrättelse. Det torde enligt hovrätten vara tillräckligt att hyresnämnd får möjlighet att förordna härom. *Hyresnäm-*

den för Stockholms län anser att det bör vara möjligt att ge beslut om omedelbar verkställighet även i andra fall än då det gäller förordnande om förvaltning och fortsatt förvaltning, t. ex. då ny förvaltare utses med anledning av att den föregående har avlidit. Enligt hyresnämndens mening bör även domstols beslut i tvångsförvaltningsfrågor i allmänhet gå i omedelbar verkställighet. *Fastighetsägareförbundet* och *Stockholms Fastighetsägareförening* ifrågasätter om möjligheten till inhibition är tillräcklig för att hindra ogynnsamma verkningar av föreskriften om verkställighet oavsett laga kraft.

Hyresnämnden för Stockholms län anför att svårigheter med att delge fastighetsägare i mål om tvångsförvaltning skulle kunna förhålla ett avgörande. Enligt nämnden bör därför möjlighet finnas att utan fastighetsägarens hörande besluta om interimsförvaltning till dess frågan slutligt avgjorts. Detsamma gäller de fall där en fastighetsägare, när ansökan om tvångsförvaltning blir aktuell, gör en skenöverlåtelse. *Svea hovrätt* anför att hyresnämnd möjligen bör kunna före slutligt avgörande meddela interimistiska beslut om förvaltning, förordnande av förvaltare och utseende av ny förvaltare.

Beträffande rättegångskostnaderna vid hyresnämnd och domstol har *hyresnämnden för Stockholms län* inte funnit anledning till erinran mot förslaget. *Fastighetsägareförbundet* och *Stockholms Fastighetsägareförening* anser det stötande att fastighetsägaren skulle svara för hälsovårdsnämndens eller länsstyrelsens kostnader i underrätten, om han förlorar målet. Det bör enligt dem övervägas att låta fastighetsägaren stå för sina egna kostnader, om han förlorar i underrätten eller i högre rätt, men låta det organ som har inlett processen alltid svara för sina rättegångskostnader. Eftersom det först i underrätt är möjligt att få full judiciell prövning till skillnad från prövningen i hyresnämnd, där man exempelvis inte kan höra vittnen under ed, synes det enligt *Näringslivets Byggnadsdelegation* av rättssäkerhetsskäl motiverat, att vardera parten står för sina kostnader i underrätten. Med hänsyn till bl. a. de kostnader som ändå alltid är förenade med en process är risken för okynnesöverklagande inte så stor att den väger tyngre än de rättssäkerhetsmotiv som här finns för en sådan lösning.

Hyresnämnden för Stockholms län och *hälsovårdsnämnden i Malmö* anser att det bör föreskrivas att även hälsovårdsnämnden skall ha avskrift av redovisningshandlingarna för att kunna bevaka tvångsförvaltningens gång m. m. I övrigt har utredningens förslag rörande tillsynen över förvaltningen inte mött andra erinringar än att *Fastighetsägareförbundet* och *Stockholms Fastighetsägareförening* anser att vad som har föreslagits beträffande redovisningen är otillfredsställande, eftersom det bygger på att den fastighetsägare som av en eller annan anledning bedömts vara olämplig som förvaltare av sin fastighet förutsätts ha förmåga att bedöma den redovisning som förvaltaren överlämnar till honom. Man torde inte kunna räkna med att hyres-

nämnden får möjlighet att företa någon mera ingående kontroll. Fastighetsägaren kan visserligen själv föra talan mot redovisningen vid domstol, men detta kan leda till betydande kostnader. Även om man kan utgå från att stor omsorg ägnas förvaltarvalet förefaller det inte betryggande att slutredovisning skall mottas utan säkrare garantier än att hyresnämnden i stora drag har eller kan skaffa sig upplysning om hur uppdraget har fullgjorts. Enligt förbundet vore det bättre om granskningen direkt verkställdes av underrätt.

Den omständigheten att hyresnämnderna lämpar sig för bedömningen av frågor om anordnande av tvångsförvaltning medför enligt *styrelsen för advokatsamfundet* inte utan vidare att de också är lämpliga att sköta den löpande kontrollen av förvaltningen. Enligt styrelsen förtjänar det övervägas om inte en organisation motsvarande rättens ombudsman i konkurs skulle vara värdefull när det gäller tvångsförvaltning av fastigheter. Fastighetsägarens rättsskyddsintressen, förvaltarens behov av fortlöpande stöd i de synnerligen besvärliga avvägningsfrågor som kan uppkomma vid förvaltningen och den omständigheten att förvaltaruppdragen i största utsträckning kommer att skötas av juridiskt oskolade personer visar enligt styrelsen att en sådan "ombudsman" torde ha en viktig funktion att fylla.

5.4. Förvaltningsbeslutets rättsverkningar

Vad som anförs i promemorian om förvaltningens varaktighet har inte föranlett några erinringar vid remissbehandlingen.

Beträffande de fall då tvångsförvaltning sammanfaller med andra former av sysslomannaskap framhåller *hyresnämnden för Stockholms län* att en möjlighet att lösa uppkommande problem är att hyresnämnd får ge särskilda föreskrifter beträffande förvaltningen. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser det nödvändigt med särskilda lagregler för den situation, där vårdförvaltning och förvaltning enligt UL sammanträffar. Länsstyrelsen framhåller att förordnande enligt UL sker i utmätningsborgenärens intresse, medan förordnande om tvångsförvaltning huvudsakligen skall ta sikte på att tillgodose hyresgästernas intressen.

Vad beträffar förslaget att ett beslut om tvångsförvaltning skall gälla även mot ny ägare av fastigheten anför *styrelsen för stadshypotekskassan* att denna regel är nödvändig endast i fall av skenöverlåtelse. Det lämpligaste synes styrelsen vara att gå ut från att den som förvärvar tvångsförvaldat fastighet skall komma att sköta förvaltningen på ett godtagbart sätt. Vid överlåtelse bör därför förvaltningsförordnandet upphöra om inte särskilda skäl föranleder annat. Styrelsen anser även, att förvaltning alltid skall upphöra när fastighet har blivit exekutivt försäld, eftersom ett fortsatt förvaltningsförordnande torde kunna inverka negativt på saluvärdet. Också *länsstyrelsen i Stockholms län* vänder sig mot förslaget att förvaltningsförord-

nande skall bestå efter exekutiv försäljning av fastigheten. Länsstyrelsen hänvisar till bestämmelsen i 126 § tredje stycket UL att inrop inte får godtas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling än den bjudna kan uppnås. Det torde bli mycket svårt att uppnå ett för fastigheten som sådan skäligt pris om en köpare riskerar att inte få förfoga över fastigheten och dess avkastning. Såväl fastighetsägare som inteckningshavare och andra rättssinnehavare kan härvid åsamkas förlust. Länsstyrelsen anser att detta talar för att beslut om vanhävdsförvaltning bör förfalla vid exekutiv försäljning. Fastighetsägaren kan inte gärna ha något intresse av att framkalla en exekutiv försäljning av fastigheten i syfte att få tvångsförvaltningen att förfalla.

Vad i promemorian anförs om förhållandet mellan förvaltaren och fastighetsägaren när det gäller rätten att företräda fastigheten har föranlett följande uttalanden. *Styrelsen för advokatsamfundet* anser att omfattningen av förvaltarens rätt att företräda fastigheten är oklar. *Hyresnämnden för Stockholms län* förordar att förvaltaren får rätt att tala och svara i fastighetsägarens ställe i alla frågor som rör fastighetens förvaltning. Annars kan tvångsförvaltningen inte bli så effektiv som behövs för att ändamålet skall tillgodoses. Begränsning av förvaltarens befogenheter bör enligt nämnden föreskrivas endast i fråga om inteckning och mera omfattande förvaltningsåtgärder. I det förra hänseendet bör hyresnämnds samtycke krävas och i det senare är det rimligt att förvaltaren skall vara beroende av ägarens medgivande eller hyresnämndens tillstånd och föreskrifter. I andra förvaltningsfrågor av vikt bör förvaltaren inhämta ägarens åsikt. *Styrelsen för advokatsamfundet* anser också att det skulle vara bättre om förvaltaren hade rätt att i alla avseenden tala och svara för fastigheten med vissa särskilt angivna undantag, förmodligen endast för ägarens befogenhet att sälja fastigheten resp. efter vederbörligt tillstånd inteckna den. *Stadsbyggnadskontoret i Göteborg* framhåller att ett inlett förvaltningsförfarande inte betar hälsovårdsnämnd eller byggnadsnämnd möjligheten att utfärda vitesföreläggande. Ett vitesföreläggande är personligt och riktar sig mot fastighetsägaren. Om denne inte förvaltningsmässigt råder över sin fastighet, torde emellertid i praktiken ett föreläggande mot fastighetsägaren vara utan värde. *Stadsbyggnadskontoret* finner att denna konfliktsituation inte har blivit tillräckligt beaktad i promemorian. *Hälsovårdsnämnden i Göteborg* anför liknande synpunkter. *Svea hovrätt* framhåller att svårigheter kan uppkomma, om såväl fastighetsägare som förvaltare träffar hyresavtal.

Fastighetsägareförbundet anför att det i promemorian inte har angetts om förvaltaren skall avge deklARATIONER rörande fastigheten men att detta kanske ligger i hans allmänna befogenheter. Enligt förbundet skulle det kanske vara önskvärt att närmare föreskrifter för förvaltningen kunde knytas till beslutet om tvångsförvaltning. I förvaltaruppgiften bör enligt förbundets mening ingå att försöka intressera fastighetsägaren för vad som bör

göras i olika hänseenden. *Stockholms Fastighetsägareförening* instämmer i dessa synpunkter.

Såvitt avser frågan om fastighetsägarens rätt att belåna eller inteckna fastigheten under pågående tvångsförvaltning säger sig *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* dela utredningens uppfattning att förbud mot belåning inte lämpligen bör tas in i lagtexten. För att förhindra belåning med ägarhypotek som säkerhet föreslår länsstyrelsen att i lagen föreskrivs skyldighet för fastighetsägaren att överlämna erforderliga handlingar, däribland eventuella obelånade inteckningar, till förvaltaren samt att lämna denne uppgift på inteckningshavare. Förvaltaren skulle därefter kunna meddela inteckningshavare förbud att pantförskriva överhypotek. *Bostadsstyrelsen* anser att förslaget om inteckningsförbud för fastighetsägaren bör kompletteras med föreskrifter som är ägnade att hindra honom från att genomföra en inte önskvärd upplåning. Detta skulle kunna ske genom att hyresnämnden eller förvaltaren åläggs att i omedelbar anslutning till förvaltarförordnandet underrätta dem som har antecknats som inteckningshavare. Lån beviljas enligt styrelsens erfarenhet ofta mot säkerhet av föreliggande ägarhypotek.

Beträffande förvaltarens uppgifter under den normala förvaltningen har remissinstanserna endast framfört följande synpunkter. *Näringslivets Byggnadsdelegation* anser att förvaltaren bör få möjlighet att i syfte att skydda fastigheten och sig själv tala och svara för åtgärder, som han har vidtagit i sin egenskap av förvaltare och som ligger inom ramen för hans förvaltar-skap. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser det angeläget att bestämmelsen om förvaltarens befogenheter beträffande fastighetens hyresförhållanden utformas så att fastighetsägarens berättigade intressen inte kommer att åsidosättas. *Fastighetsanställdas förbund* kräver ett lagskydd för avtalsenlig lönefordran, vilket klart visar att den vid tvångsförvaltning utsedde förvaltaren har inte bara rätt utan även skyldighet att reglera de lönefordringar som anställd personal kan ha på grund av fastighetsägarens bundenhet till visst kollektivavtal. Vidare bör markeras att tvångsförvaltning inte sätter med fastighetsägaren träffade avtal ur kraft. Beträffande de fastigheter där fastighetsarbetet är blockerat vid den tidpunkt då tvångsförvaltning beslutas anser förbundet det nödvändigt att förvaltaren får skyldighet och befogenhet att träffa uppgörelse med den fackliga organisationen. *LO* understryker vikten av att de av *Fastighetsanställdas förbund* påtalade frågorna får en tillfredsställande lösning.

Som framgår av vad jag tidigare har anfört råder delade meningar bland remissinstanserna i frågan om förvaltaren skall få rätt att med hyresnämnds medgivande inteckna fastigheten och ta upp lån för upprustning. Beträffande de närmare bestämmelserna härom påpekar *bostadsstyrelsen* att frågan om den formella behörigheten för förvaltaren att med hyresnämndens medgivande inteckna fastigheten och ta upp lån för upprustning inte har berörts närmare i promemorian. Styrelsen utgår från att förvaltarens rätts-

liga ställning i detta avseende innefattar behörighet att utan särskilda i lag givna föreskrifter företräda fastighetsägaren. *Hyresrådet* påpekar att finansieringen enligt förslaget skall ske genom "belåning av fastigheten eller annorledes". *Hyresrådet* undrar hur det skall förfaras t. ex. om fastigheten redan är in-tecknad men inte belånad till fulla värdet och de obelånade in-teckningarna förvaras av fastighetsägaren. Det ligger inte inom hyresnämndernas kompetensområde att förordna om utlämnande av värdehandlingar. Än mindre tillkommer det dem att ålägga fastighetsägaren att ordna finansieringen "annorledes".

5.5 Vissa andra frågor

I frågan om offentliggörande av beslut som rör tvångsförvaltning framhåller *hyresnämnden för Stockholms län* att skyldighet bör föreskrivas för förvaltaren att underrätta hyresgästerna. Enligt *Hyresgästernas Riksförbund* kan önskemålet att alla berörda hyresgäster underrättas tillgodoses genom att nämnden i sitt beslut tar in en anvisning till förvaltaren att ombesörja sådan underrättelse. *Hyresnämnden för Malmöhus län* påpekar att ärende angående tvångsförvaltning kan tänkas bli uppskjutet bl. a. för bevisning och att det kan förflyta viss tid innan beslut meddelas. Fastighetsägaren kan begagna ett sådant uppskov för uttagande av in-teckningar. För att detta skall förhindras bör redan ansökan om tvångsförvaltning anmälas till inskrivningsdomaren och förbudet för fastighetsägaren att in-teckna fastigheten bör gälla sedan anteckning om ansökningen har gjorts. Enligt hyresnämndens erfarenhet är det vidare inte riktigt att hyresgästerna som regel är kända och lätt anträffbara. Det förekommer att av hyresvärden återopade förteckningar över hyresgäster är felaktiga. Dessutom är hyresgästerna ibland svåra att nå för delgivning av kallelser eller beslut. Det torde alltså inte bli lätt för en förvaltare att ge hyresgästerna kännedom om förvaltningen. Hyresnämnderna bör därför åläggas att underrätta hyresgästerna om beslut om tvångsförvaltning och anmoda dem att betala hyran till förvaltaren. *Bankföreningen* påpekar att det för en in-teckningshavare kan vara av stort intresse att få reda på att fastigheten har satts under tvångsförvaltning. Föreningen förordar en uttrycklig föreskrift om skyldighet för förvaltaren att underrätta kända in-teckningshavare om förvaltningsbeslutet. Det synes enligt föreningen också böra åläggas förvaltaren att vidta skäligen åtgärder för att skaffa sig kännedom om vilka in-teckningshavare som finns. *Styrelsen för stadshypotekskassan* understryker vikten av att kreditgivarna så snart som möjligt får underrättelse om tvångsförvaltningsförordnandet så att låneavier m. m. kan tillställas förvaltaren direkt.

Beträffande förvaltarvalet anför *hyresrådet*, *hyresnämnden för Stockholms län*, *Fastighetsägareförbundet* och *Stockholms Fastighetsägareförening* att förvaltningen lämpligen bör kunna uppdras åt fastighetsägar-

organisation. Förbundet och föreningen anser inte att såsom allmännyttiga betecknade företag eller kommunala organ bör ges företräde att förordnas till förvaltare av fastighet som tillhör enskild.

Länsstyrelsen i Stockholms län samt *stadsbyggnadskontoret* och *fastighetsnämnden i Göteborg* ifrågasätter lämpligheten av att förordna kommunal nämnd som förvaltare. Länsstyrelsen påpekar att sådan nämnd kan ha att företräda intressen som är svårförenliga med förvaltarens skap och att beslut som nämnden fattar torde kunna överklagas genom kommunalbesvär, vilket synes vara en mindre lämplig anordning. Fastighetsnämnden framhåller att uppdraget kräver utomordentligt grannliga och ansvarsfulla avgöranden i kontroversiella lägen. Det ifrågasätts om kommunens fastighetsnämnd med sina differentierade uppgifter inom samhällsbyggandet kan finna det förenligt med sina intressen att på detta sätt engagera sig i en aktion som lätt ger dess utövare prägeln av exekutiv myndighet. Stadsbyggnadskontoret vill även ifrågasätta lämpligheten av att lämna förvaltningsuppdrag åt kommunalt bolag. Härvid anförs dels att man undviker kontroversiella situationer om förvaltningen handhas av ett enskilt subjekt dels att det numera är gott om lämpliga sådana subjekt eftersom banker och kreditinstitut har tillgång till fastighetskunnig personal. Kontoret påpekar också att förvaltningsuppdraget mera är av ekonomisk än teknisk karaktär.

Svenska Riksbyggen anser att möjligheterna att utan tidsutdräkt förordna förvaltare när ingen frivilligt åtar sig uppdraget bör utredas närmare. Det kan enligt Riksbyggen antas att såväl enskilda företag och organisationer som allmännyttiga företag många gånger skulle se förvaltningsuppdrag som en risk för störningar i den ordinarie verksamheten. Om lagen inte innehåller några bestämmelser om skyldighet för exempelvis fastighetsförvaltande kommunal nämnd att åta sig uppdraget när annan förvaltare inte kan förordnas, måste hyresnämnden vända sig till fullmäktige eller låta ärendet falla.

Fastighetsägareförbundet och *Stockholms Fastighetsägareförening* anser det rimligt att hänsyn tas till fastighetsägarens önskemål vid förvaltarvalet bl. a. av det skälet att mera utförliga bestämmelser om förvaltarens befogenheter inte har föreslagits. *Hälsovårdsnämnden i Göteborg* är däremot kritisk mot föreskriften att avseende skall fästas vid fastighetsägarens önskemål beträffande valet av förvaltare. Med en sådan regel riskerar man enligt nämndens mening att fastighetsägarnas åsikter om lämpligaste förvaltar typ får en inte avsedd tyngd till förfång för tvångsförvaltningens effektivitet. Enligt *hyresnämnden för Stockholms län* torde även utan särskild bestämmelse i lagen gälla att hänsyn skall tas till fastighetsägarens önskemål. Om en bestämmelse härom tas in i lagen kan enligt nämnden risk möjligen finnas att fastighetsägarens önskemål blir alltför mycket tillgodosett.

Styrelsen för stadshypotekskassan anser att hyresnämnd, om den förordnar juridisk person till förvaltare, bör föreskriva att den juridiska personen skall utse någon att svara för den direkta förvaltningen.

Beträffande arvode till förvaltaren har några erinringar inte framförts mot uttalandena i promemorian om att arvodet inte bör få inkräkta på möjligheterna att använda fastighetsavkastningen till åtgärder på fastigheten. *Bostadsstyrelsen* befarar emellertid att fall kan uppkomma där det med den föreslagna ordningen blir mycket svårt eller omöjligt för förvaltaren att få ut sitt arvode. Styrelsen föreslår att i sådant fall förskott på arvodet utgår av allmänna medel och att det allmänna övertar anspråket mot fastighetsägaren. *Svea hovrätt* framhåller att arvodesförskott av allmänna medel skulle öka möjligheterna att få tillgång till lämpliga förvaltare. *Hyresnämnden för Stockholms län, saneringsutredningen, Fastighetsägareförbundet, Stockholms Fastighetsägareförening* och *Näringslivets Byggnadsdelegation* framför liknande synpunkter som bostadsstyrelsen och *Svea hovrätt*.

Enligt *Näringslivets Byggnadsdelegation* bör förvaltararvodet utgå kvartalsvis i efterskott efter preliminärt beslut av hyresnämnd och slutlig avräkning ske i samband med förvaltarens slutredovisning. *Svea hovrätt* påpekar att det inte har övervägts hur skyldighet att betala arvode skall regleras i de fall då fastigheten har bytt ägare en eller flera gånger.

Drätselkammaren i Malmö tar upp frågan om åtgärder för att motverka fortsatt vanvård sedan förvaltningen har upphört. Nämnden ifrågasätter om inte viss övervakning genom hyresnämndens försorg bör anordnas efter förvaltningens upphörande och om inte ägaren bör åläggas att i fortsättningen göra avsättningar till något slags reparationsfond.

6. Departementschefen

6.1. Allmän bakgrund

Målet för samhällets bostadspolitik är att skapa förutsättningar för att var och en skall kunna ha tillgång till en god och ändamålsenlig bostad. Tack vare stora insatser från statens och kommunernas sida har bostadsproduktionen under senare år legat på en mycket hög nivå. Det är emellertid viktigt inte bara att nya bostäder kommer till utan också att det befintliga bostadsbeståndet vårdas väl och inte får förfalla. Detta är angeläget från både bostadssociala och samhällsekonomiska synpunkter. Det måste krävas av den som äger en bostadsfastighet att han sköter den på ett sådant sätt att förhållandena för de personer som bor där är drägliga och att han inte genom vanvård spolierar den viktiga tillgång för bostadsförsörjningen som varje enskild bostadsfastighet utgör. Samhället måste ha möjlighet att ingripa på ett effektivt sätt när en fastighetsägare inte iakttar vad som sålunda får anses åligga honom.

Orsakerna till att en fastighet är vanvårdad kan vara av olika slag. En anledning kan vara att ägaren avser att befintliga byggnader skall rivas

inom kort. Ibland kan rivningsfrågan ha aktualiserats just på grund av att byggnaden till följd av vanvård befinner sig i dåligt skick. I sådana fall kan det ligga i fastighetsägarens intresse att begränsa fastighetsulgifterna och därigenom föranleda att byggnaden snabbt blir rivningsmogen. Särskilt när fastigheten har förvärvats i spekulations syfte kan fastighetsägaren visa likgiltighet för de boendes förhållanden. Att en fastighet är vanvårdad kan givetvis också bero på att ägaren saknar ekonomiska eller personliga förutsättningar att ha hand om fastighetsförvaltningen. Oftast är det äldre byggnader som utsätts för vanvård, men det förekommer också allvarliga försummelser vid skötseln av jämförelsevis nya hus.

Hyresmarknadens organisationer gör insatser av stor betydelse för att förbättra förhållandena. Hyresgäster i fastigheter vars skötsel försummas tvingas emellertid inte sällan till fortlöpande och upprepade aktioner utan att någon varaktig bättring uppnås. Det är naturligt att hyresgästerna ibland drar sig för att med kraft hävda sina anspråk. Vanvärden drabbar dessutom ofta sådana kategorier boende som av olika skäl kan ha särskilt svårt att tillvarata sina intressen.

Redan nu står flera olika medel till buds för att upprätthålla kravet på att det befintliga bostadsbeståndet hålls i gott skick. Hälsovårds- och byggnadsmyndigheter kan ingripa mot missförhållanden i olika former, exempelvis genom vitesförelägganden. De regler som gäller för det allmännas låne- och bidragsgivning är utformade så att de gynnar strävandena att få fram bostäder med god standard. Lagstiftningsreformer på hyresområdet har stärkt hyresgästernas ställning och samtidigt ökat fastighetsägarnas ekonomiska möjligheter att upprätthålla en tillfredsställande fastighetsskötsel. En fastighetsägare kan inte med fog påstå att han är ur stånd att sätta en nedsliten fastighet i gott skick av det skälet att han inte genom hyrorna kan få kompensation för sina kostnader.

De nu gällande reglerna ger emellertid inte alltid tillräckligt effektiva möjligheter att hävda anspråken på god skötsel av bostadsfastigheter. Det förekommer att illojala fastighetsägare utnyttjar rätten att överklaga hälsovårdsnämndens förelägganden i uppenbart förhållningssyfte, vilket kan föranleda tidskrävande besvärsprocesser. En annan metod som ibland praktiseras är att en fastighet sedan ett föreläggande har meddelats överläts genom ett skenavtal eller överförs till en juridisk person, med påföljd att nytt föreläggande måste utfärdas. Stundom visar det sig när ett vite skall dömas ut, att den som vitesföreläggandet är riktat mot har saknat ekonomiska resurser att rätta sig efter föreläggandet. I så fall har vitesföreläggandet varit ett slag i luften. Under senare år har det förekommit flera fall av mycket svårartad vanvård som myndigheterna med nu tillgängliga medel inte har kunnat komma till rätta med. Antalet sådana fall är visserligen inte stort, men de skapar mycket betydande olägenheter för hyresgästerna och det är därför i hög grad angeläget att vidga möjligheterna att ingripa när vanvård förekommer.

De bestämmelser som nu gäller syftar i allmänhet till att med olika metoder förmå fastighetsägarna att själva vidta erforderliga åtgärder för att förbättra förhållandena. Det är nu nödvändigt att gå ett steg längre och möjliggöra effektiva direkta ingripanden i fastighetsförvaltningen från samhällets sida i sådana undantagsfall som det här är fråga om. Ingripandena kan gå ut antingen på att överla förvaltningen av fastigheten utan att därmed ta ifrån fastighetsägaren äganderätten till den eller på att genom expropriation helt skilja ägaren från fastigheten. Enligt min mening bör båda dessa alternativ övervägas.

Ett tvångsförvaltningssystem torde ofta erbjuda en god lösning. Det är det mot fastighetsägaren minst ingripande alternativet och har dessutom den fördelen att det inte kräver några särskilda ekonomiska åtaganden från det allmännas sida. Svårigheterna att med ett sådant system komma till rätta med olika former av vanvård får emellertid inte underskattas. Vanvård förekommer i olika grader och möjligheterna att i praktiken verksamt rätta till förhållandena minskar snabbt med förfallets växande omfattning. Också plantekniska, fastighetsekonomiska och byggnadstekniska faktorer kan i varierande grad begränsa möjligheterna till en ordentlig upprustning eller göra en sådan omöjlig eller orationell. Frågor om lämpligheten av en omfattande upprustning kräver en ingående undersökning och bedömning i varje särskilt fall.

Inom justitiedepartementet har upprättats en promemoria med förslag till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Vidare har expropriationsutredningen lagt fram förslag till regler om expropriation av fast egendom som är eller kan befaras bli föremål för grov vanvård. Syftet med en sådan expropriation skall vara att bringa egendomen i hävd. Vid remissbehandlingen av departementspromemorian har genomgående vitsordats att det finns behov av ytterligare regler för att motverka vanvård av bostadsfastigheter och den föreslagna lagen har fått ett klart positivt mottagande.

Remissbehandlingen av expropriationsutredningens förslag är ännu inte avslutad, men i flera av de yttranden som har avgetts över promemorian anförs att en lagstiftning om rätt att expropriera bostadsfastighet vid grov vanvård eller fara för sådan skulle vara ägnad att förbättra förhållandena. Det har varit min avsikt att på grundval av samtliga remissyttranden samtidigt ta ställning till förslaget i departementspromemorian och expropriationsutredningens förslag. Jag har emellertid velat tillgodose framförda önskemål om förlängning av remisstiden beträffande expropriationsutredningens förslag. Alla remissyttranden föreligger därför ännu inte. Jag har emellertid bedömt det som eftersträvansvärt att den nya lagstiftningen skall kunna träda i kraft den 1 juli detta år. För att möjliggöra detta anser jag att förslag i båda frågorna nu bör remitteras till lagrådet. Om några avgörande invändningar mot expropriationsutredningens förslag har kommit fram när remissbehandlingen har avslutats, blir det möjligt att beakta dessa i samband med att propositionen läggs fram.

Mot bakgrund av det nu anförda vill jag förorda att de nuvarande reglerna om ingripande mot vanvård av bostadsfastigheter kompletteras med lagstiftning om tvångsförvaltning och expropriation av sådana fastigheter. Båda slagen av åtgärder är avsedda att tillgripas i sådana fall då varken anvisningar eller förelägganden till fastighetsägaren hjälper för att bota bristerna.

6.2. Expropriation

Enligt gällande rätt saknas möjlighet att expropriera bostadsfastighet på den grund att den är vanhävdad. Beträffande jordbruksegendom finns däremot sådan möjlighet enligt lagen (1947: 290) om tvångsinlösen av vanhävdad jordbruksegendom. Som förutsättning för inlösen enligt denna lag anges att det förekommer synnerligen grov vanhävd av den odlade jorden eller för jordbruket erforderliga byggnader och att det av särskilda skäl finnes nödigt att vanhävden avhjälpas i annan ordning än som föreskrivs i jordhävdslagen. Expropriationsutredningen föreslår att expropriation skall få ske vid fall av föreliggande eller förväntad grov vanvård för att bringa fast egendom i hävd. Förslaget, som avser alla slag av fast egendom, innebär således att de krav som uppställs för att expropriation skall kunna ske blir mindre stränga än enligt den nuvarande tvångsinlösenlagen.

I detta sammanhang har jag inte anledning att ta upp annat än frågan om tvångsinlösen av vanhävdad bostadsfastighet. Vanvård av sådan fastighet drabbar i första hand och direkt hyresgästerna. Med hänsyn härtill är det angeläget att ingripande kan ske på ett så tidigt stadium att hyresgästerna inte onödigtvis utsätts för svårigheter. Jag anser därför att rätt till expropriation, i likhet med vad utredningen föreslår, bör finnas inte bara när vanhävd faktiskt föreligger utan också när vanhävd med skäl kan befaras. Som exempel på en situation då detta kan vara fallet kan nämnas att fastigheten står under tvångsförvaltning enligt den lag härom som jag kommer att föreslå och förvaltningen inte anses kunna återlämnas till fastighetsägaren, eftersom fastigheten i så fall på nytt skulle råka i vanhävd. Av samma skäl anser jag att det inte bör krävas att vanhävden är synnerligen grov för att expropriation skall få äga rum utan att det skall räcka med grov vanhävd. Vilken bevisning som skall krävas måste uppenbarligen blir beroende på omständigheterna i det särskilda fallet. Om ägaren flera gånger har underlåtit att rätta sig efter förelägganden att hålla fastigheten i stånd torde skäl för expropriation i allmänhet föreligga. Expropriation bör också kunna tillgripas i sådana fall då det kan otvetydigt visas att ägaren systematiskt vanvårdar en byggnad. Förutsättning för att expropriation skall få ske bör alltså vara att fastighetsägaren klart visat brist på intresse eller förmåga att hålla fastigheten i skick.

Ändamålet med en expropriation skall vara att sörja för en med hänsyn till till de boende godtagbar bostadsstandard på fastigheten. Om vanhävd före-

ligger bör det alltså krävas att sökanden är beredd att sätta bebyggelsen i tillfredställande skick. Enligt utredningsförslaget skall det också vara möjligt att exproprieras en vanhävdad fastighet i syfte att riva befintlig bebyggelse och ersätta den med ny och mera ändamålsenlig sådan. Med hänsyn till att den nu aktuella ändringen i expropriationslagen endast åsyftar att skapa bättre bostadssociala förhållanden för de hyresgäster som berörs av vanhävdanden anser jag mig emellertid inte ha anledning att nu ta upp utredningens förslag i denna del. Frågan får prövas i samband med den kommande allmänna översynen av expropriationslagstiftningen.

Mot bakgrund av det anförda föreslår jag att det i expropriationslagen införs en regel om att expropriation skall få ske om grov vanhävd föreligger eller kan befaras uppkomma på bostadsfastighet samt expropriationen är nödvändig för att försätta eller hålla bebyggelsen i tillfredställande skick. Jag anser inte att det finns skäl att genom särskilda bestämmelser i lagen utesluta andra än staten och kommunerna från expropriationsrätt. Med hänsyn till de höga krav som måste ställas på exproprianten torde det dock knappast bli aktuellt att vid tillämpningen av de nya reglerna medge expropriationsrätt för annan än den som företräder ett allmänt intresse.

6.3. Tvångsförvaltning

6.3.1. Allmänna synpunkter. Jag har tidigare pekat på att vanvård kan förekomma i olika grader från en mera begränsad försumlighet i fråga om den löpande skötseln till en systematisk vanvård som har lett till att fastigheten närmar sig eller nått det totala förfallet. Mot bl. a. denna bakgrund föreslås i promemorian en lagstiftning som med hänsyn till vanvårdens omfattning medger successiva ingripanden. I första hand avses ingripandena ta sikte på mera påtagliga försummelser av den löpande skötseln. Förvaltarens möjligheter att ingripa begränsas till att han får använda de löpande intäkterna av fastigheten, i första hand hyresinkomsterna, sedan sedvanliga fastighetsutgifter har betalats, med tillägg av de medel som fastighetsägaren kan ha förmåtts att frivilligt skjuta till. I andra hand skall enligt förslaget mera långtgående ingripanden få ske när en omfattande upprustning av fastigheten behöver komma till stånd eller de löpande intäkterna är otillräckliga.

Promemoriaförslaget innebär i huvudsak följande. Vid påtagliga försummelser av fastighets löpande skötsel skall ett organ som företräder det allmänna kunna påkalla att fastigheten sätts under tvångsförvaltning. Frågan prövas av hyresnämnd, som också har att utse förvaltare. Denne skall handha fastighetens löpande skötsel. Denna del i förvaltningen kallas i promemorian primärt förvalterskap. Förvaltaren skall vidare som regel göra en utredning av fastighetens förhållanden och försöka bedöma om det är lämpligt och möjligt att företa en mera genomgripande upprustning. Om inte

ägaren kan förmås att medverka till en sådan skall förvaltaren kunna inhämta tillstånd av hyresnämnden att vidta åsyftade upprustningsåtgärder och belasta fastigheten med härför erforderliga lån (vidgat förvaltarskap). Är en upprustning olämplig eller omöjlig, får den löpande, primära förvaltningen fortgå som förut så länge fastigheten är bebodd och kräver särskild förvaltning.

Till en början vill jag slå fast att syftet med en tvångsförvaltningslagstiftning bör vara att komma till rätta med illojala fastighetsägare, som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intresse av en tillfredsställande fastighetsskötsel. Lagstiftningen kommer sannolikt inte att behöva tillämpas i mer än ett begränsat antal fall. Blotta existensen av en möjlighet till tvångsförvaltning torde emellertid ha ett betydande värde som påtryckningsmedel mot försumliga fastighetsägare.

Bland remissinstanserna råder i stort sett enighet om behovet av sådana regler som i promemorian betecknas med uttrycket primärt förvaltarskap. Jag delar denna bedömning. Såsom framhålls i promemorian kan man inte godta att en fastighet används för uthyrning och sålunda i förvärvssyfte utan att en tillbörlig del av intäkterna fortlöpande utnyttjas för fastighetens löpande skötsel. Jag vill vidare erinra om att den nya lagstiftningen på hyresregleringsområdet har gett fastighetsägarna bättre möjligheter att få ersättning också för underhållsarbeten.

I fråga om behovet av det vidgade förvaltarskapet råder delade meningar bland remissinstanserna. Vissa av dem godtar promemorieförslaget. Andra anser att de föreslagna bestämmelserna skulle bli svåra att tillämpa och att de inte får någon självständig betydelse vid sidan av de av expropriationsutredningen föreslagna reglerna om tvångsinlösen av vanhävdad egendom. Jag vill inte bestrida att förvaltare och myndigheter kan ställas inför besvärliga och ömtåliga avgöranden när det gäller att bedöma exempelvis om en fastighet skall belastas med ytterligare lån för vilka fastighetsägaren även blir personligen betalningsansvarig. Detta kan dock inte utgöra något bärande skäl för att avstå från att lagstiftningsvägen försöka komma till rätta med sådana fall då en fastighet till följd av en längre tids svårartad vanskötsel är i starkt behov av en genomgripande upprustning. Visserligen ger den förut föreslagna expropriationsregeln möjlighet att ingripa i situationer av detta slag. Det måste dock beaktas att det många gånger kan vara både kostsamt och omständligt för en kommun eller annan intresserad att tillgripa expropriation och genomföra upprustningen i egen regi. Det bör också beaktas att expropriation är en betydligt mer ingripande åtgärd än tvångsförvaltning. Enligt min mening utgör det vidgade förvaltarskapet ett lämpligt alternativ till expropriation. De föreslagna bestämmelserna torde också förbättra förvaltarens utsikter att få fastighetsägaren att frivilligt medverka till nödvändiga upprustningsåtgärder. Mot bakgrund av det nu anförda anser jag att lagen bör innehålla regler även om s. k. vidgat förvaltarskap.

Jag anser inte att det finns skäl att, såsom ett par remissinstanser föreslår, göra lagen tidsbegränsad.

6.3.2. Förutsättningar för tvångsförvaltning. Enligt promemorian är lagstiftningens huvudsyfte att öka möjligheterna att komma till rätta med fall då en fastighetsägare påtagligt och mera fortlöpande eftersätter sin skyldighet att vårda fastigheten och sörja för sundhet, ordning och skick där. Frågan om det föreligger skäl att ställa en fastighet under tvångsförvaltning blir sålunda att bedöma mot bakgrund av de regler om fastighetsägarens skyldigheter som finns i annan lagstiftning. Av särskilt intresse är härvid bestämmelser i hyreslagen, HvS och BS. Hyreslagen innehåller regler om skyldighet för hyresvärden att se till att uthyrda bostadslägenheter befinner sig i brukbart skick och att löpande underhålla dem. Denna skyldighet kan i regel inte begränsas avtalsvägen. Av hyreslagen får också anses följa att hyresvärden skall i möjlig mån se till att inte någon hyresgäst, till men för andra hyresgäster, åsidosätter sin skyldighet att iakttä sundhet, ordning och skick i fastigheten. Enligt HvS skall byggnad med boningsrum underhållas och skötas på sådant sätt att sanitär olägenhet inte uppstår för dem som uppehåller sig i byggnaden. Sanitär olägenhet kan följa också av missförhållanden i bl. a. ordningshänseende. Vad slutligen gäller BS innehåller den en bestämmelse om att byggnad skall underhållas så att bl. a. sanitär olägenhet inte uppkommer.

Promemorieförslaget anger vissa förutsättningar som skall vara uppfyllda för att fastighet skall få ställas under förvaltning enligt lagen. Ett första kriterium är att ägaren försummar den löpande skötseln av fastigheten genom att inte tillbörligen vårda den eller genom att underlåta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Med sistnämnda uttryck åsyftas framför allt uraktlåtenhet att tillbörligen sköta tillförsel av värme och vatten, sophämtning och liknande. Det förutsätts att försummelserna har haft en viss intensitet och varaktighet. För att ett ingripande skall vara berättigat bör enligt promemorian skötseln vara klart sämre än normal fastighetskötsel. En enstaka händelse anses endast i undantagsfall böra ge anledning till ingripande, och inte heller bör förvaltning tas till vid brister i mindre betydelsefulla detaljer. I promemorian framhålls att det är totalbilden av förvaltningen som skall vara avgörande och att det närmast är bristerna i själva förvaltningen som sådan och inte fastighetens skick som skall utgöra grund för ingripandet.

Några remissinstanser har kritiserat utformningen av promemorieförslaget i denna del. De har ansett att lagtexten inte klart återger vad som är avsikten, nämligen att ingripande skall komma i fråga bara vid sådan mera påtaglig misskötsel som kan rubriceras som vanvård.

För egen del kan jag helt ansluta mig till vad som anförs i promemorian beträffande de grundläggande förutsättningar som skall föreligga för att ett

ingripande skall få äga rum. I likhet med vissa remissinstanser anser jag att lagtexten bör formuleras på ett sätt som tydligare markerar att det skall vara fråga om en allvarlig grad av vanskötsel från fastighetsägarens sida. Som förutsättning för ingripande synes böra gälla att fastighetens ägare väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning eller skick inom fastigheten.

I anslutning till det nu anförda vill jag framhålla att frågan om vilka krav som skall ställas på fastighetsskötseln måste påverkas av bl. a. fastighetens ålder och eventuella rivningsplaner. Jag vill dock starkt betona att det i regel måste vara helt klarlagt att fastigheten skall rivras inom en mycket snar framtid för att det skall kunna anses försvarligt att ägaren underlåter att hålla den i gott skick. Under alla omständigheter bör ägaren vara skyldig att så länge fastigheten är bebodd underhålla den på sådant sätt att sanitära olägenheter för de boende undviks. Har fastighetsägaren väsentligen frångått en uppgjord plan för fastighetsunderhållet, kan detta vara en omständighet som talar för att fastigheten bör ställas under tvångsförvaltning.

För att en fastighet skall få ställas under förvaltning fordras vidare enligt promemoriaförslaget att det saknas anledning att anta att rättelse kommer att ske från fastighetsägarens sida. Enligt promemorian bör ett tvångsförvaltningsförordnande utan vidare kunna meddelas om försummelse har förekommit tidigare eller om omständigheterna eljest visar att utsikterna till rättelse är små. Det anses emellertid ofrånkomligt att man ibland först måste avvakta att ett vitesföreläggande vinner laga kraft innan frågan om tvångsförvaltning kan avgöras.

Under remissbehandlingen har anförts att ett beslut om vitesföreläggande från exempelvis en hälsovårdsnämnd, vilket meddelas för första gången, bör ha vunnit laga kraft innan en framställning om tvångsförvaltning skall kunna bifallas. Det har vidare hävdats att en förutsättning för bifall bör vara att andra vägar att komma till rätta med bristerna har prövats tidigare eller att särskilda omständigheter talar för att sådana vägar är ofrånkomliga. Det har å andra sidan också gjorts gällande att ingripande bör få ske utan att man avvaktar att ett meddelat vitesföreläggande har vunnit laga kraft.

För egen del kan jag ansluta mig till promemorians uttalande om att frågan om rättelse kan väntas ske måste bedömas schematiskt. Om fastighetsägaren har försummat fastighetens skötsel under en längre tid och inte kan presentera några fasta planer för en upprustning bör man utan vidare kunna anläta att rättelse inte kommer att ske. På frågan om ett beslut om tvångsförvaltning skall kunna meddelas redan innan ett eventuellt vitesföreläggande har vunnit laga kraft torde inte kunna ges ett entydigt svar. Effektivitetshänsyn talar för att en pågående besvärprocess om vitesföreläggande inte bör få utgöra något absolut hinder mot ett omedelbart förord-

nande om förvaltning. I detta sammanhang kan också påpekas att ett vitesföreläggande ofta inriktas på enstaka konkreta brister, medan ett beslut om tvångsförvaltning skall grundas främst på fortlöpande försummelser i själva skötseln av fastigheten och att därför i ett sådant sammanhang i regel även andra brister än de som har gett anledning till vitesföreläggandet kommer att aktualiseras.

Enligt promemorieförslaget skall lagen tillämpas bara på fastighet som innehåller uthyrd bostadslägenhet. Som uthyrd lägenhet skall därvid inte räknas lägenhet som utgör del av fastighetsägarens egen bostad. Fastigheter, som ägs av staten eller kommun, skall enligt förslaget inte kunna ställas under tvångsförvaltning.

Under remissbehandlingen har förordats såväl inskränkning som utvidgning av lagens tillämpningsområde. Hyresnämnden för Stockholms län föreslår att lagen skall gälla bara då uthyrningen sker av ägaren i första hand. Vidare anser nämnden att bl. a. en- och tvåfamiljshus samt kontors- och industrifastigheter som innehåller enstaka hyresbostäder bör undantas från lagens tillämpningsområde. Nämnden föreslår sammanfattningsvis att lagen inte skall gälla för fastighet med mindre än tre uthyrda bostadslägenheter. Drätselkammaren i Malmö ifrågasätter däremot om inte tillämpningsområdet bör utvidgas att omfatta också fastigheter som bebos endast av ägaren. Hyresrådet anser att även lokalhyresgäster bör skyddas av lagen.

Enligt min mening är det — bl. a. med hänsyn till de kostnader och det administrativa besvär som lagens tillämpning för med sig — viktigt att dess tillämpningsområde inte blir mer omfattande än vad som är nödvändigt för att syftet med lagen skall tillgodoses. Till en början bör, i enlighet med vad som föreslås i promemorian, undantag göras för hus som ägs av stat och kommun. Många kommuner innehar visserligen åtskilliga nergångna fastigheter, men det rör sig då i allmänhet om fastigheter som har förvärvat i saneringssyfte. Det kan antas att dessa fastigheter regelmässigt får ett bättre underhåll i kommunens ägo än om de hade varit kvar hos förre ägaren.

Eftersom lagen har till syfte att bidra till upprätthållandet av en god bostadsstandard bör den vara tillämplig endast på hus som innehåller bostadslägenheter. Om vanvården inte har drabbat mer än en eller ett par lägenheter i ett hus bör ingripande givetvis inte komma i fråga annat än om vanvården är särskilt kvalificerad. Detsamma gäller om vanvården avser en eller ett par enstaka bostadslägenheter i en fastighet som i övrigt används för annat ändamål, exempelvis för industri- eller affärslokaler. Jag anser det dock inte lämpligt att som hyresnämnden för Stockholms län föreslår uttryckligen begränsa lagstiftningens tillämpningsområde till att omfatta bara fastigheter med visst minsta antal bostadslägenheter. Frågan om ingripande skall ske beträffande en- eller tvåfamiljshus får bedömas från fall till fall mot bakgrund av de särskilda omständigheter som föreligger. Härvid får bl. a. beaktas att det kan vara svårt att anordna en meningsfull förvaltning

av ett hus där hyresavkastningen är mycket liten. Jag anser inte att det finns anledning att låta lagen gälla för bostadshus som helt disponeras av ägaren själv. En förutsättning för att lagen skall vara tillämplig bör alltså vara att fastigheten innehåller åtminstone en uthyrd lägenhet. I likhet med hyresnämnden för Stockholms län anser jag att det härvid bör vara fråga om lägenhet som hyrs ut direkt av ägaren. Detta innebär att lagen inte bör kunna tillämpas på hus som tillhör en bostadsrättsförening och vars samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt, även om bostadsrättshavare i sin tur skulle ha hyrt ut lägenheter till andra. Som uthyrd lägenhet bör — såsom föreslås i promemorian — inte räknas lägenhet som utgör del av fastighetsägarens egen bostad.

Enligt promemoriaförslaget skall med ägare av fastighet jämställas den som äger bostadshus på annans mark. Jag ansluter mig till detta förslag. Motsvarande bör emellertid gälla den som innehar bostadshus med nyttjanderätt. Jag tänker härvid i första hand på sådana fall då någon på grund av avtal, testamente eller på annan grund har rätt att disponera över och uppbära avkastningen av en hyresfastighet men även på fall då arrendator upplåter en markägaren tillhörig byggnad med hyresrätt.

6.3.3. Prövning av frågor om tvångsförvaltning och tillsyn över förvaltningen. Frågor rörande tvångsförvaltning skall enligt förslaget i promemorian i första hand prövas av hyresnämnd. Begränsning av rätten att fullfölja talan mot hyresnämndens avgöranden anses inte böra komma i fråga utan målen skall kunna föras upp ända till högsta domstolen.

Bland remissinstanserna har endast länsstyrelsen i Stockholms län haft någon erinran mot att hyresnämnd blir prövningsorgan. Länsstyrelsen anser att starka skäl talar för att beslut om tvångsförvaltning bör meddelas av länsstyrelse, som bl. a. är tillsynsmyndighet för hälsovården inom länet. Bland det fåtal remissinstanser som har uttalat sig om möjligheterna att fullfölja talan mot hyresnämndens beslut har två ifrågasatt och en bestämt förordat en begränsning av fullföljdsrätten.

För egen del ansluter jag mig till promemorians bedömning att det bör ankomma på hyresnämnderna att pröva frågor om tvångsförvaltning. Prövningen torde främst komma att avse sådana hyres- och fastighetstekniska frågor som hyresnämnderna är speciellt lämpade att handlägga. Vidare är tvångsförvaltning ett så allvarligt ingripande att beslut därom bör fattas efter prövning i domstolsmässiga former och med möjlighet till överprövning av allmän domstol. Dessa skäl talar även för att någon begränsning av fullföljdsrätten inte bör införas. Det är visserligen viktigt att ett beslut om tvångsförvaltning skall kunna verkställas så snart som möjligt. Detta önskemål kan emellertid tillgodoses utan regler om fullföljdsbegränsning genom bestämmelser om att hyresnämnds och domstols beslut i sådana frågor får verkställas redan innan de har vunnit laga kraft. På grund av det

nu sagda föreslår jag att frågor om tvångsförvaltning i första instans skall handläggas av hyresnämnd och att talan i sådant ärende skall få fullföljas ända upp till högsta domstolen. I likhet med Svea hovrätt anser jag att möjlighet bör finnas för domstol att vid behov återförvisa fråga om tvångsförvaltning till hyresnämnd.

Ansökan om tvångsförvaltning skall enligt promemorieförslaget få göras av hälsovårdsnämnd och länsstyrelse. Däremot anses enskild hyresgäst inte böra få någon sådan talerätt. Under pågående förvaltning skall vidare fastighetsägaren och förvaltaren kunna dra frågor om förvaltningen under prövning.

De remissinstanser som har uttalat sig i talerätsfrågan instämmer i att ansökan om tvångsförvaltning inte bör få göras av de enskilda hyresgästerna. Flera remissinstanser anser emellertid att det bör öppnas möjlighet för hyresgästorganisation att göra sådan ansökan. Till stöd härför pekas på bl. a. den betydelse som har tillmätts organisationerna vid den nya hyreslagstiftningens tillkomst. Det framhålls att en aktiv medverkan från hyresmarknadens partsorganisationer är en förutsättning för att denna lagstiftning skall fungera på avsett sätt.

Jag instämmer i de synpunkter som har anförts till stöd för att hyresgästorganisation bör få rätt att ansöka om tvångsförvaltning. Talerätt bör emellertid inte tillkomma rent tillfälliga föreningsbildningar, som kanske har skapats enbart i syfte att kringgå förbudet för enskild hyresgäst att föra talan, utan bara organisationer som har en viss stabilitet och representerar en betydande grupp hyresgäster. Med hänsyn härtill föreslår jag att rätt att påkalla tvångsförvaltning tillerkänns riksorganisation av hyresgäster samt lokal hyresgästförening som är ansluten till sådan riksorganisation. Tillräckliga skäl att, som en remissinstans ifrågasätter, ge fastighetsägare rätt att själv begära förvaltning enligt lagen föreligger inte enligt min mening. Sedan beslut om tvångsförvaltning har fattats bör däremot givetvis både fastighetsägaren och förvaltaren vara behöriga att föra talan i frågor som rör förvaltningen. Sådana frågor bör då också få tas upp av nämnden utan särskild ansökan.

Med hänsyn till att lagstiftningens syfte är att ingripa mot en liten grupp illojala fastighetsägare anser jag i likhet med flertalet remissinstanser att hyresnämndens förordnande om förvaltning, i enlighet med vad som har föreslagits i promemorian, alltid bör träda i kraft omedelbart. Som hyresnämnden för Stockholms län har framhållit kan det i vissa fall finnas behov av att göra även andra beslut verkställbara redan innan de har vunnit laga kraft. Hyresnämnd bör därför ges möjlighet att meddela förordnande härom. Att domstol kan göra detta följer av rättegångsbalkens bestämmelser.

I promemorian tas avstånd från tanken att hyresnämnd skulle få rätt att före slutligt avgörande interimistiskt förordna om förvaltning tills vidare.

Vid remissbehandlingen har emellertid Svea hovrätt och hyresnämnden för Stockholms län framhållit att det i vissa fall kan finnas behov av en möjlighet att meddela beslut av detta slag. Som exempel på sådana fall nämns att fastighetsägaren håller sig undan för att undgå delgivning eller överlåter fastigheten genom en skentransaktion. Jag instämmer i att sådana fall mycket väl kan tänkas förekomma. Det kan också tänkas att äganderätten till en fastighet som blir aktuell för tvångsförvaltning är oklar. Om en fastighet är mycket svårt vanskött skulle det med tanke på hyresgästernas intressen vara stötande om svårigheter att delge ägaren eller att få klarhet i vem som är rätt ägare kunde leda till att brådskanie och angelägna förvaltningsåtgärder inte kunde komma till stånd. Jag förordar därför att i lagen tas in bestämmelser som gör det möjligt för hyresnämnden att om synnerliga skäl föreligger genom interimistiskt beslut förordna om förvaltning och utse förvaltare. Sådant beslut bör kunna meddelas utan att fastighetsägaren dessförinnan har beretts tillfälle att yttra sig, om det visar sig vara svårt att delge rätt fastighetsägare.

I promemorian föreslås att vardera parten skall bära sin kostnad för farandet vid hyresnämnden. Jag ansluter mig till detta förslag.

Rättegångskostnaderna vid domstol skall enligt promemoriaförslaget regleras enligt de principer som gäller för domstolsmål i allmänhet. Vid remissbehandlingen har från ett par håll under hänvisning till bl. a. rättssäkerhets-synpunkter förordats särskilda lättnader i fråga om fastighetsägarens ansvar för motpartens rättegångskostnader. Jag kan för min del inte finna en sådan ordning motiverad. Det är inte här som vid expropriation fråga om att avhända fastighetsägaren hans egendom. Vidare är det ytterst fastighetsägarens egna försummelser som är orsak till ingripandet. Jag anser mig därför inte ha anledning att förordna något avsteg från de regler som normalt gäller beträffande fördelningen av rättegångskostnader vid domstol. Vad beträffar mål där talan förs av hälsovårdsnämnd eller länsstyrelse innebär detta enligt 20 § lagen (1946: 804) om införande av nya rättegångsbalken att de kostnadsregler som gäller för mål om allmänt åtal skall tillämpas.

Tillsyn över förvaltningen skall enligt promemoriaförslaget utövas av hyresnämnden. Som underlag för tillsynen skall hyresnämnden få avskrift av den redovisning som förvaltaren enligt förslaget årligen skall lämna till fastighetsägaren. I promemorian förutsätts vidare att hälsovårdsnämnden skall följa tvångsförvaltningen och kontrollera att ingripandet ger åsyftat resultat. De till hyresnämnden ingivna handlingarna avses kunna användas även av hälsovårdsnämnden.

Tillsynsfrågan har behandlats endast av ett fåtal remissinstanser. Härvid har dels anförts att förvaltaren bör åläggas att direkt tillställa hälsovårdsnämnden avskrift av redovisningshandlingarna och dels ifrågasatts att anförtro granskningen åt domstol. Vidare har styrelsen för advokatsamfundet väckt fråga om införande av en institution motsvarande rättens ombudsman i konkurs.

Enligt min mening har hyresnämnderna en sådan sakkunskap i här aktuella frågor att de är väl lämpade för den tillsynsuppgift som enligt promemorian skall åvila dem. Jag ansluter mig därför till promemorieförslaget i denna del. Som framhålls i promemorian är det viktigt att också hälsovårdsnämnden följer förvaltningen. Detta gäller även om annan än nämnden har tagit initiativet till anordnande av tvångsförvaltning. För att denna kontrollverksamhet skall underlättas anser jag det lämpligt att även hälsovårdsnämnden får en avskrift av de redovisningshandlingar som förvaltaren har att upprätta. Jag finner inte skäl att ansluta mig till förslaget om inrättande av en särskild "rättens ombudsman" vid tvångsförvaltning.

6.3.4. Förvaltningsbeslutets rättsverkningar. Enligt promemorieförslaget skall tvångsförvaltning i normalfallet pågå i tre år med möjlighet för hyresnämnden att på begäran besluta både om förlängning och om upphörande i förtid. Förslaget har i denna del inte mött någon erinran vid remissbehandlingen och även jag ansluter mig till det. Det kan tänkas fall där fastighetsägaren har visat sig så oförmögen att svara för en godtagbar fastighetskötsel att förvaltningen inte anses kunna återgå till honom. I ett sådant fall kan successiva förlängningar bli nödvändiga. Det är emellertid i princip inte meningen att tvångsförvaltningen skall pågå under en lång följd av år, och i fall av nu åsyftad art finns det därför i allmänhet goda skäl att överväga expropriation om inle fastighetsägaren frivilligt överlåter fastigheten.

I promemorian diskuteras vissa problem som kan tänkas uppkomma om vanvårdsförvaltning och sysslomannaskap enligt rättegångsbalken eller UL skulle sammanträffa. Några remissinstanser har också behandlat denna fråga. Härvid har anförts dels att uppkommande problem kan lösas genom att hyresnämnden meddelar särskilda föreskrifter för förvaltningen, dels att speciella lagregler behövs. Situationer av här åsyftad art torde i realiteten bli utomordentligt sällsynta, och det synes enligt min mening inte påkallat att belasta lagen med särskilda regler för sådana undantagsfall. Skulle ett sådant fall uppkomma i praktiken kan det finnas anledning för hyresnämnden att överväga antingen att upphäva tvångsförvaltningen eller att meddela särskilda föreskrifter för den.

Enligt promemorieförslaget skall beslut om tvångsförvaltning gälla även mot ny ägare av fastigheten. Som motiv härför anføres att stora olägenheter skulle kunna uppstå om förvaltningen alltid måste avbrytas vid en överlåtelse. Om den nye fastighetsägaren bedöms kunna förvalta fastigheten på betryggande sätt kan detta vara ett skäl att upphäva förvaltningen i förtid och återställa de normala förhållandena. Enligt promemorian föreligger knappast några praktiska eller principiella skäl att göra skillnad mellan frivillig och exekutiv försäljning när det gäller förvaltningsbeslutets giltighet.

Remissinstanserna godtar i allmänhet de i promemorian framförda tanke-

gångarna. En remissinstans anser emellertid att det lämpligaste skulle vara att förvaltningsförordnande upphör vid äganderättsövergång. Två andra instanser anser att beslut om tvångsförvaltning alltid bör förfalla vid exekutiv försäljning, bl. a. därför att förvaltningsförordnandet annars torde kunna inverka negativt på saluvärdet.

Enligt min mening får det anses klart, att syftet med tvångsförvaltningen bäst tillgodoses om förvaltningsbeslutet står fast vid en frivillig överlåtelse av fastigheten och frågan om ett eventuellt upphävande av förvaltningen får prövas i efterhand. Vad härefter gäller exekutiv försäljning kan man enligt min mening inte bortse från att saluvärdet i vissa fall kan påverkas negativt av en regel om att pågående tvångsförvaltning består efter äganderättsövergången. Detta kan medföra skada för borgenär som har säkerhet i fastigheten. Den borgenär som själv har begärt fastigheten i mät kan visserligen alltid enligt 126 § första stycket UL hindra försäljning till ett pris som inte ger honom full täckning för sin fordran. Detta torde i regel vara fördelaktigt på längre sikt, eftersom tvångsförvaltningen får antas leda till att fastighetens värde och därmed borgenärens säkerhet förbättras. Den som har sämre förmånsrätt än utmätningssökanden kan däremot inte inverka på den exekutiva försäljningens förlopp. Hans möjlighet att få betalning ur fastigheten kan därför gå förlorad. Emellertid kan inte antas att förekomsten av tvångsförvaltning påverkar saluvärdet annat än i mycket måttlig grad, och i den nu antydda situationen torde borgenärens utsikter att få sin fordran täckt vid en exekutiv försäljning därför under alla omständigheter ha varit mycket osäkra. Vid en avvägning mellan å ena sidan intresset av att inte i något fall ens i ringa mån försämra utsikterna för en borgenär att få betalning vid en exekutiv auktion och å andra sidan intresset av att inte minska tvångsförvaltningsinstitutets effektivitet bör enligt min mening sistnämnda intresse ges företräde. Jag ansluter mig därför till förslaget i promemorian att beslut om tvångsförvaltning skall bestå även mot ny ägare som har förvärvat fastigheten vid exekutiv försäljning.

Om fastighetsägaren sätts i konkurs skall enligt promemorieförslaget tvångsförvaltningen upphöra och fastigheten omhändertas av konkursförvaltaren. Förslaget har i denna del inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. För min del vill jag framhålla följande. Tvångsförvaltningsinstitutets effektivitet är beroende av att förvaltningen i största möjliga utsträckning får pågå ostört. En konkursförvaltning skall normalt avvecklas så fort som möjligt. Konkursförvaltningens ändamål är att i största möjliga utsträckning omvandla gäldenärens tillgångar i kontanta medel för att tillgodose borgenärerna. Detta kan medföra att konkursförvaltaren måste arbeta i strid mot de syften som en tvångsförvaltning skulle tillgodose. Sedan konkursen avslutats har antingen en ny ägare tillträtt fastigheten eller också har den återlämnats till konkursgäldenären. De förändringar i fråga om fastighetens förvaltning som en konkurs skulle medföra torde oftast i

och för sig innebära att de för bl. a. hyresgästerna viktiga intressen som föranlett beslutet om tvångsförvaltning blir eftersatta. På grund av det nu anförda har jag funnit att tillräckliga skäl saknas för att låta konkurs bryta tvångsförvaltning. De problem som kan uppkomma kan lösas genom att hyresnämnden meddelar särskilda föreskrifter för förvaltningen. Genom sådana föreskrifter kan konkursborgenärernas intressen tillgodoses i skälig mån. Sedan fastigheten sålts kan frågan om förvaltningens hävande givetvis prövas på samma sätt som efter en frivillig överlåtelse.

Förvaltaren skall enligt promemoriaförslaget handha skötseln av fastigheten i fastighetsägarens ställe och för dennes räkning och fastighetsägaren skall bli bunden av förvaltarens åtgöranden. I första hand skall emellertid endast den löpande förvaltningen överföras på förvaltaren. Denne skall alltså inte vara behörig att i allmänhet företräda fastigheten. I hyresfrågor skall dock hans behörighet vara mer vidsträckt. De befogenheter som inte tillkommer förvaltaren skall fastighetsägaren behålla.

I vissa remissyttranden påtalas att omfattningen av förvaltarens rätt att företräda fastigheten är oklar enligt förslaget och att tveksamhet därför kan råda om förvaltaren eller fastighetsägaren skall vidta vissa åtgärder, t. ex. avge deklarationer för fastigheten. Några remissinstanser anser att det skulle vara bättre om förvaltaren fick en allmän rätt att tala och svara för fastigheten med vissa särskilt angivna undantag. Det har också ifrågasatts om inte den tvångsförvaltade fastigheten kunde ges karaktären av en självständig juridisk person.

För egen del vill jag till en början anföra att sistnämnda konstruktion synes onödigt ingripande och kräva alltför vidlyftiga särregler. I enlighet med vad som anförs i promemorian bör förvaltaren vara behörig att inom ramen för sitt uppdrag handla i fastighetsägarens namn och med förpliktande verkan för denne. Det är inte minst av hänsyn till tredje man angeläget att förvaltarens och fastighetsägarens resp. kompetensområden får en så klar avgränsning som möjligt. Utgångspunkten bör härvid vara att det i princip är förvaltaren som svarar för fastigheten. Mot bakgrund härav vill jag ansluta mig till det vid remissbehandlingen framförda förslaget att förvaltaren får en allmän rätt att i frågor som rör fastigheten företräda fastighetsägaren samt tala och svara i dennes ställe med vissa särskilt angivna undantag. Förvaltaren bör inte ha rätt att överlåta fastigheten eller eljest förfoga över den på sådant sätt att den helt eller delvis avhänds fastighetsägaren, exempelvis i process eller vid fastighetsbildningsförrättning. Förvaltaren bör vidare inte få på egen hand belåna fastigheten eller medge inteckning i den. De deklarationer som skall göras beträffande fastigheten har så intimt samband med fastighetsägarens övriga ekonomiska förhållanden att det bör ankomma på honom att upprätta dem, varvid det givetvis måste åligga förvaltaren att lämna fastighetsägaren de upplysningar han kan behöva för ändamålet. Om förvaltaren får så vidsträckta befogenheter som jag

nu har angett, kan han emellertid komma att få ta befattning med fastighetsfrågor som kan te sig ganska perifera i betraktande av förvaltningens egentliga syfte. Med hänsyn härtill synes det lämpligt att låta förvaltaren få möjlighet att överlämna åt fastighetsägaren att själv handlägga sådana frågor.

I vissa fall torde det bli möjligt för förvaltaren att av löpande intäkter avsätta medel för framtida större underhålls- eller förbättringsarbeten. Dessa medel tillhör fastighetsägaren även om de omhänderhas av förvaltaren. Om sådana medel utmäts för fastighetsägarens skulder eller dras in i en eventuell konkurs skulle förvaltningens målsättning spolieras. Vad jag tidigare sagt om tvångsförvaltningens förhållande till exekutiv försäljning och konkurs samt förvaltarens ställning gentemot fastighetsägaren visar att jag anser att förvaltarens ställning bör göras så stark som möjligt. I linje härmed anser jag att de tillgodohavanden som förvaltaren disponerar för viss fastighet inte bör få utmätas för fastighetsägarens skulder eller, om han råkar i konkurs, ingå i konkursboets egendom.

Som jag nyss har anfört bör fastighetsägaren bli bunden av förvaltarens åtgärder och således även personligen ansvarig för de förbindelser som kan uppstå under förvaltningen. Om fastigheten övergår till ny ägare under pågående tvångsförvaltning bör denne vara skyldig att överta ansvaret för sådana förbindelser gentemot tredje man som förvaltaren har ådragit den föregående ägaren. En sådan regel krävs för att inte förvaltaren skall ställas inför onödigt stora svårigheter exempelvis när det gäller att erhålla leverantörskrediter.

Enligt promemorian är det inte påkallat att inskränka fastighetsägarens rätt att överlåta den förvaltade fastigheten. Inte heller förordas något förbud för ägaren att belåna denna. Som motiv härför anförs dels att ett sådant förbud kan befaras medföra tillämpnings- och kontrollsvårigheter dels att de reguljära kreditinrättningarna ändå torde vägra att låna ut pengar mot säkerhet i en tvångsförvaltnad fastighet utan förvaltarens medverkan. Där emot föreskrivs i promemorieförslaget förbud för ägaren att ta ut inteckning i fastigheten utan förvaltarens medgivande. Ett sådant förbud är lätt att kontrollera och anses kunna fylla en funktion genom att förvaltaren får tillfälle att bl. a. ställa krav på att visst belopp skall användas för fastighetens upprustning. Om förvaltaren inte medger inteckning skall fastighetsägaren enligt förslaget kunna få frågan prövad av hyresnämnden.

Ett par remissinstanser föreslår vissa regler om underrättelse till inteckningshavare i syfte att hindra fastighetsägaren att ta upp lån mot säkerhet i obelånade inteckningar eller ägarhypotek.

Jag instämmer i att några inskränkningar inte bör föreskrivas i fastighetsägarens rätt att överlåta fastigheten. Eftersom skälet för att fastigheten står under tvångsförvaltning är att ägaren inte själv har förmått sköta den på godtagbart sätt kan det tvärtom ofta vara önskvärt att en överlåtelse kom-

mer till stånd. Jag kan också ansluta mig till förslaget att fastighetsägaren inte skall få inteckna fastigheten utan medgivande av förvaltaren eller hyresnämnden. Medgivande till inteckning bör lämnas om åtgärden inte försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande förvaltning av fastigheten. Även när det gäller frågan om förbud mot belåning delar jag de i promemorian framförda synpunkterna. Det skulle vara mycket svårt att kontrollera efterlevnaden av ett sådant förbud, eftersom upplåning kan ske mot inteckning som har tagits ut innan fastigheten ställdes under förvaltning. Risker för att en bank eller annat kreditinstitut skulle låna ut pengar mot säkerhet i en tvångsförvaltnings fastighet utan förvaltarens medverkan torde f. ö. vara ringa. För att det i möjligaste mån skall undvikas att fastighetsägaren utnyttjar inteckningar som innehåller av annan för upplåning bör emellertid i lagen föreskrivas att förvaltaren ofördröjligen skall undersöka fastighetens inteckningsförhållanden och underrätta alla kända inteckningshavare om tvångsförvaltningen.

Förvaltarens huvudsakliga åligganden skall enligt promemorian vara att uppbära hyror och andra löpande intäkter samt betala räntor, amorteringar, avgifter och andra fastighetskostnader. En central uppgift blir att så långt intäkterna räcker underhålla och förbättra fastigheten. Fastighetens löpande intäkter utgör den ekonomiska gränsen för vad förvaltaren i första hand kan åstadkomma i underhåll och förbättringar. Han skall emellertid tillvarata olika möjligheter att förbättra avkastningen. Vidare framhålls att utrymmet för underhålls- och förbättringsarbeten ökas, om fastighetsägaren kan förmås att frivilligt tillskjuta medel. Förvaltaren får enligt promemorian anses ha rätt att träffa avtal med kreditinstitut om anstånd med betalning av räntor och amorteringar för att sålunda skapa bättre utrymme för underhållsarbeten. När det förekommer privat "överbelåning", torde förvaltaren ofta utan risk kunna vägra att fullgöra betungande betalningar. I promemorian inskräps att det inte skall vara förvaltarens uppgift att till varje pris hålla kvar fastigheten i fastighetsägarens ägo. Kommer fastigheten i ett läge, som normalt skulle vara ohållbart om inte ägaren skjuter till medel, anses det inte kunna begäras av förvaltaren att han skall vidta särskilda åtgärder för att möta en inledd aktion mot fastigheten.

Den löpande förvaltningen bör enligt promemorian i allmänhet kunna överlämnas till förvaltaren utan särskilda direktiv. Undantagsvis kan emellertid riktlinjer behövas för lösningen av speciella frågor. Det föreslås därför att hyresnämnden skall kunna meddela särskilda föreskrifter för förvaltningen. Hyresnämnden föreslås vidare kunna bestämma viss rimlig "hyra", som fastighetsägaren skall betala till förvaltaren för utrymmen som han själv disponerar. Särskilda föreskrifter om skyldighet för fastighetsägaren att underlätta förvaltarens arbete genom att tillhandagå med upplysningar eller överlämna handlingar anses inte behövliga.

Förvaltningen kan komma att aktualisera frågor om mera genomgripande

åtgärder med fastigheten än sådana som kan finansieras av de löpande intäkterna. Finner förvaltaren att fastigheten bör genomgå upprustning, som kräver medel vid sidan av fastighetens avkastning och löpande tillskott från fastighetsägaren, skall förvaltaren enligt promemorieförslaget sörja för att upprustningsfrågan utreds. Utredningen med förslag till åtgärder skall tillställas fastighetsägaren. De ekonomiska frågor som en omfattande upprustning aktualiserar bör enligt promemorian diskuteras med fastighetsägaren. Denna får anses ha ett starkt intresse av att medverka, eftersom en upprustning kan föra fastigheten ur den vanvård som skulle kunna leda till att fastigheten exproprieras. För att utredningen och diskussionerna skall fylla ett verkligt syfte anses det emellertid nödvändigt att det finns möjligheter att genomföra en upprustning mot fastighetsägarens vilja. I promemorian föreslås därför att hyresnämnden skall kunna pröva om en av förvaltaren föreslagen upprustning är lämplig och bör komma till stånd helt eller delvis samt i så fall ge förvaltaren tillstånd att ta upp lån mot säkerhet av inteckning i fastigheten för ändamålet.

Vid remissbehandlingen har endast vissa speciella frågor som rör förvaltningens handhavande uppmärksammats, såsom förvaltarens formella behörighet vid bl. a. uttagande av inteckning. Fastighetsanställdas förbund har med instämmande av LO framhållit att det bör göras klart att förvaltaren skall ha inte bara rätt utan också skyldighet att reglera anställd personals lönefordringar.

Jag kan ansluta mig till de i promemorian anförda synpunkter på förvaltarens uppgifter som jag nyss har återgett. Jag vill endast tillägga att förvaltaren bör anses ha befogenhet att träffa avtal om sedvanliga leverantörskrediter och vid behov förvärva erforderliga utrustningsdetaljer m. m. genom avbetalningsköp. En förutsättning härför bör dock vara att de skulder som till följd av sådana avtal drabbar fastighetsägaren inte överstiger vad som kan betalas av de löpande intäkterna från fastigheten. I princip bör också krävas att avbetalningstiden rymms inom förvaltningsperioden, om inte fastighetsägaren personligen har biträtt avtalet. Det torde inte kunna råda någon tvekan om att förvaltaren får möjlighet att sluta avtal av nu angivet innehåll om hans behörighet utformas så som jag tidigare har förordat. Han blir också behörig att träffa överenskommelse med anställd personal och reglera eventuella lönefordringar. Sådana åtgärder faller naturligt inom ramen för hans åligganden som förvaltare.

Eftersom en sanering av fastighetens ekonomi är betydelsefull för dess framtida skötsel anser jag vidare att det i lagen bör framhållas att förvaltaren skall tillse att fastighetens avkastning om möjligt förbättras. Förvaltarens handlande härvid skall givetvis styras av vad som kan anses vara skäligt med hänsyn till bl. a. god sed i hyresförhållanden samt fastighetens beskaffenhet.

Vad beträffar tillämpningen av regeln om rätt för förvaltaren att med

hyresnämndens medgivande inteckna och belåna fastigheten vill jag framhålla att denna möjlighet normalt bör användas endast för fastighetsekonomiskt sunda investeringar, vilka kan beräknas ge en avkastning som kommer att täcka kapitalkostnaderna. Med hänsyn till hyresgästernas intressen kan det vara angeläget att en av hyresnämnden medgiven upprustning inte fördröjs genom att nämndens beslut överklagas. Å andra sidan kan detta beslut ha så ingripande betydelse för fastighetsägarens ekonomiska förhållanden att det inte bör komma i fråga att avskära honom från möjligheten att föra talan mot beslutet. Vad jag nu har sagt talar för att nämnden bör kunna förordna om omedelbar verkställighet av beslutet men att denna möjlighet inte bör användas i sådana fall då saken kan vara tveksam. Ett förordnande att beslutet får verkställas utan hinder av att det klandras innebär att inteckning får meddelas på begäran av förvaltaren och att denne kan sluta bindande avtal om upplåning av medel, beställning av varor och tjänster etc. Skulle beslutet upphävas efter klander påverkar detta inte tredje mans ställning. Däremot åligger det förvaltaren att vidta erforderliga åtgärder för att snarast möjligt avveckla de åtaganden han har gjort på grundval av beslutet.

6.3.5. *Vissa andra frågor.* Promemorieförslaget innehåller en särskild föreskrift om offentliggörande av beslut som rör förvaltningen. Enligt denna skall hyresnämnden översända beslut om förvaltning, förlängningsbeslut och beslut om förvaltningens upphörande till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken. En sådan anteckning skall säkerställa att bl. a. fastighetsspekulanter, inteckningshavare och tilltänkta kreditgivare kan få kännedom om förvaltningen. I övrigt förutsätts i promemorian att varje hyresgäst skall underrättas om hyresnämndens beslut genom förvaltarens försorg. Någon särskild lagbestämmelse om detta anses inte behövligen eftersom det får betraktas som ett självklart inslag i förvaltaruppgifterna att snabbt ge hyresgästerna kännedom om förvaltningen.

Under remissbehandlingen har föreslagits att förvaltaren uttryckligen åläggs att underrätta hyresgästerna. Skyldigheten skulle kunna komma till uttryck i hyresnämndens beslut genom att där tas in en anvisning till förvaltaren att ombesörja sådana underrättelser. Med hänsyn till att ett ärende om tvångsförvaltning kan tänkas bli uppskjutet viss tid och fastighetsägaren skulle kunna utnyttja detta uppskov till att ta ut nya inteckningar i fastigheten har en remissinstans föreslagit att inskrivningsdomaren skall underrättas så snart en ansökan om tvångsförvaltning har kommit in till hyresnämnden.

För egen del anser jag att lagen bör innehålla en föreskrift om skyldighet för förvaltaren att underrätta hyresgästerna om förvaltningens tillkomst samt om eventuella beslut om förlängning och upphörande av förvaltningen. Hyresgästerna bör också få besked om vem som är förvaltare.

Jag har tidigare förordat att underrättelse om förvaltningen skall lämnas till kända inteckningshavare. Lämpligen bör hyresnämnden i sitt beslut erinra om dessa förvaltarens skyldigheter. Någon särskild föreskrift om formen för underrättelserna synes inte nödvändig, utan det kan överlämnas åt förvaltaren att bedöma denna fråga. Underrättelserna bör dock i allmänhet vara skriftliga. Utan lagföreskrift åligger det självfallet förvaltaren att i möjligaste mån underrätta kända kreditgivare så att låneavier och andra bankhandlingar kan tillställas honom direkt. Jag biträder förslaget att anteckning om förvaltningen skall göras i fastighetsboken. Med hänsyn till att beslut om tvångsförvaltning i regel bör kunna meddelas snabbt och att det i brådskande fall skall finnas möjlighet att ge interimistiskt beslut synes det mig inte påkallat att, såsom en remissinstans föreslår, göra anteckning i fastighetsboken även beträffande ansökan om förvaltning.

I promemorian behandlas också frågan om val av förvaltare. Det föreslås att förvaltningen skall uppdras åt kommunal nämnd eller åt bolag, förening eller inrättning som bedriver fastighetsförvaltning eller åt person som är kunnig och erfaren i sådan förvaltning. Enligt promemorian bör särskilt företräde inte ges åt någon av de uppräknade kategorierna.

Flera remissinstanser påpekar att förvaltningen ofta lämpligen bör kunna uppdras åt fastighetsägarorganisation. Från fastighetsägarhåll anförs att allmännyttiga bolag och kommunala organ inte bör komma i fråga i första hand när det gäller förvaltning av fastighet som tillhör enskild. Andra remissinstanser ifrågasätter om det över huvud taget är lämpligt att förordna kommunal nämnd eller kommunalt bolag till förvaltare.

Után tvivel kan vissa praktiska olägenheter vara förenade med att anförtro förvaltningen åt kommunal nämnd. Detta sammanhänger framför allt med den möjlighet som finns att överklaga nämndens beslut genom kommunala besvär. Nämnden kan vidare tänkas företräda intressen som är svår-förenliga med förvaltarskapet. Jag anser därför att kommunal nämnd inte lämpligen bör komma i fråga som förvaltare. Däremot bör kommunal tjänsteman eller förtroendeman i kommunal nämnd kunna utses till förvaltare om han i övrigt kan anses lämplig för uppdraget. Härigenom erhålls möjlighet att utföra förvaltningen i nära samarbete med de kommunala organen. Hinder bör inte heller föreligga att utse kommunalt bostadsföretag till förvaltare. Dessa företag representerar en stor erfarenhet på fastighetsförvaltningsområdet vilken bör tillvaratas. Även i övrigt ansluter jag mig i sak till promemorieförslaget. Det är givetvis svårt att förutsäga vilken kategori av förvaltare som i praktiken kommer att bli den vanligaste. Mycket talar dock för att företag, organisationer och advokater, som huvudsakligen sysslar med förvaltningservice, kommer att anlitas i första hand. Den beredvilighet att medverka som fastighetsägarorganisationerna har visat bör givetvis tillvaratas.

Enligt promemorieförslaget skall förvaltaren ha rätt att av avkastning-

en eller, i den mån denna ej förslår, av fastighetsägaren uppbära skäligt ar v o d e. Arvodet skall bestämmas av hyresnämnden sedan slutredovisning har lämnats. Förvaltaren skall enligt förslaget i slutredovisningen ange i vad mån fastighetsägaren bör svara för arvodet. Hyresnämnden bestämmer detta, varefter förvaltaren får kräva fastighetsägaren på vad denne skall betala och vid vägran skaffa sig dom eller betalningsföreläggande på beloppet. Påstår fastighetsägaren att avkastningen räckt till för arvodet, kan frågan om betalningsskyldighet ibland inte slutligen prövas förrän tiden för klander av slutredovisningen har löpt ut eller sådan klandertalan avgjorts. Någon prövning av arvodets skälighet skall enligt promemorian inte göras av domstolen i andra fall än då hyresnämndens arvodesbeslut genom klander kommer under domstolens prövning.

Flera remissinstanser har ställt sig kritiska mot den föreslagna ordningen, som enligt deras mening inte ger förvaltaren tillräcklig garanti att få ut arvodet. De föreslår att förskott på arvode skall kunna utgå av allmänna medel med rätt för det allmänna att överta anspråket mot fastighetsägaren.

Jag instämmer i vad som anförs i promemorian om att förvaltarens arvode inte bör få inkräkta på möjligheten att använda fastighetsavkastningen till åtgärder på fastigheten. Av detta följer att arvodet ofta inte kan tas ut ur fastighetens avkastning. Fråga uppkommer då om vem som skall betala arvodet. I enlighet med vad som sägs i promemorian anser jag det vara klart att fastighetsägaren skall göra detta, eftersom det arbete förvaltaren lägger ned på fastigheten kommer denne till godo. Det kan dock i vissa fall dröja avsevärd tid innan förvaltaren lyckas få ut sitt arvode från ägaren, om nu detta över huvud taget är möjligt. För att förvaltaruppdraget skall bli mera attraktivt anser jag därför att förslaget bör kompletteras med regler om rätt för förvaltaren att få förskott av allmänna medel. Eftersom kommunerna har ett starkt intresse av denna lagstiftning bör skyldighet att betala sådant förskott åläggas vederbörande kommun, med rätt för kommunen att återkräva beloppet från fastighetsägaren. Hyresnämnden bör bestämma arvodesbeloppet samt ange hur stor del av det som skall utgå ur fastighetens avkastning och hur stor del som fastighetsägaren själv skall betala. Med hänsyn till den betydelse arvodesfrågan får för kommunen bör denna beredas tillfälle att yttra sig i ärendet. Promemoriaförslaget innebär att arvodet inte skall fastställas förrän förvaltningen har avslutats och slutredovisning lämnats. Enligt min mening är det av hänsyn till förvaltarna rimligare att arvodet bestäms för varje år sedan förvaltaren har lämnat redovisning för sin förvaltning under året.

7. Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

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

Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

8. Specialmotivering

8.1. Förslaget till lag om ändring i expropriationslagen

Den föreslagna regeln om rätt att expropriera bostadsfastighet i fall av föreliggande eller befarad grov vanhävd har tagits in som en särskild punkt i 1 §. Expropriationsregeln bör inte ha ett lika vidsträckt tillämpningsområde som bestämmelserna om tvångsförvaltning. Det bör exempelvis inte kunna komma i fråga att expropriera en industribyggnad på grund av att en eller ett par enstaka bostadslägenheter i byggnaden är vanvårdade. Med hänsyn härtill anges i den föreslagna bestämmelsen att syftet med expropriationen skall vara att försätta eller hålla bebyggelse, som väsentligen används för bostadsändamål, i tillfredsställande skick. Av lagen bör framgå vilken utredning som sökanden skall förebringa i expropriationsärendet. Regler härom har — i enlighet med lagens systematik — tagits upp i en ny paragraf, 114 §, under särskild rubrik. Där föreskrivs att ansökningsen skall åtföljas av utredning som visar vilka åtgärder som har vidtagits för att i annan ordning tillgodose ändamålet med expropriationen. Som exempel på sådana åtgärder kan nämnas att förelägganden har utfärdats men inte blivit respekterade eller att fastigheten har ställts under tvångsförvaltning och omständigheterna är sådana att det inte anses möjligt att låta ägaren återta förvaltningen. Sökanden skall vidare lämna besked om vilka åtgärder han ämnar vidta för att uppnå det med expropriationen avsedda syftet. Det måste krävas att sökandens planer är tämligen noga preciserade. Ett sådant krav torde kunna upprätthållas utan stöd av någon uttrycklig föreskrift i lagen. Utöver bestämmelserna om ansökningsens innehåll anser jag inte att det behövs några särskilda bestämmelser om expropriation av vanhävdad bostadsbebyggelse.

8.2. Förslaget till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

1 §

I paragrafen anges förutsättningarna för att förordnande om tvångsförvaltning skall kunna meddelas. Jag får i första hand hänvisa till vad jag

har anfört härom i den allmänna motiveringen. Ett ingripande kommer i regel att riktas mot ägaren av fastigheten och grundas på att denne har vanskött fastigheten. Även om fastigheten förvaltas av annan för ägarens räkning skall givetvis försummelse vid förvaltningen kunna tillräknas ägaren och läggas till grund för ett ingripande mot denne.

Med fastighetsägare jämställs enligt andra stycket den som äger eller med nyttjanderätt innehar bostadshus på annans mark. Härigenom blir lagen tillämplig på bl. a. tomträttshavare. Med uttrycket bostadshus avses i detta sammanhang byggnad som innehåller bostadslägenhet.

I tredje stycket föreskrivs bl. a. att fastighet som ägs av staten eller av kommun inte kan ställas under förvaltning. I övrigt blir lagen tillämplig även på sådan fastighet. Om en tvångsförvaltd fastighet förvärvas av kommunen upphör alltså inte förvaltningen omedelbart på grund därav. Däremot kan givetvis förhållandet motivera ett beslut enligt 7 § andra stycket att förvaltningen skall upphöra i förtid.

2 §

I paragrafen anges vad hyresnämnden har att iakta vid val av förvaltare. Utan särskild föreskrift torde gälla att bara den som har förklarat sig villig att åta sig uppdraget kan utses till förvaltare.

I andra stycket föreskrivs att förvaltaren kan entledigas under pågående förvaltning när förhållandena föranleder det. Att hyresnämnden vid behov kan utse ny förvaltare följer av första stycket.

3 §

I paragrafens första stycke anges förvaltarens allmänna skyldigheter vid förvaltningen. I andra stycket föreskrivs att förvaltaren om möjligt skall bereda fastighetsägaren tillfälle att yttra sig om förvaltningsåtgärd av vikt. Sista stycket innehåller regler om hyresnämndens möjligheter att ge särskilda föreskrifter för förvaltningen och att ålägga fastighetsägaren att betala för utrymmen som han själv disponerar.

4 och 5 §§

Dessa paragrafer innehåller regler om förvaltarens och ägarens behörighet att företa rättshandlingar med avseende på fastigheten. Reglerna innebär att förvaltaren tillerkänns en mycket vidsträckt sådan behörighet och att ägarens behörighet är i motsvarande mån begränsad. Förvaltaren får inte överlåta fastigheten eller på annat sätt förfoga över den så att den helt eller delvis avhänds ägaren. Han är emellertid i princip behörig att företräda ägaren exempelvis i mål om bättre rätt till fastigheten eller vid fastighetsbildningsförrättning. Frågor av detta slag torde dock i regel vara av sådan beskaffenhet att förvaltaren bör med stöd av 5 § första stycket överlämna åt fastighetsägaren att själv ta hand om dem. Vad beträffar inteckningsåt-

gärder innebär de föreslagna reglerna att sådana åtgärder får företas bara om antingen ägaren och förvaltaren är överens eller hyresnämnden har lämnat sitt samtycke. Medgivande från nämnden till förvaltaren att ta ut ny in-teckning kan inte komma i fråga i andra fall än som avses i 6 §, dvs. när fastigheten skall genomgå särskild upprustning. Har nämnden gett förvaltaren tillstånd att företa en in-teckningsåtgärd är denne behörig att företa åtgärden på fastighetsägarens vägnar och med bindande verkan för honom.

6 §

Bestämmelserna i denna paragraf reglerar möjligheterna för förvaltaren att vidta åtgärder som fordrar tillskott av andra medel än hyresintäkter, andra löpande fastighetsintäkter eller frivilliga bidrag från fastighetsägaren.

7 §.

Paragrafen reglerar tvångsförvaltningens varaktighet. Utgångspunkt för tidens beräkning är den dag då beslutet om förvaltning trädde i kraft. Av 15 § följer att hyresnämnds beslut om förvaltning länder till efterrättelse omedelbart. Tiden räknas alltså från beslutets dag, när detta har meddelats av nämnden.

8 §.

I paragrafen regleras verkningarna av att fastighet byter ägare under tid då den står under tvångsförvaltning. Reglerna blir tillämpliga även då äganderätten övergår genom expropriation. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen bör förvaltningen bestå utan hinder av äganderättsövergången och den nye ägaren bli ansvarig för de förbindelser som förvaltaren har ingått under förvaltningen. Medel som förvaltaren har om hand för fastigheten bör komma denna till godo. Jag har med hänsyn härtill i den allmänna motiveringen förordat att sådana medel skall vara skyddade mot utmätning. Motsvarande skäl talar för att medlen bör övergå till den nye ägaren vid en överlåtelse av fastigheten och en regel härom har tagits in i denna paragraf. En sådan ordning underlättar arbetet för förvaltaren eftersom han inte behöver göra någon särskild avräkning med anledning av överlåtelsen. Att medlen blir den nye fastighetsägarens egendom innebär givetvis inte att han får rätt att förfoga över dem, utan de skall även i fortsättningen disponeras av förvaltaren.

De här föreslagna reglerna om ansvaret för förbindelser som förvaltaren har ingått påverkar i och för sig inte den tidigare ägarens ansvar mot tredje man. Frågan om vem av de bägge ägarna som slutligt skall svara för förbindelserna regleras inte i paragrafen. Denna fråga får lösas genom avtal mellan dem. Det får förutsättas att förvaltaren tillhandahåller det underlag som kan behövas för att en sådan uppgörelse skall kunna träffas.

9 och 10 §§

De i den allmänna motiveringen behandlade frågorna om offentliggörande av beslut som rör tvångsförvaltning regleras i dessa paragrafer.

När det i 9 § föreskrivs att beslut om förvaltning skall sändas till inskrivningsdomaren avses därmed inte bara slutligt beslut utan också sådant interimistiskt beslut som kan meddelas enligt 15 § andra stycket. Skulle tvångsförvaltningen avse ett hus som ägs av någon som enligt 1 § andra stycket skall jämnställas med fastighetsägare men som inte är tomt-rättsbavare, blir det givetvis inte aktuellt att göra någon anteckning i fastighets- eller tomtträttsboken. I så fall fyller ett meddelande till inskrivningsdomaren inte någon funktion. Utan hinder av paragrafens formulering synes nämnden då kunna underlåta att sända sådant meddelande.

Den i 10 § föreskrivna skyldigheten att underrätta hyresgästerna om vem som är förvaltare torde vid byte av förvaltare få anses åvila den nye förvaltaren.

11 §

Bestämmelserna i paragrafens första stycke ålägger förvaltaren att hålla omhänderthavda medel skilda från andra medel. Vidare har där intagits den i den allmänna motiveringen behandlade bestämmelsen att medel som förvaltaren har hand om inte får utmätas för fastighetsägarens skulder. Härav följer enligt 27 § konkurslagen att dessa medel inte heller skall ingå i konkursboet, om fastighetsägaren sätts i konkurs. Regeln gäller endast de medel som förvaltaren har hand om och avser inte själva fastigheten. Denna kan alltså utmätas för t. ex. intecknad skuld samt ingå i ägarens konkursbo.

I paragrafens andra stycke föreskrivs att medel som inte behövs för förvaltningen skall utbetalas till fastighetsägaren. Det kan ibland vara motiverat att förvaltaren betalar ut medel till ägaren även i fall då medlen i och för sig skulle kunna användas för behövliga åtgärder t. ex. reparationer på fastigheten. Som exempel på en sådan situation kan nämnas att ägaren har ett stort eget kapital nedlagt i fastigheten och är beroende av avkastningen för sin försörjning. En utbetalning till fastighetsägaren bör dock aldrig få leda till att det i 3 § angivna kravet på tillfredsställande skötsel av fastigheten åsidosätts.

12 §

I paragrafen regleras frågor om förvaltarens redovisningsskyldighet, om redovisningshandlingarnas översändande och om klander av lämnad redovisning. Redovisningen skall lämnas till fastighetsägaren och avskrifter av den skall tillställas hyresnämnden och hälsovårdsnämnden. Om fastigheten har bytt ägare under redovisningsperioden sänds redovisningen till både den gamle och den nye ägaren.

13 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förvaltarens rätt till arvode samt om fastställande och betalning av arvodet. Arvodet skall bestämmas för ett kalenderår i sänder. Hyresnämnden avgör om och i vilken mån arvodet skall utgå ur avkastningen resp. betalas av fastighetsägaren. Har fastigheten bytt ägare under året får betalningsskyldigheten fördelas mellan de olika ägarna. Det torde få anses åligga förvaltaren att lämna förslag till lämplig fördelning.

Enligt andra stycket skall vederbörande kommun på begäran förskottera den del av arvodet som skall betalas av fastighetsägaren. Har kommunen sålunda betalat arvodet inträder kommunen i förvaltarens rätt mot ägaren och kan återkräva beloppet av denne.

Nämndens beslut i fråga om arvodet kan inte direkt läggas till grund för exekution. Om fastighetsägaren inte betalar frivilligt får därför den ersättningsberättigade utverka dom eller betalningsföreläggande på beloppet.

14 §

Paragrafen anger vilka som är berättigade att föra talan i frågor som rör tvångsförvaltning. Regeln att hyresnämnden självant kan ta upp fråga till prövning kan utnyttjas exempelvis när förvaltaren har avlidit och ny förvaltare därför behöver utses eller när nämnden vid sin tillsyn eller på annat sätt fått kännedom om förhållanden som kan aktualisera frågor om särskilda föreskrifter för förvaltningen eller om byte av förvaltare.

15 och 16 §§

Dessa paragrafer innehåller regler rörande verkställbarheten av hyresnämndens beslut, om rätt för hyresnämnden att besluta om tillfällig förvaltning samt om klandertalan mot beslut av hyresnämnd.

17 §

I paragrafen föreskrivs att hyresnämnden skall ha tillsyn över förvaltningen.

8.3. Förslaget till lag om ändring i lagen om hyresnämnder

Det föreslagna prövningssystemet gör det nödvändigt att genomföra vissa ändringar i lagen om hyresnämnder. I departementspromemorian framläggs förslag till ändringar i 1, 7, 10 och 17 §§ i nämnda lag. Ändringarna innebär att frågor enligt tvångsförvaltningslagen skall prövas i den ordning som gäller för prövning av hyrestvist. Promemorieförslaget har kritiserats av hyresnämnden för Stockholms län som anser att ärenden angående tvångsförvaltning i så hög grad skiljer sig från egentliga hyrestvister att det är mindre lämpligt att låta reglerna om handläggningen av sådana tvister bli

direkt tillämpliga på dem. Nämnden föreslår att bestämmelser om förfarandet i tvångsförvaltningsärenden tas in i en särskild paragraf i hyresnämndslagen. Förfarandet skall enligt nämndens förslag kunna anpassas till den väckta frågans karaktär. Medan beslut att ställa en fastighet under tvångsförvaltning inte bör meddelas utan att förhandling har ägt rum med parterna, bör t. ex. tillstånds- och arvodesfrågor kunna avgöras på handlingarna efter hörande av exempelvis fastighetsägaren eller förvaltaren. Paragrafen föreslås vidare innehålla regler om att nämnden får företa besiktning och föranstalta om annan nödvändig utredning, t. ex. av ekonomisk art. De allmänna bestämmelserna om förfarandet i 13—22 §§ hyresnämndslagen skall enligt nämndens förslag gälla även i tvångsförvaltningsärenden.

För egen del anser jag att frågor om tvångsförvaltning är av så speciell natur att reglerna om förfarandet i hyrestvister inte kan göras i sin helhet direkt tillämpliga på dem. Jag föreslår därför att förfarandereglerna för dessa ärenden samlas i en särskild paragraf i lagen. Dessutom föreslås ett tillägg till uppräknningen i 1 § första stycket av de ärenden som hyresnämnderna har till uppgift att handlägga.

Den särskilda paragrafen om tvångsförvaltningsärenden, 12 a §, inleds med bestämmelser om ansökan i sådant ärende. Ansökningen skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parterna, fastigheten, sökandens yrkande och grunderna för detta. I övrigt skall 5 § andra och tredje styckena i lagen äga motsvarande tillämpning i fråga om ansökningen. Detta innebär att nämnden, om ansökningen inte fyller de uppställda kraven, skall förelägga sökanden att avhjälpa bristen, att ansökningen får avvisas om föreläggandet inte efterkommes samt att ärendet skall avskrivas om ansökningen återkallas.

Vad beträffar förfarandet i övrigt är de regler som gäller för vanliga hyrestvister i allmänhet lämpliga även för tvångsförvaltningsärendena. I 12 a § andra stycket föreskrivs därför som huvudprincip att dessa regler skall gälla i tillämpliga delar vid prövningen av sådana ärenden. Detta innebär att ärendet skall handläggas vid sammanträde inför hyresnämnden, till vilket parterna skall kallas. Underlåter sökanden utan laga förfall att inställa sig inför nämnden skall ärendet avskrivas från vidare handläggning. Kommer inte motparten kan nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig eller avgöra ärendet utan hinder av hans utevaro. Något hinder för nämnden att föreskriva vite redan i den första kallelsen torde inte föreligga. Hyresnämnden skall vara verksam för att utreda frågorna och bör vara oförhindrad att, om det anses lämpligt, verka för en förlikning mellan parterna. Som ett led i utredningsarbetet kan nämnden besiktiga den fastighet frågan rör samt föranstalta om annan utredning, t. ex. genom att förordna sakkunnig.

I 12 a § tredje och fjärde styckena har tagits in vissa bestämmelser som innebär avvikelser från de nu nämnda förfarandereglerna. Vissa ärenden rörande tvångsförvaltning torde utan olägenhet kunna avgöras på hand-

lingarna, exempelvis frågor om byte av förvaltare eller om arvode till förvaltare, där några delade meningar inte föreligger. I tredje stycket föreskrivs därför att nämnden kan pröva fråga som rör tvångsförvaltning utan att ha kallat parterna till sammanträde, om det är uppenbart att sammanträde inte behövs. Det ligger i sakens natur att nämnden inte kan företa sin slutliga prövning förrän de som berörs av saken har fått tillfälle att yttra sig. Att märka är att en fråga i vissa fall kan ha intresse även för andra än parterna. Sålunda torde ofta den på vars begäran beslutet om tvångsförvaltning har meddelats ha intresse av att få yttra sig i olika frågor som kan uppkomma under förvaltningens gång. I fjärde stycket föreskrivs att interimistiskt beslut om tvångsförvaltning får meddelas utan att fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig. Denna möjlighet kan utnyttjas t. ex. när nämnden utan framgång har försökt delge ägaren kallelse till sammanträde eller när det är svårt att få klarhet i vem som äger fastigheten.

De gemensamma förfarandereglerna i 13—22 §§ hyresnämndslagen är omedelbart tillämpliga även i tvångsförvaltningsärenden. Införandet av dessa ärenden har föranlett ett par tillägg i 17 §.

9. Hemställan

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över förslagen till

1) lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation,

2) lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,

3) lag om ändring i lagen (1968: 349) om hyresnämnder

inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bilaga 1
(Departementspromemorian)

1) Förslag
till
Lag
om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas som följer.

1 §

Försummar ägare av bostadsfastighet dess löpande skötsel genom att inte tillbörligen vårda fastigheten eller genom att underlåta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och saknas anledning antaga att rättelse kommer att ske, kan fastigheten ställas under förvaltning enligt denna lag.

Fastighet, som äges av staten eller av kommun, kan ej ställas under förvaltning. Lagen äger i övrigt tillämpning endast på fastighet, som innehåller uthyrd bostadslägenhet. Som uthyrd lägenhet räknas därvid ej lägenhet, som utgör del av fastighetsägarens egen bostad.

Med ägare av fastighet jämställs den som äger bostadshus på annans mark.

2 §

Fråga om förordnande om förvaltning samt fråga i övrigt enligt denna lag prövas, där annat ej anges, av hyresnämnd. Sådan fråga upptages efter ansökan av hälsovårdsnämnden eller länsstyrelsen. Har förvaltare förordnats, upptages fråga även på ansökan av förvaltaren eller av fastighetsägaren.

Mot hyresnämndens beslut får klandertalan föras på sätt anges i 3 kap. 71 § första stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Sådan talan väckes vid den domstol som enligt 3 kap. 72 § första stycket samma lag har att upptaga klandertalan i hyrestvist som ej rör kollektivavtal.

Hyresnämnds beslut om förordnande av förvaltning länder genast till efterrättelse, om ej domstol, som äger pröva klandertalan, förordnar annat.

3 §

Finnes ansökningen böra bifallas, förordnar hyresnämnden om förvaltning samt utser förvaltare att handha fastighetsförvaltningen i ägarens ställe och för dennes räkning.

Förvaltningen uppdrages åt kommunal nämnd eller åt bolag, förening eller inrättning som bedriver fastighetsförvaltning eller åt person som är kunnig och erfaren i sådan förvaltning.

Ej må någon förordnas till förvaltare utan att ha samtyckt därtill. Avseende fästes vid fastighetsägarens önskemål beträffande valet av förvaltare.

4 §

Förvaltning pågår under en tid av tre år från det förordnandet trädde i kraft. Föreligger vid förordnandets utgång särskilda skäl för fortsatt förvaltning, beslutar hyresnämnden, efter anmälan av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen eller förvaltaren, om förlängning för ett år i sänder.

Förordnande att förvaltning skall upphöra tidigare än som följer av första stycket meddelas om det uppenbarligen ej längre föreligger skäl för förvaltning.

När skäl är därtill, kan förvaltare entledigas och ny förvaltare utses.

Försättes fastighetsägaren i konkurs, är förordnandet om förvaltning förfallet.

5 §

Förordnande om förvaltning gäller också mot ny ägare av fastigheten.

Fastighetsägaren får ej inteckna fastigheten utan medgivande av förvaltaren. Vägras medgivande, kan fastighetsägaren bringa frågan under hyresnämndens prövning. Medgivande lämnas, där åtgärden ej kan avsevärt försämra betingelserna för en tillbörlig skötsel av fastigheten.

6 §

Beslut enligt 3 § första stycket om förvaltning, enligt 4 § första stycket att förvaltning förlänges samt enligt 4 § andra stycket att förvaltning upphör sändes av hyresnämnden till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken.

7 §

Förvaltaren handhar fastighetens löpande skötsel. Han uppbär hyror och andra löpande intäkter från fastigheten. Han skall med dessa medel och medel som fastighetsägaren tillskjuter betala löpande kostnader för fastigheten och därvid ombesörja och bekosta behövliga underhålls- och förbättringsarbeten.

Förvaltaren får avtala om fastighetens uthyrning och säga upp hyresavtal samt införa hyresnämnd, domstol och annan myndighet tala och svara för fastigheten i frågor om hyresförhållanden.

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

8 §

Bör fastigheten genomgå upprustning, för vilken fordras tillskott av andra medel än som är tillgängliga vid den löpande förvaltningen, ombesörjer förvaltaren utredning om lämpliga åtgärder, kostnaderna för dem och möjligheterna att genom belåning av fastigheten eller annorledes skaffa medel för upprustningen. Utredningen med förslag till åtgärder tillställs fastighetsägaren.

Vill fastighetsägaren ej medverka till åtgärderna, får hyresnämnden lämna förvaltaren tillstånd till upprustning och därvid lämna de föreskrifter som kan vara behövliga. Nämnden kan meddela förvaltaren tillstånd att till angivet belopp inteckna fastigheten och upptaga lån för åtgärderna.

9 §

Medel, som förvaltaren har om hand för viss fastighet, förvaltas skilda från andra medel.

Förvaltaren får till fastighetsägaren göra utbetalning av medel, som beräknas ej vara behövlige vid förvaltningen.

10 §

Förvaltaren lämnar skriftlig redovisning till fastighetsägaren för det gångna årets förvaltning inom tre månader från varje kalenderårs utgång. För upprustning enligt 8 § andra stycket lämnas särskild redovisning inom tre månader från det arbetena slutförts. Slutredovisning lämnas inom tre månader från det uppdraget upphört. Till redovisning fogas berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och planerade åtgärder samt om fastighetens skick.

Avskrift av i första stycket avsedda handlingar tillställs hyresnämnden vid varje redovisning.

Vill fastighetsägaren tala å redovisad förvaltning, skall han inom ett år från det han mottog redovisning instämma förvaltaren till domstol, som enligt 3 kap. 72 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom har att pröva hyrestvist som ej rör kollektivavtal.

11 §

Förvaltaren har rätt att av avkastningen eller, i den mån denna ej förslår, av fastighetsägaren uppbära skäligt arvode som bestämmes av hyresnämnden sedan slutredovisning lämnats.

Hyresnämnden får på begäran av förvaltaren berättiga denne att uppbära förskott på arvodet.

12 §

Hyresnämnden har tillsyn över förvaltningen.

13 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den

2) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen den 28 maj 1968 (nr 349) om hyresnämnder

Härigenom förordnas, att 1, 7, 10 och 17 §§ lagen den 28 maj 1968 om hyresnämnder skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan stadgas.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §

Hyresnämnd som ————— i hyrestvist.

5. pröva frågor enligt lagen den
om tvångsförvaltning av
bostadsfastighet.

Ärende upptages ————— är belägen.

7 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför hyresnämnden, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför hyresnämnden, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § 2 eller 5, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

Uteblir båda ————— sin utevaror.

10 §

Kan parterna ————— av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § 2. I annat fall avskrivs ärendet.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § 2 eller 5. I annat fall avskrivs ärendet.

17 §

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

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom samt 2 § lagen den om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Denna lag träder i kraft den _____

Bilaga 2

1) 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 — — — — — nu nämnts;

*19. för att vid föreliggande eller
 befarad grov vanhävd av bebyggelse,
 som väsentligen användes för bo-
 stadsändamål, försätta eller hålla be-
 byggelsen i tillfredsställande skick.*

Särskild rätt — — — — — är sagt.

**16. Särskilda bestämmelser om ex-
 propriation av vanhävdad bostadsbe-
 byggelse**

114 §.

*Ansökning om expropriationsrätt
 för ändamål som avses i 1 § 19 skall
 åtföljas av handlingar som visa vil-
 ka åtgärder som vidtagits för att i
 annan ordning tillgodose detta ända-
 mål och vilka åtgärder sökanden äm-
 nar vidtaga för att uppnå det med
 expropriationen avsedda syftet.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970.

¹ Senaste lydelse 1964: 823.

2) Förslag

till

Lag

om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas som följer.

1 §

Om ägare av fastighet, som innehåller bostadslägenhet, väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning eller skick inom fastigheten och det finns anledning antaga att rättelse ej kommer att ske, kan hyresnämnd ställa fastigheten under förvaltning enligt denna lag.

Vad i denna lag sägs om ägare av fastighet har motsvarande tillämpning på den som äger eller med nyttjanderätt innehar bostadshus på annans mark.

Fastighet, som äges av staten eller av kommun, kan ej ställas under förvaltning. I övrigt får beslut om förvaltning meddelas endast beträffande fastighet med bostadslägenhet, som är uthyrd av ägaren och ej utgör del av dennes egen bostad.

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 entledigas av hyresnämnden när förhållandena föranleder det.

3 §

Det åligger förvaltaren att uppbära hyror och andra löpande intäkter för fastigheten och att med dessa och andra medel som ställs till hans förfogande svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten. Han skall vidare verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjes och att fastigheten rustas upp samt tillse 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 företräder ägaren i angelägenheter som rör fastigheten och dess förvaltning samt talar och svarar i ägarens ställe i sådana frågor. Förvaltaren får dock ej överlåta fastigheten eller eljest förfoga över den så att den helt eller delvis frånhandlas ägaren. Förvaltaren får ej i vidare mån än som följer av 6 § medge inteckning i fastigheten eller taga upp lån mot säkerhet i denna. Han får ej heller utan hyresnämndens tillstånd företaga annan inteckningsåtgärd beträffande fastigheten.

5 §

Förvaltaren kan överlämna åt fastighetsägaren att handha sådan angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen.

Fastighetsägaren får medge inteckning i fastigheten eller företa annan inteckningsåtgärd, om förvaltaren samtycker till det. Vägras samtycke kan hyresnämnden tillåta åtgärden, om denna ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande förvaltning av fastigheten.

6 §

Bör fastigheten genomgå upprustning, för vilken fordras tillskott av andra medel än som är tillgängliga vid den löpande förvaltningen, skall förvaltaren ombesörja utredning om lämpliga åtgärder, kostnaderna för dem och möjligheterna att genom belåning av fastigheten eller på annat sätt skaffa medel för upprustningen. Redogörelse för utredningen jämte förslag till åtgärder skall överlämnas till fastighetsägaren.

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

7 §

Förvaltning pågår under tre år från det beslutet om 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 övertager de medel som förvaltaren har om hand för fastigheten samt svarar för de förbindelser förvaltaren ingått under förvaltningen.

9 §

Beslut om förvaltning samt om förlängning och upphörande av förvaltning sändes av hyresnämnden till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

10 §

Förvaltaren skall underrätta hyresgästerna om beslut som avses i 9 § samt om vem som är förvaltare. Han skall ofördröjligen undersöka fastighetens inteckningsförhållanden och underrätta kända inteckningshavare om förvaltningen.

11 §

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

Medel som ej behövs för förvaltningen skall utbetalas till fastighetsägaren.

12 §

Förvaltaren skall inom en månad från varje kalenderårs utgång lämna skriftlig redovisning till fastighetsägaren för det gångna årets förvaltning.

För upprustning enligt 6 § andra stycket lämnas särskild redovisning inom tre månader från det arbetena slutförts. Slutredovisning lämnas inom tre månader från det uppdraget upphört. Till redovisning skall fogas berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och planerade åtgärder samt om fastighetens skick.

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

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.

13 §

Förvaltaren har rätt att ur avkastningen eller, i den mån denna ej förslår, av fastighetsägaren uppbära skäligt arvode, som bestämmes av hyresnämnden för varje kalenderår som förvaltningen pågått. Hyresnämnden avgör om arvodet skall utgå ur avkastningen eller betalas direkt av fastighetsägaren.

Om förvaltaren begär det, skall den kommun där fastigheten är belägen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas direkt av fastighetsägaren. Kommunen får återkräva arvodet av fastighetsägaren.

14 §

Fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd upptages efter ansökan av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen, riksorganisation av hyresgäster 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 fastighetsägaren. Under pågående förvaltning kan hyresnämnden självmant upptaga fråga till prövning.

15 §

Hyresnämnds beslut att ställa fastighet under förvaltning länder omedelbart till efterrättelse. Hyresnämnden kan förordna att även annat beslut enligt denna lag skall lända till efterrättelse genast. Domstol som har att pröva klandertalan enligt 16 § kan förordna att beslut som nu sagts icke vidare skall verkställas.

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

16 §

Mot hyresnämnds beslut enligt denna lag får klandertalan föras på sätt som anges i 3 kap. 71 § första stycket lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Sådan talan väckes vid domstol som avses i 3 kap. 72 § första stycket första punkten samma lag.

Fråga som efter klander är anhängig vid domstol får återförvisas till hyresnämnden.

17 §

Tillsyn över förvaltning enligt denna lag utövas av hyresnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970.

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 en ny paragraf, 12 a §, och närmast före 12 a §
 en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

1 §.

Hyresnämnd som ————— i hyrestvist,

5. *pröva frågor enligt lagen (1970: 00) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.*

Ärende upptages ————— är belägen.

Tvångsförvaltning

12 a §.

Ansökan i fråga som avses i 1 § 5 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastigheten samt sökandens yrkande och grunderna för detta. 5 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om sådan ansökan.

Bestämmelserna i 6—10 §§ om prövning av tvist som avses i 1 § 2 gäller i tillämpliga delar prövning av fråga som avses i 1 § 5, om ej annat följer av vad nedan sägs.

Fråga som avses i 1 § 5 får prövas utan att parterna kallats att inställa sig inför nämnden, om det är uppenbart att sammanträde ej behövs.

Beslut enligt 15 § andra stycket lagen (1970: 00) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet får meddelas utan att fastighetsägaren beretts tillfälle att yttra sig i frågan.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

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 utlåtit sig 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 finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom och i 16 § lagen (1970:00) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat ansökan som avses i 5, 8, 11, 12 eller 12 a §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtit sig 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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 17 april 1970.

N ä r v a r a n d e :

justitierådet	RIBEN,
regeringsrådet	HJERN,
justitierådet	BERGSTEN,
justitierådet	GYLLENSVÄRD.

Enligt lagrådet den 15 april 1970 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 20 mars 1970, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle enligt 87 § regeringsformen inhämtas över upp- rättade förslag till 1) *lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation*, 2) *lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet*, 3) *lag om ändring i lagen (1968: 349) om hyresnämnder*.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet före- dragits av hovrättsfiskalen Bengt Hedman.

Förslagen föranledde följande yttranden.

Lagrådet:

Enligt den föreslagna lagstiftningen skall bostadsfastighet i vissa fall kunna ställas under tvångsförvaltning eller exproprieras, då fastigheten inte vårdas på tillfredsställande sätt. Den utredning som föreligger i lagstift- ningsärendet synes ge klart belägg för att de nuvarande möjligheterna till ingripande vid sådan vanvård stundom är otillräckliga och därför behöver kompletteras. Långtgående ingrepp i äganderätten torde här få godtagas med hänsyn till de viktiga allmänna intressen som berörs. Mot denna bak- grund har lagrådet ej funnit anledning till erinran mot att möjlighet öppnas till tvångsförvaltning eller expropriation vid vanvård av bostadsfastighet.

Justitierådet Riben:

Den juridiska konstruktionen av förvaltarskapet i det remitterade för- slaget till tvångsförvaltningslag är enligt min mening mindre tillfredställan- de. Särskilt synes mig gränsdragningen mellan förvaltarens och fastighets- ägarens befogenheter brista i klarhet och konsekvens. Delvis sammanhänger detta med att förvaltningen i princip skall bestå oberoende av att fastigheten byter ägare. Det sagda må belysas med några exempel.

Enligt 4 § talar och svarar förvaltaren i ägarens ställe i frågor som rör

fastigheten och dess förvaltning. Häri ligger, såsom också påpekas i remissprotokollet, att förvaltaren i princip är behörig att företräda ägaren exempelvis i mål om bättre rätt till fastigheten. Man kan fråga sig vad detta innebär i det fall att den ägare, vars försummelse föranlett tvångsförvaltningen, överlåter fastigheten och att tvist mellan kontrahenterna uppkommer om giltigheten av överlåtelsen. Vilkendera parten skall förvaltaren företräda? Visserligen kan förvaltaren i ett dylikt fall utnyttja sin möjlighet enligt 5 § första stycket att överlämna åt "fastighetsägaren" att handha sådan angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen, och i remissprotokollet rekommenderas också denna utväg beträffande bl. a. sådana frågor som nu berörts. Den principiella oklarheten kvarstår dock.

Inteckning i fastighet som står under förvaltning kan enligt förslaget meddelas dels på begäran av fastighetsägaren med förvaltarens samtycke (5 § andra stycket) och dels, under vissa förutsättningar, på begäran av förvaltaren med hyresnämndens tillstånd (4 och 6 §§). Det torde få förutsättas att förvaltaren i det senare fallet skall lämna inteckningsmedgivande enligt 1 § inteckningsförordningen (jfr 22: 1 förslaget till jordabalk) såsom ställföreträdare för fastighetsägaren — den aktuella fastighetsägaren, nämligen angiven — och att denne alltså måste ha lagfart på fastigheten. Skulle fastighetsägaren inte ha sökt lagfart, kan man måhända antaga att förvaltaren, trots avsaknad av särskilt lagstöd, kan erhålla handräkning för utfående av fastighetsägarens fångeshandlingar och därigenom få möjlighet att söka lagfart för hans räkning. Det förefaller emellertid egendomligt, att behörighet att lämna inteckningsmedgivande beträffande viss fastighet skall kunna tillkomma både fastighetsägaren personligen och förvaltaren såsom legal ställföreträdare för honom.

Vad som nyss sagts om rätt för förvaltaren att utfå fångeshandlingar från fastighetsägaren leder tanken över till den i några remissyttranden berörda frågan, om förvaltaren skall kunna begära att fastighetsägaren utlämnar eventuellt förefintliga obelånade inteckningar. Departementschefen har inte direkt uttalat sig i frågan. Han har emellertid tagit avstånd från tanken på ett förbud för fastighetsägaren att belåna fastigheten, och vad som anföres i detta sammanhang tyder närmast på att det inte är avsett att förvaltaren skall kunna begära att utfå obelånade inteckningar. Det vill synes som om i så fall en fastighetsägare inför en hotande tvångsförvaltning lätt kan genom uttagande av inteckningar omintetgöra den blivande förvaltarens möjlighet att skaffa medel till en upprustning av fastigheten.

Enligt 11 § får medel som förvaltaren har om hand ej tagas i mät för fastighetsägarens skulder. Denna bestämmelse — som är en nyhet i förhållande till departementspromemorian — synes kunna leda till egendomliga konsekvenser. Till fastighetsägarens skulder hör även skulder på grund av förbindelser som förvaltaren ingår; för dessa blir nämligen enligt förslaget fastighetsägaren personligen ansvarig. Till följd av regeln om utmätningss-

frihet riskerar fastighetsägaren att själv få betala sådana skulder även om förvaltaren skulle kunna betala dem med medel som han har om hand. Om förvaltaren finner lämpligare att reservera dessa medel för kommande behov än att använda dem till betalning av skulderna, kan följden visserligen bli att fastigheten utmätes och försäljes exekutivt, men förvaltningen består utan hinder därav och förvaltaren behåller dispositionen över de innehavda medlen. Den handlingsfrihet förvaltaren sålunda har synes innebära en viss risk för att fastighetsägarens legitima intressen kan åsidosättas.

Förhållandet mellan tvångsförvaltningen och fastighetsägarens borgenärer rymmer åtskilliga problem. Utmätningförbudet i 11 § har redan berörts, närmast med tanke på dess konsekvenser för fastighetsägaren. Här skall ytterligare blott i korthet beröras verkan av fastighetsägarens konkurs. Enligt departementspromemorian skulle konkursen medföra, att förordnandet om förvaltning förföll. Enligt det remitterade förslaget skall däremot förvaltningen i princip bestå oberoende av konkursen. Beträffande de problem som därvid kan uppkomma hänvisar departementschefen till den föreslagna befogenheten för hyresnämnden att meddela särskilda föreskrifter för förvaltningen. Genom sådana föreskrifter kan enligt departementschefen borgenärernas intressen tillgodses i skälig mån. I sak finns kanske inte så mycket att invända mot en dylik skälighetsavvägning mellan hyresgästers och borgenärs intressen. Man bör dock inte blunda för att den innebär ett avsteg från gällande konkursregler och kan medföra att behållen avkastning av fastigheten, som förvaltaren har om hand, helt eller delvis blir oåtkomlig även för borgenärer med förmånsrätt enligt 17:4 HB. Det synes mindre tillfredsställande att en principiellt så viktig fråga inte regleras genom uttryckliga lagbestämmelser.

Enligt min uppfattning bör lagreglerna om förvaltarskapet lämpligen helt utformas med sikte på att förvaltaren skall vara ställföreträdare för den ägare av fastigheten, vars försummelser föranleder tvångsförvaltningen. I och med att fastigheten övergår till ny ägare — jag bortser här från familjerättsliga och liknande förvärv — skall alltså förvaltningen upphöra. Så länge förvaltningen består skall emellertid förvaltaren företräda ägaren i alla angelägenheter som rör fastigheten, såväl mot tredje man som inför olika myndigheter. Detta utesluter inte att förvaltaren för vidtagande av vissa åtgärder bör vara beroende av fastighetsägarens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Förvaltaren bör sålunda inte få överlåta fastigheten utan ägarens samtycke. Samma inskränkning bör gälla för uttagande av in-teckning i fastigheten eller upptagande av lån för förvaltningen, dock att i fall som avses i 6 § av det remitterade förslaget samtycket bör kunna ersättas av hyresnämndens tillstånd. Självfallet skall det inte möta något hinder för förvaltaren att, om han finner det lämpligt, anlita fastighetsägaren för förvaltningsuppgifter av olika slag. I den mån så sker kommer det emellertid inte att betyda, att dessa angelägenheter undantages från förvaltningen, utan

ägaren kommer att handla på förvaltarens uppdrag och eventuellt med hans fullmakt. Att förvaltaren kan kräva att av ägaren utfå alla slags handlingar av betydelse för förvaltningen, däribland obelånade inteckningar, är utan vidare klart. Särskilda bestämmelser bör eventuellt meddelas om rätt för fastighetsägaren att under närmare angivna förutsättningar komma i åtnjutande av avkastning från fastigheten eller genom belåning utnyttja eget kapital som är nedlagt i denna (jfr 5 § andra stycket i det remitterade förslaget samt uttalanden av departementschefen under 11 §).

Även med den utformning av förvaltarskapet som nu skisserats torde det för vinnande av syftet med förvaltningen vara nödvändigt, att medel som förvaltaren har om hand är skyddade mot utmätning för fastighetsägarens skulder. Utmätningförbudet bör dock inte gälla skuld för vilken fastigheten på grund av inteckning eller eljest särskilt häftar eller som grundar sig på förbindelse ingången för fastighetens förvaltning. Om förbindelsen ingåtts av förvaltaren eller — före tvångsförvaltningens anordnande — av fastighetsägaren bör därvid inte göra någon skillnad. Vilka regler som bör gälla i fråga om inverkan på tvångsförvaltningen av själva fastighetens utmätning eller av fastighetsägarens konkurs blir delvis beroende av i vilken utsträckning man anser hyresgästernas intressen förtjäna att tillgodoses framför borgenärernas. Att ingå på de olika problem som här möter skulle föra för långt. Av vad som förut anförts följer att fastighetens försäljning, på exekutiv auktion eller under hand, alltid skall medföra förvaltningens upphörande.

Såvitt jag förstår skulle en omarbetning av det remitterade förslaget efter de nu angivna riktlinjerna inte försämra möjligheterna att hävda hyresgästernas och samhällets intressen mot en försumlig fastighetsägare. Att förvaltaren blir behörig att företräda fastighetsägaren i allt som har med fastighetens förvaltning att göra innebär allmänt sett en förstärkning av hans ställning. Av särskild betydelse är att fastighetsägaren inte kommer att ha möjlighet att utan medverkan av förvaltaren belåna uttagna inteckningar. Kravet på förvaltarens medverkan även till överlåtelse av fastigheten bör innefatta tillräcklig garanti för att överlåtelse endast sker till någon som har vilja och förmåga att sköta fastigheten på ett tillfredsställande sätt. Om förvaltaren innehar medel, avsedda för underhåll eller upprustning av fastigheten, kan han uppställa sådana villkor för överlåtelsen att den avsedda användningen tryggas.

Det enda som vid en omarbetning av förslaget i här förordad riktning möjligen skulle kunna i någon avsevärd mån försämra betingelserna för en effektiv förvaltning synes vara förvaltningens automatiska upphörande vid exekutiv auktion. Risken skulle närmast vara att fastighetsägaren "arrangerade" det exekutiva förfarandet och lät någon bulvan inropa fastigheten. Det kan också vara en olägenhet att förvaltaren inte får tillfälle att fullfölja en påbörjad upprustning av fastigheten. Betänkligheter i dessa hän-

scenden synes dock knappast böra vara avgörande. Att förordnande om tvångsförvaltning får förfalla vid exekutiv auktion är inte bara en konsekvens av den juridiska konstruktion av förvaltarskapet som här förordas utan torde också vara sakligt väl motiverat med hänsyn till borgenärernas intresse.

Om det anses angeläget att låta tvångsförvaltning bestå oberoende av att fastigheten byter ägare — genom frivillig överlåtelse eller exekutiv försäljning — finns det enligt min mening anledning att på nytt överväga de under remissbehandlingen framförda uppslagen att ge den tvångsförvaltade fastigheten karaktär av juridisk person eller på annat sätt begränsa fastighetsägarens ansvar för förvaltarens förbindelser till vad som kan utfås ur fastigheten.

Under hänvisning till det anförda vill jag hemställa, att det remitterade förslaget till tvångsförvaltningslag, innan det lägges till grund för lagstiftning, omarbetas i enlighet med något av de angivna alternativen, i första hand det som jag närmare utvecklat och som innebär att tvångsförvaltningen skall bestå endast så länge fastigheten tillhör den mot vilken ingripandet riktades. Om så sker, torde de övriga lagförslagen tills vidare böra vila, så att de kan behandlas av riksdagen samtidigt med den omarbetade tvångsförvaltningslagen. Med hänsyn till att lagstiftningen möjligen anses brådskande vill jag dock framhålla, att de brister som enligt min mening vidlåder förslaget till tvångsförvaltningslag huvudsakligen ligger på det teoretiska planet och förmodligen mera sällan skulle ge upphov till svårigheter i praktiken, i varje fall om förslaget undergår de ändringar som lagrådet eller dess majoritet anger i uttalanden här nedan. Då jag biträder dessa uttalanden, sker det med den reservation som följer av vad jag ovan anført rörande den juridiska konstruktionen av förvaltarskapet och under förutsättning att min hemställan om omarbetning i enlighet därmed av det föreliggande lagförslaget inte vinner bifall.

Slutligen vill jag framhålla, att starka skäl enligt min mening talar för att i lagen om tvångsförvaltning upptaga en bestämmelse om rätt för fastighetsägaren att påfordra inlösen av fastighet som ställts under tvångsförvaltning. Redan det förhållandet att rådigheten över fastigheten fräntages ägaren för obestämd tid — någon begränsning i möjligheten att genom upprepade förordnanden förlänga tiden för förvaltningen föreslås inte — skulle kunna utgöra anledning att ge honom sådan rätt. Det är dock det s. k. vidgade förvaltarskapet — vilket innebär att förvaltaren skall kunna företaga en genomgripande upprustning av fastigheten och för detta ändamål inteckna fastigheten och taga upp lån — som främst motiverar att ägaren skall kunna begära inlösen. Kravet på hyresnämndens tillstånd bör visserligen vara en garanti för att endast ekonomiskt försvarliga åtgärder kommer till utförande, men risken för felbedömningar kan aldrig uteslutas. Såvitt jag kan finna bör fastighetsägaren inte vara skyldig att passivt acceptera att

förbindelser, för vilka han blir ansvarig inte bara med fastigheten utan också med sin övriga egendom, ingås för att finansiera åtgärder vilkas lönsamhet han anser tvivelaktig. Även oavsett lönsamheten kan han ha goda skäl för att vilja dra sig undan ett företag, som skulle ådraga honom personlig ansvarighet för förbindelser till belopp, som kanske för hans förhållanden är mycket stora. Vill han nöja sig med att få ut det värde fastigheten i sitt omodernerna eller nedgångna skick kan anses ha, bör detta stå honom fritt. Det ligger närmast till hands att låta lösningsskyldigheten åvila kommunen, som har allmänt ansvar för hälsovård och bostadsförsörjning.

Vad jag anfört om skälen för att ge fastighetsägaren rätt att påfordra inlösen tar närmast sikte på det remitterade förslaget. Det gäller emellertid i lika hög grad om förvaltarskapet får den ändrade juridiska innebörd som jag i första hand förordat. Skulle förslaget till lag om tvångsförvaltning omarbetas därhän, att fastighetsägaren inte med annan egendom än fastigheten blir ansvarig för förbindelser som förvaltaren ingår, försvagas i någon mån motiven för att ägaren skall kunna påfordra inlösen, men övervägande skäl synes mig tala för att likväl ge honom rätt därtill, om förvaltaren vill utföra mera omfattande arbeten och för detta ändamål belåna fastigheten.

Regeringsrådet Hjern:

Det är tydligt, att de medel som f. n. står myndigheterna till buds för att i händelse av vanvård eller bristande skötsel undanröja olägenheterna inte i alla lägen är tillräckliga. Förelägganden om rättelse kan överklagas enbart i syfte att förhåla angelägna åtgärders vidtagande, och stora möjligheter finns att även på andra sätt kringgå beslut som myndigheterna fattat. Stundom är det för fastighetsägarna betydligt mindre betungande att betala de viten som efter åtskilliga år döms ut än att bekosta de underhållsarbeten som man vill tvinga dem att utföra.

Mot denna bakgrund är det naturligt att man velat utrusta myndigheterna med mera effektiva metoder att ingripa i flagranta fall av vanvård. Eftersom det enligt nuvarande ordning är hälsovårdsmyndigheterna — hälsovårdsnämnder och länsstyrelser — som främst har ansvaret för de frågor det här gäller, kan man tycka, att det borde varit något av dessa organ som utrustats med den föreslagna befogenheten att ställa en vanvårdad fastighet under tvångsförvaltning. Denna form av ingripande kan ju sägas ligga i förlängningen av de möjligheter till tvångsåtgärder som hälsovårdsstadgan erbjuder, och mest följdriktigt hade därför varit att genom en påbyggnad i civillags form komplettera hälsovårdslagstiftningen med de nya reglerna om tvångsförvaltning. Som jag i det följande kommer att utveckla anser jag länsstyrelserna vara väl skickade att besluta om sådan förvaltning. Det faller sig naturligt att i ett dylikt system hälsovårdsnämnderna vid sidan av de enskilda individer som bor i de vanvårdade fastigheterna får ställningen som sökande.

De synpunkter som nu anlagts väger naturligtvis mindre tungt om de endast betraktas som motiv för en lösning som blott i formellt avseende skiljer sig från den som det remitterade förslaget innehåller. En uppbyggnad av lagstiftningen efter det mönster som i det föregående skisserats syftar emellertid främst till att skapa ett mera effektivt instrument för det allmänna att ingripa mot vanvård och misskötsel av bostadsfastigheter.

Med hänsyn även till att det inte klart framgår, vilket syfte den föreslagna lagstiftningen om tvångsförvaltning i första hand tjänar, under vilka förutsättningar tvångsförvaltning får ske och vilka befogenheter förvaltaren får framstår systemet med tvångsförvaltning som så komplicerat och tungrott att det är fara värt att det inte kan föras ut i praktiken. För mig ter det sig som givet att lagstiftningen främst skall tillgodose de boendes intressen. Att även det allmänna har ett intresse av att det kapitalvärde en fastighet representerar inte spolieras, är visserligen beaktansvärt, men detta intresse torde få tillvartagas på andra vägar, t. ex. genom expropriation. Understrykandet av de boendes förgrundsställning innebär, att tvångsförvaltning inte annat än i undantagsfall bör få leda till att de som bor i en tvångsförvaldad fastighet nödgas flytta ifrån denna, t. ex. av kostnadsskäl, därför att en upprustning blivit så dyr att de inte kan betala de höjda hyrorna. Till frågan om förutsättningarna för tvångsförvaltning och de uppgifter denna pålägger förvaltaren återkommer jag i det följande (se 1 resp. 3 § förslaget till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet).

Enligt vad av remissprotokollet framgår riktar sig den föreslagna lagstiftningen främst mot en liten grupp illojala fastighetsägare. Det bör emellertid inte fördöljas, att det finns fastighetsägare, vilkas fastigheter råkat i vanvård av den anledningen att fastighetsägarna, t. ex. som en följd av hyresregleringen, helt enkelt saknat medel att underhålla fastigheterna. Man måste ha klart för sig att i dessa fall det inte heller för förvaltaren finns stora möjligheter att åstadkomma förbättring, såvida han inte kan erhålla lån för en radikal upprustning av fastigheten. Detta kommer emellertid att leda till den nyss påtalade konsekvensen att hyresgästerna kanske inte längre kan bo kvar i fastigheten och att fastighetsägaren finner sig som ägare till en fastighet av helt annat slag än den som ställdes under tvångsförvaltning. Det synes rimligt, att han i en sådan situation skall äga påfordra att fastigheten inlöses av kommunen.

Endast med en annan uppläggnings av reglerna om formerna för en fastighets ställande under tvångsförvaltning, ett klarare markerande av förutsättningarna för sådan förvaltning och ett tydligt angivande av hur förvaltaren skall gå tillväga vid utövande av sitt uppdrag torde en lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsfastighet kunna godtagas. Att som en yttersta åtgärd även expropriation skall få tillgripas, torde ej möta några betänkligheter såvida förutsättningarna för expropriation begränsas till faktiskt föreliggande grov vanvård. Det må i detta sammanhang erinras att då expropria-

tionsutredningen på sin tid föreslog att expropriation skulle kunna ske på grund av "förväntad grov vanvård", förfarandet med tvångsförvaltning över huvud taget inte var med i bilden. Då man nu föreslår tvångsförvaltning som en alternativ lösning, har frågan om "förväntad vanvård" som expropriationsgrund kommit i ett delvis nytt läge. Detta synes man ha förbisett.

Frågor rörande tvångsförvaltning skall enligt det remitterade förslaget i första hand prövas av hyresnämnd. Detta har av departementschefen motiverats med att prövningen främst torde komma att avse sådana hyres- och fastighetstekniska frågor som hyresnämnderna är speciellt lämpade att handlägga. Det framhålles även, att tvångsförvaltning är ett så allvarligt ingripande att beslut därom bör fattas efter en prövning i domstolsmässiga former och med möjlighet till överprövning av allmän domstol.

Gentemot påståendet att prövningen främst kommer att avse hyres- och fastighetstekniska frågor må invändas att enligt vad av remissprotokollet framgår tvångsförvaltning länkes skola komma till användning i ett läge, då de sanitära förhållandena i en fastighet är så undermåliga att ingripande måste ske till skydd för dem som bor i fastigheten. Tanken är vidare att ingripande i allmänhet skall ske först sedan man försökt att i annan ordning komma till rätta med förhållandena. Detta kommer att innebära, att en hälsovårdsnämnd i de allra flesta fall tidigare varit inkopplad på dessa frågor och även vidtagit olika slags åtgärder utan att tillfredsställande resultat uppnåtts. Tvångsförvaltning utgör i själva verket en fortsättning av det förfarande som inletts hos hälsovårdsnämnden, en metod att ge mera eftertryck åt de strävanden hälsovårdsmyndigheterna är satta att tillgodose. Fråga om tvångsförvaltning skall tillgripas torde komma att bedömas på grundval av i stort sett samma material som det vilket legat till grund för hälsovårdsnämndens ingripanden, och den är därför avgjort mera en fråga som skall prövas ur sanitära synpunkter än ur fastighetstekniska.

Tillsynen över hälsovården i länet ankommer enligt hälsovårdsstadgan på länsstyrelsen (3 §). Länsstyrelsen är även besvärinstans i mål angående talan mot hälsovårdsnämnds beslut. Denna typ av mål är ganska talrikt förekommande. Det kan därför sägas, att länsstyrelsen har stor erfarenhet av de frågor det här gäller. Länsstyrelsen är också utrustad med erforderliga resurser på området, eftersom länsstyrelsen har länsläkarorganisationen att tillgå som sakkunnig vad angår frågor om hälsovård.

Det bör även påpekas att länsstyrelsen enligt byggnadslagen (7 §) har att öva tillsyn över byggnadsväsendet i länet och att länsstyrelsen därvid kan anlita länsarkitekten och dennes medhjälpare. Länsstyrelsen är således ingalunda obekant med frågor som kan sägas vara av fastighetsteknisk natur och som står de hyrestekniska nära.

Beträffande tillsyn av ekonomisk förvaltning förtjänar nämnas att inte heller en sådan uppgift framstår som direkt främmande för länsstyrelsen. I detta sammanhang må endast pekas på den tillsyn som länsstyrelsen har att utöva över stiftelser enligt 1929 års lag i detta ämne.

Det kan mot bakgrunden av vad nu anförts hävdas att länsstyrelsen mycket väl skulle lämpa sig för uppgiften att besluta om tvångsförvaltning och att öva tillsyn över sådan förvaltning. Förfarandet skulle med en sådan ordning också bli mindre tungrott och antagligen även snabbare. Beslut om tvångsförvaltning är inte mera ingripande än många andra beslut som länsstyrelsen fattar (jfr de administrativa frihetsberövandena). Det finns därför knappast anledning att för dessa beslut uppställa särskilda krav "på prövning i domstolsmässiga former". Kravet försvagas ytterligare av att just i dessa dagar framlagts förslag till en reformerad förvaltningsrättskipning, som bl. a. syftar till en väsentlig förstärkning av länsstyrelserna som rättsinstans och till en reglering av fullföljden till stor överensstämmelse med vad som gäller inom det allmänna domstolsväsendet.

Det må slutligen anmärkas att därest hyresnämnden i enlighet med det remitterade förslaget får ställningen som beslutande organ i de frågor det här gäller risk finns för att utgången av mål hos hyresnämnden kan komma i konflikt med utgången av mål rörande samma sak hos hälsovårdsnämnd och länsstyrelse. Det är uppenbart, att man inte riktigt satt sig in i vilka konsekvenser det kan leda till med två parallella instansordningar för delvis samma sak.

Enligt min mening bör således länsstyrelsen i stället för hyresnämnden vara det organ som beslutar om tvångsförvaltning och som utövar tillsynen över förvaltningen. Över länsstyrelsens beslut bör talan i vanlig ordning få föras genom besvär hos Kungl. Maj:t eller — vid en reformerad förvaltningsrättskipning — hos kammarrätten. Prövningen torde i sista instans böra ankomma på regeringsrätten.

I lagtekniskt hänseende innebär förslaget att ordet hyresnämnd i förekommande fall utbytes mot ordet länsstyrelsen. Någon besvärshänvisning erfordras ej, inte heller några allmänna regler om förfarandet.

Förslaget till lag om ändring i expropriationslagen

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Syftet med den aktuella lagstiftningen är att skapa bättre bostadssociala förhållanden för hyresgäster i vanvårdade fastigheter. I enlighet härmed har lagen om tvångsförvaltning föreslagits bli tillämplig endast på fastigheter med hus, som innehåller åtminstone någon uthyrd bostadslägenhet. Avsikten synes ha varit att en liknande förutsättning skall gälla också i fråga om den föreslagna regeln om expropriationsrätt, även om detta inte direkt utsagts i lagregeln. Vissa uttalanden i remissprotokollet tyder på att departementschefen utgått från att expropriation skall ifrågakomma bara när uthyrning förekommer. En sådan begränsning av expropriationsrätten synes också väl-motiverad, och den är av sådan vikt att den bör komma till uttryck i lag-

texten. Frågan i vad mån en mera långtgående rätt till expropriation av vanvårdade fastigheter skall införas bör ej övervägas förrän i samband med den allmänna översynen av expropriationslagstiftningen. Vi vill med anledning härav förorda, att i punkten 19 i 1 § uttryckligen anges att fråga skall vara om byggnad, som genom uthyrning användes för bostadsändamål. Detta villkor bör emellertid begränsas på samma sätt som skett i det remitterade förslaget såvitt gäller det där förekommande villkoret angående byggnadens användning. Det bör alltså inte fordras mer än att byggnaden till väsentlig del utnyttjas som bostad för hyresgäst. Rent tillfälliga förhållanden vid tiden för prövningen av en expropriationsansökan synes inte böra tillmätas någon betydelse. Den omständigheten att någon hyresgäst just då inte finns bör t. ex. ej hindra expropriation, om det i vanliga fall förekommer att bostadslägenhet är uthyrd.

Uttrycket vanhävd användes i allmänhet bara i fråga om jord, någon gång också beträffande byggnad eller annan anläggning som utnyttjas för jordbruksdrift. När det gäller annan byggnad står det inte i överensstämmelse med vanligt språkbruk att tala om vanhävd. I stället synes här uttrycket vanvård böra komma till användning.

Vi föreslår, att den i 1 § föreslagna nya punkten får följande avfattning: ”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.”

Rubriken närmast före 114 § synes lämpligen kunna ändras till ”16. Särskilda bestämmelser om expropriation vid vanvård av bostadsbebyggelse.”

Regeringsrådet Hjern:

Jag ansluter mig till vad lagrådets övriga ledamöter anfört utom i ett avseende. Då i 1 § upptagits att även *befarad* grov vanhävd skall kunna föranleda expropriation, har som enda exempel angivits att detta kan vara fallet, då en fastighet som står under tvångsförvaltning inte anses kunna återlämnas till fastighetsägaren, eftersom fastigheten i så fall på nytt skulle råka i vanhävd. Exemplet är svårt att taga på allvar. Bortsett från svårigheten, för att inte säga omöjligheten av att på förhand antaga att vanvården får en sådan intensitet att den kan betecknas som grov får nämligen förutsättas att efter en period av tvångsförvaltning ägaren i fortsättningen tar sig hättre i akt inför risken att fastigheten ånyo ställs under tvångsförvaltning, därest han — utan att detta behöver vara grovt — väsentligen brister i vården eller skötseln av fastigheten. Skulle mot förmodan ett sådant antagande kunna göras, är det troligt, att man med större fog kunde befara grov vanvård redan vid den tidpunkt, då frågan om fastighetens ställande under tvångsförvaltning blev aktuell. På grund härav och då det måste möta nästan oöverstigeliga svårigheter att även i andra situationer med nämnvärd grad av tillförlitlighet göra sannolikt att en fastighet kommer att utsättas för så grov van-

vård att man inte genom andra åtgärder såsom förelägganden enligt hälsovårdsstadgan eller tillgripande av tvångsförvaltning kan i tid hindra utvecklingen, föreslår jag att ur bestämmelsen får utgå vad däri föreskrives om befarad grov vanhävd.

Förslaget till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

1 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Det synes lämpligt att redan i förevarande paragraf ange vem som hos hyresnämnden kan göra ansökan om fastighets ställande under förvaltning, jfr 14 § första punkten i det remitterade förslaget. Till paragrafen bör alltså fogas bestämmelse, att ansökan kan göras av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen, riksorganisation av hyresgäster eller förening, som är ansluten till sådan riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Enligt andra stycket skall vad som i lagen sägs om ägare av fastighet ha motsvarande tillämpning på den som äger eller med nyttjanderätt innehar bostadshus på annans mark. En mera detaljerad och klarläggande reglering av hithörande frågor synes erforderlig.

Det torde till en början vara lämpligt att särskilt reglera det fallet, att bostadshuset tillhör innehavare av inskriven tomträtt. Beträffande detta fall bör stadgas, att vad som i lagen sägs om fastighet skall äga motsvarande tillämpning på tomträtten.

När det gäller bostadshus som eljest tillhör annan än ägaren av marken är det tydligt, att vissa bestämmelser i lagen, exempelvis de som avser in-teckning i fastighet, saknar aktualitet. I fråga om sådant bostadshus bör därför ges den regeln, att lagen gäller i tillämpliga delar.

Om bostadsfastighet innehas av annan än ägaren, t. ex. på grund av föreskrift i testamente, och innehavaren lyfter fastighetens avkastning med skyldighet att ombesörja skötsel och underhåll, är det naturligt att beslutet om tvångsförvaltning får rikta sig mot honom. Men att, såsom skett i förslaget, generellt likställa nyttjanderättshavare med fastighetsägare kan inte gärna komma i fråga. Någon uttömmande regel i ämnet torde ej kunna uppställas, utan frågan får bedömas från fall till fall med ledning av den innebörd som nyttjanderätten har. Förslagsvis kan stadgas, att såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten. Hyresnämnden har att taga ställning till frågan redan i inledningsskedet, då det gäller att avgöra med vem ansökningen om tvångsförvaltning skall kommuniceras.

Bestämmelsen i andra stycket, omarbetad i enlighet med vad nu förordats, kan lämpligen brytas ut till en särskild paragraf, som upptages efter 1 §.

Regeringsrådet Hjern:

Eftersom en fastighets ställande under tvångsförvaltning är en för den enskilde fastighetsägaren djupt ingripande åtgärd bör av lagtexten klart framgå under vilka förutsättningar sådant ingripande får ske. Förutsättningarna bör också beskrivas på ett sådant sätt att någon tvekan ej uppstår i fråga om avgränsningen mot förutsättningarna för ingripande genom expropriation.

Det synes enligt min mening angeläget att det i första hand fastslås att fråga skall vara om verklig vanvård för att tvångsförvaltning skall få tillgripas. Med vanvård menar jag att fastighetens skick skall vara bristfälligt. Även om direkt vanvård inte är för handen, bör eftersatt skötsel av fastigheten — det brister t. ex. i fråga om tillförseln av vatten eller värme — utgöra grund för ingripande. Däremot bör inte vanvården eller den bristande skötseln kunna tillräknas fastighetsägaren som en försummelse för att tvångsförvaltning skall få ske. Det bör räcka med att fastigheten objektivt sett är vanvårdad eller vanskött. Härtill kommer att dessa kriterier skall ha nått en viss grad av intensitet och varaktighet. Lämpligen torde detta förhållande kunna uttryckas på så sätt att de som bor i fastigheten rimligen inte bör åtnöjas med situationen. Av en dylik formulering framgår att den omständigheten att hyresgästerna själva godtar förhållandena inte bör utgöra hinder för tvångsförvaltning. Avgränsningen mot tillämpningsområdet för expropriation ernås genom att krav ej uppställs på att vanvården skall vara grov.

Tydligen avses enligt det remitterade förslaget att tvångsförvaltning i allmänhet ej får komma till användning om inte andra åtgärder — t. ex. ingripande av hälsovårdsnämnden — först prövats för att komma till rätta med missförhållandena. Detta bör klart framgå av lagtexten. Kravet innebär dock inte att alla andra möjligheter skall vara uttömda, innan tvångsförvaltning får komma i fråga, eller att man skall behöva avvakta att t. ex. en hälsovårdsnämnds förelägganden prövats i högsta instans. Mot fastighetsägare som genom förhalning eller genom andra manövrer söker undandraga sig sina förpliktelser, bör tvångsförvaltning kunna sättas in på ett relativt tidigt stadium. I vissa lägen, t. ex. då det gäller brister i den löpande skötseln, kan det vara motiverat att tvångsförvaltning får sättas i verket även utan att åtgärder i annan ordning först vidtagits. Detta bör särskilt markeras i lagtexten.

Det synes lämpligt att redan i förevarande paragraf anges vilka som skall ha rätt ansöka om tvångsförvaltning. Det är svårt att förstå att den kategori, som man tycker ligger närmast till hands att få taga initiativ i frågor av detta slag, nämligen de i fastigheten boende, uteslutits från rätten att begära tvångsförvaltning, särskilt som de får agera som sökande hos hälsovårdsnämnd rörande just samma förhållanden och därmed även kan bli parter

i den fortsatta processen i hälsovårdsmålet hos länsstyrelse och regeringsrätt. Det kan inte vara riktigt, att hyresgäst som anser det påkallat med tvångsförvaltning skall behöva bli medlem av en hyresgästförening för att få en aktion till stånd. Jag föreslår därför, att hyresgäst i första hand nämns som den vilken får göra ansökan om tvångsförvaltning. Om detta förslag godtages, saknas anledning att ge hyresgästförening initiativrätt. Intet hindrar naturligtvis att en sådan förening får företråda en hyresgäst i mål om tvångsförvaltning. Jämte hyresgäst bör endast hälsovårdsnämnd få göra ansökan om tvångsförvaltning.

Det är av olika skäl inte lämpligt att länsstyrelsen ens i ett system med hyresnämnd som beslutande organ får ta initiativ till tvångsförvaltning, särskilt som länsstyrelsen i så fall kan komma att inta partställning vid fullföljd av målet hos de allmänna domstolarna; som det remitterade förslaget är utformat skall nämligen, om hyresnämnd på ansökan av länsstyrelsen beslutat om tvångsförvaltning och fastighetsägaren önskar klandra beslutet, klandertalan väckas mot länsstyrelsen. Det må erinras att enligt 3 § hälsovårdsstadgan det åligger länsstyrelsen att vaka över den allmänna hälsovården i länet och att, då den erhåller kännedom om missförhållande i hälsovårdshänseende, tillse att tjänliga åtgärder vidtages till undanröjande därav. Man bör därför räkna med att länsstyrelsen i förekommande fall uppmanar vederbörande hälsovårdsnämnd att ingripa med de medel som står hälsovårdsnämnden till buds.

I förevarande paragraf bör även upptagas att över ansökan om tvångsförvaltning fastighetsägaren bör beredas tillfälle att yttra sig. Undantag bör dock göras för de fall, att det kan antagas att fastighetsägaren håller sig undan eller att äganderättsförhållandena är oklara och inte omedelbart kan utredas.

Det måste förutses att särskilt när det gäller brister i den löpande skötseln av fastigheten, t. ex. beträffande tillförseln av vatten och värme samt i fråga om sophämtning, det stundom kan vara av stor betydelse att ingripande kan ske genast. Som i remissprotokollet föreslagits bör möjlighet därför finnas att interimistiskt förordna om tvångsförvaltning. En bestämmelse i ämnet bör upptagas redan i förevarande paragraf. Som förutsättning bör gälla att behovet av ingripande är trängande och att särskild begäran om interimistiskt beslut framställts, i själva ansökningen om tvångsförvaltning eller separat. Det synes inte nödvändigt att fastighetsägaren beredes tillfälle att yttra sig över sådan begäran, även om det är önskvärt.

Enligt det remitterade förslaget skall fastighet som ägs av staten eller av kommun inte kunna ställas under tvångsförvaltning. Med kommun torde här såsom eljest vanligen är fallet avses borgerlig primärkommun. Det är att märka att bestämmelsen tydligen är avsedd att gälla även i fall då sådan kommun äger fastighet utanför sitt område. Om en undantagsbestämmelse med sådan innebörd skall meddelas, torde det saknas anledning att inte göra

den tillämplig även på andra kommunala rättssubjekt, t. ex. landstingskommun. Emellertid kan enligt min mening starkt ifrågasättas, om tillräckliga skäl finnes för bestämmelsen, särskilt som den inte utesluter att redan anordnad tvångsförvaltning av en fastighet fortsätter även efter det att staten eller kommun förvärvat fastigheten. Mindre tilltalande är att bestämmelsen leder till olika behandling av fastigheter som ägs av kommunen direkt och sådana som ägs av kommunalägt bolag. Tillfälligheter eller i vart fall förhållanden, som i förevarande sammanhang är ovidkommande, torde härigenom bli avgörande för frågan om tvångsförvaltningslagens tillämplighet. Om en fastighet som är i allmän ägo i något fall utsatts för sådan vanskötsel som i och för sig kan föranleda ett ingripande, torde det med hänsyn till de möjligheter som finns att i annan ordning åstadkomma rättelse i regel likväl saknas förutsättningar att ställa den under tvångsförvaltning. Bestämmelsen i fråga lär därför komma att i stort sett sakna betydelse. Av nu angivna skäl synes bestämmelsen böra utgå.

Andra stycket bör, efter omarbetning i enlighet med vad lagrådets övriga ledamöter föreslagit, upptagas som en särskild paragraf efter 1 §.

I enlighet med vad som nu anförts föreslås att 1 § får följande lydelse:

1 §. Befinnes fastighet till följd av vanvård eller bristande skötsel vara i sådant skick att de som bebor fastigheten rimligen icke bör åtnöjas med förhållandena och har åtgärder i annan ordning vidtagits utan att rättelse kommit till stånd eller kan sådana åtgärder icke utan olägenhet avvaktas får länsstyrelsen på ansökan av hyresgäst i fastigheten eller hälsovårdsnämnden ställa fastigheten under tvångsförvaltning enligt denna lag.

Över ansökan om tvångsförvaltning skall fastighetsägaren beredas tillfälle att yttra sig. Detta gäller dock ej, om det kan antagas att ägaren håller sig undan eller om ej utan tidsutdräkt kan utrönas vem som är ägare.

Föreligger behov av omedelbart ingripande får länsstyrelsen på begäran förordna om tvångsförvaltning intill dess länsstyrelsen meddelar slutligt beslut.

Justitierådet Gyllensvärd:

Beträffande frågan om fastighet som ägs av staten eller av kommun skall kunna ställas under tvångsförvaltning ansluter jag mig till vad regeringsrådet Hjern anförde.

2 §

Regeringsrådet Hjern:

Föreskriften i andra stycket torde böra överföras till 17 §.

3—6 §§

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

En förutsättning för att förvaltaren skall kunna fullgöra de skyldigheter som enligt 3 § i det remitterade förslaget åvilar honom är att han har be-

hörighet att i olika hänseenden handla i fastighetsägarens ställe. Med hänsyn härtill synes naturligtast att behörighetsfrågan regleras, innan det i lagen anges vilka åtgärder förvaltaren har att vidtaga beträffande fastigheten för att det med förvaltningen avsedda syftet skall vinnas. Det avsnitt av lagen som förevarande paragrafer bildar bör följaktligen inledas med bestämmelser om förvaltarens rätt att företräda fastighetsägaren och om ägarens möjligheter att trots förvaltningen förfoga över den förmögenhetstillgång som fastigheten utgör.

Som huvudregel bör i enlighet med 4 § i förslaget anges att förvaltaren företräder ägaren i angelägenheter som rör fastigheten och dess förvaltning. Det kan vara lämpligt att i detta sammanhang särskilt nämna att förvaltaren har rätt att uppbära hyror och andra löpande intäkter av fastigheten. Däremot synes det överflödigt att uttryckligen ange, att det i princip är förvaltaren som i mål rörande fastigheten har att i ägarens ställe tala och svara för fastigheten.

I överensstämmelse med det remitterade förslaget bör som första undantag från huvudregeln föreskrivas, att överlåtelse och därmed jämförlig åtgärd inte faller inom förvaltarens behörighet. Ägaren skall alltså utan att vara beroende av medgivande från förvaltarens sida kunna avyttra sin fasta egendom, och det får anses ligga i sakens natur att han då också vid exempelvis tvist med anledning av en överlåtelse har rätt att på egen hand föra talan för fastigheten.

Enligt det remitterade förslaget kan förvaltaren ej utan fastighetsägarens medverkan upptaga lån mot säkerhet i fastigheten, om inte hyresnämnden enligt 6 § lämnar tillstånd därtill. I fråga om sådan upprustning som behandlas i nämnda paragraf krävs emellertid enligt vad där stadgas särskilt tillstånd för att förvaltaren över huvud taget skall ha rätt att upptaga lån. Denna inskränkning i förvaltarens behörighet bör gälla generellt. Det bör sålunda inte i något fall stå förvaltaren fritt att på egen hand utfärda skuldförbindelser på fastighetsägarens vägnar. En regel med allmän begränsning av hans behörighet att upptaga lån bör alltså uppställas, och den torde få anses inbegripa växel- och borgensförbindelser men däremot inte vanliga kreditavtal.

I fråga om fastighetsägarens möjligheter att för egen räkning genom belåning utnyttja ägarhypotek som kan finnas innehåller det remitterade förslaget inga restriktioner. Detta har motiverats med att ett förbud skulle medföra tillämpnings- och kontrollsvårigheter och att ägaren i vanliga fall inte torde ha större möjligheter att utan förvaltarens medverkan erhålla lån mot inteckningssäkerhet. Enligt vår mening skulle emellertid en föreskrift om begränsning av ägarens rätt att förfoga över ägarhypotek vara av visst värde. Såvitt gäller tidigare uttagna inteckningar, som är helt obelånade och därför befinner sig i fastighetsägarens besittning, kan det vara i hög grad önskvärt att förvaltaren får dem utlämnade till sig för att fastigheten skall

av honom kunna utnyttjas som kreditobjekt. Rätt för förvaltaren att kräva sådant utlämnande är knappast förenlig med förslaget ståndpunkt att ägaren skall vara rättsligen oförhindrad att för egen räkning förfoga över in-teckningarna. Ett förbud mot sådant utnyttjande från ägarens sida skulle bl. a. få den effekten att förvaltaren kan fordra att in-teckningarna överlämnas till honom och att han, om en begäran därom ej efterkommes, har möjlighet att hos överexekutor utverka handräckning. Härtill kommer att efter jordabalksreformens genomförande några tillämpnings- och kontrollsvårigheter knappast torde kvarstå, om lagen uppställer ett förbud för fastighetsägaren att på egen hand verkställa panträttsupplåtelser såvitt rör tvångsförvaltda egendom. Enligt det nu föreliggande balkförslaget kommer det att åligga den till vilken ett pantbrev överlämnas som pant att själv tillse att den som vill göra panträttsupplåtelsen är legitimerad därtill. Ett förbud av angivet slag torde med hänsyn härtill medföra, att fastighetsägaren ej utan vidare kommer att kunna verkställa en giltig pantsättning under pågående tvångsförvaltning, varom anteckning skett i fastighetsboken. Vi vill under åberopande av vad som nu sagts förorda en regel enligt vilken fastighetsägaren, om han vill upptaga lån mot säkerhet av in-teckning i fastigheten och förvaltaren vägrar att medverka, skall på samma sätt som vid företagande av in-teckningsåtgärd vara hänvisad att begära tillåtelse hos hyresnämnden.

Bestämmelserna om förvaltarens och fastighetsägarens möjligheter att föranstalta om in-teckningsåtgärder av olika slag har i det remitterade förslaget utformats med hänsyn till nu gällande in-teckningslagstiftning. Sådan jämkning i avfattningen bör eftersträvas, att de nya reglerna om möjligt utan ändring går att tillämpa även efter ikraftträdandet av den nya jordabalken. I sakligt hänseende kan anmärkas, att de behövliga särbestämmelserna endast torde böra gälla fordringsin-teckningar. I fråga om in-teckningar av annat slag synes det inte motiverat med något avsteg från huvudregeln om förvaltarens rätt att ensam träffa avgörande för fastigheten.

Av 5 § första stycket i det remitterade förslaget framgår ej klart, att ett överlämnande till fastighetsägaren att handha viss angelägenhet innebär att förvaltarens uppdrag skall anses i motsvarande mån begränsat. Vi föreslår ett förtydligande härvidlag.

De olika bestämmelser som nu behandlats och som alla rör behörighetsfrågan torde lämpligen kunna sammanföras till en enda paragraf. I den därpå följande paragrafen bör upptas regler om förvaltarens allmänna skyldigheter. Dessa torde i stort sett kunna anges på sätt som skett i 3 § i det remitterade förslaget, men det bör framgå att förvaltarens handlingsmöjligheter kan vara begränsade på grund av brist på tillgängliga medel.

I tredje stycket av 3 § har föreslagits att hyresnämnden får meddela föreskrifter för förvaltningen. Vi finner det inte tillrådligt med en sådan anordning. En allmän rätt för nämnden att utfärda bindande anvisningar rörande

förvaltningen äventyrar förvaltarens självständighet och kan medföra svårigheter, då det gäller att bedöma frågor om ersättningskyldighet på grund av fel som begåtts under förvaltningen. En sak för sig är att hyresnämnden har tillsyn över förvaltarens verksamhet och vid behov kan ingripa genom att entlediga honom, om han inte fullgör sina äligganden på rätt sätt och underlåter att rätta fel som påpekats för honom. Enligt vår mening bör alltså den föreslagna bestämmelsen få utgå. I särskilda hänseenden kan det emellertid vara motiverat att tillerkänna nämnden ett avgörande inflytande, men för sådana fall bör finnas uttryckliga lagregler, som noga anger i vilka avseenden och under vilka förutsättningar nämnden har att besluta.

En fråga som torde böra närmare regleras i enlighet med det sist anförda gäller huruvida en fastighetsägare i vissa fall skall under pågående tvångsförvaltning kunna göra anspråk på att för egen räkning få disponera någon del av fastighetens intäkter, även om dessa skulle behövas för den fortsatta förvaltningen. Frågan har något berörts av departementschefen vid 11 §. I allmänhet bör sådan rätt inte tillkomma fastighetsägaren, men det kan stundom finnas skäl som talar i motsatt riktning, t. ex. att ägaren har ett större kapital bundet i fastigheten och att han är i behov av medel för sitt och sin familjs uppehälle. Under inga förhållanden bör emellertid utbetalning till fastighetsägaren få ske på bekostnad av skötseln och underhållet och annat sådant som är att hänföra till den löpande förvaltningen. Den regel i ämnet som bör meddelas kan förslagsvis få det innehållet att fastighetsägaren, om han för sin försörjning är beroende av intäkterna från fastigheten, har rätt att av förvaltaren fortlöpande utfå skälig andel av intäkterna i den mån de inte behövs för skötsel och underhåll av fastigheten och andra löpande utgifter. Med en så formulerad bestämmelse kommer frågan att avgöras på grundval av en skälighetsbedömning, vid vilken bör beaktas förutom fastighetsägarens personliga förhållanden och fastighetens skuldbelastning även det allmänna intresset av att fastigheten snarast blir försatt i tillfredsställande skick. Om överenskommelse i frågan inte kan träffas mellan förvaltaren och fastighetsägaren, skall det ankomma på hyresnämnden att besluta i saken. Detta bör i enlighet med vad som sagts i det föregående uttryckligen anges i lagtexten.

En närstående fråga är den i vad mån fastighetsägaren skall kunna åläggas att utge bidrag till förvaltningen för utrymmen som han själv använder. Även denna fråga bör avgöras efter vad som finnes skäligt, och den bör lämpligen tillsammans med frågan om ägarens rätt till bidrag för sin försörjning regleras i en paragraf för sig.

I förevarande avsnitt bör slutligen, på sätt som även skett i det remitterade förslaget, meddelas särskilda bestämmelser om åtgärder, som fordrar tillskott utöver vad som inflyter i form av hyresintäkter och andra löpande intäkter eller kan anskaffas under fastighetsägarens medverkan. Det väsentliga i detta sammanhang är att förvaltaren skall efter prövning av hyres-

nämnden kunna få tillstånd att för ändamålet låta inteckna fastigheten och upptaga lån. En bestämmelse med detta innehåll bör kompletteras med föreskrift om vad förvaltaren har att iakttaga, när han begär tillstånd. Hans ansökan skall sålunda innefatta utredning om behovet och lämpligheten av de arbeten han föreslår, om kostnaderna för arbetena och om möjligheterna att skaffa behövliga medel. Särskild föreskrift om att förvaltaren skall till fastighetsägaren överlämna sin utredning jämte förslag till åtgärder synes inte behövlig. Av förvaltarens allmänna skyldighet att bereda fastighetsägaren tillfälle att yttra sig om åtgärder av vikt följer att ägaren skall hållas underrättad om vad förvaltaren ämnar föreslå hyresnämnden.

I enlighet med vad som nu anförts förordar vi att ifrågavarande paragrafer erhåller följande lydelse:

(3) §. Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten och företräder även i övrigt, med de undantag som följer av bestämmelserna nedan i denna paragraf, 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.

Utän ägarens medgivande får förvaltaren ej låta inteckna fastigheten för fordran eller upptaga lån i vidare mån än som följer av (6) § och ej heller låta företaga annan åtgärd beträffande fordringsinteckning i fastigheten, om ej hyresnämnden lämnar tillstånd därtill. Vill fastighetsägaren låta inteckna fastigheten för fordran, upptaga lån mot säkerhet av inteckning i fastigheten eller företaga annan åtgärd beträffande fordringsinteckning och vägrar förvaltaren att medverka, kan hyresnämnden tillåta åtgärden, om denna ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

Om viss angelägenhet finnes sakna betydelse för ändamålet med förvaltningen, kan enligt förvaltarens bestämmande vad som rör sådan angelägenhet undantagas från förvaltningen.

(4) §. I den mån hyror och andra löpande intäkter av fastigheten samt medel som eljest står till förfogande förslår skall förvaltaren sörja för tillfredsställande skötsel och underhåll av fastigheten samt verkställa 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.

(5) §. Om fastighetsägaren för sin försörjning är beroende av intäkterna från fastigheten, är han berättigad att av förvaltaren fortlöpande utfå skälig andel av intäkterna i den mån de icke behövs för skötsel och underhåll av fastigheten och andra löpande utgifter.

För utrymmen i fastigheten som ägaren själv använder skall han lämna bidrag till förvaltningen i den mån det kan anses skäligt.

Kan överenskommelse ej träffas i fråga som avses i denna paragraf, avgöres frågan av hyresnämnden.

(6) §. Bör på fastigheten verkställas arbeten för vilka fordras tillskott av andra medel än sådana som inflyter vid den löpande förvaltningen eller eljest står till förfogande, kan hyresnämnden lämna förvaltaren tillstånd att för ändamålet låta inteckna fastigheten samt upptaga lån. Ansökan om sådant tillstånd skall innefatta utredning om behovet och lämpligheten av de arbeten som föreslås, kostnaderna för dem samt möjligheterna att skaffa behövliga medel.

Justitierådet Riben:

I anslutning till vad jag anfört i det föregående hemställer jag att efter de nu behandlade paragraferna upptages en paragraf om rätt för fastighetsägaren att i vissa fall begära inlösen av fastigheten, förslagsvis av följande lydelse:

(6a) §. Har förvaltaren fått tillstånd enligt (6) § att låta inteckna fastigheten eller att upptaga lån, är kommunen skyldig att lösa fastigheten, om ägaren begär det. Kan överenskommelse ej träffas, åligger det ägaren, vid äventyr att rätten att begära inlösen går förlorad, att väcka talan hos expropriationsdomstolen inom två månader från det tillståndsbeslutet vann laga kraft.

Beträffande inlösen enligt denna paragraf skall de allmänna bestämmelserna i lagen om expropriation i tillämpliga delar gälla.

Regeringsrådet Hjern:

3 §. Förevarande paragraf och 6 § innehåller bestämmelser om vilka befohgheter förvaltaren har med avseende å förvaltningen. Det synes lämpligt, att dessa bestämmelser om primärt resp. vidgat förvaltarskap sammanföres i en paragraf.

Den föreslagna lagens syfte måste — som i annat sammanhang framhållits — rimligen vara att tillförsäkra dem som bor i en förslummad, vanvårdad eller eljest bristfälligt skött fastighet möjlighet till rättelse genom en höjning av bostadsstandarden till en godtagbar nivå. En förutsättning för tvångsingripande är nämligen att fastigheten skall vara bebodd. Obebodda bostadsfastigheter faller, hur vanvårdade de än är, utanför lagens tillämpningsområde. Ett ingripande enligt den föreslagna lagen får alltså anses syfta till att åstadkomma en förbättring för just dem som bor i den aktuella fastigheten. Härav följer att ingripandet i princip inte bör få ha en sådan omfattning att resultatet blir, att hyresgästerna efter upprustningen av kostnadsskäl ej längre kan bo kvar i fastigheten.

Sedan beslut om tvångsförvaltning meddelats bör förvaltarens första åtgärd vara att övertaga den löpande skötseln av fastigheten. Detta innebär, att det är förvaltaren som i fortsättningen skall uppbära hyror och andra in-

täkter av fastigheten och att han skall tillse att skälig avkastning erhålles, allt saker som inte särskilt torde behöva preciseras i lagtexten. Utöver dessa rent allmänna befogenheter måste det vara en huvuduppgift för honom att så snart som möjligt inrikta sig på de speciella förhållanden som föranlett beslutet om tvångsförvaltning, d. v. s. att bota de brister i fråga om den löpande skötseln som vidlåder fastigheten och söka få till stånd reparationer och underhållsarbeten i bostadslägenheterna. Hans aktivitet i dessa hänseenden bestäms naturligtvis i hög grad av vilka medel som står till hans förfogande för detta ändamål. Det torde i lagtexten uttryckligen böra markeras, att det endast är överskottet, sedan normala fastighetsskulder, amorteringar, räntor, skatter och andra allmänna avgifter betalats, som härvidlag kommer i fråga jämte de medel som kan ha upplånats. Om överskottet blir obetydligt — vilket dessvärre ofta torde vara fallet med fastigheter av detta slag — kan det vara omöjligt för förvaltaren att vidtaga de nödvändiga förbättringarna.

I enlighet med vad nu anförts föreslås att i första stycket av förevarande paragraf föreskrives att det åligger förvaltaren att handha fastighetens skötsel och att med de medel som står till hans förfogande, sedan sedvanliga fastighetsutgifter betalats, söka vidtaga rättelse av de förhållanden som föranlett beslutet om tvångsförvaltning.

Den i tredje stycket sista punkten av förevarande paragraf upptagna föreskriften att hyresnämnden kan föreskriva att fastighetsägaren skall lämna bidrag för utrymmen som han själv använder torde kunna utgå, eftersom förvaltaren i denna sin egenskap otvivelaktigt inte bara är berättigad utan också skyldig att av dem som bor eller nyttjar lokaler i fastigheten, således även av fastighetsägaren, uttaga hyra.

Det måste förutsättas, att en tvångsförvaltnad fastighet stundom kan vara i ett så nedgånget skick att det från fastighetsekonomisk synpunkt är bäst — eller rentav den enda lösningen — att fastigheten underkastas en mera genomgripande upprustning. Detta fall har i det remitterade förslaget behandlats i 6 § och betecknats som vidgat förvaltarskap till skillnad från det primära, som reglerats i 3 §.

Lagförslagets grundtanke är att slå vakt om de i fastigheten boende. En befogenhet för förvaltaren att ge sig in på sådana mera långtgående åtgärder som nu avses kan komma i konflikt härmed. Kostnaderna för åtgärderna kan nämligen — som inledningsvis berörts — leda till att hyresgästerna efter upprustningen ej längre får råd att bo kvar i fastigheten. Som en garanti mot att inte genomgripande ombyggnadsåtgärder vidtages utan att detta framstår som den ur skilda synpunkter absolut lämpligaste lösningen, synes frågan enligt min mening alltid böra underställas länsstyrelsens prövning. Det bör åligga förvaltaren att som underlag för en sådan prövning utarbета konkreta förslag till vilka åtgärder som bör vidtagas med angivande av de beräknade kostnaderna härför.

Bestämmelserna om det vidgade förvaltarskapet synes i enlighet med vad tidigare anförts böra upptagas i förevarande paragraf och som ett andra stycke erhålla följande avfattning: "Är fastigheten i ett sådant skick att den lämpligen bör underkastas en mera genomgripande upprustning, skall förvaltaren underställa frågan länsstyrelsens prövning. Han skall därvid framlägga förslag till åtgärder som bör vidtagas med angivande av de beräknade kostnaderna härför samt uppge vilka möjligheter han har att genom belåning av fastigheten eller på annat sätt skaffa medel för upprustningen."

Vare sig fråga är om primärt förvaltarskap eller vidgat sådant kan förvaltaren behöva ta upp lån och eventuellt även inteckna fastigheten för att kunna genomföra de nödvändiga förbättringarna. För dylika transaktioner bör han dock ha att inhämta länsstyrelsens medgivande. I ett tredje stycke av paragrafen föreslås därför att föreskrift upptages om att med länsstyrelsens medgivande förvaltaren får till angivet belopp upptaga lån för reparation och upprustning av fastigheten och vid behov medge inteckning i denna.

Den i andra stycket av förevarande paragraf intagna bestämmelsen att förvaltaren om möjligt skall bereda fastighetsägaren tillfälle att yttra sig om förvaltningsåtgärd av vikt, torde böra gälla även det vidgade förvaltarskapet och bör därför upptagas som ett fjärde stycke, kompletterad med en regel enligt vilken även hyresgästerna om möjligt skall få tillfälle att ge sin mening till känna, innan fråga om en mera genomgripande upprustning prövas av länsstyrelsen.

Till förevarande paragraf torde även som ett femte stycke böra fogas den i annat sammanhang förutskickade bestämmelsen att om länsstyrelsen medgivit att fastigheten får underkastas en mera genomgripande upprustning, kommunen är skyldig att lösa fastigheten, om ägaren begär det. — I fjärde stycket bör med hänsyn till innehållet i femte stycket införas att kommun skall höras över begäran om medgivande till sådan upprustning som avses i andra stycket.

4 §. Tvångsförvaltningen bör enligt min mening innebära att förvaltaren får en mycket självständig ställning och att han därför helt får ersätta fastighetsägaren såvitt avser förfogandet över fastigheten och vad därmed hänger samman. Dock bör han inte utan länsstyrelsens tillstånd få överlåta fastigheten. Ej heller bör han i vidare mån än som följer av den paragraf som jag nyss skisserat få inteckna fastigheten eller taga upp lån mot säkerhet i denna.

Som en följd av att förvaltaren handlar i fastighetsägarens ställe såvitt avser förvaltningen av fastigheten är ägaren förhindrad att så länge förvaltningen pågår överlåta fastigheten eller låta inteckna eller belåna densamma.

I överensstämmelse med vad nu anförts föreslås att paragrafen får följande lydelse: "Förvaltaren förfogar i ägarens ställe över fastigheten samt

talar och svarar i frågor som rör denna. Förvaltaren får ej utan länsstyrelsens tillstånd överlåta fastigheten eller eljest förfoga över den så att den helt eller delvis fränhändes ägaren. Förvaltaren får ej i vidare mån än som följer av (6) § medge in-teckning i fastigheten eller taga upp lån mot säkerhet i denna.”

5 §. Bestämmelserna i förevarande paragraf bör enligt min mening utgå, eftersom de synes vara ägnade att komplicera förvaltningen.

I stället torde lämpligen på denna plats i lagen höra upptagas en bestämmelse att om fastighetsägaren för sitt uppehälle är beroende av intäkterna av fastigheten, förvaltaren skall tillse att medel undantages för fastighetsägarens försörjning. Det torde få bli beroende på en avvägning hur långt förvaltaren skall sträcka sig i detta hänseende.

6 §. Beträffande denna paragraf torde få hänvisas till vad som anförts vid 3 §.

7 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Det synes onödigt stelt, att förlängning av tvångsförvaltningen utöver tre-årsperioden måste ske med helt år. Vi förordar sådan jämkning av första stycket andra punkten, att förlängning skall ske med högst ett år i sänder.

Enligt det remitterade förslaget skall tvångsförvaltning bestå oavsett om fastigheten utmätes eller fastighetsägaren försättes i konkurs. Såvitt angår det senare fallet skiljer sig det remitterade förslaget från promemorieförslaget, som innebar att tvångsförvaltningen skulle upphöra vid fastighetsägarens konkurs och fastigheten omhändertagas av konkursförvaltaren. Departementschefen har för sin del funnit, att tillräckliga skäl saknas för att låta konkurs bryta tvångsförvaltning. De problem som kan uppkomma genom att tvångsförvaltningen får bestå vid sidan av konkursen kan enligt departementschefens mening lösas genom att hyresnämnden meddelar särskilda föreskrifter för förvaltningen. Konkursborgenärernas intressen skulle genom sådana föreskrifter kunna tillgodoses i skälig mån.

Att tvångsförvaltningen skall kunna bestå oberoende av att fastigheten utmätes synes nödvändigt, inte minst med hänsyn till risken för skentransaktioner från fastighetsägarens sida. Dock bör enligt vår mening finnas möjlighet att efter särskild prövning av hyresnämnden låta förvaltningen upphöra. Det kan exempelvis förhålla sig så, att ett väsentligt förmånligare pris för fastigheten kan påräknas om den säljes utan den belastning som tvångsförvaltningen innebär. Skälig hänsyn till utmätningsborgenären och andra intressenter kan då påkalla att förvaltningen brytes.

Även i det fallet att fastighetsägaren försättes i konkurs får det anses ändamålsenligt, att tvångsförvaltningen i princip bibehålles. Vad angår frågan hur konkursborgenärernas intressen skall kunna beaktas har vi, såsom framgår av vad som anförts vid 3—6 §§, förordat att någon befogenhet för

hyresnämnden att meddela särskilda föreskrifter för förvaltningen inte skall finnas. I så fall kommer förvaltningen, om den får bestå vid konkursen, att fortgå utan inskränkningar till förmån för konkursborgenärerna. Om dessas intressen genom förvaltningen åsidosättes i oskälig grad bör i stället liksom vid utmätning av fastigheten hyresnämnden kunna förordna om förvaltningens upphörande.

Vi förordar alltså en regel — som kan fogas till andra stycket i denna paragraf — att hyresnämnden får besluta om förvaltningens upphörande, om fastigheten blivit utmätt eller fastighetens ägare blivit försatt i konkurs och fastigheten hör till konkursboet.

Paragrafen synes få en bättre placering, om den insättes omedelbart före 2 § i det remitterade förslaget.

Regeringsrådet Hjern:

Enligt förevarande paragraf har som huvudregel uppställts att tvångsförvaltning skall pågå under tre år från det beslutet om förvaltning trädde i kraft. Hyresnämnden har enligt paragrafen även möjlighet att besluta om förlängning av tiden med ett år i sänder. Även om hyresnämnden enligt vad som vidare föreskrives har möjlighet att besluta att förvaltningen skall upphöra tidigare, är det tydligt, att tvångsförvaltning kan pågå under mycket lång tid.

Enligt min mening bör en för den enskilde fastighetsägaren så ingripande åtgärd som tvångsförvaltning inte få pågå längre än vad som är nödvändigt. För mig framstår det som mest följdriktigt att när de förhållanden som föranlett beslutet om tvångsförvaltning rättats till, tvångsförvaltningen så fort som möjligt skall upphöra. Särskilt när beslutet föranletts av brister i den löpande skötseln av fastigheten, torde rättelse stundom ganska snart kunna åvägbringas. Skall fastigheten däremot undergå en mer eller mindre genomgripande upprustning är det tydligt, att förvaltningen ej bör upphöra förrän upprustningen är klar. Även eljest — t. ex. vid fastighetens övergång till ny ägare — bör förvaltningen kunna på begäran av förvaltaren hävas. Jag föreslår alltså, att någon fix tidsgräns ej anges för förvaltningens upphörande utan att i ett första stycke av förevarande paragraf upptages, att tvångsförvaltning skall hävas, när de omständigheter som föranlett beslutet om tvångsförvaltning ej längre är för handen eller, om upprustning av fastigheten skall ske, när denna slutförts och att även eljest förvaltningen får hävas när förvaltaren begär det.

Enligt departementspromemorian skall tvångsförvaltning upphöra, om fastighetsägaren sätts i konkurs (4 § sista stycket). Enligt vad av remissprotokollet framgår har förslaget i denna del ej mött någon kritik vid remissbehandlingen. Det oaktat har departementschefen nu föreslagit att konkurs inte skall bryta tvångsförvaltning, och någon regel motsvarande departementspromemorians har därför ej upptagits i det remitterade förslaget.

Konkursförvaltningen avser att tillgodose helt andra syften än tvångsförvaltningen, och det kan därför antagas, att de delvis motstridiga intressena lätt kan ge upphov till svårlösta problem och avvägningar vid utövningen av de båda förvaltningarna. Det är över huvud taget vanskligt att i brist på närmare utredning överblicka de konsekvenser, vartill en kombination av tvångsförvaltning och konkursförvaltning med två olika förvaltare kan leda. Enligt min mening är det därför inte tillrådligt att avstå från en sådan regel som i departementspromemorian föreslagits. Som ett andra stycke i förevarande paragraf bör i enlighet med vad nu anförts upptagas att om fastighetsägaren försättes i konkurs, beslutet om tvångsförvaltning förfaller.

8 §

Regeringsrådet Hjern:

Med den uppläggnings av lagförslaget som jag förordat torde förevarande paragraf kunna utgå.

9 §

Lagrådet:

Den bestämmelse som upptagits i denna paragraf kan lämpligen få ingå i 15 §.

11 §

Lagrådet:

Bestämmelsen i första stycket andra punkten att medel som förvaltaren har hand om ej får tagas i mät för fastighetsägarens skulder syftar ej blott på sådana fastighetsägarens skulder som ej har med fastigheten att göra utan även på skulder som har anknytning till fastigheten, oavsett om de uppkommit genom ägarens eller förvaltarens handlande. För att ingen tvekan skall råda om innebörden av bestämmelsen torde orden "för fastighetsägarens skulder" böra utgå.

Vad beträffar regeln i andra stycket är det självfallet att förvaltaren i erforderlig omfattning skall avsätta medel för den fortsatta förvaltningen. Lagtexten torde böra förtydligas i detta avseende. Vidare bör tillfogas bestämmelse, att tvist om vad fastighetsägaren är berättigad att utfå prövas av hyresnämnden.

12 §

Lagrådet:

De i första stycket föreslagna reglerna om dels årlig redovisning, dels särskild redovisning för upprustning enligt 6 § andra stycket och dels slutredovisning, som torde vara avsedd att omfatta hela förvaltningsuppdraget, måste innebära att ett och samma förhållande kan komma att beröras av mer än en redovisning. Detta synes lätt kunna ge upphov till svårigheter, kanske framför allt när det gäller att avgöra inom vilken tid klandertalan skall väckas. Svårigheterna torde lämpligast kunna undvikas, om krav ej

upprätthålles på någon sammanfattande slutredovisning och om upprustning enligt 6 § andra stycket inte görs till föremål för en formlig redovisning för sig utan endast medför skyldighet för förvaltaren att vid arbetenas slutförande avge särskild berättelse om upprustningen. Tiden för avgivande av redovisning eller berättelse torde genomgående kunna sättas till en månad. Lagrådet föreslår med hänsyn härtill att första stycket får följande avfattning: "Förvaltaren skall för varje kalenderår inom en månad från årets utgång lämna skriftlig redovisning till fastighetsägaren för sin förvaltning. När han frånträder sitt uppdrag, skall redovisning för den gångna delen av kalenderåret lämnas inom en månad från det uppdraget upphörde. Till redovisning skall fogas berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och planerade åtgärder samt om fastighetens skick. I fråga om arbeten som avses i (6) § lämnas särskild berättelse inom en månad från det arbetena slutfördes."

Som en konsekvens av vad som nu föreslagits bör i andra stycket orden "vid varje redovisningstillfälle" utgå.

I anslutning till tredje stycket vill lagrådet påpeka att fastighetsägaren, om han vill göra anspråk på skadestånd av förvaltaren eller eljest klandra förvaltningen och vad han åberopar som grund för sin talan inte kan hänföras till viss bestämd redovisning, bör vara bibehållen vid sin rätt, såvida talan väckes inom ett år från det han mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphörde. Någon uttrycklig bestämmelse härom synes inte behövlig.

13 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Första och andra punkterna i första stycket synes i viss mån motsägande i fråga om hur arvodet till förvaltare skall betalas. Vi föreslår följande jämkade lydelse: "Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som bestämmes av hyresnämnden för varje kalenderår. Arvodet skall utgå ur avkastningen i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen."

I andra stycket bör på motsvarande sätt uttrycket "direkt av fastighetsägaren" utbytas mot "fastighetsägaren personligen". Andra punkten innehåller endast vad som är självklart och kan därför utgå.

Regeringsrådet Hjern:

Då fastighetsägaren enligt det av mig framlagda förslaget endast svarar med fastigheten för ingångna förbindelser torde i paragrafen endast böra utsägas att förvaltaren har rätt att ur avkastningen erhålla skäligt arvode, som bestämmes av länsstyrelsen för varje kalenderår som förvaltningen pågått.

14 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Enligt första punkten upptages fråga, som enligt lagen skall prövas av hyresnämnd, efter ansökan av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen, riksorganisation av hyresgäster eller lokal förening som är ansluten till sådan organisation. Såvitt bestämmelsen avser ansökan om fastighets ställande under förvaltning har i det föregående hemställts om dess överflyttande till 1 §. Att ifrågavarande myndigheter och organ även skulle kunna genom framställningar till hyresnämnden ingripa i olika frågor under pågående förvaltning synes ej lämpligt. Bestämmelsen bör därför, i den mån den ej överflyttas till 1 §, få utgå.

I andra och tredje punkterna ges bestämmelser om vem som i övrigt under pågående förvaltning skall kunna taga initiativ i fråga som skall prövas av hyresnämnden. Bestämmelserna innebär att fråga kan väckas av förvaltaren och fastighetsägaren samt upptagas av hyresnämnden självmant. Det kan dock ej anses lämpligt och torde ej heller vara avsett, att alla tre — förvaltaren, fastighetsägaren och hyresnämnden — skulle kunna taga initiativ i alla frågor som rör förvaltningen. Enligt vår mening bör ifrågavarande allmänt hållna bestämmelser få utgå. Det torde i varje särskilt fall med hänsyn till frågans art få bedömas vem som kan väcka frågan. Att hyresnämnden självmant utser och entledigar förvaltare enligt 2 § får anses framgå utan särskild bestämmelse härom. I fråga om olika förvaltningsåtgärder blir det regelmässigt förvaltaren, men i vissa fall även fastighetsägaren, som får ta initiativ. Fråga om förlängning och upphörande av förvaltning enligt 7 § bör kunna upptagas av hyresnämnden självmant, varjämte förvaltaren bör kunna begära förlängning och såväl fastighetsägaren som förvaltaren upphörande av förvaltningen. Arvode till förvaltaren enligt 13 § har hyresnämnden givetvis att bestämma på framställning av denne.

Regeringsrådet Hjern:

Denna paragraf kan även enligt min mening utgå med hänsyn till vad jag föreslagit i det föregående.

15 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Vad vi föreslår vid 16 § i fråga om sättet för fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut föranleder formell jämkning i första stycket tredje punkten.

Den bestämmelse som upptagits i 9 § bör såsom anförts vid nämnda paragraf överföras till nu förevarande paragraf.

Lämpligen bör i paragrafen upptagas hänvisning till de bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden som finns i hyresnämndslagen.

Regeringsrådet Hjern:

Denna paragraf torde med hänsyn till vad jag föreslagit i det föregående kunna avfattas på följande sätt:

(15) §. Länsstyrelsens beslut att ställa fastighet under förvaltning länder omedelbart till efterrättelse. Länsstyrelsen kan även i fråga om annat beslut enligt denna lag förordna att det skall lända till efterrättelse genast.

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

16 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Enligt denna paragraf skall talan mot hyresnämnds beslut i ärende angående tvångsförvaltning föras genom klander hos domstol. Mönster härtill är bestämmelserna i 3 kap. 71 § nyttjanderättslagen om talan mot hyresnämnds beslut i hyrestvist. I tvångsförvaltningsfallen är det emellertid ofta ej fråga om partstvister i egentlig mening. Den föreslagna ordningen skulle exempelvis innebära, att förvaltare som hos hyresnämnden fått avslag på framställning om tillstånd till viss förvaltningsåtgärd måste, om han vill fullfölja talan mot beslutet, instämna någon till rätten. Den ende som härvid kan komma i fråga torde vara fastighetsägaren, fastän denne i själva verket är avkopplad från rådigheten över fastigheten. Med hänsyn till det sagda kan klandertalan ej anses som lämplig form för fullföljd. Vi vill förorda, att talan mot hyresnämnds beslut i stället får föras genom besvär.

Besvärstiden torde böra sättas till två veckor, utom såvitt angår avvísings- eller avskrivningsbeslut för vilka den i likhet med vad som gäller enligt 17 § hyresnämndslagen bör vara en vecka. Besvärsförfarandet torde i övrigt få utformas efter mönster av bestämmelserna i hyresnämndslagen. I besvärsmål rörande tvångsförvaltning torde emellertid muntligt hörande av part böra ske i större omfattning än som är brukligt i besvärsmål i allmänhet (se 52: 10 RB). Lämpligen bör stadgas, att part skall kallas att muntligen höras vid underrätten, om ej sådant hörande finnes sakna betydelse för utredningen.

Det remitterade förslaget innehåller inga regler om rättegångskostnad vid domstol. Detta innebär enligt vad departementschefen framhåller, att rättegångskostnaderna skall regleras enligt de principer som gäller för domstolsmål i allmänhet. Följaktligen skall 18 kap. RB äga tillämpning, dock med den väsentliga modifikation att i mål, som avses i 20 § lagen om införande av nya RB, bestämmelserna om allmänt åtal skall tillämpas såvitt gäller förhållandet mellan enskild part och myndighet, som för talan på det allmännas vägnar. Att brottmålsreglerna sålunda i vissa fall skall lända till efterrättelse kan medföra att fastighetsägare, även om han vinner

sin talan, inte får någon ersättning för sina kostnader. Detta kan inte anses tillfredsställande. Vad som anföres i remissprotokollet som skäl mot avsteg från vanliga regler om kostnadsfördelning har avseende endast på det fall att fastighetsägaren förlorar målet, men om utgången blir den motsatta och det t. ex. visas att grund för tvångsingripande helt saknas, synes det från rättssäkerhetssynpunkt angeläget med ett sådant avsteg från 20 § lagen om införande av nya RB att han i allmänhet kan få sina kostnader ersatta enligt i stort sett samma normer som gäller för tvistemål. På grund härav föreslår vi, att i lagen upptages en bestämmelse, som ger domstolen möjlighet att tillerkänna fastighetsägaren ersättning för rättegångskostnad, om han vinner besvärsmål mot länsstyrelsen eller hälsovårdsnämnden. Kostnaden bör gäldas av statsverket om länsstyrelsen är motpart och av kommunen om motparten är hälsovårdsnämnden. Om en sådan bestämmelse upptages, torde i tydlighetens intresse även böra anges, att i övrigt allmänna bestämmelser om rättegångskostnad gäller i tillämpliga delar. Innebörden härav blir, att 18 kap. RB skall lända till efterrättelse i den mån ej 20 § lagen om införande av nya RB föranleder annat.

I redaktionellt hänseende föreslås, att fullföljdsreglerna fördelas på tre paragrafer. I den första kan, förutom huvudbestämmelsen om rätt till fullföljd av talan genom besvär, upptagas regler om besvärstiden och om forum. I den andra paragrafen torde få ingå de erforderliga reglerna om besvärsförfarandet och i den tredje bestämmelserna angående rättegångskostnad i besvärsmål.

Regeringsrådet Hjern:

Vid beaktande av vad jag anfört i det föregående skall denna paragraf utgå.

17 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Vi föreslår, att denna paragraf placeras omedelbart före 15 §.

Regeringsrådet Hjern:

Till förevarande paragraf torde lämpligen böra fogas bestämmelsen i andra stycket av 2 § om förvaltarens entledigande. Med viss ytterligare komplettering synes paragrafen kunna erhålla följande avfattning: "Förvaltning enligt denna lag står under tillsyn av länsstyrelsen, som när anledning därtill föreligger får entlediga förvaltaren från uppdraget och förordna annan i hans ställe."

Förslaget till lag om ändring i lagen om hyresnämnder

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Vad angår bestämmelsen i 12 a § om ansökans innehåll torde det vara tillfyllest att stadga, att den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta skall anges.

Närmare regler om förfarandet vid hyresnämnden har i förslaget upptagits i form av hänvisning i tillämpliga delar till 6—10 §§ hyresnämnds-lagen med några särskilt angivna undantag. Det synes dock i klarhetens intresse vara att föredraga, att det i förevarande paragraf direkt meddelas för nu ifrågavarande ärenden avpassade regler i ämnet. Andra och tredje styckena bör sålunda ersättas med förfaranderegler, som lämpligen kan innehålla, att motpart skall beredas tillfälle att yttra sig över ansökningen, att förhandling skall hållas inför hyresnämnden om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs, att nämnden eller den nämnden förordnar vid behov skall besiktiga fastigheten, varvid parterna skall beredas tillfälle att närvara, att nämnden i övrigt skall föranstalta om den utredning som finnes behöf- lig samt att fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling eller att lämna tillfälle till besiktning.

Förslaget innehåller inga särskilda föreskrifter om hyresnämndens handläggning av ärende som nämnden självmant upptar till prövning. Sådana föreskrifter kan ej heller anses behöfliga. Nämnden torde få förfara efter omständigheterna med ledning av de regler som gäller för ärende som anhängiggöres genom ansökan.

Lagrådet har vid 16 § tvångsförvaltningslagen föreslagit bestämmelser, som helt reglerar frågan om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut enligt nämnda lag. Om detta förslag vinner beaktande, torde 17 § böra ändras endast på så sätt att efter ordet »hyresnämnd» i första stycket och i andra stycket tredje punkten inskjutes orden »i hyrestvist». I en ny paragraf, med beteckningen 17 a §, bör erinras om att bestämmelser om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende angående tvångsförvaltning finns i tvångs- förvaltningslagen.

Justitierådet Riben:

Jag har hemställt, att i lagen om tvångsförvaltning skall upptagas en bestämmelse om rätt för tvångsförvaltningslagens ägare att påfordra inlösen av fastigheten, om förvaltaren erhåller tillstånd enligt nämnda lag att in-teckna fastigheten eller att upptaga lån. Lösningsskyldigheten skall åvila kommunen. Införes sådan lösningsskyldighet torde hyresnämnden böra höra kommunen i ärende angående ansökan av förvaltaren om tillstånd till in-teckning eller upptagande av lån. Särskild bestämmelse härom — utöver föreskriften om skyldighet för hyresnämnden att i ärenden rörande tillämp-

ning av tvångsförvaltningslagen föranstalta om erforderlig utredning — synes kunna undvaras.

Regeringsrådet Hjern:

Med hänsyn till att jag föreslagit att länsstyrelsen i stället för hyresnämnden skall vara beslutande organ i frågor rörande tvångsförvaltning anser jag att förevarande lagförslag skall helt utgå.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 17 april 1970.

Närvarande:

Statsråden ANDERSSON, LANGE, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, BENGTSSON, NORLING, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över förslag till

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

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

I de remissyttranden, som hittills avgivits över expropriationsutredningens betänkande, har förslaget om möjlighet till expropriation vid föreliggande eller förväntad grov vanvård i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran. I sak har endast ett par remissinstanser haft erinringar mot förslaget. Länsstyrelsen i Stockholms län påpekar att expropriationsgrunden "förväntad" grov vanvård kommer att medföra svårigheter vid tillämpningen. Sveriges Fastighetsägareförbund anser att det inte finns anledning att som expropriationsgrund ta upp någonting så obestämbart som en förväntan om vanvård i en fastighet.

Lagrådet förordar i fråga om *förslaget till lag om ändring i expropriationslagen* att det skall komma till uttryck i lagtexten att expropriation kan komma i fråga bara när uthyrning förekommer. Jag vill inte motsätta mig ett sådant förtydligande och godtar även i övrigt vad lagrådets majoritet anför angående lagtextens avfattning. På skäl som anføres i remissprotokollet bör expropriationsrätt föreligga även vid befarad grov vanvård. Jag kan därför inte biträda vad en ledamot av lagrådet anför i detta hänseende.

Beräffande *förslaget till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet* anför två av lagrådets ledamöter i skilda yttranden synpunkter på lagförslagets allmänna uppläggning. Den ene ledamotens förslag skiljer sig från det remitterade förslaget bl. a. därigenom att tvångsförvaltningen skall upphöra när fastigheten överläts men att överlåtelsen skall kräva förvaltarens medverkan. I detta andra yttrandet förordas bl. a. att länsstyrelsen skall vara

prövningsorgan för tvångsförvaltningsfrågor i stället för hyresnämnden. Förfarandet påstås därmed bli mindre tungrott och antagligen snabbare. Vad som anförts i yttrandena har inte övertygat mig om att det remitterade förslagets allmänna uppläggning bör frångås. Jag kan inte heller biträda en av de nämnda ledamöterna framförd tanke att införa skyldighet för kommun att på fastighetsägarens begäran lösa in fastighet som ställts under tvångsförvaltning. Det måste tillkomma kommunen att själv bestämma inriktningen av de saneringsåtgärder kommunen skall vidta för att komma till rätta med bostadssanitära missförhållanden inom kommunens område. En lösningsskyldighet skulle på ett olämpligt sätt begränsa kommunens handlingsfrihet. Givetvis kan det finnas ett intresse för fastighetsägaren att dra sig ur den situation som har uppkommit genom att hans fastighet på grund av vanvård ställts under tvångsförvaltning. Jag kan emellertid inte finna att det föreligger skäl att tillgodose detta intresse på det sätt som föreslås.

Tre av lagrådets ledamöter föreslår att i 1 § skall tas upp bestämmelser om vem som kan göra ansökan om fastighets ställande under tvångsförvaltning. Jag är inte beredd att tillmötesgå detta förslag. Jag återkommer till frågan vid 14 §. Andra stycket innehåller bestämmelser för det fall att någon innehar bostadshus på annans mark. Lagrådet anser att en mera detaljerad och klarläggande reglering är behövlig. Jag vill inte motsätta mig att lagtexten ändras i enlighet med förslaget. Reglerna bör tas upp som ett andra stycke i paragrafen. Två av lagrådets ledamöter anser att regeln om att fastighet som ägs av staten eller av kommun inte kan ställas under tvångsförvaltning bör utgå. Skälet synes närmast vara att regeln skulle sakna betydelse. För egen del anser jag lämpligast att frågor angående skötsel och underhåll av statens och kommuns bostadsfastigheter behandlas i annan ordning än som avses med detta lagförslag. Detta bör komma till direkt uttryck i lagtexten på det sätt som skett i det remitterade förslaget.

I 3 § ges regler bl. a. om förvaltarens allmänna skyldigheter. Tre av lagrådets ledamöter anser att dessa regler bör tas upp först efter bestämmelserna om förvaltarens behörighet. För egen del finner jag emellertid övervägande skäl tala för den disposition som valts i det remitterade förslaget och är alltså inte beredd att frångå denna. Däremot godtar jag i allt väsentligt de förslag till jämkningar av lydelsen av första stycket som nämnda ledamöter framför. Med hänsyn till de vidsträckta befogenheter som lagen tillerkänner förvaltaren är det motiverat att hyresnämnden har möjlighet att meddela föreskrifter för förvaltningen. Självfallet bör denna möjlighet utnyttjas med stor försiktighet. I det remitterade förslaget anges också att föreskrifter får meddelas endast när särskilda skäl påkallar det. Av det anförda framgår att jag inte är villig att tillmötesgå den kritik som framförs mot regeln i lagrådets yttrande. I enlighet med detta ställningstagande anser jag mig inte böra godta vad tre av lagrådets ledamöter i detta sammanhang

föreslår angående tredje stycket sista punkten om bidrag från fastighetsägaren för utrymmen som han själv använder. Som framgår av vad jag anförde vid remissen till lagrådet i anslutning till 11 § bör förvaltaren under vissa förutsättningar kunna betala ut medel till fastighetsägaren som behövs för dennes försörjning. Jag anser det emellertid inte lämpligt att som nämnda lagrådeledamöter förordar införa en uttrycklig lagregel härom.

Beträffande 4 § föreslår tre av lagrådets ledamöter en generell regel av innehåll att förvaltaren inte får ta upp lån utan fastighetsägarens medgivande, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ledamöterna utgår därvid från att begränsningen inbegriper växel- och borgensförbindelser men däremot inte vanliga kreditavtal. Jag kan ansluta mig till detta förslag. Samma ledamöter anser vidare att en föreskrift bör införas som begränsar fastighetsägarens rätt att förfoga över ägarhypotek. För egen del har jag övervägt en sådan regel men funnit att den inte skulle ha något större praktiskt värde. Jag saknar emellertid anledning att nu motsätta mig att regeln förs in. Jag kan också i allt väsentligt godta den lydelse som föreslås.

Enligt min mening är det lämpligt att som skett i 5 § i en särskild paragraf samla bestämmelser om ägarens behörighet att företa rättshandlingar med avseende på fastigheten. Jag är alltså inte beredd att frångå den valda dispositionen på det sätt som föreslås i lagrådets yttrande. Som tre av lagrådets ledamöter påpekar bör reglerna i andra stycket gälla endast ford-ringsinteckning. Vidare bör regeln i första stycket formuleras om i huvudsaklig överensstämmelse med vad dessa ledamöter föreslår.

I fråga om 6 § framlägger lagrådets ledamöter två skilda förslag till utformning av bestämmelserna utan att någon egentlig ändring i sak torde vara åsyftad. Jag anser mig kunna godta den av majoriteten föreslagna ändringen till viss del men kan i övrigt inte se att förslagen innebär någon förbättring och vill därför i dessa delar vidhålla lydelsen i det remitterade förslaget.

Enligt 7 § i det remitterade förslaget skall tvångsförvaltning pågå under tre år. Förlängning kan därefter ske med ett år i sänder, om särskilda skäl finns för fortsatt förvaltning. Föreligger ej längre skäl för förvaltning, kan hyresnämnden besluta att förvaltningen skall upphöra tidigare än som följer av nyssnämnda regler. Lagrådets ledamöter förordar skilda jämkningar i bestämmelserna. För egen del anser jag emellertid att reglerna i det remitterade förslaget är ändamålsenliga. Jag är därför inte beredd att frångå dem och kan inte heller se att något står att vinna med att som föreslås i lagrådets yttrande flytta paragrafen. Beträffande paragrafen vill jag därutöver endast framhålla att den tid varunder interimistisk förvaltning pågår inte skall räknas in i den i lagen angivna treårsperioden.

Beträffande 9 § kan jag sätillvida biträda lagrådets förslag att jag anser att den bör placeras i anslutning till förfaranderegler i lagen. Jag kan godta vad lagrådet föreslår beträffande 11 och 12 §§ och vad tre av lagrådets ledamöter föreslår angående 13 §.

I 14 § ges bestämmelser om vem som får väcka fråga som enligt lagen skall prövas av hyresnämnden. Sådan behörighet har tillagts hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen och vissa hyresgästorganisationer. Om beslut om förvaltning har meddelats, uppta fråga även på ansökan av förvaltaren eller fastighetsägaren. Under pågående förvaltning kan hyresnämnden själv-
mant ta upp fråga till prövning. Lagrådet föreslår att bestämmelser skall ges endast angående vem som har rätt att ansöka om fastighets ställande under förvaltning. Tre av lagrådets ledamöter anser ej lämpligt att de angivna myndigheterna och organen skall kunna genom framställningar till hyresnämnden ingripa i olika frågor under pågående förvaltning och menar att det får bedömas i varje särskilt fall med hänsyn till frågans art vem som kan väcka frågan. För egen del kan jag inte se något olämpligt i att hälsovårdsnämnd, länsstyrelse eller hyresgästorganisation tillåts göra framställningar till hyresnämnden under pågående förvaltning. Beträffande vissa frågor anser jag tvärtom att en sådan ordning är nödvändig. Jag syftar framför allt på fråga om förlängning av förvaltning. Jag håller gärna med om att det inte kan komma i fråga att alla parter som nämns i paragrafen kan ta initiativ i varje särskild fråga. Detta ligger emellertid i sakens natur. Jag anser värdefullt att i lagen finns bestämmelser om talerätten i förvaltningsfrågor, även om bestämmelserna är allmänt hållna och är inte beredd att förorda någon ändring i paragrafen. Detta innebär att jag också tar avstånd från det av en av lagrådets ledamöter framförda förslaget att hyresgäst skulle kunna ansöka om tvångsförvaltning. Uppenbarligen är det en lämpligare ordning att som avses i det remitterade förslaget hyresgästen vänder sig till hälsovårdsnämnden, hyresgästorganisation eller länsstyrelsen, om han önskar få tvångsförvaltning till stånd.

I fråga om 16 § föreslår tre av lagrådets ledamöter att talan mot hyresnämnds beslut skall föras genom besvär i stället för genom klander. Skälet är att det i tvångsförvaltningsfallen ofta ej är fråga om partstvister i egentlig mening. Förebild till fullföljdsbestämmelserna i det remitterade förslaget har, som de nämnda ledamöterna påpekar, varit hyreslagens motsvarande regler. Något avgörande hinder mot att utforma fullföljdsreglerna på detta sätt synes inte föreligga. Jag vill dock inte bestrida att besvärsinstitutet är förenat med vissa bestämda fördelar. Jag godtar därför den föreslagna ändringen och har ej heller något att invända mot den reglering som föreslås.

Tre av lagrådets ledamöter föreslår att i lagen tas upp en bestämmelse som ger domstolen möjlighet att tillerkänna fastighetsägaren ersättning för rättegångskostnad om han vinner besvärsmål mot länsstyrelsen eller hälsovårdsnämnden. Även jag anser att en sådan ordning är befogad från rättssäkerhetssynpunkt. Jag ansluter mig därför till förslaget.

Jag finner inte skäl att biträda det i lagrådets yttrande framförda förslaget om ändrad placering av 17 §.

Beträffande *förslaget till lag om ändring i lagen om hyresnämnder* godtar

jag de ändringsförslag av huvudsakligen formell natur som tre av lagrådets ledamöter framför.

Utöver de ändringar som framgår av vad jag nu anfört bör vissa ytterligare redaktionella ändringar vidtas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att anta de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar. Ärendet bör behandlas under riksdagens vårsession.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten