

Regeringens proposition

1976/77:151

med förslag till bostadsförvaltningslag m. m.;

beslutad den 12 maj 1977.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

PER AHLMARK

BIRGIT FRIGGEBÖ

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till bostadsförvaltningslag, som skall ersätta 1970 års lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Förslaget syftar till att förbättra samhällets och hyresgästernas möjligheter till ingripande mot fastighetsägare som missköter sin hyresfastighet. Åtgärder skall kunna vidtas så snart det visar sig att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett objektivt godtagbart sätt. Detta innebär att ingripande skall kunna ske på ett tidigare stadium än enligt nuvarande lagstiftning.

Ingripande föreslås kunna ske i två former, en mildare kallad förvaltningsåläggande och en strängare kallad tvångsförvaltning. Vid förvaltningsåläggande åläggs fastighetsägaren att inom viss tid lämna över förvaltningen till en av honom själv utsedd förvaltare. Hyresnämnden skall pröva dels om det ingångna förvaltningsavtalet har ett sådant innehåll att förvaltningen i fortsättningen kan fungera tillfredsställande, dels om förvaltaren har behövliga kvalifikationer för uppdraget.

Tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen bygger på det nuvarande tvångsförvaltningsförfarandet men går i flera avseenden längre än detta. Till skillnad från vad som gäller f. n. kopplas fastighetsägaren så gott som helt bort från förvaltningen. I fråga om medel till förvaltningen föreslås att förvaltaren i första hand skall hålla sig till den tvångsförvaltade fastigheten (hyror, lån i fastigheten). Om dessa medel inte räcker, skall fastighetsägaren vara skyldig att tillskjuta behövliga medel ur sina samtliga tillgångar. Hyresnämnden skall kunna ålägga fastighetsägaren att betala visst belopp.

Visar sig tvångsförvaltningen gagnlös föreslås kommunen få möjlighet att lösa fastigheten under expropriationsliknande former.

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1978.

1 Förslag till Bostadsförvaltningslag

Härigenom föreskrives följande.

Inledande bestämmelser

1 § Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som annars 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 § Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

I beslut enligt första stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973: 531).

Förvaltningsåläggande

3 § I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare.

Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den bestämda tiden.

4 § Förvaltningsavtal som avses i 3 § skall slutas för en tid av minst tre år, om ej hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Avtalet skall noggrant ange vad som åligger förvaltaren och skall vara förenat med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i de angelägenheter som omfattas av förvaltningsuppdraget.

Sökanden skall beredas tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som inges till hyresnämnden. Därefter prövar hyresnämnden om avtalet kan godkännas. Härvid skall nämnden pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer och om avtalet innefattar befogenhet för honom att ombesörja förvaltning i den omfattning som behövs med hänsyn till de brister som har föranlett beslutet om förvaltningsåläggande.

Vid behov kan nämnden bereda fastighetsägaren tillfälle att avtala om sådana ändringar och tillägg i det upprättade avtalet som behövs för att detta skall kunna godkännas.

5 § Inges icke förvaltningsavtal inom den bestämda tiden eller kan avtalet icke godkännas, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.

6 § Har förvaltningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.

7 § Ändras godkänt förvaltningsavtal eller sker avvikelse i förhållande till avtalet, skall förvaltaren genast anmäla detta till den på vars ansökan förvaltningsåläggandet har meddelats.

Hyresnämnden skall i beslut om godkännande av förvaltningsavtal erinra förvaltaren om hans skyldighet enligt första stycket.

Tvångsförvaltning

8 § Beslutar hyresnämnd om tvångsförvaltning, skall nämnden samtidigt utse förvaltare. Till förvaltare skall utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

9 § Förvaltaren skall svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten. Han skall verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjes och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Han skall vara verksam för att skälig avkastning erhålles.

10 § Om det är påkallat av särskilda skäl, får hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen.

11 § Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten samt företräder även i övrigt ägaren i angelägenheter som rör fastigheten, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Förvaltaren får ej överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis fränhånds ägaren. Förvaltaren får ej heller på fastighetsägarens vägnar ingå borgen eller växelförbindelse. Utan hyresnämndens tillstånd får förvaltaren ej låta inteckna fastigheten eller taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten. I övrigt får förvaltaren ingå avtal om kredit endast om avtalet ej står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen.

Förvaltaren kan besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen skall undantas från denna. Hyresnämnden och fastighetsägaren skall ofördröjligen underrättas om sådant beslut.

12 § Fastighetsägaren får med hyresnämndens tillstånd taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och låta företaga inskrivningsåtgärd beträffande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren låta företaga inskrivningsåtgärd som avses i 20 och 21 kap. jordabalken.

Tillstånd enligt första stycket får lämnas endast om åtgärden ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

13 § Kan medel till förvaltningen ej i tillräcklig mån erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, får hyresnämnden, i den mån det finnes skäligt med hänsyn till fastighetsägarens förhållanden och övriga omständigheter, på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att till förvaltaren utge de ytterligare medel som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §.

Överlåtelse av fastigheten medför icke befrielse från betalningsskyldighet som har ålagts dessförrinnan.

14 § Föreligger ej längre skäl för att ålagd betalningsskyldighet fullgöras, får hyresnämnden förordna att beslutet om betalningsskyldighet icke vidare skall gälla.

15 § Fastighetsägaren är skyldig att i den omfattning hyresnämnden finner skäligt utge ersättning för utrymme som han själv använder.

Erlägges ej ersättning enligt första stycket, får hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet.

På begäran av fastighetsägaren får hyresnämnden medge denne skäligt uppskov med avflyttningen.

16 § Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren de upplysningar rörande fastigheten som behövs för en tillfredsställande förvaltning.

Hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid skall 36 kap. 6, 11, 14, 20 och 21 §§ rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning.

17 § Fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen.

Fullgör fastighetsägaren ej sin skyldighet enligt första stycket, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att fullgöra skyldigheten.

18 § Hyresnämnden skall inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Tiden får bestämmas till högst fem år från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder.

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

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

20 § Förvaltaren skall ofördröjligen underrätta hyresgäst om att fastigheten har ställts under tvångsförvaltning och om vem som är förvaltare. Förvaltaren skall också ofördröjligen underrätta hyresgäst om beslut som avses i 18 §.

Hyresgäst som har erhållit underrättelse enligt första stycket första meningen kan så länge förvaltningen pågår icke med befriande verkan betala hyra till annan än förvaltaren eller den som förvaltaren har anvisat. En erinran härom skall intagas i underrättelsen.

Förvaltaren skall också ofördröjligen underrätta borgenär, som har panträtt i fastigheten och som är känd, om förvaltningen.

21 § Medel som förvaltaren har hand om för fastigheten skall hållas skilda från andra medel. De får ej utmätas för annan skuld än sådan som är hänförlig till tvångsförvaltningen och de ingår ej heller i fastighetsägarens konkursbo.

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

22 § Förvaltaren skall för varje kalenderår inom två månader från årets utgång lämna skriftlig redovisning till hyresnämnden för sin förvaltning. Tillämpar fastighetsägaren brutet räkenskapsår, skall tiden för redovisningens avlämnande i stället räknas från räkenskapsårets utgång. När förvaltaren frånträder sitt uppdrag skall redovisning för den gångna delen av redovisningsperioden lämnas inom två månader från det uppdraget upphörde.

Redovisningsskyldigheten skall fullgöras i enlighet med god redovisningssed. Till den siffermässiga redovisningen skall fogas förvaltningsberättelse med upplysning om vidtagna och planerade förvaltningsåtgärder av större vikt och om fastighetens skick.

Avskrift av redovisningshandlingarna skall av nämnden översändas till fastighetsägaren. I den mån nämnden finner lämpligt, skall också sökanden och annan få del av redovisningen.

Hyresnämnden skall granska redovisningen och kontrollera att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. Finner nämnden anledning till anmärkning mot redovisningen, skall fastighetsägaren underrättas här om.

23 § Vill fastighetsägaren klandra redovisning för viss redovisningsperiod, skall han inom ett år från det han av hyresnämnden mottog redovisningen väcka talan mot förvaltaren vid fastighetsdomstolen.

Åberopas som grund för klandertalan omständighet som icke hänför sig till viss avlämnad redovisning, får talan väckas inom ett år från det fastig-

hetsägaren mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphörde.

24 § Om fastighetsägaren behöver ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten för att kunna fullgöra uppgiftsskyldighet som åligger honom gentemot det allmänna eller eljest, skall han efter framställning till hyresnämnden beredas tillfälle till detta enligt anvisningar som nämnden meddelar.

25 § Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som bestämmes av hyresnämnden för varje kalenderår eller, om särskilda skäl föreligger, för kortare tid. Arvodet skall utgå ur fastighetens avkastning, i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, skall kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Det åligger fastighetsägaren att till kommunen återbetala det förskottade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för utbetalningen.

26 § När beslut meddelas om tvångsförvaltning eller när sådant beslut ändras, skall underrättelse genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Detsamma gäller när beslut meddelas enligt 18 §.

27 § Tillsyn över tvångsförvaltning utövas av hyresnämnden.

Inlösen

28 § Är fastighet ställd under tvångsförvaltning men är förhållandena sådana att en tillfredsställande förvaltning därvid ej kan uppnås, får kommunen lösa fastigheten.

Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen. I fråga om inlösen gäller i övrigt expropriationslagen (1972: 719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 §. Bestämmelserna i 4 kap. 3 § expropriationslagen äger tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

Övriga bestämmelser

29 § Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

30 § Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlätit fastighe-

ten innan ansökan göres.

Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken kan ansökan om särskild förvaltning riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

31 § Hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning länder omedelbart till efterrättelse. Hyresnämnden kan även i fråga om annat beslut enligt denna lag förordna att det skall lända till efterrättelse genast.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas.

32 § Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages självmant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

33 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

34 § Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

35 § Bifalles fastighet ägarens talan i besvärsmål i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av statsverket. I övrigt gäller i besvärsmål allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978, då lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet upphör att gälla.

Den nya lagen tillämpas även på tvångsförvaltning som har beslutats enligt lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Mål eller ärende som vid ikraftträdandet är anhängigt vid domstol eller hyresnämnd prövas dock enligt äldre lag.

Bestämmelsen i 28 § om tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen (1972:719) gäller ej i fråga om värdeökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

2 Förslag till Lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)

Häriigenom föreskrives att 2 och 14 §§ bostadssaneringslagen (1973: 531) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Har bostadslägenhet ej den lägsta standard som kan godtagas, får hyresnämnd på ansökan av kommunen eller organisation av hyresgäster och under förutsättning som anges i 5 eller 6 § ålägga fastighetens ägare att vidtaga åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsåläggande) eller förbjuda att lägenheten användes för bostadsändamål (användningsförbud).

Står fastigheten under *förvaltning enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet*, skall hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsåläggande, föreskriva att i förvaltningen skall ingå att vidtaga de upprustningsåtgärder som nämnden föreskriver. Vad i lagen sägs om upprustningsåläggande skall äga motsvarande tillämpning på sådan föreskrift.

Står fastigheten under *tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen* (), skall hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsåläggande, föreskriva att i förvaltningen skall ingå att vidtaga de upprustningsåtgärder som nämnden föreskriver. Vad i lagen sägs om upprustningsåläggande skall äga motsvarande tillämpning på sådan föreskrift.

14 §

Utför fastighetsägaren ej åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande, får hyresnämnden på ansökan av kommunen, i stället för att utsätta vite, besluta att ställa fastigheten under *förvaltning enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet*. Meddelas sådant beslut eller ställes eljest fastighet, som berörs av upprustningsåläggande, under *förvaltning enligt nämnda lag*, ingår i förvaltningen att utföra de med åläggandet avsedda åtgärderna. Därvid skall bestämmelserna i nämnda lag äga motsvarande tillämpning, dock att hyresnämnden redan vid förordnandet om tvångsförvaltning äger tillåta förvaltaren att *upptaga lån och ansöka om inteckning samt att befo-genhet enligt 13 § samma lag skall tillkomma även kommunen*.

Utför fastighetsägaren ej åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande, får hyresnämnden på ansökan av kommunen, i stället för att utsätta vite, besluta att ställa fastigheten under *tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen* (). Meddelas sådant beslut eller ställes eljest fastighet, som berörs av upprustningsåläggande, under *tvångsförvaltning enligt nämnda lag*, ingår i förvaltningen att utföra de med åläggandet avsedda åtgärderna. Därvid skall bestämmelserna i nämnda lag äga motsvarande tillämpning, dock att hyresnämnden redan vid förordnandet om tvångsförvaltning äger tillåta förvaltaren att *låta inteckna fastigheten och att taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i denna*.

¹ Senaste lydelse 1974: 821.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Förelägger hyresnämnden nytt vite, skall bestämmas ny tid inom vilken åtgärden skall ha vidtagits.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

3 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom föreskrives att 4, 16, 23, 27 och 32 §§ samt rubriken närmast före 16 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
6. pröva frågor enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet och enligt bostadssaneringslagen (1973:531),
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1975:1132),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

Ärende angående tvångsförvaltning och bostadssanering

Ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökan-

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1975:1133.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

dens yrkande och grunderna för detta. Ansökan i fråga enligt bostadssaneringslagen skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling i ärende enligt bostadssaneringslagen utgör ej hinder för ärendets prövning.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen () skall betalas av fastighetsägaren personligen.

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, tvångsförvaltning eller bostadssanering eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 17 § lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531) samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen () samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a eller 16 c §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 16, 16 a eller 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

³ Senaste lydelse 1975:1133.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

27 §⁴

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan hyresnämnd förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan hyresnämnd förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. *eller enligt 11 § andra stycket eller 12, 13 eller 16 § bostadsförvaltningslagen ()* skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken eller 13 a § denna lag, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 13 a § denna lag *eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen ()*, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om mål eller ärende som är anhängigt vid hyresnämnd vid ikraftträdandet.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar

Härigenom föreskrives att 26 a § lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar¹ skall ha nedan angivna lydelse.

⁴ Senaste lydelse 1975:1133.

¹ Lagen omtryckt 1976: 611.

26 a §

Handling som angår förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. och som lämnar upplysning om enskilds förhållanden får icke utan samtycke av den vars förhållanden avses i handlingen lämnas ut tidigare än tjugo år från handlingens datum, om utlämnande kan leda till skada för den berörde.

Handling som angår förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. *eller särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ()* och som lämnar upplysning om enskilds förhållanden får icke utan samtycke av den vars förhållanden avses i handlingen lämnas ut tidigare än tjugo år från handlingens datum, om utlämnande kan leda till skada för den berörde.

Första stycket gäller ej hyresnämnds eller bostadsdomstolens beslut.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrives att 17 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

17 §¹

Om rättegången gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i 52 kap. 3, 5–9, 11 och 12 §§ rättegångsbalken om besvär i hovrätt samt vad som i samma balk är föreskrivet om tvistemål, allt i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan bostadsdomstolen förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan bostadsdomstolen förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. *eller enligt 11 § andra stycket eller 12, 13 eller 16 § bostadsförvaltningslagen ()* skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

¹ Senaste lydelse 1975:1137.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1977-03-30

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Bohman, Ahlmark, Romanus, Turesson, Gustavsson, Antonsson, Mogård, Olsson, Dahlgren, Åsling, Söder, Troedsson, Ullsten, Burenstam Linder, Wikström, Johansson, Friggebo.

Föredragande: statsrådet Friggebo

Lagrådsremiss med förslag till bostadsförvaltningslag, m. m.

1 Inledning

Lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (tvångsförvaltningslagen) (omtryckt 1971:544, ändrad senast 1974:1085) trädde i kraft den 1 juli 1970. Lagen har setts över av bostadsförvaltningsutredningen¹, som i augusti 1976 har avlämnat betänkandet (Ds Ju 1976:14) Bostadsförvaltningslag. Betänkandet innehåller bl. a. förslag till bostadsförvaltningslag, som skall ersätta tvångsförvaltningslagen. Förslaget till bostadsförvaltningslag bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*. En av utredningen gjord sammanställning av statistiska uppgifter om de tvångsförvaltningsärenden som har förekommit under perioden 1970–1975 bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av bostadsdomstolen, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm, Malmö och Örebro, banksinspektionen, riksskatteverket, bostadsstyrelsen, Hyresgästernas riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska kommunförbundet, Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner, Landstingsförbundet, Svenska riksbyggen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges föreningsbankers förbund. Svenska bankföreningen har instämt i det yttrande som avgetts av Näringslivets byggnadsdelegation.

¹ Hovrättslagmannen Ulf Gad, ordförande, direktören Folke Berg, riksdagsledamöterna Martin Henmark och Lars Henrikson samt advokaten Gösta Järtelius.

2 Gällande rätt

Genom tvångsförvaltningslagen, som trädde i kraft den 1 juli 1970, tillskapades möjligheter att gripa in mot sådana fastighetsägare som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intresse av en rimlig fastighetsskötsel. Lagen utgör ett komplement till de allmänna hyresrättsliga bestämmelserna om lägenhets skick.

Tvångsförvaltningslagen är enligt 1 § tillämplig på fastighet med bostadslägenhet som är uthyrd av ägaren och inte utgör del av hans egen bostad. Lagen äger tillämpning även på tomträtt och på byggnad som ligger på annans mark. Fastighet, som ägs av staten eller av kommun, kan inte ställas under tvångsförvaltning.

Beslut om tvångsförvaltning meddelas av hyresnämnd på ansökan av hälsovårdsnämnd, länsstyrelse eller hyresgästorganisation.

För ingripande fordras enligt 1 § dels att ägaren väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, dels att det finns anledning anta att rättelse inte kommer att ske.

Förutom enligt denna bestämmelse i tvångsförvaltningslagen kan beslut om tvångsförvaltning fattas med stöd av bostadssaneringslagen (1973: 531), som trädde i kraft den 1 januari 1974. Förutsättningen för detta är att fastighetsägaren har underlåtit att utföra åtgärd som har föreskrivits av hyresnämnd i s.k. upprustningsåläggande. Enligt 14 § bostadssaneringslagen kan hyresnämnden då på ansökan av kommunen besluta att ställa fastigheten under tvångsförvaltning.

Till förvaltare skall hyresnämnden enligt 2 § tvångsförvaltningslagen utse bolag, förening eller inrättning, som bedriver fastighetsförvaltning, eller annan som har erfarenhet av sådan förvaltning. Vid val av förvaltare skall i skäligen mån avseende fästas vid fastighetsägarens önskemål. Förvaltare kan under pågående förvaltning entledigas av hyresnämnden när förhållandena föranleder det.

Den som utses till förvaltare skall svara för att fastigheten får en tillfredsställande skötsel. Han skall verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningen undanröjs 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 skäligt avkastning erhålls. Förvaltaren skall om möjligt bereda ägaren tillfälle att yttra sig om förvaltningsåtgärd av vikt. Hyresnämnden får meddela föreskrifter för förvaltningen, när särskilda skäl påkallar det. Fastighetsägaren kan också åläggas att lämna bidrag till förvaltningen för utrymmen som han själv använder (3 §).

Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten och företräder även i övrigt fastighetsägaren i angelägenheter som rör fastigheten och dess förvaltning. Förvaltarens behörighet är så till vida begränsad

att han inte har rätt att överlåta fastigheten eller på annat sätt förfoga över den så att den helt eller delvis fränhånds ägaren. Inte heller får han på egen hand låta inteckna fastigheten eller ta upp lån (4 §).

Även om fastighet står under tvångsförvaltning får fastighetsägaren ansöka om inteckning i fastigheten, ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och företa annan åtgärd beträffande inteckning, om förvaltaren samtycker till det. Vägras samtycke, kan hyresnämnden tillåta åtgärden, om denna inte försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande förvaltning. Angelägenhet som saknar betydelse för förvaltningen kan undantas från denna (5 §).

Finner förvaltaren att fastigheten bör genomgå upprustning som måste finansieras med andra medel än fastighetens normala avkastning, skall han låta utreda vilka åtgärder som bör företas, kostnaderna för dem och möjligheterna att genom belåning av fastigheten eller på annat sätt skaffa medel till åtgärderna. Redogörelse för utredningen med förslag till åtgärder skall överlämnas till fastighetsägaren. Vill fastighetsägaren inte medverka till upprustningen, kan hyresnämnden lämna förvaltaren tillstånd att genomföra den. Nämnden kan då tillåta förvaltaren att ta upp lån för åtgärderna och att vid behov ansöka om inteckning i fastigheten (6 §).

Tvångsförvaltning pågår normalt i tre år men hyresnämnden kan besluta både om förlängning och om upphörande i förtid (7 §).

Om fastigheten övergår till ny ägare under pågående förvaltning, gäller beslutet om förvaltning mot den nye ägaren. Denne inträder i förre ägarens rätt till medel som förvaltaren har hand om samt svarar för de förbindelser som förvaltaren har ingått (8 §).

Förvaltaren är skyldig att på lämpligt sätt underrätta hyresgästerna om att fastigheten har ställts under förvaltning. Vidare skall han ofördröjligen undersöka fastighetens inteckningsförhållanden och underrätta känd borgenär, som har panträtt i fastigheten, om förvaltningen (9 §).

Förvaltaren skall hålla fastighetens medel åtskilda. De får inte tas i mät. Överskott skall betalas ut till fastighetsägaren. Tvist om vad fastighetsägaren är berättigad att få ut prövas av hyresnämnden (10 §).

Förvaltaren är skyldig att för varje kalenderår lämna skriftlig redovisning till fastighetsägaren för sin förvaltning. Redovisningen skall lämnas inom en månad från årets utgång. Till redovisningen skall fogas berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och planerade åtgärder samt om fastighetens skick. Även beträffande arbeten som fordrat tillskott av andra medel än sådana som influtit vid den löpande förvaltningen skall förvaltaren lämna särskild berättelse. Detta skall ske inom en månad från det arbetena slutfördes. Avskrift av de handlingar som tillställs fastighetsägaren skall sändas till hyresnämnden och hälsovårdsnämnden. Redovisning kan klandras av fastighetsägaren. Detta sker genom att fastighetsägaren inom ett år från det han tog emot redovisningen instämmer förvaltaren till fastighetsdomstolen (11 §).

Förvaltarens arvode bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår. Normalt utgår arvodet ur avkastningen men nämnden kan bestämma att det skall betalas av fastighetsägaren personligen. Förvaltaren har rätt att begära att kommunen skall förskottera arvode som skall betalas av fastighetsägaren (12 §).

Fråga som enligt tvångsförvaltningslagen skall prövas av hyresnämnd tas upp efter ansökan av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen, riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Sedan tvångsförvaltning har beslutats kan även fastighetsägaren och förvaltaren begära prövning av viss fråga. Hyresnämnden kan under pågående förvaltning självman ta upp fråga till prövning (13 §).

Beslut om tvångsförvaltning länder till efterrättelse omedelbart. Beträffande annat beslut kan hyresnämnden ge förordnande om omedelbar verkställighet. Vid överprövning av hyresnämnds beslut kan bostadsdomstolen meddela inhibitionsbeslut. Om synnerliga skäl föreligger, får hyresnämnden meddela interimistiskt beslut om förvaltning och förvaltare (14 §).

Beslut om tvångsförvaltning och beslut om förlängning eller upphörande av förvaltning skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken (15 §).

Bestämmelser om förfarandet i hyresnämnden finns i lagen (1973:188, omtryckt 1974:1090) om arrendenämnder och hyresnämnder (16 §).

Mot hyresnämnds beslut enligt tvångsförvaltningslagen kan talan föras hos bostadsdomstolen (17 §).

Vinner fastighetsägare besvärsmål, i vilket länsstyrelsen eller hyresgästorganisation är motpart, kan bostadsdomstolen tillerkänna honom ersättning av statsverket för rättegångskostnader. Är hälsovårdsnämnden motpart i besvärsmål kan fastighetsägaren få sådan ersättning av kommunen. I övrigt gäller i bostadsdomstolen de allmänna reglerna om rättegångskostnad (19 §).

Tillsyn över förvaltning enligt lagen utövas av hyresnämnden (20 §).

3 Utredningen

3.1 Grundläggande frågor

Utredningen har haft till uppgift att se över det nuvarande förvaltningsförfarandet och att föreslå regler som förbättrar samhällets och hyresgästernas möjligheter till ingripande mot fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter.

Utredningen diskuterar inledningsvis olika möjligheter att åstadkomma sådana förbättringar. En väg är att ersätta det nuvarande tvångsförvaltningsförfarandet med nya regler om expropriation. En annan är att införa generella bestämmelser om att den som hyr ut bostäder åt andra skall ha

prövats och godkänts med avseende på sin lämplighet, dvs. vara auktoriserad. En tredje utväg är att tillskapa ett effektivare förvaltningsförfarande. Utredningen anser att det inte är möjligt att genom en reform enligt något av de båda förstnämnda alternativen ersätta tvångsförvaltningslagen. Enligt utredningens uppfattning utgör endast det sistnämnda alternativet en framkomlig väg för att snabbt och smidigt och utan särskilda ekonomiska åtaganden från det allmännas sida komma till rätta med problemen, när brister i en fastighetsförvaltning medför men för hyresgästerna. Utredningen föreslår därför ett system vilket liksom den nuvarande tvångsförvaltningslagstiftningen bygger på ingripande i fastighetens förvaltning i de särskilda fall där förvaltningen inte bedrivs på ett tillfredsställande sätt.

Tillämpningsområdet för den nya lagstiftningen bör enligt utredningens mening i stort sett motsvara tvångsförvaltningslagens. Som huvudregel föreslås att lagen skall vara tillämplig på fastighet på vilken finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av hans egen bostad. Den nya lagen föreslås i likhet med tvångsförvaltningslagen inte omfatta fastighet som ägs av bostadsrättsförening, staten eller kommun.

Utredningen anser att förutsättningarna för ingripande bör vara mindre restriktiva än enligt tvångsförvaltningslagen, så att ingripande kan ske på ett tidigare stadium än som f. n. är möjligt. Tvångsåtgärder bör kunna vidtas så snart det visar sig att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett objektivt godtagbart sätt. I de föreslagna grundrekvisiten uppställs därför inget krav på att fastighetsägarens försummelse beträffande vården av fastigheten måste vara "väsentlig". Det krävs inte heller att de åtgärder för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten som fastighetsägaren underlåter att vidtaga skall vara "uppenbart" angelägna. Det nuvarande villkoret att det måste kunna antas att rättelse ej kommer att ske har också slopats i utredningens förslag.

Ingripande föreslås kunna ske i två former, en mildare kallad förvaltningsåläggande och en strängare kallad tvångsförvaltning. Som sammanfattande benämning på de två förvaltningsformerna använder utredningen uttrycket särskild förvaltning. Samma grundrekvisit föreslås gälla för båda formerna för ingripande. För beslut om tvångsförvaltning föreslås därutöver att det skall kunna antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att en tillfredsställande förvaltning skall uppnås.

Beslut om särskild förvaltning meddelas av hyresnämnd. Det bör enligt utredningen ankomma på hyresnämnden och inte på sökanden att bestämma vilken förvaltningsform som skall väljas.

I fråga om behörighet att ansöka om särskild förvaltning saknas det enligt utredningen skäl att bibehålla länsstyrelsens talerätt. Även om det främst är hälsovårdsnämnden som sysslar med bostadsbeståndet finner utredningen vidare att kommunen som sådan bör tillerkännas talerätt. När det gäller spörsmålet om vem som skall utöva hyresgästinflytandet finner

utredningen inte skäl frångå den nuvarande ordningen, där ansvaret har lagts på den organiserade hyresgäströrelsen.

3.2 Förvaltningsåläggande

Vid förvaltningsåläggande åläggs fastighetsägaren att inom viss tid lämna över förvaltningen till en av honom själv utsedd förvaltare. Ett åläggande anses efterkommet först sedan hyresnämnden har godkänt överlämnandet. Nämnden har därvid att pröva dels om det ingångna förvaltningsavtalet har ett sådant innehåll att det skapats förutsättningar för att förvaltningen i fortsättningen skall fungera tillfredsställande, dels om förvaltaren har behövliga kvalifikationer för uppdraget. I och med godkännandet upphör nämndens befattning med ärendet. För att man skall kunna kontrollera att det godkända förvaltningsavtalet fullföljs, föreslår utredningen att förvaltaren skall underrätta sökanden om de förändringar som inträffar beträffande förvaltningen. Ger förvaltningen inte godtagbart resultat kan sökanden genom en ny ansökan till hyresnämnden väcka frågan om tvångsförvaltning av fastigheten.

3.3. Tvångsförvaltning

Tvångsförvaltning enligt utredningens förslag bygger på det nuvarande tvångsförvaltningsförfarandet men går i viktiga avseenden betydligt längre än detta. Förvaltaren utses av hyresnämnden i samband med beslut om tvångsförvaltning. Om nämnden inte kan finna någon som vill åta sig uppdraget, föreslås kommunen bli skyldig att lämna förslag på lämplig förvaltare. Till skillnad från vad som gäller f. n. innebär förslaget att fastighetsägaren så gott som helt kopplas bort från förvaltningen. Förvaltaren får befogenhet att vidta varje åtgärd som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. I speciella fall, t. ex. när det gäller att ta upp lån, fordras dock hyresnämndens tillstånd till åtgärden.

I fråga om medel till förvaltningen föreslår utredningen att förvaltaren inte som f. n. bara skall kunna hålla sig till den tvångsförvaltade fastigheten – hyror, lån i fastigheten, ersättning för utrymmen som fastighetsägaren disponerar – utan fastighetsägaren skall vara skyldig tillskjuta behövliga medel ur sina samtliga tillgångar. Hyresnämnden skall kunna ålägga fastighetsägaren att betala visst belopp som förvaltaren behöver för att genomföra sitt uppdrag. Om fastigheten ägs av juridisk person skall betalningsskyldighet kunna åläggas även den som till följd av eget eller närståendes aktie- eller andelsinnehav eller annan liknande grund kan antas ha ett väsentligt inflytande i den juridiska personen. Beslut om betalningsskyldighet föreslås kunna verkställas som lagakraftätagande dom. Hyresnämnden skall vidare kunna föreskriva att mindre belopp som ofördröjligen behövs för fastighetens skötsel skall förskottas av kommunen.

Enligt förslaget skall fastighetsägaren kunna åläggas att utge ersättning för utrymmen som han själv använder i fastigheten. Underlåter fastighetsägaren att betala, föreslås hyresnämnden kunna ålägga honom att avflytta från utrymmet.

För att förvaltaren skall få behövliga och tillförlitliga upplysningar om fastigheten föreslår utredningen att hyresnämnden skall kunna kalla fastighetsägaren till nämnden för att lämna vissa uppgifter under ed. Rättegångsbalkens bestämmelser om ed föreslås härvid bli tillämpliga. Om fastighetsägaren vägrar att avlägga ed eller att yttra sig, får hyresnämnden besluta om vitesföreläggande eller häktning. Fastighetsägaren skall vidare kunna föreläggas att vid vite överlämna handlingar och annat av betydelse för förvaltningen till förvaltaren.

Enligt förslaget skall förvaltningstidens längd fastställas först sedan förvaltaren har fått tillfälle att överblicka förvaltarskapets omfattning, dock senast sex månader efter det att beslutet om tvångsförvaltning trädde ikraft. Tiden för tvångsförvaltning kan bestämmas till högst fem år. Förvaltningen kan förlängas med högst tre år i taget.

Övergår fastigheten till ny ägare under pågående tvångsförvaltning, skall enligt förslaget beslutet om tvångsförvaltning gälla mot den nye ägaren. Däremot skall beslut om betalningsskyldighet inte gälla, om fastigheten byter ägare. Belopp som dessförinnan har erlagts eller förskotterats berörs dock inte av ägarbytet.

Enligt förslaget skall förvaltaren inom tre månader från varje kalenderårs utgång avge redovisning till hyresnämnden. Nämnden skall översända ett exemplar av redovisningshandlingarna till fastighetsägaren. Det åligger nämnden att kontrollera att redovisningen överlämnas och att den är godtagbar och korrekt från redovisningsmässig synpunkt. Har nämnden anmärkningar mot redovisningen, skall fastighetsägaren underrättas om dem. Fastighetsägaren kan klandra redovisningen vid fastighetsdomstolen.

Förvaltaren skall årligen få ett skäligt arvode, som skall bestämmas av hyresnämnden. Normalt skall arvodet utgå ur avkastningen men hyresnämnden skall kunna förordna att det skall betalas av fastighetsägaren personligen. Förvaltaren skall ha rätt att begära att kommunen skall förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen. De föreslagna bestämmelserna överensstämmer med vad som redan gäller enligt 12 § tvångsförvaltningslagen.

3.4 Inlösen

Utredningen framhåller att det kan inträffa situationer när en tvångsförvaltning visar sig inte ge ett godtagbart resultat. Detta kan vara fallet när det inte går att skaffa fram erforderliga medel till förvaltningen eller när det är fråga om en rivningsmogen fastighet som det inte skulle vara ekono-

miskt försvarbart att rusta upp. Utredningen föreslår att kommunen i sådana situationer skall få möjlighet att lösa fastigheten under expropriationsliknande former. Inlösenförfarandet föreslås bli utformat efter mönster av 16 § bostadssaneringslagen. Detta innebär att bestämmelserna i 4 kap. 2 § expropriationslagen (1972: 719) om inverkan av expropriationsföretaget inte skall tillämpas vid bestämmande av löseskilling. Enligt utredningen torde inlösen härigenom vanligen komma att ställa sig väsentligt mindre kostsam för kommunen än expropriation i motsvarande fall. Själva förfarandet blir enligt utredningen också enklare än vid expropriation genom att regeringens tillstånd inte behöver inhämtas. Talan om inlösen skall enligt förslaget prövas av fastighetsdomstolen.

Utredningen har som ett alternativ till inlösen diskuterat en ordning som innebär att fastigheten i någon form bjuds ut tvångsvis till försäljning hos allmänheten enligt i huvudsak samma regler som gäller vid exekutiv försäljning. Utredningen har emellertid funnit det mindre tillfredsställande att en vanvårdad fastighet på sådant sätt bjuds ut till högstbjudande på den allmänna marknaden.

3.5 Särskilda yttranden

Ledamöterna Henrikson och Henmark har i särskilt yttrande anfört synpunkter på utredningens förslag att hyresnämnden skall kunna föreskriva att belopp som ofördröjligen behövs för fastighetens skötsel skall förskottteras av kommunen. I yttrandet erinras om att staten och kreditinstituten i allt väsentligt svarar för finansieringen av bostadsbyggandet. Kommunernas roll begränsar sig till borgensmannens. Enligt dessa ledamöters uppfattning bör därför staten ta på sig skyldigheten att ställa erforderliga medel till förfogande för förskottsbetalning. Anslag bör anvisas genom bostadsdepartementets försorg och administreras av länsbostadsnämnderna. Alternativt skulle förmedlingsorganen kunna handha motsvarande uppgifter.

Ledamoten Henmark har för sin del dessutom anfört att han finner utredningens förslag om att fastighetsägaren skulle kunna åläggas att ur sin samlade förmögenhet tillskjuta medel till förvaltningen vara mindre tillfredsställande. Den föreslagna betalningsskyldigheten saknar uttryckligt stöd i direktiven och framstår inte som rimlig. Situationen kan exempelvis vara den att hyresgästerna själva under lång tid motsatt sig varje förbättringsåtgärd för att hålla hyran nere. Det förhållandet att fastighetsägaren respekterat hyresgästernas vilja bör då inte få leda till att han i efterhand drabbas av betalningsskyldighet. Ett betalningsåläggande kan också många gånger leda till obestånd för fastighetsägaren och hans familj. Kan skyldigheten inte fullgöras, kvarstår vidare förvaltningsproblemen som olösta. Att betalningsåläggande riktas mot någon i hans egenskap av aktieägare synes vidare strida mot aktiebolagslagens bestämmelser om att ak-

tieägare endast ansvarar med inbetalat aktiebelopp. – Henmark framhåller också att enligt hans uppfattning häkte inte bör komma i fråga som sanktionsmedel om fastighetsägare, som kallats att inför nämnden under ed lämna upplysningar om fastigheten, utan giltigt skäl vägrar att avlägga eden eller att yttra sig.

4 Remissyttrandena

4.1 Allmänt

Förslaget har i allmänhet fått ett positivt mottagande vid remissbehandlingen. Så gott som alla remissinstanser tillstyrker att det i sina huvuddrag läggs till grund för lagstiftning. Ett par remissinstanser, däribland *kommunförbundets styrelse* (majoriteten), anser dock att de föreslagna tvångsåtgärderna inte är tillräckliga utan att det är nödvändigt att genom kompletterande lagförslag ytterligare öka samhällets möjligheter att kunna ingripa med tvångsinlösen av grovt misskötta hyresfastigheter (se avsnitt 4.5).

Behovet av en reform av tvångsförvaltningslagen betonas av en i stort sett enig remissopinion. Enligt *bostadsdomstolens* uppfattning är det angeläget att förbättra tvångsförvaltningsförfarandet som komplement till de övriga möjligheter att ingripa vid otillfredsställande fastighetsförvaltning som lagstiftningen ger. *Hyresnämnden i Stockholm* finner utredningens förslag väl lägnat att undanröja vissa brister i tvångsförvaltningslagen och att på ett bättre sätt än denna tillgodose samhällets intresse av att förebygga och undanröja missförhållanden inom bostadssektorn. *Stockholms kommun* anser att tvångsförvaltningslagen har varit svår att tillämpa i praktiken. Det är därför angeläget att snarast genomföra förbättringar som gör tvångsförvaltning möjlig och meningsfull. En ny lagstiftning som bygger på utredningens förslag bör enligt kommunens mening ge samhället bättre möjligheter att skydda de boende i försumligt skötta fastigheter. Mot bakgrund av erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen finner *SABO* utredningens förslag väl genomtänkta. Samhället skulle därigenom få de instrument det behöver för att ge de boende i misskötta fastigheter del av en med hänsyn till de faktiska möjligheterna rimlig bostadsförvaltning. *Sveriges föreningsbankers förbund* anser att utredningen på ett övertygande sätt har presenterat lösningar på de olika problem som den nuvarande tvångsförvaltningslagen ger upphov till och som det är mycket angeläget att komma till rätta med. Flera andra remissinstanser ger uttryck för en liknande positiv grundinställning till utredningens förslag.

Hyresgästernas riksförbund anser att det föreligger ett behov av en lagstiftning med starkt preventiv verkan mot fastighetsägare som åsidosätter samhällets och hyresgästernas krav på god bostadsförvaltning. Detta behov accentueras av de aktuella tendenserna till ökad spekulation med bo-

stadsfastigheter. Den föreslagna bostadsförvaltningslagen innebär en väl motiverad skärpning av nuvarande regler och skulle förbättra hyresgäströrelsens möjligheter att komma till rätta med fastighetsägare som försummar sina skyldigheter. Enligt förbundets mening har utredningen dock inte tillräckligt beaktat de problem som följer med uppdrivna fastighetsvärden och därav höjda inteckningsskulder. Förbundet anser att dessa problem gör det motiverat att på några punkter ytterligare skärpa de föreslagna reglerna vid tvångsförvaltning och inlösen. I övriga avseenden ansluter sig förbundet till utredningens förslag och tillstyrker att lagstiftningen genomförs skyndsamt.

De bakomliggande orsakerna till dålig bostadsförvaltning tas upp av *Näringslivets byggnadsdelegation*. Att vissa delar av fastighetsbeståndet är eftersatt i fråga om boendestandard utgör enligt delegationens uppfattning i mycket stor utsträckning efterverkningar från den tid då det äldre bostadsbeståndets ekonomi blev försvagad till följd av hyresregleringen. De ansträngningar som f. n. görs för att höja bostadsstandarden genom kommunala saneringsprogram m. m. syftar till att undanröja dessa brister, så att det äldre bostadsbeståndet inom överskådlig tid skall återfå en godtagbar standard. Brister i boendeförhållanden kommer emellertid under åtskillig tid att finnas kvar till dess att saneringsverksamheten har undanröjt bristerna. Innan detta har skett är det väsentligt att betona, att brister i boendestandard ofta beror på helt andra orsaker än missförhållanden i enskild fastighetsförvaltning. Såvitt gäller saneringsverksamheten finns det anledning fästa uppmärksamheten på den mycket besvärande fördröjning av igångsättning och planering som i betydande utsträckning kan tillskrivas administrativa orsaker inom den offentliga sektorn. Delegationen pekar särskilt på konsekvenserna av långvariga byggnadsförbud och föråldrade stadsplaner. Behandlingen av låneärenden blir ofta tidskrävande, särskilt då berörda intressenter och myndigheter är oeniga om upprustningsstandarden. Också den kommunala förköpsverksamheten har i många fall bedrivits på ett sätt som stört den reguljära saneringsverksamheten, bl. a. beroende på att någon samlad bedömning av förköpsverksamheten och tillståndsgivningen för statlig långivning enligt markvillkoret inte varit utsatt. Enligt delegationens uppfattning måste dessa företeelser också beaktas då det gäller insatser för att förbättra betingelserna för en sund fastighetsförvaltning i de boendes intresse.

Hyresnämnden i Malmö påpekar att betänkandet inte innehåller någon närmare redogörelse för erfarenheterna från de olika ärenden om tvångsförvaltning som har förekommit. Det hade enligt hyresnämndens mening varit av värde om utredningen konkret hade redovisat vilka tvångsförvaltningsärenden av något intresse som hittills har handlagts och vilka erfarenheter man har dragit av dessa. I sitt remissyttrande lämnar hyresnämnden en koncentrerad redogörelse för omständigheter av vikt i de 18 ärenden som har handlagts av nämnden intill den 1 december 1976. Av detta mate-

rial anser sig hyresnämnden kunna dra följande slutsatser. Ärendena har varit av sinsemellan ganska olika beskaffenhet. I det övervägande antalet fall har lagen verkat som ett påtryckningsmedel, varigenom fastighetsägaren har förmått att själv vidta nödvändiga förbättringar eller, om han av någon anledning inte har förmått göra detta, sälja fastigheten eller lämna ifrån sig förvaltningen. I de fall som har lett till tvångsförvaltning synes det röra sig om fastighetsägare som inte kan eller inte vill ha med fastigheten att göra och förvaltningen har fått inriktas snarare på mindre reparationer och överförande av fastigheten i nya händer än på genomgripande upprustning.

4.2 Grundläggande frågor

Valet mellan olika lagstiftningsalternativ för ingripande mot försumliga fastighetsägare har inte föranlett någon mera ingående diskussion vid remissbehandlingen. Det alldeles övervägande antalet remissinstanser ansluter sig utan närmare kommentarer till utredningens uppfattning att tvångsförvaltningsförfarandet inte kan ersättas av nya regler om expropriation eller av ett system med auktorisation av fastighetsförvaltare (se dock beträffande inlösen avsnitt 4.5).

Flertalet av remissinstanserna har godtagit utredningens förslag om att bostadsförvaltningslagen bör ha i huvudsak samma tillämpningsområde som den nuvarande tvångsförvaltningslagen. Några remissinstanser förordar dock att tillämpningsområdet inskränks i vissa avseenden. *Hyresnämnden i Stockholm* anser att en- och tvåfamiljshus bör kunna undantas från tillämpningsområdet. De hyresintäkter som inflyter från sådana fastigheter är i allmänhet så små att de endast i ringa utsträckning kan täcka kostnaderna för en upprustning. Dessutom kommer det antagligen att bli svårt att finna någon som vill åta sig förvaltningsuppdraget. Om hyresavtal avser enfamiljshus, kan vidare hyresvärdens reparationsplikt avtalas bort enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken. Hyresnämnden förordar i första hand att en- och tvåfamiljshusen generellt undantas från tillämpningsområdet. I andra hand föreslår hyresnämnden – med tanke på att uthyrning av enfamiljshus ofta är tillfällig och då bör undantas – att det för tillämpning av lagen skall krävas att uthyrningen är regelmässig. Motsvarande villkor uppställs i 1 § första stycket bostadssaneringslagen (1973:531).

Kravet på att uthyrningen skall vara regelmässig framförs även av *bostadsdomstolen*. Vidare anser *Malmö kommun* att lagen inte bör omfatta enfamiljshus. Enligt *advokatsamfundets* mening bör tillämpningsområdet begränsas så att det inte omfattar fastigheter som huvudsakligen innehåller lokaler. En rimlig gränsdragning bör i analogi med lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. vara att beslut om särskild förvaltning inte skall kunna meddelas beträffande fastighet som huvudsakligen innehåller

lokaler och därutöver högst två bostadslägenheter.

En viss utvidgning av tillämpningsområdet föreslås av *hyresnämnden i Stockholm*. Hyresnämnden pekar på att bostadsförvaltningslagen inte är avsedd att tillämpas på fastighet som ägs av bostadsrättsförening, när föreningen själv innehar bostadsrätt till lägenheter som hyrs ut. Utredningens motivering för detta undantag är att föreningen inte hyr ut i egenskap av fastighetsägare utan som bostadsrättshavare. Hyresnämnden finner den av utredningen förordade tillämpningen tveksam. Möjligheterna att bilda bostadsrättsförening missbrukas numera av mindre nogräknade fastighetsägare, framhåller hyresnämnden. Det förekommer att fastighetsägare överlåter sina hyresfastigheter till nybildade bostadsrättsföreningar i vilka de själva äger samtliga bostadsrätter och upplåter lägenheterna med hyresrätt. I sådana fall av regelmässig uthyrning synes det naturligt att anse att lägenheterna hyrs ut av föreningen i egenskap av fastighetsägare och att bostadsförvaltningslagen kan tillämpas. Detsamma kan böra gälla när ett större antal svårsålda bostadsrättslägenheter hyrs ut direkt av bostadsrättsförening. Hyresnämnden anser att lagtexten bör ändras så att det klart framgår att en sådan rättstillämpning är möjlig. *Stockholms kommun* har samma inställning. *Kommunförbundet* anser att det i vissa sammanhang kan bli ett problem att lagen inte omfattar flerfamiljshus som är outhyrda.

Frågan om ägandeförhållandena i fastigheten tas upp av *bostadsdomstolen*. Enligt bostadsdomstolen visar erfarenheten att ägandeförhållandena kan vara mycket svårutredda när det gäller fastigheter som kan komma i fråga för särskild förvaltning. Förslaget om interimistiskt beslut om tvångsförvaltning kan endast till viss del och under kortare tid lösa problemen. Med hänsyn härtill bör man enligt bostadsdomstolen överväga att införa en regel av innebörd att som fastighetsägare vid tillämpningen av bostadsförvaltningslagen skall anses den för vilken lagfart senast har beviljats eller sökts. Införandet av en sådan regel skulle befrämja handläggningen av ärenden om särskild förvaltning och underlätta tillämpningen av bestämmelserna om betalningsåläggande i förslaget. En ytterligare fördel är att åtgärder som förvaltaren vidtar skulle behålla sin rättsliga betydelse även om det senare skulle visa sig att annan än den lagfarna ägaren vid tiden för beslutet om tvångsförvaltning var rätt ägare till fastigheten. *Hyresnämnden i Stockholm* anför liknande synpunkter och hänvisar till att en regel av detta slag finns i 3 § bostadssaneringslagen.

Flertalet av remissinstanserna tillstyrker förslaget om att förutsättningar för ingripande görs mindre snäva, så att ingripande kan ske på ett tidigare stadium än f. n. Endast *advokatsamfundet* ställer sig avvisande till förslaget i denna del. Samfundet pekar på att lagförslaget enligt de anförda motiven innebär att möjligheter till ingripande skall finnas så snart en fastighetsägare inte sköter förvaltningen av fastigheten på ett objektivt godtagbart sätt. Detta är enligt samfundets mening att gå utöver vad som är erforderligt i en lagstiftning av detta slag. Uppenbarligen bör starka

skäl föreligga för att ett tvångsingripande över huvud taget skall ifrågakomma. Samfundet förordar att rekvisiten för ingripande utformas på i huvudsak samma sätt som skett i tvångsförvaltningslagen.

Några remissinstanser anför synpunkter på den närmare innebörden av förslaget. Sålunda anser *bostadsdomstolen* att det i lagtexten bör anges att den bristande förvaltningen medför men för bostadshyresgäst. *Hyresnämnden i Stockholm* framhåller att den grundläggande förutsättningen för ingripande enligt förslaget alltså är att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett godtagbart sätt. Detta synes innebära att brister i fastigheten som härrör från tidigare ägares förvaltning inte kan beaktas. Det är för hyresnämnden bekant att under senare år fastigheter som uppfyllt rekvisiten för tvångsförvaltning bytt ägare ett flertal gånger med något års mellanrum. Hyresgästernas intresse är att få en sådan fastighet upprustad oberoende av vem som för tillfället är ägare. En i och för sig nödvändig sanering bör inte kunna hindras av en invändning från fastighetsägaren om att han nyligen har förvärvat fastigheten och därför inte haft möjlighet att avhjälpa bristerna. Det är tveksamt om lagförslaget gör det möjligt för hyresnämnden att bortse från en sådan invändning. Hyresnämnden vill ifrågasätta om inte de föreslagna bestämmelserna bör kompletteras med ett särskilt rekvisit för ingripande som direkt anknyter till brister i fastighetens skick.

Hyresnämnden i Malmö ifrågasätter om man såsom utredningen har föreslagit bör ta bort föreskriften om att tvångsförvaltning får tillgripas endast om det finns anledning anta att rättelse ej kommer att ske. Erfarenheterna tyder på att fastighetsägare ibland inte blir färdiga att avhjälpa brister i förvaltningen förrän de ställs inför en ansökan om tvångsförvaltning men att de då med erforderlig kraft tar itu med problemen. Om fastighetsägaren i ärendet visar att upprustning är förestående, t. ex. genom avtal med entreprenör eller genom ansökan om byggnadslov och statliga lån, finns ingen anledning till särskild förvaltning. En lämplig lösning synes alltså vara att lagtexten formuleras så, att fastighetsägaren åläggs bevisbördan för att rättelse kommer att ske.

Näringslivets byggnadsdelegation understryker vikten av att beslut om särskild förvaltning grundas på ett tillförlitligt utredningsmaterial. I och med att förutsättningarna för ett förvaltningsingripande inte längre begränsas till fall av uppenbar vanskötsel utan utsträcks till förhållanden som i olika hög grad indikerar att fastigheten inte sköts på ett godtagbart sätt ökar behovet av att kunna skilja mellan vad som utgör brister i enskild fastighetsförvaltning och vad som är resultatet av oformligheter och dröjsmål i den offentliga förvaltningen. Möjligheter bör finnas att på ett tidigt stadium undersöka detta genom kontakter mellan parterna eller representanter för deras organisationer. Även då sådana kontakter förekommit torde det i allmänhet vara värdefullt, om hyresnämnden utnyttjar möjligheten att genom besiktning och anlitande av teknisk expert skaffa sig ett eget utred-

ningsunderlag som grund för bedömningen.

Ett par remissinstanser berör frågan om behörighet att ansöka om särskild förvaltning. *Bostadsstyrelsen* ifrågasätter om inte hälsovårdsnämndens talerätt bör behållas och *Malmö kommun* har samma inställning i fråga om länsstyrelsens talerätt.

4.3 Förvaltningsåläggande

De flesta remissinstanser stöder utredningens förslag om att särskild förvaltning av fastighet skall kunna ske i två former, antingen – som ett mer begränsat ingripande – genom ett förvaltningsåläggande mot fastighetsägaren eller genom tvångsförvaltning. Till de instanser som uttryckligen tillstyrker införandet av den mildare formen förvaltningsåläggande hör *hyresnämnden i Malmö*, som uppger att av nämnden handlagda ansökningar om tvångsförvaltning gällt sammanlagt 25 fastigheter. Beträffande 12 av dessa fastigheter återkallades ansökningarna sedan överenskommelse om reparation hade träffats mellan parterna eller fastighetsägaren på annat sätt hade vidtagit rättelse. Beträffande tre fastigheter återkallades ansökningarna på grund av att fastighetsägaren hade överlämnat förvaltningen till förvaltningsföretag. Åtskilliga av de ärenden, där ansökan har återkallats efter överenskommelse mellan parterna, skulle förmodligen ha lett till förvaltningsåläggande, om utredningens förslag hade gällt. Det finns alltså ett praktiskt behov av en sådan mildare form för ingripande. Hyresnämnden understryker samtidigt att även om förvaltningsåläggande införs, måste det alltjämt finnas ett utrymme för uppgörelser mellan parterna utan att förvaltningen för den skall överlämnas till särskild förvaltare. I dessa fall kommer alltså liksom f. n. ärendet att avskrivas efter återkallelse.

Näringslivets byggnadsdelegation anser att förvaltningsåläggande utgör en smidig form för att lösa problemen i åtskilliga fall, där en förändring till det bättre kan ske i huvudsak på frivillig väg. *Sveriges fastighetsägareförbund* påpekar att utredningens förslag i denna del bör kunna ligga till grund för en överenskommelse mellan partsorganisationerna om förhandlingar om påstådda anmärkningar för att förebygga alltför många ansökningar till hyresnämnden.

Hyresgästernas riksförbund anser att den föreslagna ordningen är tillfyllest, om formen förvaltningsåläggande reserveras för sådana fall där försummelserna sannolikt kommer att rättas till genom en kompetent förvaltning. Någon anledning till antagande att yrkesmässig förvaltning automatiskt medför att bristerna undanröjs finns dock inte. Åtskilliga yrkesmässiga förvaltare driver verksamhet i vinstsyfte. Fastigheter som är aktuella för tvångsingripanden är sällan intressanta förvaltningsobjekt ur affärs-mässig synpunkt. Den yrkesmässige förvaltarens främsta motiv, att med gott arbete behålla en bra kund, gäller knappast vid förvaltningsålägganden. Denna form av särskild förvaltning måste därför användas med stor

urskiljning, betonar förbundet. Om avsikten är att förvaltningsåläggande regelmässigt skall tillgripas som första åtgärd, måste hyresnämnden också bestämma de villkor som skall gälla.

Ett par remissinstanser är kritiska mot den föreslagna uppdelningen i en mildare och en strängare förvaltningsform. *Hyresnämnden i Stockholm* anser att institutet förvaltningsåläggande knappast kommer att fylla någon praktisk funktion. Redan nu har hyresnämnden möjlighet att i samband med sin medlande verksamhet söka förmå en fastighetsägare att frivilligt överlåta förvaltningen till annan. Hyresnämnden finner det därför inte berättigat att tillföra den för allmänheten redan nu svårtillgängliga hyreslagstiftningen ytterligare ett nytt institut och avstyrker följaktligen förslaget i denna del. *Göteborgs kommun* ställer sig också tveksam till förslaget om förvaltningsåläggande. Enligt kommunens mening kan det ifrågasättas om den föreslagna formen av ingripande är tillräckligt effektiv beträffande den kategori fastighetsägare som blir föremål för ansökan om särskild förvaltning. Med den utformning lagförslaget getts, kan det dessutom befaras att förvaltningsåläggande regelmässigt tillgrips som en förstagångsåtgärd och att erforderlig tvångsförvaltning genomförs först efter ännu större tidsutdräkt än som är möjligt enligt gällande lagstiftning.

Förslaget om att det ankommer på hyresnämnden och inte på sökanden att bestämma valet av förvaltningsform kommenteras i några remissyttranden. *Hyresgästernas riksförbund* pekar på att tvångsförvaltning enligt förslaget får tillgripas först om förvaltningsåläggande bedöms vara en otillräcklig åtgärd. Utredningen har därmed infört ett nytt rekvisit för tvångsförvaltning utan motsvarighet i gällande lag. För sökanden kan förslaget i denna del innebära en försämring, nämligen om nödvändig tvångsförvaltning uppskjuts eller förhindras genom beslut om förvaltningsåläggande utan att sökanden önskar det. Genom förvaltningsåläggande skulle fastighetsägare som ombesörjer och försummar hyresvärdens åligganden förmå att lämna över förvaltningen till någon med dokumenterad kunskap. Det kan ligga nära till hands för hyresnämnden att betrakta sådant överlämnande som en förbättring och därmed en tillräcklig åtgärd. Enligt förbundets mening bör sökanden som hittills kunna bestämma sin talan att enbart gälla tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande bör därför enligt förbundets uppfattning meddelas endast när sökanden begär eller medger det. Om sökanden motsätter sig förvaltningsåläggande skall hyresnämnden bara pröva frågan om tvångsförvaltning. *Stockholms kommun* påpekar att förslaget om att sökanden inte skall behöva ange vilken form av förvaltning som han anser bör komma till stånd måste betraktas som fördelaktigt för sökanden. Det innebär att sökanden ej behöver ta ställning till problemet om särskilda skäl föreligger för tvångsförvaltning, innan ansökan ges in.

Beträffande den juridiskt-tekniska lösningen av vissa detaljfrågor framförs en del erinringar av remissinstanserna. *Bostadsdomstolen* påpekar att

när förvaltningsåläggande meddelas, skall hyresnämnden enligt förslaget inte ange åt vem förvaltningen bör uppdras och inte heller precisera hur den skall anordnas. Den fastighetsägare som utan närmare precisering får ett föreläggande att inom viss tid överlämna förvaltningen till särskild förvaltare "på sätt som kan godkännas av hyresnämnden" måste fråga sig vilka krav som nämnden kan komma att uppställa. Även om nämnden i sina skäl får antas redovisa vilka brister som motiverar förelägget, bör detta, för att bättre överensstämmelse skall ernås mellan skälen och själva förelägget, innehålla att fastighetsägaren skall genom att lämna över förvaltningen till särskild förvaltare se till att tillfredsställande förvaltning uppnås. I förelägget bör vidare erinras om att fastigheten annars kan komma att ställas under tvångsförvaltning. Bostadsdomstolen förutsätter att hyresnämnden i lämpliga former kan biträda fastighetsägaren i frågor som gäller hur förvaltningen skall ordnas, i första hand genom oförbindande förhandsbesked.

Hyresnämnden i Malmö delar utredningens uppfattning att det inte är möjligt att i lagens bestämmelser om förvaltningsåläggande närmare precisera vilka befogenheter som fastighetsägaren skall lämna över. Enligt motivuttalandena bör det i regel krävas att överlämnandet avser vad som i de förvaltningsavtal som f. n. förekommer på fastighetsmarknaden brukar betecknas som fullständig förvaltning kombinerad med fullmakt för förvaltaren. Det bör vidare krävas att den första förvaltningsperioden bestäms till minst tre år. Hyresnämnden instämmer i dessa synpunkter men påpekar att det inte synes erforderligt att avtalet är ouppsägbart i tre år. Hyresnämnden anser emellertid att den föreslagna lagtexten ger alltför litet vägledning. Där sägs ju nämligen inget om de krav som enligt motiven skall ställas på förvaltningsavtalet, ja inte ens att ett sådant avtal skall ingås. Enligt hyresnämndens mening bör i lagtexten uttryckligen anges att förfarandet utmynnar i ett beslut om godkännande av ett visst förvaltningsavtal. Även i övrigt bör den föreslagna lagtexten omarbetas så att innebörden av ett förvaltningsåläggande framträder tydligare.

Enligt förslaget skall förvaltaren vara skyldig att genast underrätta sökanden om förändringar som inträffar i förvaltningen sedan hyresnämnden har godkänt överlämnandet. *Göteborgs kommun* ifrågasätter om bestämmelsen kan anses vara verkningsfull utan någon form av sanktionsmöjlighet gentemot förvaltaren för det fall denne samarbetar med fastighetsägaren i syfte att kringgå lagstiftningen. Enligt kommunens mening bör – om formen förvaltningsåläggande över huvud skall införas – förslaget skärpas med en föreskrift om möjlighet till vitesföreläggande, när förvaltaren ej uppfyller sin anmälningsplikt rörande ändringar i det av hyresnämnden godkända förvaltningsavtalet. Förslaget bör vidare kompletteras med en föreskrift om att anmälan om förändring skall överlämnas också till hyresnämnden.

4.4 Tvångsförvaltning

Utredningens förslag till en effektivare och mera ingripande förvaltningsform än den nuvarande tvångsförvaltningen har i allmänhet fått ett mycket positivt gensvar från remissinstanserna. Viss kritik har dock riktats mot enskildheter i förslaget.

Den föreslagna skyldigheten för kommunen att föreslå förvaltare, om hyresnämnden begär det, har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. *Hyresnämnden i Örebro* hälsar förslaget med tillfredsställelse och framhåller att det har varit en återkommande svårighet i nämndens arbete att finna en lämplig person som har varit villig att åta sig förvaltningsuppdraget. Också *Göteborgs kommun* tillstyrker uttryckligen förslaget i denna del. Kommunen erinrar om att en kommun visserligen inte har några lagliga möjligheter att ålägga ett allmännyttigt företag eller en kommunal tjänsteman att åta sig förvaltningsuppdrag av detta slag. Rent faktiskt torde emellertid kommunen ha goda möjligheter att föreslå lämpliga förvaltare. Då kommunen har ett reellt intresse av att förvaltningen av de fastigheter, som sätts under tvångsförvaltning, sköts på bästa möjliga sätt, bör det också ligga i kommunens intresse att hjälpa hyresnämnden att utse lämpliga förvaltare.

Hyresnämnden i Stockholm anser att det i första hand bör ankomma på kommunen och inte på hyresnämnden att anskaffa en lämplig förvaltare. Enligt förslaget skall emellertid hyresnämnden vända sig till kommunen för att få förslag till förvaltare först sedan nämndens egna möjligheter att skaffa fram förvaltare har utnyttjats. Förslaget synes förutsätta att hyresnämnden har resurser att på egen hand anskaffa lämpliga förvaltare. Hyresnämndens möjligheter i detta avseende är dock starkt begränsade. Givetvis kan hyresnämnden vända sig till vederbörande fastighetsägare- eller fastighetsförvaltareförening med framställning om förslag på lämplig förvaltare. Härutöver torde emellertid nämndens möjligheter vara obefintliga. Det mest ändamålsenliga är därför att nämnden direkt vänder sig till kommunen som har större förutsättningar än nämnden att finna kvalificerade förvaltare.

Kritik av motsatt innebörd har också framkommit. *Sälunda* anser *Stockholms kommun* att utredningen inte har anfört någon bärande motivering för den föreslagna ordningen. Visserligen finns i många kommuner kommunala bostadsbolag som är skickade att utföra förvaltningsuppdrag. Eftersom de är självständiga rättssubjekt kan dock kommunen ej ålägga dem att utföra uppdrag. Det bör därför övervägas om bestämmelsen kan utgå. *Malmö kommun* finner det onödigt att i lag föreskriva en skyldighet för kommunen att anvisa förvaltare. I likhet med vad som sker på många andra områden kan förväntas att kommunerna utan särskild föreskrift medverkar i erforderlig utsträckning.

Frågan om entledigande av förvaltare har berörts av *bostadsdomstolen*.

Enligt förslaget kan hyresnämnden utse ny förvaltare, när förhållandena föranleder det. Utredningen har inte berört frågan vad som skall gälla när en förvaltare begär att få bli entledigad från sitt uppdrag. Med hänsyn till att förvaltningarna oftast är komplicerade och till att det krävs mycket tid och arbete innan förvaltaren är insatt i förvaltningen av en fastighet skulle det enligt bostadsdomstolen vara olyckligt med täta förvaltarbyten. Enligt bostadsdomstolen behövs därför möjligen en regel av innehåll att förvaltare får entledigas på egen begäran bara om särskilda skäl föreligger.

De föreslagna bestämmelserna om förvaltarens allmänna åligganden innebär bl. a. att förvaltaren skall vara verksam för att skäligen avkastning erhålls. Denna föreskrift kritiserar *Göteborgs kommun*. Vid tvångsförvaltning torde förhållandena i fastigheten oftast vara sådana att ett uttalat krav på avkastning ter sig verklighetsfrämmande, i vart fall under förvaltningens inledningsskede. Föreskriften kan vara ett direkt hinder mot erforderliga åtgärder i en tvångsförvaltningssituation. Kommunen anser därför att den bör utgå.

Frågan om förvaltarens befogenheter har föranlett vissa erinringar. *Bostadsdomstolen* gör det allmänna påpekandet att det i praktiken kan uppstå gränsdragningsproblem mellan vad som ingår i förvaltningsuppdraget och vad som faller utanför samt mellan vad förvaltaren kan eller bör undanta från förvaltningen och vad han inte kan undanta. Utredningen har inte penetrerat dessa problem.

Advokatsamfundet anser att de långtgående befogenheter som förvaltaren erhåller enligt förslaget gör det nödvändigt att inrätta ett särskilt kontrollorgan, gärna i anslutning till vederbörande hyresnämnd. Samfundet pekar på att konkursförvaltare i allmänhet torde uppleva det som en tillgång att i sina bedömningar kunna få stöd av rättens ombudsman, och detta särskilt när konkursgäldenären är besvärlig att ha att göra med. I tvångsförvaltningsfallen är fastighetsägaren nästan regelmässigt svår att ha att göra med, långt mer än vad som är normalt i konkurser, och förvaltaren, som normalt inte är jurist, kan ha juridiskt och ekonomiskt mycket svårbedömbara och betydelsefulla frågor att sköta. Samtidigt finns ett behov av ökat rättsskydd för fastighetsägaren, eftersom han helt kopplas av från förvaltningen. Det finns därför enligt samfundets mening starka skäl att överväga ett institut motsvarande rättens ombudsman i konkursförfarandet. Redan i sitt remissyttrande över förslaget till tvångsförvaltningslag uttalade sig samfundet för inrättandet av ett kontrollorgan. Frågan härom har fått ökad vikt genom den nu föreslagna skärpningen av lagstiftningen.

Enligt utredningsförslaget är det förvaltaren som själv får avgöra om det ankommer på honom att reglera en viss skuld som gäller fastigheten. Utredningen uttalar i sammanhanget att förvaltaren bör kunna underlåta att reglera lån med panträttssäkerhet i fastigheten endast då omständigheterna klart talar för att medlen inte kommit fastigheten till godo. Detta uttalande kritiserar *Hyresgästernas riksförbund*. Förbundet erinrar om att ett hin-

der för effektiv förvaltning kan vara att fastigheten besväräs av stora skulder. Om räntor och amorteringar är alltför betungande blir drift- och underhållsåtgärder eftersatta. Enligt förbundets mening borde utredningen närmare ha utvecklat motiven för att just långgivare med panträtt i fastigheten skall hållas helt skadeslösa när fastighetsägaren missköter sina åtaganden. Praktiskt sett kan långgivarna i högre grad än hyresgästerna välja eller avstå från engagemang i fastigheten. Den risk långgivarna löper är redan beaktad genom lånevillkoren. Långgivarna förutsätts också pröva fastighetsägarens kreditvärdighet och fastighetens värde som säkerhet. Om fastighetsägaren sedan missbrukar förtroendet, är enligt förbundets mening hyresgästernas intresse av goda boendeförhållanden mer skyddsvärt för samhället än långivarnas rätt till räntor och amorteringar. En möjlig regel är enligt förbundets mening att ge tvångsförvaltaren full befogenhet att avgöra vilka lån som skall förräntas och amorteras, sedan nödvändiga drift- och underhållsutgifter är betalda. Hyrorna bör alltså i första hand användas till löpande utgifter för skötsel och renhållning, bränsle, el-ström och vatten, reparationer m. m. Av hyresmedel som därefter återstår får långgivarna betalt i förmånsordning. Ägarens tillskott bör likaså främst användas för löpande förvaltningskostnader och endast i mån av tillgång för räntor och amorteringar.

Enligt förslaget får förvaltaren inte utan hyresnämndens tillstånd ta upp lån eller låta företa inskrivningsåtgärd beträffande fastigheten. *Bostadsdomstolen* påpekar att utredningen inte har angett vad som avses med uttrycket inskrivningsåtgärd. Inskrivningsrättsligt har termen en ganska vidsträckt innebörd och omfattar bl. a. ansökan om lagfart. Åtskilliga inskrivningsåtgärder bör emellertid förvaltaren få vidta utan särskilt tillstånd av hyresnämnden, t. ex. att söka lagfart då fastighetens ägare försummat det eller att låta döda inteckning. Avgörande för vilka åtgärder förvaltaren skall kunna vidta bör vara om fastighetens panträttsbelastning ökas eller inte. *Bostadsdomstolen* förordar att lagtexten omarbetas i enlighet med denna princip. *Bostadsdomstolen* framhåller vidare att avsikten med förslaget torde vara att förvaltaren inte skall behöva hyresnämndens tillstånd för att ta upp lån i mindre omfattning för den löpande förvaltningen. Denna befogenhet bör möjligen komma till uttryck i lagtexten. Slutligen påpekar *bostadsdomstolen* att utredningen synes ha förutsatt att det normalt bör ankomma på hyresnämnden att höra fastighetsägaren, innan nämnden avgör ärende om tillstånd för förvaltaren att företa viss åtgärd. Av motiven framgår inte om detta utgör en nödvändig förutsättning för tillståndet eller om nämnden mera får laga efter läglighet. Med hänsyn till att fastighetsägaren kan bli personligen betalningsansvarig för lån som förvaltaren med nämndens tillstånd tar upp, ligger det närmast till hands att tolka uttalandet på det sätt som har angetts först. *Bostadsdomstolen* anser att ett klagöran- de behövs. Om lagstiftningen skall ha den innebörden att fastighetsägarens hörande är nödvändigt bör det komma till uttryck i lagtexten.

Enligt förslaget kan förvaltaren besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen skall undantas från denna. *Hyresnämnden i Stockholm* anser att förvaltaren bör åläggas skyldighet att ofördröjligen underrätta nämnden om ett sådant beslut fattas.

De föreslagna bestämmelserna om betalningsåläggande har tilldragit sig stort intresse vid remissbehandlingen. Principen om att fastighetsägaren skall kunna åläggas att från sina samtliga förmögenhetstillgångar tillskjuta medel till förvaltningen godtas överlag av remissinstanserna. Mycket positivt till en regel av detta innehåll är *SABO*, som framhåller att finansieringsformen måste betraktas som rimlig, inte minst mot bakgrunden av att försumliga fastighetsägars tillgångar ofta har skapats genom fastighetsaffärer, där undermålig fastighetsskötsel och medveten förslumning inte sällan har ingått som ett led i affärsverksamheten.

Åtskilliga remissinstanser, som i och för sig tillstyrker förslaget, påpekar emellertid att betalningsåläggande i många fall torde vara en ganska verkninglös åtgärd för att tillförsäkra förvaltaren behövliga medel. *Hyresnämnden i Malmö* framhåller att fastighetsägaren i de fall, då han har andra fastigheter eller på annat sätt har tillgång till medel för reparationer, som regel torde ha medverkat till förvaltningsavtal eller annan uppgörelse, så att tvångsförvaltning inte har behövt tillgripas. Detsamma gäller då han själv bor i den aktuella fastigheten. När tvångsförvaltning måst tillgripas torde praktiskt taget alltid ägarens ekonomiska situation vara sådan att det blir omöjligt att få honom att tillskjuta medel till förvaltningen eller ens betala ersättning för disponerade utrymmen. Hyresnämnden vill för den skull dock inte föreslå att reglerna utgår. De kan nämligen tillsammans med övriga regler få möjligheten till tvångsförvaltning att framstå som så allvarlig att ägaren, utom i extremfallen, ser till att sådan förvaltning kan undvikas. *Näringslivets byggnadsdelegation* anser att betalningsåläggande ibland kan fungera som en utväg för att bemästra vissa besvärliga situationer. Mången gång måste emellertid ett utkrävande av personligt betalningsansvar te sig tämligen utsiktslöst. Detta gäller t. ex. när ägaren har mycket små tillgångar utöver fastigheten eller när det tillskott som behöver tillföras fastighetens ekonomi är av betydande storleksordning. I sådana fall kommer ett betalningsåläggande i realiteten att utmynna i ett konkursförfarande utan att förvaltaren för den skull erhåller de medel som han behöver. *Sveriges fastighetsägareförbund* anför liknande synpunkter.

Några remissinstanser finner det också av andra skäl tveksamt om den föreslagna ordningen i nämnvärd grad kommer att kunna bidra till att lösa förvaltarens finansieringsproblem. *Hyresnämnden i Stockholm* ifrågasätter om systemet med betalningsåläggande kan komma att fungera annat än i sådana fall då ägandeförhållandena är okomplicerade. Så är dock sällan fallet när en fastighet blivit föremål för den spekulativa marknadens intresse. Även om ansökan om tvångsförvaltning kan riktas mot fastighetens lagfarne ägare, är det inte givet att denne vid tillämpning av reglerna om

betalningsåläggande skall anses som fastighetsägare. Bulvanförhållanden av olika slag synes ofta förekomma. De svårigheter som kan möta i rättstillsämpningen bör inte underskattas och prövningen torde endast sällan kunna bli så summarisk som utredningen har tänkt sig.

Bostadsdomstolen påpekar att man knappast torde kunna meddela beslut om betalningsåläggande i sådana fall då endast interimistiskt beslut om tvångsförvaltning föreligger. Frågan förtjänar enligt bostadsdomstolens mening att övervägas närmare. *Stockholms kommun* anmärker att det inte klart framgår av förslaget om betalningsåläggande kan beslutas utan hinder av att fastighetsägare inte har delgivits ansökan härom. Om sådan delgivning är erforderlig, kan möjligheten att meddela beslut om betalningsåläggande få begränsad användning. Detsamma gäller om man inte vet vem som är rätt fastighetsägare. Det synes knappast möjligt att meddela betalningsåläggande utan att det har utretts vem som är rätt ägare. I vart fall kan inte exekutiva åtgärder vidtas.

I vissa detaljfrågor har från några håll invändningar framförts mot den av utredningen förordade lösningen. *Advokatsamfundet* kritiserar utredningens ståndpunkt att särskild prövning av fastighetsägarens förmåga att utge det belopp som åläggandet omfattar inte bör företas innan åläggandet meddelas av hyresnämnden. Att låta den prövningen ske på verkställighetsstadiet kan leda till onödiga ingrepp med åtföljande rättsförluster för fastighetsägaren. *Sveriges föreningsbankers förbund* anser att bestämmelsen om betalningsåläggande måste nyanseras med hänsyn till att i den grupp av hyresvärdar som lagstiftningen riktar sig mot finns representerad hela skalan av försumlighet. Tillsämpningen av bestämmelsen i det enskilda fallet kan därför komma att leda till konsekvenser som inte är förutsedda eller eljest godtagbara från billighetssynpunkt.

Beträffande den lagtekniska utformningen av förslaget framhåller *bostadsdomstolen* att det i tydlighetens intresse bör framgå av lagtexten att betalningsskyldighet får åläggas fastighetsägaren endast efter ansökan av förvaltaren. För att beslut om betalningsskyldighet skall bli verkställbart torde krävas att det av beslutet framgår också till vem medlen skall utges. Med en sådan jämkning vinnes ytterligare att utredningens uttalande att förvaltaren i händelse av exekution bör likställas med borgenär får större tyngd.

Förslaget om att meddelat betalningsåläggande ej skall gälla, om fastigheten övergår till ny ägare innan beloppet har erlagts, kritiserar *Göteborgs kommun*. En sådan ordning kan vara otillfredsställande från förvaltningssynpunkt. Genom försäljning till en person som efter överlåtelsen visar sig sakna medel skulle en fastighetsägare kunna undgå betalningsskyldigheten. Kommunen föreslår att betalningsskyldighet för kostnader som avser förvaltningsåtgärder som vidtagits fram till tillträdesdagen kvarstår på den förutvarande ägaren.

I förslaget upptas en kompletterande regel om betalningsskyldighet för

det fall att fastighetsägaren är en juridisk person. Betalningsåläggande föreslås då kunna meddelas även den som till följd av eget eller närståendes aktie- eller andelsinnehav eller annan liknande grund kan antas ha ett väsentligt inflytande i den juridiska personen. Denna bestämmelse avstyrks av *bostadsdomstolen*, *hyresnämnderna i Stockholm och Malmö*, *riksskatteverket*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *advokatsamfundet* och *Sveriges fastighetsägareförbund*. Dessa remissinstanser framhåller att ett genomförande av förslaget i denna del skulle innebära ett principiellt viktigt avsteg från de principer på vilka den svenska associationsrätten bygger, i första hand från föreskriften i 1 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385) om att delägarna i aktiebolag ej svarar personligen för bolagets förpliktelser. Ett sådant avsteg bör enligt dessa remissinstansers uppfattning inte göras i ett lagstiftningsärende av så begränsad räckvidd som detta.

Bostadsdomstolen tillägger att de skäl som anförs till stöd för förslaget dessutom inte är övertygande. Domstolen anser inte att man med framgång kan åberopa att samma lösningar valts inom skattelagstiftningen. Vidare inger den lösning som utredningen föreslagit i sak betänkligheter. Sålunda skulle enligt förslaget en dödsbodelägare, som har ansökt om förordnande av boutredningsman, kunna drabbas av personlig betalningsskyldighet. Skulle förslaget ändå genomföras, måste enligt bostadsdomstolens mening förutsättningarna för betalningsskyldighetens inträde preciseras mera noggrant. Det bör närmare anges dels vad som menas med "väsentligt inflytande", dels vem som skall anses som "närstående".

Hyresnämnden i Stockholm pekar på att förslaget i denna del går längre än vad utredningen angett som principiell utgångspunkt, nämligen att betalningsskyldigheten skall avse medel ur tillgångar, varav den tvångsförvaltade fastigheten utgör en del. Vidare är förutsättningarna för betalningsåläggande mot personer utanför aktie- och andelsägarnas krets alltför obestämda i lagtexten och ofullständigt belysta i motiven. *Hyresnämnden* anser att förslaget i denna del behöver övervägas ytterligare, möjligen vid senare tidpunkt som ett led i en samlad utredning av möjligheterna att komma till rätta med aktuella missförhållanden på fastighetsmarknaden. *Hyresnämnden i Malmö* anmärker att den föreslagna bestämmelsen skulle kunna få till följd att t. ex. anhöriga till en person som gjort sig skyldig till brottsliga förfaranden och lämnat landet oförskyllt åläggs en omfattande betalningsskyldighet. *Hyresnämnden* anser att lagtexten i vart fall måste ändras så att orden "eget eller närståendes" utgår. *Näringslivets byggnadsdelegation* anser att utredningen på förevarande punkt gjort ett avkall på beviskraven på ett sätt som i praktiken måste innebära stora risker från rättssäkerhetssynpunkt. *Advokatsamfundet* framhåller att om man accepterar att verksamhet får bedrivas i aktiebolagsform, innebär detta också att man får acceptera att ett personligt betalningsansvar för aktieägare inte föreligger.

Riksskatteverket erinrar om att ansvarighet för juridisk persons ställföreträdare i skattelagstiftningen – 77 a § uppbördslagen (1953: 272), 48 a § lagen (1968: 430) om mervärdesskatt och 27 a § lagen (1959: 92) om förfarandet vid viss konsumtionsbeskattning – avser en solidarisk ansvarighet med regressrätt. Ansvarigheten gäller endast den som kan betecknas som företrädare och inträder endast i fall av uppsåtliga eller grovt oaksamma underlåtelser. Ansvarigheten prövas av allmän domstol, som kan jämka eller efterge ansvaret. Utredningens förslag avviker enligt riksskatteverkets uppfattning i väsentliga avseenden från denna ordning. I fråga om närståendebegreppet föreslår utredningen ingen närmare reglering i bostadsförvaltningslagen utan hänvisar till vad som gäller enligt två andra lagar, nämligen 35 § 1 a mom. kommunalskattelagen (1928: 370) och 8 § lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Riksskatteverket vill i detta sammanhang endast påpeka att det inte finns något enhetligt närståendebegrepp i lagstiftningen. Det räcker därför inte med utredningens allmänna hänvisning till vad som gäller i andra sammanhang utan saken fordrar ett närmare motivuttalande och gärna en lagreglering. Riksskatteverket, som inser att någon form av personligt ansvar kan behövas när fastighet som tillhör juridisk person tvångsförvaltas, anser att frågan måste utredas ytterligare för att ställning skall kunna tas till vilken lösning som är lämpligast.

Av de remissinstanser som närmare har kommenterat den föreslagna bestämmelsen är det endast *Stockholms kommun* och *Göteborgs kommun* som är positiva till vad utredningen har föreslagit. *Stockholms kommun* framhåller att denna bestämmelse kan medföra viss säkerhet för att betalning skall kunna erhållas i de fall där man "satt fastigheten på bolag". *Göteborgs kommun* anser att, om en fastighet missköts så att tvångsförvaltning måste tillgripas, det i hög grad är motiverat att den som bär det reella ansvaret för vanskötseln av fastigheten åläggs att ekonomiskt svara för de åtgärder, som befinner sig erforderliga för fastighetens istandsättande. Stadgandet bör även ha en preventiv effekt, då existensen av ett personligt ekonomiskt ansvar vid vanskötsel av fastigheter måste öka benägenheten att sköta dessa på ett tillfredsställande sätt.

Förslaget om att hyresnämnden skall kunna föreskriva att kommunen skall utge förskott på medel som ofördröjligen behövs till förvaltningen har föranlett delade meningar bland de remissinstanser som närmare kommenterat de föreslagna bestämmelserna.

Beträffande behovet av att förvaltaren i vissa situationer får ekonomiskt stöd från samhället framhåller *SABO* att enligt uppgifter från *SABO-företag* som har haft tvångsförvaltningsuppdrag har bristen på medel ibland varit så besvärande att förvaltaren nästan har tvingats att förskottera av egna medel. Detta skulle kunna leda till ekonomisk förlust för förvaltaren. Enligt *SABO:s* mening måste därför bestämmelserna utformas så att det inte finns risk för att förvaltaren blir försatt i ett sådant läge. *Göteborgs kom-*

mun betonar att en given förutsättning för att någon skall vilja åta sig uppdraget som förvaltare är att han inte skall behöva riskera att drabbas av ekonomisk förlust till följd av förvaltarskapet. Enligt kommunens uppfattning måste garantier skapas för att inga kostnader som belöper på den tvångsförvaltade fastigheten drabbar förvaltarens övriga hyresgäster. Också hyresnämnden i Örebro framhåller att erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen visar att man måste lösa problemet om hur förvaltaren skall få medel till omedelbart nödvändiga åtgärder. Enligt hyresnämndens mening talar praktiska skäl för utredningens ståndpunkt att ansvaret för utbetalningen av förskott skall ligga på kommunen och inte på statsverket.

Att kommunen skall svara för förskottsgivningen har emellertid kritiserats av vissa remissinstanser som företräder de kommunala intressena. Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner motsätter sig en sådan lösning och framhåller att det bör vara en statlig angelägenhet att ställa medel till förfogande i detta sammanhang. Samma uppfattning har en minoritet inom Kommunförbundets styrelse. Som motivering för denna ståndpunkt hänvisar dessa remissinstanser till de skäl som har anförts i det särskilda yttrande som utredningens ledamöter Henriksson och Henmark har avgett. Malmö kommun betonar ytterligare att samhällsingripanden av tvångsförvaltningens typ är en statlig angelägenhet som i fråga om uppläggning och kontroll i princip inte skiljer sig från domstolars och domstolsliknande statsorgans beslutande och kontrollerande verksamhet i andra sammanhang. Kostnader som uppkommer i sådan verksamhet täcks eller förskottas regelmässigt av staten. Detta förhållande har i fråga om tvångsförvaltning understrukits genom att hyresnämnderna skall ha hand om hela förfarandet på såväl besluts- som kontrollstadiet utan någon lagreglerad rätt för kommunerna att påverka eller ens få insyn i förvaltningen. Sett från synpunkten att tvångsförvaltningsinstitutet skall bidra till att skapa en bättre boendemiljö vill kommunen också erinra om att stödåtgärder för förbättring av boendemiljö i andra sammanhang finansieras med statliga bidrag. Stockholms kommun framhåller vidare att, om kommunerna ändå skulle åläggas ansvaret för utbetalningen av förskott, kommunerna måste tillförsäkras fullgod säkerhet i fastighetsägarens egendom. Statliga garantier för att kommunerna hålls skadeslösa bör vidare krävas. Också Göteborgs kommun ifrågasätter om inte förskottsgivaren bör ges möjlighet att med stöd av lagen skaffa sig säkerhet för det förskottade beloppet.

Enligt bostadsdomstolens mening kan det eventuellt övervägas att ersätta den föreslagna skyldigheten för kommunen att betala förskott med ett visst belopp med en skyldighet att ställa garanti, maximerad till ett visst belopp, för kostnader som avser åtgärder som inte kan anstå.

SABO anser sig inte ha anledning att ta ställning till frågan om det bör ankomma på kommunen eller på staten att svara för förskottsutbetalningarna till förvaltaren. Inget av dessa alternativ framstår som helt befogat. SABO vill därför peka på att det finns en tredje möjlighet att lösa frågan,

nämligen att ålägga den fastighetsägarekategori bland vilka de försumliga fastighetsägarna återfinns att solidariskt svara för att erforderliga medel står till förfogande för en tillfredsställande förvaltning av de innehavda fastigheterna. SABO erinrar om att samhället löst den betydligt mer omfattande frågan om lönegaranti vid konkurs. Det borde enligt SABO:s mening vara betydligt lättare att lösa frågan om förvaltningsgaranti för hyresgäster i fastigheter som ställts under tvångsförvaltning.

Några remissinstanser är kritiska mot de föreslagna villkoren för förskottsgivningen. *Bostadsdomstolen* anser att sambandet mellan bestämmelserna om betalningsåläggande och om förskott inte klart har angetts i motiven till lagrummen. Betalningsåläggande skall enligt motiven ses som ett komplement till övriga utvägar att skaffa pengar och tillgripas först sedan alla andra möjligheter har blivit uttömda. Kommunens skyldighet att utge förskott tar enligt motiven däremot sikte på "katastrofsituationer", då förvaltaren omgående behöver pengar och då vägen över lån och/eller betalningsåläggande tar för lång tid, t. ex. då det gäller att snabbt skaffa eldningsolja eller laga en akut skada på fastigheten. Förutsättningen att betalningsskyldighet skall ha ålagts torde i praktiken innebära att frågan om skyldighet för kommunen att förskottera visst belopp inte kan handläggas utan risk för tidsutdräkt. Fastighetsägaren kan t. ex. av en eller annan anledning vilja hålla sig undan delgivningen av ansökan om betalningsåläggande. Enligt bostadsdomstolens mening kan i stället övervägas att som förutsättning för beslut om förskott uppställa krav på att förvaltaren skall ha gjort ansökan om betalningsåläggande. Domstolen är emellertid inte övertygad om att det behövs något samband mellan bestämmelserna. Poängen med den lösning som utredningen har föreslagit är att hyresnämnden skall ha tagit ställning till om den åtgärd som förvaltaren vill vidta är påkallad och till hans uppgift om medelsbehov. Den prövningen kan lika väl ske i ett förskottsärende utan samband med fråga om betalningsåläggande. Dessutom torde prövningen i fall som avses vid förskott inte var särskilt svåra att göra. Också hyresnämnden i Malmö anser det vara en onödig omgång vid förskottsgivningen att betalningsskyldighet först skall ha ålagts fastighetsägaren. Föreskrift om förskott bör kunna meddelas omedelbart, alltså i samband med interimistiskt beslut om tvångsförvaltning. Att först höra kommunen torde enligt hyresnämndens uppfattning inte vara erforderligt, då det här rör sig om relativt sett små belopp avsedda att avhjälpa akuta behov. Det bör framgå av lagtexten att förskott skall avse löpande förvaltning och inte alla åtgärder för förbättring av fastigheten. Enligt riksskatteverkets mening kan det diskuteras om inte hyresnämnden också när interimistiskt beslut om tvångsförvaltning föreligger borde kunna föreskriva att kommunen skall förskottera visst belopp.

Förslaget om att fastighetsägaren skulle kunna meddelas flyttningsåläggande avstyrks av *bostadsdomstolen*, som framhåller att beslut om tvångsförvaltning inte innebär att fastighetsägaren berövas äganderätten

till fastigheten. Han disponerar alltså över utrymmet i fråga på grund av äganderätt. Det ter sig enligt bostadsdomstolens uppfattning egendomligt att den som inte betalar ersättning till sig själv skall kunna avhysas tvångsvis från sin egendom. Till denna principiella synpunkt kommer att ett genomförande av förslaget skulle innebära att en fastighetsägare som har sin bostad i fastigheten och vägrar att betala skulle ha en i många stycken sämre besittning till hemmet än en hyresgäst, som dock endast har en begränsad sakrätt i fastigheten. För fastighetsägaren skulle t. ex. inte finnas någon motsvarighet till bostadshyresgästs möjlighet att vid betalningsförsummelse återvinna förverkad hyresrätt. Enligt bostadsdomstolens mening skulle det vara bättre om hyresnämnden vid fastighetsägarens betalningsvägran fick rätt att meddela fastighetsägaren ett betalningsåläggande som skulle få verkställas som lagakraftvunnen dom. Genomförs utredningens förslag, bör i vart fall bestämmelser meddelas som ger hyresnämnden möjlighet att ge skäligt rådrum med avflyttningen. Bostadsdomstolen förutsätter att fråga om fastighetsägarens skyldighet att utge ersättning och att avflytta kan prövas endast efter ansökan av förvaltaren. Detta bör komma till uttryck i lagtexten.

Såvitt avser förslaget om införande av edgång finner *bostadsdomstolen* det tveksamt om den föreslagna lagtekniska lösningen är den bästa. Med hänsyn till fastighetsägarens rättsliga ställning under tvångsförvaltningen förefaller det mindre lämpligt att applicera regler om vittnesförhör på förhör som hålls med honom för att få fram upplysningar om fastigheten. Det ligger närmare tillhands att ordna förfarandet efter förebild av vad som gäller om gäldenärsers edgång i konkurs, jfr 91, 93, 94, 210 och 211 §§ konkurslagen (1921: 225). Sker så blir det också möjligt att vidga kretsen av personer som kan åläggas upplysningsskyldighet till att omfatta exempelvis tidigare ägare av fastigheten eller, om fastigheten ägs av ett aktiebolag, förutvarande ledamot av bolagets styrelse. Ett skäl för den av utredningen förordade lösningen kan ha varit en önskan att hindra fastighetsägaren från att genom överklagande uppehålla frågan om fullgörande av sin upplysningsplikt. Detta intresse kan tillgodoses även med den lösning som bostadsdomstolen förordar genom att det bestäms att beslut om edgång inte får överklagas. *Advokatsamfundet* anser att en fastighetsägare som vägrar att lämna erforderliga uppgifter inte skall kunna sättas i häkte.

Beträffande de föreslagna bestämmelserna om editionsföreläggande ifrågasätter *bostadsdomstolen* om inte kretsen av personer mot vilka föreläggande kan riktas bör utvidgas på motsvarande sätt som domstolen har föreslagit beträffande edgångsförfarandet. Bostadsdomstolen är också osäker om hur den föreslagna bestämmelsen kommer att fungera i praktisk tillämpning med hänsyn till att de handlingar m. m. som avses måste vara specificerade i föreläggandet, vilket inte alltid låter sig göra. Även handräckning genom länsstyrelse, vilket enligt utredningen kan ifrågakomma, torde förutsätta ett preciserat beslut. När det gäller edgång och editionsfö-

reläggande synes utredningen utgå från att åtgärden får beslutas först efter ansökan av förvaltaren. Har förslaget denna innebörd, bör det enligt bostadsdomstolens uppfattning komma till uttryck i lagtexten.

Enligt förslaget kan tiden för tvångsförvaltning bestämmas till högst fem år. Förvaltningstiden föreslås kunna förlängas med högst tre år i taget. *Stockholms kommun* anser att tvångsförvaltningen inte bör tillåtas upphöra förrän fastighetsägaren har betalt kostnaderna för de vidtagna tvångsförvaltningsåtgärderna samt likviderat utgivna förskott. *Malmö kommun* påpekar att lagförslaget inte innehåller några bestämmelser om successiv avveckling av en tvångsförvaltning. Detta bör emellertid kunna ske genom att tvångsförvaltningen i vissa fall får upphöra under villkor att fastighetsägaren överlämnar förvaltningen helt eller delvis till förvaltningsbolag eller person, som kan godtas av hyresnämnden. Härigenom åstadkommes i princip en förvaltningsform som skulle ha använts som resultat av förvaltningsåläggande. Möjligen kan därvid sådan förvaltning inskränkas till att avse endast kameral förvaltning eller endast teknisk förvaltning.

Enligt *bostadsdomstolens* uppfattning bör presumtionen vara att tvångsförvaltningen skall upphöra vid utgången av den tid som har bestämts för förvaltningen och att särskilda skäl måste anföras för att hyresnämnden skall få besluta om förlängning. *Hyresnämnden i Malmö* föreslår att tiden för tvångsförvaltning fastställs till högst tre år med möjlighet till förlängning med högst ett år i sänder. Tvångsförvaltning är genom sina ingripande verkningar och genom hela den konstlade situation som skapas av sådan natur att den inte bör bestå under lång tid. I de ärenden om tvångsförvaltning som har förekommit hos hyresnämnden har förvaltningen heller inte varat någon längre tid utan har upphört sedan fastigheten har evakuerats eller övergått i annan ägo.

De föreslagna bestämmelserna om förvaltarens redovisning berörs av flera remissinstanser.

Riksskatteverket tar upp frågan om de föreslagna redovisningsreglerna ger fastighetsägaren möjlighet att på rätt sätt fullgöra den uppgiftsskyldighet gentemot det allmänna som åligger honom enligt skilda författningar. Verket framhåller att denna fråga inte synes ha uppmärksamrats tillräckligt av utredningen samt fortsätter.

Enligt gällande lagstiftning på skatte- och avgiftsområdet finns ett flertal åligganden för fastighetsägaren. Denne skall avlämna självdeklaration vid inkomsttaxeringen, jfr 22 och 47 §§ m. fl. stadganden i taxeringslagen (1956: 623), fastighetsdeklarationer till fastighetstaxeringen och arbetsgivaruppgift till ledning för beräkning av arbetsgivaravgifter. Vidare åligger det fastighetsägare – såväl juridisk som fysisk person – att utan anmaning avlämna kontrolluppgifter till ledning för arbetstagares och andras taxering, jfr 37 § taxeringslagen. Efter anmaning kan kontrolluppgift fordras in i andra fall, jfr 39 § 1 och 2 mom. taxeringslagen. Slutligen föreligger lagstadgad uppgiftsskyldighet för vissa juridiska personer i förhållande till myndigheter och/eller delägare. Så är fallet beträffande handelsbolag, bo-

stadsrättsföreningar m. fl., fåmansföretag samt samfälligheter, jfr 38, 42 och 42 a §§ taxeringslagen. Denna deklarations- och uppgiftsplikt är i huvudsak straffsanktionerad. I fråga om självdeklaration och arbetsgivaruppgift finns dessutom ett sanktionssystem med särskilda avgifter.

Kontrolluppgift enligt 37 § taxeringslagen och arbetsgivaruppgift skall lämnas senast den 31 januari under taxeringsåret resp. året efter utgiftsåret. Anstånd med att lämna kontrolluppgift enligt nämnda paragraf kan författningsenligt inte medges. I fråga om arbetsgivaruppgift kan däremot anstånd beviljas. Självdeklaration skall enligt huvudregeln lämnas senast den 15 februari under taxeringsåret. Bestämmelser om anstånd att avge självdeklaration finns i 34 § taxeringslagen, jfr riksskatteverkets uttalande i meddelandeserien, RSV Dt 1976: 5.

Samtliga här omnämnda uppgiftsplikter måste enligt gällande lagstiftning på området anses åligga fastighetsägaren själv. Denne måste därmed också själv äga tala och svara i mål om skatter och avgifter som rör hans fastighetsinnehav. En annan ordning framstår som principiellt tveksam och skulle behöva föranleda ett flertal komplicerade lagstiftningsändringar inom skattelagstiftningen. Om fastighetsägaren alltså skall förbli uppgiftsskyldig i nämnda hänseenden under en tvångsförvaltningssituation måste fastighetsägaren också få tillgång till nödvändiga upplysningar för att kunna fullgöra uppgiftsplikten. Detta måste ske i sådan tid att gällande tidsfrister kan iakttas.

Vad först gäller kontrolluppgiftsskyldigheten anser riksskatteverket att saken nog ibland i praktiken bör kunna lösas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och förvaltaren så att förvaltaren skall fullgöra fastighetsägarens åliggande. Om samförstånd föreligger behöver inga problem uppkomma utan förvaltaren kan ombesörja saken och på grundval av kontrolluppgifterna upprätta ett förslag till arbetsgivaruppgift som fastighetsägaren får granska och underteckna. I de fall då tvångsförvaltningen avsett endast en del av det gångna inkomståret eller då ett samförstånd mellan fastighetsägare och förvaltare inte uppnås kan dock komplikationer uppkomma. Fastighetsägaren måste i ett sådant fall för att kunna fullgöra sina skyldigheter få omedelbar insyn i räkenskapsmaterialet för hela den period av det förflutna inkomståret som tvångsförvaltningen omfattat. Fastighetsägarens tillgång till detta material bör kunna ordnas genom att hyresnämnden åläggs medverkan därtill. Om fastighetsägaren och förvaltaren är oense om vilket innehåll uppgifterna skall ha, står det givetvis förvaltaren fritt att underrätta skattemyndigheterna m. fl. om sin uppfattning i frågan.

Riksskatteverket har förståelse för att förvaltaren behöver viss tid på sig för att sammanställa en redovisning över sin förvaltning och att därför fastighetsägaren kan behöva anstånd med deklarationspliktens fullgörande. En sådan ordning framstår som mera praktisk än att i taxeringslagen införa en uppgiftsskyldighet för förvaltaren i förhållande till fastighetsägaren motsvarande den uppgiftsskyldighet som gäller vissa juridiska personer enligt 38, 42 och 42 a §§ taxeringslagen. Riksskatteverket har hittills inte ansett sig kunna utfärda anvisningar i fråga om anstånd utan endast gjort uttalanden i rekommendationens form. I praktiken kan säkert förväntas att skattemyndigheterna medger anstånd i här avsedda fall. För den fastighetsägare som är bokföringsskyldig föreligger redan nu en lagstadgad rätt till anstånd att avge självdeklaration till den 31 mars under taxeringsåret utom i de fall räkenskapsåret gått till ända före den 31 oktober året näst fö-

re taxeringsåret, jfr 34 § 1 mom. tredje stycket taxeringslagen. Någon ytterligare lagreglering i fråga om anstånd i tvångsförvaltningsfall bör inte ske. Av principiella skäl bör förvaltarens redovisning alltid föreligga klar vid sådan tidpunkt att fastighetsägaren kan fullgöra deklarationsplikten åtminstone inom den lagstadgade anståndstiden. Fastighetsägaren bör inte behöva förlita sig på att anstånd i hans fall medges efter en myndighets fria bedömning.

Riksskatteverket anser av nu anförda skäl att bestämmelserna i 22 § i förslaget bör ha ett annat innehåll. Tidsfristen för redovisningens avlämnande bör sättas till två månader efter kalenderårets utgång. Fastighetsägaren får då en månad på sig att deklarerat. Vidare bör beaktas att fastighetsägaren kan tänkas tillämpa brutet räkenskapsår, jfr 12 § bokföringslagen (1976:125). Redovisningsfristen bör för sådana fall anknytas till tidpunkten för räkenskapsårets utgång. Slutligen bör paragrafen innehålla en regel om fastighetsägarens rätt att genom hänvändelse till hyresnämnden vid en tidigare tidpunkt än redovisningstillfället få ta del av räkenskapsmaterial som behövs för att han skall kunna fullgöra sin uppgiftsplikt i olika hänseenden. Sistnämnda regel är nödvändig för att bl. a. kontrolluppgiftsskyldigheten skall kunna fullgöras men också för att deklarationsplikten skall kunna fullgöras korrekt i de troligen fåtaliga fall där fastighetsägarens räkenskapsår gått till ända någon gång under tiden 1 januari–28 februari under taxeringsåret, jfr 3 § kommunalskattelagen (1928:370).

Bostadsdomstolen ifrågasätter om hyresnämnderna har den sakkunskap som erfordras för att nämnden på förslaget vis skall kunna kontrollera att redovisningen är godtagbar och korrekt från redovisningsmässig synpunkt. Åtminstone när förvaltningsuppdraget är mera omfattande, kan granskningen kräva särskild sakkunskap. *Bostadsdomstolen* utgår från att hyresnämnden i sådana fall utnyttjar sin möjlighet att låta sig biträdas av sakkunnig. Vidare bör hyresnämnderna vara skyldiga att låta kommunen ta del av redovisningsmaterialet. *Hyresnämnden i Stockholm* pekar på att utredningen inte har angett hur redovisningsärendena skall handläggas. Utredningens förslag skulle kunna tolkas så att redovisningen skall behandlas som ett särskilt ärende vilket anhängiggörs av förvaltaren och avgörs genom beslut, i vilket hyresnämnden uttalar sig om redovisningen. Vid granskningen bör nämnden bestå av ordföranden och två ledamöter. Eftersom förvaltaren kan finna eventuella anmärkningar oberättigade, kan han tänkas ha anledning att föra talan mot nämndens beslut. Fråga uppkommer då om fastighetsägaren har partsställning i redovisningsärende, något som skulle strida mot klanderbestämmelserna i förslaget.

De föreslagna bestämmelserna om klander av redovisningen kommenteras av några remissinstanser. *Hyresnämnden i Stockholm* framhåller att möjligheten för fastighetsägaren att omgående klandra den redovisade förvaltningen erfarenhetsmässigt har visat sig medföra stora olägenheter för förvaltaren. Genom att fastighetsägaren har klandrat redovisningen har förvaltaren varje år dragits in i flera domstolsprocesser, vilket inverkat menligt på förvaltarens egentliga uppgifter. Hyresnämnden vill därför ifrågasätta om det inte är mest ändamålsenligt att klander av redovis-

ningen får anstå till dess förvaltningen har upphört. Nackdelen för fastighetsägaren att få vänta med sin klandertalan under flera år får vägas mot de olägenheter sådana processer kan medföra för förvaltaren med åtföljande förseningar i fråga om fastighetens upprustning. Det förhållandet att hyresnämnden kontrollerar redovisningen och utövar tillsyn över tvångsförvaltningen torde i och för sig vara ägnat att tillgodose fastighetsägarens intresse. Det är dessutom fastighetsägaren obetaget att när som helst hos nämnden begära förvaltarens entledigande.

SABO understryker att den föreslagna klanderrätten under inga omständigheter får bli en möjlighet för fastighetsägaren att under klandertiden förhindra och försvåra förvaltarens arbete. *Stockholms kommun* ifrågasätter om fastighetsdomstolen bör vara forum för klandertalan, eftersom i lagförslaget i övrigt endast ifrågakommer hyresnämnd och bostadsdomstol. Det bör endast om det är nödvändigt införas ett tredje forum.

Den föreslagna bestämmelsen om att kommunen skall vara skyldig att förskottera arvode till förvaltaren avstyrks av *Malmö kommun* som anser att staten i stället bör svara för förskottsgivningen. Också *Stockholms kommun* ifrågasätter om det bör vara kommunen som utger förskottet. Enligt kommunens uppfattning bör förskottsgivaren under alla omständigheter beredas tillfälle att yttra sig över förvaltarens arvodesyrkande, innan detta fastställs. Vidare bör förskottsgivaren erhålla säkerhet med anledning av utgivet förskott.

4.5 Inlösen

Förslaget om att införa ett system som ger kommunen möjlighet att inlösa fastighet som står under tvångsförvaltning har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. En del instanser förordar dock att den föreslagna lösenrätten vidgas ytterligare eller att inlösenförfarandet kompletteras med regler om försäljning av fastigheten genom förvaltarens försorg. Ett par remissinstanser kräver kompletterande lagförslag om tvångsinlösen av grovt misskötta hyresfastigheter.

Stockholms kommun tillstyrker den föreslagna lösenrätten för kommunen men anser att det bör övervägas att utvidga kretsen av lösenberättigade till att omfatta också berörda hyresgäster och vederbörande förvaltare.

En i förhållande till tvångsförvaltningsförfarandet mera fristående lösenrätt för kommunen förordas av *Hyresgästernas riksförbund*. Förbundet framhåller att den förslumning som hotar i spåren av spekulation med bostadsfastigheter måste stoppas också genom ökade möjligheter till kommunal inlösen av fastigheter. Enligt utredningens förslag skall tvångsförvaltning alltid prövas innan kommunen får begära inlösen. Till skillnad från vad som gäller enligt bostadssaneringslagen måste alltså kommunen avvakta tvångsförvaltningens förlopp, även om det från början synes klart att den blir verkningslös. Förbundet anser det värt att pröva om inlösen kan

tillåtas så snart det visas att fastigheten är belastad med skulder så att den inte kan förvaltas med inflytande hyresmedel. Rekvisiten för tvångsförvaltning skall självfallet också vara uppfyllda. Därigenom skulle fastighetens ekonomi saneras och den sannolikt främsta orsaken till vanvården undanröjas. Ett hinder för inlösen kan vara att kommunen inte vill eller kan ta över fastigheten. Det avgörandet måste tillkomma kommunen och någon skyldighet att lösa fastigheten vill förbundet inte förespråka. Men kommunernas möjligheter att lösa in misskötta fastigheter bör alltså ökas. En skärpt attityd från samhällets sida skulle sannolikt medföra en viss självsanering, åtminstone bland långivarna. Dessa går ibland in som finansierare av tvivelaktiga fastighetsägares affärer, utan större oro för konsekvenserna av bostadslagstiftningen. Enligt förbundets uppfattning bör bostadsförvaltningslagen medverka till att fastigheter som är vanskötta och fastighetsägare som försummar elementära skyldigheter mot hyresgästerna inte kan värderas som goda kreditobjekt.

Några remissinstanser förordar att förvaltaren ges befogenhet att under kontrollerade former ombesörja en försäljning av fastigheten. *Näringslivets byggnadsdelegation* framhåller att en smidig utväg för att avveckla problemen i de fall, då en tillfredsställande lösning inte kan åstadkommas genom fortsatt tvångsförvaltning, är att öppna möjlighet till en civil försäljning under rättslig kontroll, t. ex. efter förebild av förfarandet vid försäljning av egendom under hand i samband med konkurs. Försäljning av fastigheten under hand borde därför enligt delegationens mening kunna få ske efter medgivande av hyresnämnden, varvid ett opartiskt värderingsinstrument skulle kunna utgöra bedömningsgrund för försäljningsvillkoren till köpare som nämnden kan godta. Också *Malmö kommun* och *Svenska riksborgen* ifrågasätter om inte förvaltaren efter hyresnämnds tillstånd bör kunna försälja fastigheten till belopp som hyresnämnden finner motsvara marknadsvärdet.

En uthygnad av systemet med tvångsinlösen krävs av *kommunförbundets styrelse* (majoriteten) som pekar på att utredningsarbetet har sin upprinnelse i att hittillsvarande lagstiftning inte gett samhället tillräckliga medel för att ingripa till skydd för hyresgästerna mot försumliga fastighetsägare. Utredningens förslag synes dock inte tillräckliga för att komma till rätta med grovt försumliga fastighetsägare. I sådana fall bör tvångsinlösen komma i fråga. Själva systemet med fastighetsförvaltningen på en hand och äganderätten på en annan försvårar en ändamålsenlig förvaltning. När fastighetsägaren enligt förslaget tvångsvis fräntagits möjligheterna att påverka förvaltningen kvarstår ändå vederbörande som ägare. Genom denna tudelning blir förvaltningen i flera avseenden tungrodd, vilket i första hand kommer att drabba de hyresgäster som lagstiftningen avser att skydda. Skydd för hyresgästerna bör åstadkommas genom att samhället skall kunna ingripa även med tvångsinlösen mot fastighetsägare som grovt missköter hyresfastigheter. Liknande synpunkter anförs av *en minoritet inom Stockholms kommunstyrelse*.

5 Föredraganden

5.1 Inledning

Lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, tvångsförvaltningslagen, som trädde i kraft den 1 juli 1970 (omtryckt 1971: 544, ändrad senast 1974: 1085), ger möjlighet att under vissa förhållanden skilja fastighetsägare från förvaltningen av fastigheten. Ägarens befogenheter i olika hänseenden övertas i stället temporärt av en särskild förvaltare. Ett sådant långtgående ingrepp i äganderätten har ansetts befogat när det gäller den undantagsgrupp av illojala fastighetsägare som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intresse av en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

Tvångsförvaltning kan tillgripas om ägaren till ett bostadshus väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Dessutom skall det finnas anledning anta att rättelse inte kommer att ske. Frågan om tvångsförvaltning prövas av hyresnämnden, som också har att utse förvaltare. Den primära uppgiften för förvaltaren är att se till att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet snarast blir undanröjda. Han skall även i övrigt verka för att fastigheten genomgår sådana förbättringar och moderniseringar som bedöms lämpliga och möjliga och som kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Förvaltaren uppbär hyror och andra intäkter av fastigheten. Med dessa medel betalar han de löpande kostnaderna för fastighetens skötsel och utgifterna för de underhålls- och förbättringsarbeten som han låter utföra. 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 att skaffa medel till åtgärderna.

Som tidigare har nämnts riktar sig tvångsförvaltningslagen mot en relativt liten grupp av illojala fastighetsägare. Lagen utgör ett komplement till de mestadels mindre ingripande tvångsmedel av olika slag som står till samhällets och hyresgästernas förfogande när brister i bostadsfastigheter inte avhjälpas på frivillig väg. Möjligheterna att med stöd av andra författningar gripa in med tvångsåtgärder mot försumliga fastighetsägare har under senare tid successivt vidgats. Jag skall här peka på några av de regler som f. n. finns vid sidan av tvångsförvaltningslagen.

I 12 kap. jordabalken (i fortsättningen kallad hyreslagen) finns tvingande regler om hyresvärdens skyldigheter beträffande lägenhetens skick under hyrestiden. Om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet, ger lagen hyresgästen olika handlingsmöjligheter. Ett effektivt medel för att säkerställa att reparationsskyldigheten fullgörs tillkom år 1975, då hyresgästen fick rätt att begära att hyresnämnden skall utfärda ett vitessanktionerat reparationsföreläggande för värden.

Enligt bestämmelser i bl. a. hälsovårdsstadgan (1958: 663), byggnadsstadgan (1959: 612, omtryckt 1972: 776) och brandstadgan (1962: 91, omtryckt 1974: 81) åligger det olika myndigheter att övervaka att bostadsbeståndet hålls i godtagbart skick och att gällande föreskrifter på området efterlevs. Uppkommande missförhållanden kan med stöd av bestämmelser i dessa författningar avhjälpas genom förelägganden av olika slag. Fastighetsägaren kan t. ex. meddelas ett vitessanktionerat föreläggande att inom viss tid vidta åtgärd för att undanröja bristfällighet hos byggnad eller avhjälpa sanitär olägenhet. Ägaren kan också meddelas förbud mot att använda lägenhet eller lokal för avsett ändamål till dess förekommande bristfällighet eller olägenhet har undanröjts.

Bestämmelserna i tvångsförvaltningslagen liksom reglerna i hyreslagen samt i hälsovårds- och byggnadslagstiftningen medger i huvudsak endast ingripanden i syfte att hålla den befintliga utrustningen inom fastigheten i godtagbart skick. Befogenhet att oberoende av fastighetsägarens samtycke åstadkomma standardförbättrande åtgärder tillskapades genom bostadssaneringslagen (1973: 531), som trädde i kraft den 1 januari 1974. Enligt den lagen har hyresnämnd möjlighet att på ansökan av kommun eller hyresgästorganisation ålägga fastighetsägare att rusta upp bostadslägenhet så att den uppfyller de krav på lägsta godtagbara standard som anges i lagen. För de fall då fastighetsägaren underlåter att ställa sig hyresnämndens beslut till efterrättelse finns bestämmelser om tvångsåtgärder. De åtgärder som kan komma i fråga är vite, tvångsförvaltning och kommunal inlösen.

Om grov vanvård av bostadsfastighet föreligger eller kan befaras uppkomma, kan fastigheten exproprieras enligt 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972: 719), som trädde i kraft den 1 januari 1973. Bestämmelsen är tillämplig såväl när vanvården avser förhållandena inne i fastigheten som när den gäller fastighetens yttre skötsel. Expropriation kan medges inte bara för att försätta en bebodd byggnad i tillfredsställande skick utan också för att riva befintlig bebyggelse och ersätta den med ny och mera ändamålsenlig sådan.

Förköpslagen (1967: 868, omtryckt 1974: 815) har år 1974 ändrats så att kommun har förköpsrätt även i fråga om fastighet som behöver rustas upp.

Genom lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., tillståndslagen, har regler införts som avser att förebygga spekulation i hyresfastigheter och förhindra att hyresfastigheter kommer i händerna på personer som är olämpliga att förvalta dem. Lagen innebär att giltigheten av förvärv av hyresfastigheter i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena görs beroende av tillstånd av hyresnämnd. Giltigheten av förvärv av aktier i s. k. fåmansbolag och andelar i handelsbolag är också beroende av tillstånd i fall då bolagets verksamhet till huvudsaklig del är inriktad på förvaltning av hyresfastigheter. I den delen gäller lagen för hela landet. Innan hyresnämnden meddelar beslut i tillståndsärende, skall kommunen beredas tillfälle att yttra sig. Vidare har kommunerna i hela landet tillerkänts förköps-

rätt vid försäljning av aktier i bostadsbolag. Lagen trädde i kraft den 1 januari 1976 i de delar som gäller tillståndsprövning av fastighetsförvärv och i övriga delar den 1 april 1976.

Den nu lämnade översikten visar att hyresgästerna och samhället förfogar över ett flertal instrument för att komma till rätta med brister som beror på eftersatt fastighetsskötsel.

Vad särskilt gäller tvångsförvaltningslagen framhölls vid dess tillkomst att blotta existensen av lagen var ägnad att verka som ett påtryckningsmedel mot försumliga fastighetsägare och att man därför kunde räkna med att bestämmelserna inte skulle behöva utnyttjas annat än i ett begränsat antal fall. Dessa uttalanden har bekräftats av den undersökning som utförts av bostadsförvaltningsutredningen och som avsett de tvångsförvaltningsärenden som hyresnämnderna och domstolarna har handlagt under perioden den 1 juli 1970—den 31 december 1975 (se bilaga 2). Undersökningen visar att sammanlagt 135 ansökningar om tvångsförvaltning har kommit in till hyresnämnderna. I 16 fall har prövningen slutligt lett till att fastigheterna i fråga har ställts under tvångsförvaltning. Av de återstående ärendena har flertalet kunnat avskrivas från vidare handläggning efter det att uppgörelse träffats mellan sökanden och fastighetsägaren under prövningsförfarandet. I 83 ärenden har sålunda sökanden återkallat ansökningen i första instans. Antalet av hyresnämnd ogillade ansökningar uppgår till 8.

Även om tvångsförvaltningslagen säkerligen spelat en viktig roll bl. a. som påtryckningsmedel har det efter hand som man fått praktisk erfarenhet av dess tillämpning visat sig att lagen är behäftad med vissa svagheter. Den kritik som har framkommit har i allmänhet gått ut på att förvaltaren har alltför begränsade befogenheter och att särskilt hans möjligheter att anskaffa medel till upprustningsåtgärder är otillräckliga.

Bostadsförvaltningsutredningen har mot bakgrund av dessa förhållanden haft till uppgift att se över tvångsförvaltningslagen och att föreslå regler som förbättrar samhällets och hyresgästernas möjligheter till ingripande mot fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Utredningens överväganden har resulterat i ett förslag till bostadsförvaltningslag, som skall ersätta tvångsförvaltningslagen. Förslaget har vid remissbehandlingen fått ett mycket positivt mottagande och även jag anser att det bör läggas till grund för lagstiftning.

Jag ämnar strax återkomma till de olika detaljerna i förslaget. Dessförinnan vill jag emellertid framhålla att bostadsförvaltningsutredningens nu slutförda arbete får ses endast som en del av en fortlöpande översyn av lagstiftningen på hyresområdet. Reformer på detta område förbereds också i andra sammanhang. Vissa förslag i boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas slutbetänkande (SOU 1975: 51—52) Bostadsförsörjning och bostadsbidrag har ännu inte slutbehandlats av regeringen (jfr prop. 1976/77:100 bil. 16 s. 3). Detta gäller bl. a. utredningarnas överväganden rörande formerna för att stärka hyresgästinflytandet. Förra året har hyres-

rättsutredningen i delbetänkandet (SOU 1976: 60) Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m. m. lagt fram förslag om ett legalt förhandlingssystem beträffande hyror och boendeförhållanden, där hyresgästernas förhandlingsrätt föreslås omfatta bl. a. frågor om lägenheternas och husets skick. Också detta utredningsförslag övervägs f. n. inom regeringens kansli.

5.2 Grundläggande frågor

Utredningen pekar inledningsvis på att olika lagstiftningsalternativ kan komma i fråga för att förbättra hyresgästernas och samhällets inflytande över förvaltningen av bostadsfastigheter. En möjlighet är att ersätta det nuvarande tvångsförvaltningsförfarandet med nya regler om expropriation. En annan är att införa ett system med auktorisation av fastighetsförvaltare. En tredje utväg är att tillskapa ett effektivare förvaltningsförfarande.

Efter en undersökning av de olika för- och nackdelar som är förbundna med vart och ett av dessa alternativ har utredningen kommit till den uppfattningen att det f. n. inte är möjligt att ersätta tvångsförvaltningslagen med vare sig ett expropriationsförfarande eller ett auktorisationssystem. Enligt utredningens mening är det endast alternativet att tillskapa ett effektivare förvaltningsförfarande som utgör en framkomlig väg för att snabbt och smidigt och utan särskilda ekonomiska åtaganden från det allmännas sida komma till rätta med de olägenheter som drabbar hyresgästerna vid en försumlig fastighetsskötsel. Utredningens slutsats i fråga om valet av lagstiftningsmetod har lämnats obestridd vid remissbehandlingen.

Enligt min mening står det helt klart att expropriation är ett för de här åsyftade situationerna alltför omständligt och kostnadskrävande förfarande. Att slopa systemet med tvångsförvaltning och i stället gå över till ett expropriationsförfarande skulle därför leda till en försämring av hyresgästernas ställning. Tanken på en reform med denna inriktning måste alltså avvisas. En annan sak är att det kan finnas anledning att överväga om det inom ramen för ett tvångsförvaltningssystem bör öppnas möjlighet till tvångsinlösen av den förvaltade fastigheten. Jag återkommer senare till detta (avsnitt 5.5).

Beträffande möjligheten att ersätta tvångsförvaltningslagen med ett system med auktorisation av fastighetsförvaltare vill jag peka på att 1975 års tillståndslag ger vissa möjligheter att förhindra att hyresfastigheter kommer i händerna på olämpliga förvaltare. Att gå vidare på denna väg och införa ett mera allmänt auktorisationssystem för fastighetsförvaltare skulle med nödvändighet kräva en omfattande administration och dra betydande kostnader. Man skulle också få tillämpningssvårigheter, t. ex. när det gäller att i det konkreta fallet avgöra vilka krav som skall ställas på en förvaltare. Även detta lagstiftningsalternativ bör alltså enligt min mening avvisas.

Av nu anförda skäl ansluter jag mig till utredningens bedömning beträffande uppläggningslagen av lagstiftningen. Det riktiga tillvägagångssättet är enligt min mening att ta till vara de praktiska erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen och på grundval av dessa skapa förutsättningar för ett mera effektivt och ändamålsenligt förvaltningsförfarande. Utredningens förslag till bostadsförvaltningslag tillgodoser dessa synpunkter och jag anser, som jag redan tidigare har framhållit, att förslaget bör läggas till grund för lagstiftning. Jag förordar alltså att man inför en bostadsförvaltningslag, som får ersätta tvångsförvaltningslagen.

Beträffande den föreslagna lagens tillämpningsområde innebär utredningens förslag att kretsen av fastigheter som kan bli föremål för ingripande i huvudsak behålls oförändrad. Lagen skall alltså vara tillämplig på fastighet med bostadslägenhet som hyrs ut av fastighetsägaren och som inte utgör del av hans egen bostad. Till skillnad från vad som gäller f. n. undantas dock fastighet där det endast finns lägenheter som hyrs ut för fritidsändamål. Fastighet som tillhör staten eller kommun skall inte kunna ställas under tvångsförvaltning. Vid tillämpningen av lagen skall tomträtt likställas med fast egendom. När byggnad eljest tillhör nyttjanderättshavare skall lagen gälla i tillämpliga delar. Som ägare av fastighet skall, när omständigheterna föranleder det, anses annan som innehar fastigheten, t. ex. den som på grund av testamente lyfter fastighetens avkastning med skyldighet att ombesörja skötsel och underhåll.

Vid remissbehandlingen har det framförts olika förslag till jämkning av tillämpningsområdet. Ett par remissinstanser finner det onödigt att uthyrda enfamiljshus skall omfattas av lagen. Det har vidare höjts röster för att lagen görs tillämplig på fastighet som tillhör bostadsrättsförening, om föreningen i egenskap av bostadsrättshavare hyr ut lägenheter i fastigheten.

För min del vill jag peka på att utredningens förslag överensstämmer med motsvarande bestämmelser i både tvångsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen. Vid tillkomsten av dessa lagar diskuterades ingående om lagstiftningen skulle omfatta enfamiljshus resp. fastighet som ägs av bostadsrättsförening (prop. 1970: 133 s. 59 och prop. 1973: 22 s. 71). Beträffande enfamiljshusen kan jag inte finna att någonting nytt har framkommit som gör det motiverat att frångå den standpunkt man intog i de båda tidigare lagstiftningsärendena. Jag förordar alltså att bostadsförvaltningslagen skall omfatta enfamiljshus och att frågan om ingripande skall få ske beträffande sådan fastighet även i fortsättningen bedöms från fall till fall mot bakgrund av de särskilda omständigheter som föreligger. Det kan emellertid förutses att det endast i rena undantagsfall blir aktuellt att ställa en enfamiljfastighet under särskild förvaltning.

Frågan om bostadsförvaltningslagen i vissa fall bör omfatta fastighet som ägs av bostadsrättsförening kan synas mera tveksam. För att lagen skall omfatta bostadsrättsfastighet krävs det enligt förslaget — i likhet med vad som gäller enligt tvångsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen —

att minst en av lägenheterna hyrs ut direkt av bostadsrättsföreningen i stället för att upplåtas med bostadsrätt. Några remissinstanser menar att det finns tecken som tyder på att föreningsformen missbrukas av mindre nogräknade fastighetsägare i storstadsområdena och att det därför finns behov av att utsträcka det skydd som bostadsförvaltningslagen skall ge hyresgästerna till att omfatta också fall då bostadsrättslägenhet, som har upplåtits med bostadsrätt, hyrs ut av bostadsrättsförening. Några konkreta exempel på att det f. n. finns behov av att införa ett sådant skydd har dock inte framkommit under utredningsarbetet eller vid remissbehandlingen.

Härtill kommer att om man nu vill göra bostadsförvaltningslagen tillämplig också när bostadsrättsförening hyr ut lägenhet, som har upplåtits med bostadsrätt, så bör, med hänsyn till det nära sambandet med bostadssaneringslagen, även den lagen ändras så att den täcker denna situation. Det torde vidare krävas följdändringar i bostadsrättslagen (1971:479). Så omfattande ändringar kan emellertid inte prövas annat än i ett större sammanhang, där bl. a. de organisationer som företräder bostadsrättsföreningarnas intressen får tillfälle att framföra sina synpunkter.

Med hänsyn till det sagda är jag inte beredd att avvika från utredningens förslag när det gäller fastighet som ägs av bostadsrättsförening. Jag kommer emellertid att följa utvecklingen på området med uppmärksamhet. Om det skulle visa sig att möjligheten att bilda bostadsrättsföreningar utnyttjas i syfte att sätta de rättsliga sanktionsmedlen beträffande missköta hyresfastigheter ur spel, är jag självfallet beredd att ta de initiativ som kan visa sig behövliga.

Ett par remissinstanser har föreslagit att bostadsförvaltningslagens tillämplighet skall göras beroende av att uthyrningen är regelmässig. De hänvisar till att bostadssaneringslagen endast omfattar regelmässig uthyrning. Jag vill emellertid erinra om att detta villkor tagits in i bostadssaneringslagen som ett uttryck för att denna lags inriktning inte är helt densamma som tvångsförvaltningslagens (se prop. 1973:22 s. 119 och 142). Syftet med tvångsförvaltningslagen är att säkerställa att de hyresgäster som finns i en fastighet kommer i åtnjutande av de förmåner som följer med fastighetsägarens skyldighet att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadssaneringslagen avser att till gagn för nuvarande och framtida hyresgäster få till stånd en standardhöjning av fastigheten. Med hänsyn härtill ansågs bostadssaneringslagen till skillnad mot tvångsförvaltningslagen böra vara tillämplig på t. ex. en enfamiljsfastighet som normalt används för uthyrning, även om den av en eller annan anledning tillfälligt skulle vara outhyrd. Däremot ansågs bostadssaneringslagen i motsats till tvångsförvaltningslagen inte böra omfatta det fallet att en enfamiljsfastighet hyrs ut under några år till följd av att ägaren är tvungen att på grund av sitt arbete temporärt bo på annan ort. Bostadsförvaltningsutredningen har ansett det följdriktigt att behålla den skillnad mellan tillämpningsområdena som ligger i kravet på att uthyrningen enligt bostadssaneringslagen men inte enligt

bostadsförvaltningslagen måste vara regelmässig. Jag är av samma uppfattning.

Med anledning av vad en remissinstans anfört vill jag framhålla att det inte finns någon anledning att bryta samordningen mellan bostadsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen och i stället låta bostadsförvaltningslagens tillämpningsområde sammanfalla med tillämpningsområdet för 1975 års tillståndslag. Kontrollsystemet enligt sistnämnda lag har främst av administrativa orsaker grundats på typkoderna i fastighetstaxeringslängden. Avgörande för frågan om lagen är tillämplig på ett fastighetsförvärv är om fastigheten vid tidpunkten för förvärvet är taxerad som "annan fastighet" och klassificerad som "hyresfastighet". För att uppnå en ytterligare avgränsning av tillståndsprövningen innehåller lagen bestämmelser om att förvärvstillstånd inte får vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebodd eller bebodd med annat än hyreshus eller med hyreshus som inte innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. I sådana fall, t. ex. när det gäller utpräglade kontorshus, har nämligen intresset av att pröva förvärvet ansetts bortfalla. Det torde av det här sagda vara uppenbart att tillämpningsområdet för 1975 års tillståndslag har utformats med utgångspunkt i överväganden av delvis annat slag än de som har betydelse vid bestämmandet av bostadsförvaltningslagens skyddsområde.

Fastigheter som ägs av staten eller kommun kan enligt gällande rätt inte ställas under tvångsförvaltning. De omfattas inte heller av bostadssaneringslagen. Som tidigare har nämnts föreslår utredningen att denna undantagsregel behålls. Utredningens ståndpunkt har vunnit allmän anslutning bland remissinstanserna. För egen del vill jag framhålla att det visserligen kan konstateras att särskilt de större kommunerna har åtskilliga bostadshus som är i behov av upprustning. Mestadels rör det sig dock om fastigheter som har förvärvats i saneringssyfte. I allmänhet torde de också få en effektivare skötsel genom kommunens försorg än vad de skulle ha fått om de hade varit kvar i privat ägo. Enskild hyresgäst, vars lägenhet är i bristfälligt skick, har vidare möjlighet att utverka reparationsföreläggande enligt hyreslagen också när fastigheten ägs av staten eller kommunen. På grund av det sagda ansluter jag mig till utredningens uppfattning att man inte bör föra in fastigheter som ägs av staten eller kommun under bostadsförvaltningslagens regler om ingripande. Åtskilliga av de bestämmelser som jag kommer att föreslå i det följande skulle inte heller passa, om fastighetsägaren är staten eller kommun. Jag vill emellertid understryka att grunden för undantagsregeln är att man bör kunna förutsätta att staten och kommunerna självmant rustar upp sina nedgångna hyresfastigheter (jfr 3LU 1970: 56). Om det visar sig att det ändå behövs särskilda legala påtryckningsmedel, är jag emellertid beredd att ta upp frågan till förnyad prövning.

Frågan om ägandeförhållandena i fastigheten har berörts av några remissinstanser. De hänvisar till att det kan vara svårt att fastställa vem som rätteligen skall anses som fastighetsägare i tvångsförvaltningsärenden. De

anser att man därför bör överväga att införa en regel om att som fastighetsägare vid tillämpningen av lagen skall anses den för vilken lagfart senast har beviljats eller sökts. Jag är medveten om de problem i form av täta ägarbyten och bulvanförhållanden av olika slag som uppkommer när en fastighet har blivit föremål för den spekulativa marknadens intresse. På den punkten torde 1975 års tillståndslag komma att medföra en förbättring. Självfallet bör ändå bostadsförvaltningslagen utformas så att prövningen av ett ärende inte hindras av att äganderätten till fastigheten är svår att fastställa. I 3 § bostadssaneringslagen, 5 kap. 11 § expropriationslagen och 18 kap. 9 § jordabalken finns bestämmelser om att ansökan resp. stämning i där avsedda fall alltid med laga verkan kan riktas mot den som senast har erhållit eller sökt lagfart på fastigheten. Det spelar alltså ingen roll, om denne före talans väckande har överlåtit fastigheten. Bestämmelserna innebär vidare att beslut resp. dom som meddelas blir bindande för den eller dem som härleder sin rätt till fastigheten från den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt. Motsvarande bestämmelser bör enligt min mening införas i bostadsförvaltningslagen.

I fråga om förutsättningarna för ingripande innebär utredningens förslag att tvångsåtgärder skall kunna vidtas på ett tidigare stadium än som nu är möjligt. För ingripande med stöd av tvångsförvaltningslagen gäller f. n. det huvudrekvisitet att fastighetsägaren väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Formuleringen har valts för att tydligt markera att det skall vara fråga om en allvarlig vanskötsel (prop. 1970:133 s. 58). Enligt utredningens mening bör målsättningen för en reviderad tvångsförvaltningslagstiftning vara att hyresgästerna och samhället skall ges möjligheter att gripa in så snart en fastighetsägare inte sköter förvaltningen av fastigheten på ett objektivt godtagbart sätt. Hyresgästerna skall inte behöva nöja sig med en gradvis försämring av fastighetens förvaltning med möjlighet till ingripande först när olägenheterna har blivit allvarliga. För att denna målsättning skall komma till klart uttryck i den nya lagstiftningen bör enligt utredningens mening de i tvångsförvaltningslagen förekommande uttrycken "väsentligen" och "uppenbart" utgå ur lagtexten.

Utredningens förslag i denna del har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. För egen del vill jag understryka det angelägna i att villkoren för ingripande görs mindre snäva än f. n. Erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen visar att ett snabbt ingripande många gånger torde vara en förutsättning för att man skall nå ett bra resultat utan alltför omfattande och kostsamma åtgärder. Jag finner det därför lämpligt att de förstärkande uttrycken "väsentligen" och "uppenbart" får utgå ur lagtexten.

Även om man utformar förutsättningarna för ingripande i enlighet med vad som nu har förordats, kommer lagstiftningen att ta sikte på förhållanden klara fall av försummad fastighetsskötsel, där man med ledning av

normen god sed i hyresförhållanden och föreskrifterna om fastighetsägars skyldigheter inom hyres-, hälsovårds- och byggnadslagstiftningen kan konstatera att förvaltningen av fastigheten inte uppfyller de minimikrav som bör ställas på en tillfredsställande fastighetsförvaltning. Det skall alltså inte vara möjligt att skilja fastighetsägaren från förvaltningen på grund av obetydliga och enstaka brister som kan rättas till i enklare ordning.

För tillämpning av tvångsförvaltningslagen fordras vidare att det finns anledning att anta att rättelse inte kommer att ske. Utredningen föreslår att detta krav utmönstras. En remissinstans har förordat att kravet behålls i den formen att fastighetsägaren åläggs bevisbördan för att rättelse kommer att ske. Enligt min mening skulle en sådan bevisbörderegeln knappast innebära någon egentlig förändring. I förarbetena till tvångsförvaltningslagen framhålls att frågan huruvida rättelse kan påräknas måste bedömas schematiskt och att man utan vidare borde kunna anta att rättelse inte kommer att ske om fastighetsägaren har försummat fastighetens skötsel under en längre tid och inte kan prestera några fasta planer på upprustning. I rättstillämpningen torde det regelmässigt ha krävts att fastighetsägaren förbringar utredning till stöd för ett påstående om att bristerna i fråga om förvaltningen skulle komma att rättas till.

Trots att frågan huruvida rättelse kan påräknas har bedömts schematiskt har ändå det ifrågavarande villkoret gett upphov till vissa tillämpningssvårigheter när det gäller att bedöma verklighetsanknytningen hos de av fastighetsägaren uppgjorda upprustningsplanerna och vilken faktisk effekt som kan väntas bli resultatet av dem. Jag biträder därför utredningens förslag om att lagen inte bör innehålla något särskilt krav på att det skall finnas anledning anta att framtida rättelse inte kommer att ske. Som utredningen har framhållit innebär detta inte att exempelvis åtgärder som fastighetsägaren vidtar efter det att frågan om förvaltning har väckts helt skulle sakna betydelse. De vidtagna åtgärderna får vägas samman med övriga omständigheter i ärendet för bedömningen av frågan om fastighetsägaren förvaltar fastigheten på ett godtagbart sätt.

Sammanfattningsvis förordar jag att det som förutsättningar för ingripande enligt hostadsförvaltningslagen anges att fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller att det på annat sätt framgår att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett godtagbart sätt.

Beträffande behörigheten att väcka talan gäller enligt tvångsförvaltningslagen att ansökan om tvångsförvaltning kan göras av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen samt riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Enligt utredningens förslag bör kretsen av de taleberättigade ändras endast på så sätt att kommunen tillerkänns ansökningsrätt i hälsovårdsnäm-

dens ställe och att ansökningsrätten för länsstyrelsen slopas.

De föreslagna behörighetsreglerna har i allmänhet inte tilldragit sig något intresse från remissinstansernas sida. Enstaka röster har dock höjts för att ansökningsrätten för hälsovårdsnämnden resp. länsstyrelsen bör behållas.

Även om det inom den kommunala förvaltningen i första hand är hälsovårdsnämnden som sysslar med övervakningen av bostadsbeståndet delar jag utredningens uppfattning att kommunen som sådan bör tillerkännas talerätt. Jag erinrar om att en motsvarande talerätt finns för kommunen i ärenden enligt bostadssaneringslagen. Beträffande behovet av att behålla ansökningsrätten för länsstyrelsen vill jag framhålla att såvitt är känt någon länsstyrelse hittills inte har använt sig av rätten att föra talan om tvångsförvaltning. Jag finner därför utredningsförslaget välgrundat och ansluter mig till detta.

Däremot ställer jag mig tveksam till utredningens förslag att behålla nuvarande regler om vem som skall utöva hyresgästinflytandet. Jag vill här erinra om de regler om bestämmande av hyra som trädde i kraft den 1 juni 1973 (SFS 1973:187). Reglerna innebär bl. a. att s. k. förhandlingsklausuler är tillåtna, dvs. förbehåll i hyresavtal som innebär att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation. Tillåtligheten av förhandlingsklausuler utgör en förutsättning för det frivilliga förhandlingssystem som f. n. är fullt utbyggt på den allmännyttiga sektorn och som vinner ökat insteg på andra sektorer av bostadshyresmarknaden. Enligt 19 a § andra stycket hyreslagen uppställs inte något krav på att förhandlingsberättigad hyresgästorganisation skall vara ansluten till riksorganisation av hyresgäster. I motivuttalande till bestämmelsen (prop. 1973: 23 s. 160) anges, att hyreslagen inte bör lägga något absolut hinder i vägen för att låta även överenskommelse som träffas av organisation som står utanför hyresgäströrelsen bli bindande för avtalsparterna. Det framhålls vidare, att vissa krav dock måste ställas på en sammanslutning för att den skall kunna betraktas som en hyresgästorganisation. Den måste sålunda fylla åtminstone de krav som brukar uppställas för att en sammanslutning över huvud taget skall kunna betraktas som en ideell förening. Däremot bör det inte krävas att organisationens enda och huvudsakliga ändamål är att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor.

Som jag tidigare har nämnt övervägs f. n. hyresrättsutredningens förslag till förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m. m. inom regeringens kansli. I fråga om vilka parter som kan ingå avtal om förhandlingsordning föreslår utredningen inte någon ändring av vad som nu gäller enligt 19 a § andra stycket hyreslagen. Utredningen framhåller att det inte finns något skäl att fränkänna en utanför hyresgäströrelsen stående lokal organisation, som har erforderlig kompetens för uppgiften, förhandlingsrätt (SOU 1976: 60 s. 72).

Enligt min mening kan liknande synpunkter anläggas på frågan om hur hyresgästkollektivet skall representeras i ärenden enligt bostadsförvalt-

ningslagen. Mot bakgrund av vad som gäller beträffande förhandlingsberättigad hyresgästorganisation förefaller det mig naturligt att initiativ till ingripande med stöd av lagen kan tas av sammanslutning av hyresgäster, även om sammanslutningen står utanför riksorganisation. Jag föreslår därför att behörighetsreglerna utformas så att talerätt tillkommer kommunen och hyresgästorganisation.

5.3 Förvaltningsåläggande

Erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen tyder på att det i allvarliga fall av vanvård är nödvändigt att man har tillgång till mycket vittgående tvångsmedel. För att tvångsförvaltningen i sådana fall skall få avsedd effekt kommer jag i det följande att föreslå en skärpning av den nuvarande lagstiftningen så att förvaltaren får i det närmaste oinskränkta befogenheter vid förvaltningen och ägaren så gott som helt fräntas sina möjligheter att disponera över fastigheten och att påverka förvaltarens arbete.

Som utredningen har påpekat torde det emellertid föreligga behov av så drastiska åtgärder endast i ett mera begränsat antal fall. De erfarenheter som hittills har gjorts i fråga om tvångsförvaltningslagen visar att det inte sällan har varit möjligt att komma till rätta med uppkomna missförhållanden utan att en så ingripande åtgärd som tvångsförvaltning har behövt tillgripas. Många gånger har fastighetsägare inför hotet om ansökan eller beslut om tvångsförvaltning rättat till de uppkomna bristerna. En utväg som har anlitats har varit att fastighetsägaren förbundit sig att följa en uppgjord reparationsplan för fastigheten. Det har också förekommit att fastighetsägaren helt eller delvis har lämnat över förvaltningen till någon utomstående förvaltare. Ofta har de lösningar som valts dock haft den svagheten att de i första hand gått ut på att undanröja vissa akuta brister medan de mera sällan bidragit till att lösa förvaltningsfrågan på sikt.

Mot denna bakgrund torde det i många fall vara tillräckligt om man genom hyresnämndens medverkan kan få till stånd en förvaltning som bygger på samarbete mellan fastighetsägaren och förvaltaren och som i så stor utsträckning som möjligt ansluter till de former för yrkesmässigt bedriven fastighetsförvaltning som redan tillämpas på marknaden. Behovet av en sådan enklare förvaltningsform ökar, om man som jag här har föreslagit medger ingripande även vid mindre allvarliga brister i förvaltningen än som f. n. kan föranleda åtgärder. Jag biträder därför utredningens förslag att ingripande mot försumliga fastighetsägare i fortsättningen skall kunna ske i två former, en mindre ingripande form där fastighetsägaren åläggs att i viss ordning lämna över förvaltningen till en av honom själv utsedd godtagbar förvaltare samt en mera ingripande form där hyresnämnden utser förvaltaren och utövar tillsyn över det sätt på vilket förvaltningen bedrivs. För den förstnämnda typen av ingripande använder utredningen benämningen förvaltningsåläggande, medan den strängare formen för förvaltning kallas

tvångsförvaltning. Som samlingsuttryck för de båda formerna av ingripande används uttrycket särskild förvaltning. Jag finner dessa beteckningar lämpliga.

Systemet med förvaltningsåläggande innebär enligt utredningens förslag i huvudsak följande. Med anledning av konstaterade brister i förvaltningen skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att lämna över förvaltningen till särskild förvaltare och därmed se till att en tillfredsställande förvaltning uppnås. I åläggandet skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren skall visa att han har vidtagit åtgärder för att ett sådant överlämnande skall komma till stånd. Detta sker genom att fastighetsägaren inom den föreskrivna tiden presenterar ett skriftligt förvaltningsavtal för hyresnämnden. Avtalet bör normalt avse en förvaltningsperiod på minst tre år. Nämnden skall granska avtalet och undersöka om detta har ett sådant innehåll att det kan antas leda till en tillfredsställande förvaltning av fastigheten. I detta ingår också en prövning av att den vidtalade förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer för att kunna sköta uppdraget. Finner nämnden att avtalet uppfyller de krav som bör ställas, skall nämnden godkänna avtalet. I och med godkännandet upphör nämndens befattning med ärendet. Nämnden har alltså ingen tillsyn över förvaltningen och kan inte självmant ta någon befattning med de olika frågor som kan dyka upp under den tid förvaltningsavtalet gäller. Det blir i stället sökanden som får bevaka att avtalet fullföljs på rätt sätt. För att underlätta denna bevakning skall förvaltaren vara skyldig att genast anmäla för sökanden om förändringar genomförs under avtalstiden som berör förvaltningen i de delar denna har godkänts av hyresnämnden. Härigenom får sökanden möjlighet att bedöma om det finns skäl att ta upp förvaltningsfrågan på nytt inför hyresnämnden. Anser sökanden att en förnyad prövning bör äga rum kan han ge in en ny ansökan om särskild förvaltning till nämnden. Genom ansökan uppkommer ett nytt ärende, vari nämnden på vanligt sätt har att pröva frågan om särskild förvaltning och formerna för denna. Visar det sig därvid att fastighetsägaren har brutit avtalet av tredska eller i illojalt syfte, bör ansökningen normalt leda till beslut om tvångsförvaltning.

Skulle fastighetsägaren underlåta att förete ett skriftligt förvaltningsavtal inom den utsatta tiden, bör nämnden enligt utredningens förslag i allmänhet genast besluta om tvångsförvaltning. Det kan också inträffa att invändningar kan riktas mot det förvaltningsavtal som fastighetsägaren presenterar. Hur hyresnämnden då skall förfara blir beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Föreligger det endast mindre brister i avtalet torde det ofta finnas skäl att ge fastighetsägaren tillfälle att justera detta innan nämnden tar slutlig ställning i ärendet. Om bristerna i avtalet är mer omfattande eller om den föreslagna förvaltaren inte kan godtas, bör det normala vara att nämnden dels konstaterar att avtalet inte innebär att förvaltningen överlämnas på sätt som kan godkännas av nämnden, dels förordnar att fastigheten skall ställas under tvångsförvaltning.

Vad utredningen sålunda föreslagit i fråga om institutet förvaltningsåläggande har i allt väsentligt godtagits under remissbehandlingen, och jag förordar att institutet utformas på angivet sätt.

Vid förvaltningsåläggande blir det i första hand fastighetsägaren själv som får välja förvaltare och bestämma omfattningen av dennes uppdrag. Förvaltningsavtalet bör utförligt ange vad som åligger förvaltaren. Jag delar utredningens uppfattning att det inte är möjligt att i lagen exakt ange vilka befogenheter fastighetsägaren skall lämna över till den särskilda förvaltaren för att han skall anses ha fullgjort ett förvaltningsåläggande. Vad som skall fordras i detta avseende får bli beroende av omständigheterna i det särskilda fallet. Särskild uppmärksamhet bör naturligtvis ägnas de brister som föranlett beslutet om förvaltningsåläggande. Jag föreslår därför att sökanden alltid skall beredas tillfälle att yttra sig över avtalet, innan detta godkänns av nämnden. Riktmärket bör vara att förvaltningen skall lämnas över i den utsträckning som behövs för att man med fog skall kunna anta att förvaltningen som helhet kommer att bedrivas på ett för hyresgästerna tillfredsställande sätt. Normalt bör förvaltningsavtalet innebära att förvaltaren skall ombesörja fastighetens förvaltning i kameralt och tekniskt hänseende och i övrigt åta sig vad som i allmänhet åligger en yrkesmässigt verksam fastighetsförvaltare enligt den avtalspraxis som har utbildats inom denna sektor. I allmänhet bör det också krävas att avtalet skall förenas med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i alla angelägenheter som rör förvaltningen. I själva verket torde det vara svårt för fastighetsägaren att finna en kvalificerad förvaltare som är villig att åtaga sig uppdraget, om inte villkoren för detta nära ansluter till vad som är vanligt inom branschen. Vid hyresnämndens närmare prövning av avtalets innehåll kan regleringen i de standardiserade förvaltningsavtal som f. n. förekommer på fastighetsmarknaden tjäna till ledning.

Enligt utredningens förslag skall samma grundrekvisit gälla för både förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning, såvitt avser förutsättningarna för ingripande. För beslut om tvångsförvaltning föreslås därutöver gälla att det skall kunna antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att en tillfredsställande förvaltning skall uppnås.

Även jag finner det lämpligt att samma grundrekvisit skall gälla för båda formerna av särskild förvaltning. Härigenom uppnås att frågan om ingripande i en fastighetsförvaltning kan aktualiseras så snart tillräckligt allvarliga missförhållanden har konstaterats, utan att sökanden behöver ta ställning till problemet om gränsdragningen mellan de båda förvaltningsformerna. Vilken form som bör tillgripas får utredas närmare under den fortsatta handläggningen av ärendet inför hyresnämnden.

Några remissinstanser har uttryckt farhågor för att utformningen av förslaget i denna del kan leda till att förvaltningsåläggande rutinmässigt tillgrips som en förstagångsåtgärd av hyresnämnden. Jag vill understryka att det självfallet inte är avsett att lagen skall tillämpas på detta sätt. Enligt

min mening behöver inte heller något sådant befaras.

Vad därefter gäller nämndens prövning av ansökningsen vill jag framhålla det angelägna i att man även i fortsättningen försöker komma till rätta med uppkomna missförhållanden på frivillighetens väg genom överenskommelser av olika slag. Om en frivillig uppgörelse kan uppnås, torde detta från båda parter synpunkt i de flesta fall vara att föredra framför användandet av legala tvångsmedel. Den statistiska undersökning som har utförts beträffande de hittills handlagda tvångsförvaltningsärendena visar också att det har varit mycket vanligt att parterna har ingått förlikning. Innan ett yrkande om särskild förvaltning prövas av hyresnämnden kan det därför ofta vara lämpligt att nämnden försöker ena parterna om en lösning. En strävan bör därvid vara att få till stånd uppgörelser som möjliggör en fortlöpande godtagbar förvaltning, exempelvis att ägaren för viss tid framåt lämnar över förvaltningen till annan. Kan man inte på frivillighetens väg uppnå någon godtagbar lösning, har hyresnämnden att pröva om grundrekvisiten för särskild förvaltning är uppfyllda. Är detta fallet skall nämnden besluta om förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning.

Den naturliga utgångspunkten för valet mellan de båda förvaltningsformerna måste enligt min mening vara att det inte finns anledning att tillgripa en mera ingripande åtgärd än som behövs för att de uppkomna missförhållandena skall rättas till. Att i lagtexten närmare ange för vilka slag av brister som förvaltningsåläggande passar bättre än tvångsförvaltning synes inte vara möjligt. Det finns en mängd varierande faktorer att ta hänsyn till, och hyresnämnden måste anses själv bäst skickad att avgöra vilken vikt som bör tillmätas de olika omständigheter som föreligger för bedömande. Det ligger dock i sakens natur att förvaltningsåläggande i första hand skall användas vid mindre omfattande brister i förvaltningen. Som exempel på situationer där i stället tvångsförvaltning bör väljas kan nämnas att bristerna i förvaltningen är allvarliga eller har förelegat under lång tid, att det eljest föreligger behov av underhållsarbeten av större omfattning, att tidigare försök med förvaltningsåläggande har misslyckats eller att fastighetsägaren kan antas vara ointresserad av att efterkomma ett förvaltningsåläggande. Tvångsförvaltning torde också vara den enda framkomliga vägen när det inte går att utan dröjsmål avgöra vem som är fastighetsägare eller var han uppehåller sig.

Mot bakgrund av dessa överväganden anser jag att förhållandet mellan de båda förvaltningsformerna bör regleras i lagen på det sätt som utredningen har föreslagit. För att tvångsförvaltning skall få tillgripas bör det alltså fordras att förvaltningsåläggande bedöms vara en otillräcklig åtgärd för att en tillfredsställande förvaltning skall uppnås.

Hyresgästernas riksförbund har kritiserat förslaget att det skall ankomma på hyresnämnden och inte på sökanden att bestämma vilken förvaltningsform som skall väljas. Förbundet anser att sökanden liksom hittills bör kunna bestämma sin talan att enbart gälla tvångsförvaltning. Förvalt-

ningssäläggande bör enligt förbundets mening alltså kunna meddelas endast när sökanden begär eller medger det.

För min del är jag inte beredd att gå förbundet till mötes på denna punkt. Det bör alltså ankomma på hyresnämnden att besluta om vilken förvaltningsform som skall tillämpas i det enskilda fallet. Jag vill dock betona att man inte bör överdriva den praktiska skillnaden av att hyresnämnden får möjlighet att frångå sökandens bedömning beträffande formen för ingripande. Att hyresnämnden beslutar utesluter naturligtvis inte att sökanden kan utöva ett stort inflytande på beslutet. Sökandens inställning till valet av förvaltningsform måste få stor betydelse, eftersom sökanden i motsats till hyresnämnden i allmänhet har en långvarig och ingående kännedom om fastighetsägarens sätt att bedriva förvaltningen. Det är därför till fördel för utredningen om sökanden så snart som möjligt, helst redan i ansökan, ger tillkänna sin uppfattning beträffande frågan om förvaltningsform. Jag förutsätter att hyresnämnden under alla omständigheter tillfrågar sökanden om hans inställning härvidlag. Motsättningsvis följer att nämnden normalt torde sakna anledning att välja en mera ingripande form än den som sökanden föreslår.

En remissinstans har föreslagit att förvaltarens underrättelseskyldighet beträffande förändringar i förvaltningen skall kunna sanktioneras genom föreläggande av vite. Som jag tidigare har framhållit bör emellertid bestämmelserna om förvaltningsäläggande i största möjliga utsträckning ansluta till de former för yrkesmässig fastighetsförvaltning som f. n. tillämpas på fastighetsmarknaden. Till grund för förvaltningsavtalet skall ligga frivilliga åtaganden från såväl förvaltarens som fastighetsägarens sida. Sedan förvaltningsavtalet har godkänts av nämnden bör förvaltningen få fungera utan inblandning av offentlig myndighet. Det bör därför inte införas några särskilda tvångsmedel för det fall att en förvaltares uppdrag ytterst härrör ur ett förvaltningsäläggande. Jag vill också peka på att nämnden i ärendet om godkännande av förvaltningsavtal skall pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer. Vidare bör nämnden i beslutet om godkännande erinra förvaltaren om hans underrättelseskyldighet. På det sättet torde man få tillräckliga garantier för att lagens bestämmelser rörande underrättelseskyldigheten lojalt kommer att följas. Skulle detta mot förmodan inte bli fallet får det i första hand ankomma på sökanden att besluta vilka åtgärder som eventuellt bör vidtas, t. ex. ny ansökan till hyresnämnden om särskild förvaltning för att få fastigheten ställd under tvångsförvaltning.

5.4 Tvångsförvaltning

Som tidigare har angetts är tvångsförvaltning den mer kvalificerade formen av ingripande enligt utredningens förslag. Liksom i gällande rätt karakteriserar denna förvaltningsform av att förvaltaren får ställning av legal ställföreträdare för fastighetsägaren och att hyresnämnden utövar tillsyn

över förvaltningen. I jämförelse med den nuvarande kompetensfördelningen mellan fastighetsägaren och förvaltaren innebär förslaget att förvaltarens ställning avsevärt stärks.

Förvaltaren skall enligt utredningen utses av hyresnämnden i samband med att nämnden beslutar att fastigheten skall ställas under tvångsförvaltning. Till förvaltare skall utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning. Bara den som har förklarat sig villig att åta sig uppdraget kan utses till förvaltare. Utredningens förslag, som i denna del överensstämmer med gällande rätt, bör enligt min mening godtas.

Som en nyhet i jämförelse med gällande rätt föreslår utredningen skyldighet för kommunen att föreslå förvaltare, om hyresnämnden begär det. Bestämmelsen har kritiserats av några remissinstanser. Det framhålls att kommunen saknar befogenhet att ålägga någon att åta sig förvaltningsuppdrag. En lagstadgad skyldighet för kommunen att anvisa förvaltare är därför olämplig. Det kan enligt dessa remissinstanser förutsättas att kommunerna ändå kommer att medverka till att lösa förvaltarfrågan. Det har också framförts kritik mot att bestämmelsen är avsedd att tillämpas först sedan nämnden misslyckats med att själv finna en lämplig förvaltare.

För egen del vill jag framhålla att det i många fall torde finnas ett betydande intresse från kommunens sida att på ett tidigt stadium få utöva inflytande på frågan om vem som skall utses till förvaltare. Ett sådant intresse föreligger naturligtvis främst när det är kommunen som har ansökt om särskild förvaltning. Också i övriga fall torde det med hänsyn till förvaltningsförfarandets effektivitet innebära en fördel om kommunen på ett tidigt stadium bereds tillfälle att framföra synpunkter på förvaltarvalet. Rent faktiskt torde också kommunen i de flesta fall ha goda möjligheter att få fram en förvaltare. De nu anförda omständigheterna talar alltså för att kommunen kopplas in på frågan även i andra fall än då hyresnämnden misslyckas med att själv finna en lämplig förvaltare.

Å andra sidan är det enligt min uppfattning inte lämpligt att samspelet mellan hyresnämnden och kommunen regleras så att kommunen ovillkorligen skall vara skyldig att skaffa fram en lämplig förvaltare, om hyresnämnden begär det. Det torde inte heller föreligga något behov av att införa en sådan skyldighet för kommunen. Som har framhållits under remissbehandlingen kan det förutsättas att kommunerna ändå kommer att medverka aktivt för att lösa förvaltarfrågan. Det torde alltså vara tillräckligt för att tillgodose syftet med utredningens förslag att kommunen bereds tillfälle att föreslå förvaltare. Om det mot förmodan skulle inträffa att varken kommunen eller hyresnämnden kan finna en förvaltare, som är villig och som har erforderliga kvalifikationer för uppdraget, blir följden liksom enligt nuvarande ordning att frågan om tvångsförvaltning förfaller. För kommunens del torde det då i allmänhet kvarstå ett ansvar för att genom insatser av an-

nat slag åstadkomma en lösning av de problem som har föranlett ansöknings om särskild förvaltning.

Mot bakgrund av det anförda anser jag att frågan om kommunens inflytande över tillsättandet av förvaltare bör lösas så att hyresnämnden alltid skall bereda kommunen tillfälle att lämna förslag på förvaltare, innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning. En sådan handläggningsregel bör införas i lagen (1973:188, omtryckt 1974:1090) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen).

Enligt utredningens förslag skall hyresnämnden under pågående förvaltning kunna utse ny förvaltare, när förhållandena föranleder det. I sak innebär detta ingen ändring av gällande rätt. En remissinstans har förordat att det för entledigande bör krävas att förvaltaren kan åberopa ett giltigt skäl för sin begäran att bli befriad från uppdraget. En sådan bestämmelse skulle emellertid enligt min mening ytterligare kunna försvåra möjligheten att rekrytera lämpliga förvaltare. Erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen tyder inte heller på att det skulle finnas något behov av en sådan regel. Jag finner därför inte skäl att lägga fram något förslag av denna innebörd.

Beträffande förvaltarens allmänna åligganden ansluter utredningens förslag nära till motsvarande bestämmelser i tvångsförvaltningslagen. Förvaltaren skall alltså till att börja med svara för att fastigheten får en tillfredsställande skötsel. Detta är hans primära uppgift och innebär bl. a. att han skall se till att den dagliga tillsynen och det löpande underhållet av fastigheten fungerar. Förvaltaren skall vidare verka för att de olägenheter som har föranlett förvaltningsbeslutet undanröjs. I detta ligger att förvaltaren så snart det kan ske bör arbeta ut en plan för hur man skall komma till rätta med missförhållandena och sedan vidta de åtgärder som behövs för att planen skall kunna genomföras. Till förvaltarens uppgifter hör slutligen att verka för att fastigheten genomgår förbättring och modernisering. Förvaltaren bör utreda vilka åtgärder som bör vidtas med fastigheten i dessa avseenden samt hur arbetena skall finansieras och genomföras.

Vad utredningen sålunda föreslagit har godtagits av remissinstanserna, och inte heller jag har någon erinran.

I ett viktigt avseende föreslår utredningen en ändring av de nuvarande bestämmelserna. I tvångsförvaltningslagen föreskrivs att de förbättrings- och moderniseringsarbeten som förvaltaren vidtar skall ge skäligt ekonomiskt utbyte. Utredningen föreslår att detta avkastningskrav ersätts med regler som ger förvaltaren större frihet vid bedömningen av vilka åtgärder som bör vidtas på fastigheten. Den begränsningen bör emellertid ställas upp att åtgärden skall vara förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Jag delar utredningens uppfattning i detta avseende. Innebörden av kravet på ändamålsenlig fastighetsförvaltning får bestämmas mot bakgrund av omständigheterna i varje enskilt fall. Som exempel kan nämnas att det torde få anses överensstämma med en ändamålsenlig fastighetsför-

valtning att genomföra en tämligen kostnadskrävande omläggning av ett läckande tak även om åtgärden inte ger någon omedelbar kostnadstäckning.

Till förvaltarens allmänna skyldigheter enligt förslaget hör slutligen att han skall vara verksam för att skäligen avkastning erhålls. En liknande föreskrift finns i tvångsförvaltningslagen. En remissinstans har motsatt sig att föreskriften behålls och har som motivering anfört att den kan utgöra ett hinder mot att behövliga åtgärder vidtas.

Som jag nyss har anfört bör det inte ställas upp något krav på att de åtgärder som förvaltaren vidtar måste antas kunna ge en avkastning som kommer att täcka kapitalkostnaderna. I detta avseende bör gälla endast den begränsningen att åtgärden skall vara förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Syftet med föreskriften om skäligen avkastning är emellertid att rent allmänt betona vikten av att förvaltaren tillvaratar olika möjligheter att förbättra fastighetens avkastning. Eftersom en sanering av fastighetens ekonomi är betydelsefull för dess framtida skötsel, anser jag att föreskriften bör ingå bland bestämmelserna om förvaltarens allmänna skyldigheter. I specialmotiveringen kommer jag att beröra sambandet mellan bostadsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen när det gäller de ekonomiska förutsättningarna för en upprustning till lägsta godtagbara standard.

I fråga om omfattningen av förvaltarens befogenheter föreslår utredningen betydelsefulla förändringar. Enligt tvångsförvaltningslagen åligger det i princip förvaltaren att samråda med fastighetsägaren om varje förvaltningsåtgärd av vikt. Vid oenighet dem emellan kan vissa frågor hänskjutas till hyresnämnden för prövning. Det åligger vidare förvaltaren att till fastighetsägaren överlämna redogörelse för utredning som har verkställts beträffande planerade upprustningsåtgärder av större omfattning.

De möjligheter som fastighetsägaren genom dessa bestämmelser har fått att ingripa i förvaltningen har i många fall visat sig försvåra ett rationellt fullgörande av förvaltningsuppdraget. I likhet med utredningen anser jag därför att bestämmelserna om samrådsförfarande bör mönstras ut. Till skillnad från vad som gäller f. n. bör fastighetsägaren så gott som helt vara skild från förvaltningen. Hans kontakter med förvaltaren i frågor om fastigheten bör också i övrigt vara inskränkta till ett minimum. Om fastighetsägaren exempelvis vill låta företa inskrivningsåtgärd beträffande fastigheten bör han, som utredningen har föreslagit, vända sig direkt till hyresnämnden för att få tillstånd till åtgärden.

Med anledning av förslaget om förvaltarens vidgade befogenheter har en remissinstans förordat att det skapas ett särskilt kontrollorgan motsvarande rättens ombudsman i konkurs. Jag finner det emellertid onödigt att införa något särskilt kontrollorgan vid sidan om hyresnämnden.

Beträffande förvaltarens behörighet att företa rättshandlingar med avseende på fastigheten föreslår utredningen att de nuvarande reglerna i hu-

vudsak behålls oförändrade. Jag biträder utredningsförslaget i den delen. Som huvudregel bör alltså gälla att förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten samt att han även i övrigt företräder ägaren i angelägenheter som rör fastigheten och dess förvaltning. Förvaltaren bör i princip få vidta varje åtgärd som kan anses vara förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning och dessa åtgärder bör alltså bli bindande för fastighetsägaren. Förvaltarens rätt att företräda fastighetsägaren i fråga om fastigheten bör dock inte vara helt utan inskränkningar. Förvaltaren bör sålunda inte få överlåta eller på annat sätt förfoga över fastigheten så att den helt eller delvis fränhånds ägaren. Förvaltaren bör vidare vara förhindrad att utan hyresnämndens tillstånd låta inteckna fastigheten eller ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten.

I den mån förvaltaren som ett led i förvaltningen gör åtaganden gentemot tredje man binder han alltså fastighetsägaren på samma sätt som om han handlat med fullmakt för denne. Om förvaltaren exempelvis med hyresnämndens tillstånd tar upp lån till fastighetens underhåll blir fastighetsägaren personligen betalningsskyldig för lånet. Rättsverkningarna av eventuella befogenhetsöverskridanden från förvaltarens sida får bedömas enligt de regler som gäller för syssломän i allmänhet.

Jag vill i detta sammanhang understryka att det följer av förvaltarens ställning som legal ställföreträdare för fastighetsägaren att hans rätt att företräda denne motsvaras av en skyldighet att ombesörja den angelägenhet det är fråga om. En förutsättning för att förvaltaren skall vara skyldig att vidta åtgärd i fastighetsägarens ställe är emellertid att saken rör själva fastigheten och inte fastighetsägarens övriga ekonomiska angelägenheter eller hans personliga förhållanden. I fråga om räntor och amorteringar på fastighetsägarens skulder innebär detta att förvaltningen skall belastas med betalningen endast i den mån lånemedlen verkligen har lagts ned i fastigheten, dvs. har använts till fastighetens uppförande, förbättring eller underhåll. Har fastighetsägaren använt lånemedlen för ett rent privat ändamål utan anknytning till fastigheten bör skulden inte infrias av hyresmedel eller annan avkastning av fastigheten.

Från de förut angivna utgångspunkterna anser utredningen att förvaltaren måste få avgöra om det ankommer på honom att reglera en viss skuld. Han får grunda sitt ställningstagande på de upplysningar som kan erhållas av fastighetsägaren, kreditgivare och andra. När det gäller skulder men panträttssäkerhet bör enligt utredningens uppfattning utgångspunkten dock vara att medlen har kommit fastigheten tillgodo. Endast då omständigheterna klart talar för att förhållandet är det motsatta bör förvaltaren kunna underlåta att reglera lånet.

Hyresgästernas riksförbund har framfört erinringar mot utredningens resonemang i denna del. Om räntor och amorteringar är betungande till följd av att fastigheten besväras av stora skulder, leder detta enligt förbundet till att drift- och underhållsåtgärder blir eftersatta. Enligt förbundets uppfatt-

ning är emellertid hyresgästernas intresse av goda boendeförhållanden mer skyddsvärt än långivarnas rätt till räntor och amorteringar. Hyresintäkterna bör alltså i första hand användas till löpande utgifter för skötsel och renhållning, bränsle, el-ström och vatten, reparationer m. m. Av hyresmedel som därefter återstår bör långivarna få betalt i förmånsordning. Förvaltaren bör alltså få befogenhet att avgöra vilka lån som skall förräntas och amorteras, sedan nödvändiga drift- och underhållsutgifter är betalda.

Jag är medveten om att det inte är ovanligt att en nedgången fastighet endast ger inkomster som nätt och jämt täcker räntor och amorteringar. Självfallet måste det även i denna situation vara förvaltarens huvuduppgift att så snart som möjligt inrikta sig på de speciella förhållanden som föranlett beslutet om tvångsförvaltning, dvs. 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 måste emellertid i hög grad bestämmas av vilka ekonomiska medel som står till hans förfogande för detta ändamål. Normalt disponerar han bara över det överskott av medel som återstår sedan sedvanliga driftutgifter, amorteringar, räntor, skatter och andra allmänna avgifter har betalats. Det måste nämligen anses följa av förvaltarens syssломannaliknande ställning att han vid utövandet av sitt uppdrag också har att beakta fastighetsägarens och tredje mans rättmätiga intressen.

Enligt min mening kan man därför inte generellt slå fast att förvaltaren i första hand skall avsätta medel för att snarast avhjälpa de brister som föranlett beslutet om tvångsförvaltning och endast i den utsträckning som återstående belopp räcker till betala skulder med panträttssäkerhet i fastigheten. Som utredningen har anfört måste det i stället överlämnas åt förvaltaren att med ledning av de regler som gäller för förvaltarskapet själv bedöma när det ankommer på honom att reglera en sådan skuld.

Att en fastighet har en i förhållande till avkastningen hög belåning torde ofta hänga samman med att tomtvärdet är högt. Säkerheten kan då vara fullt betryggande, så att man inte kan tala om en överbelåning i egentlig mening. Det kanske t. o. m. finns möjlighet för förvaltaren att med hyresnämndens tillstånd ta upp nya lån för att finansiera underhålls- och reparationsarbeten. Under alla omständigheter bör förvaltaren i denna situation försöka träffa avtal med kreditinstituten om anstånd med betalning av räntor och amorteringar på de löpande lånen för att skapa utrymme för underhållsarbeten. Erfarenheterna av tvångsförvaltningslagen tyder på att kreditinstituten ofta visar tillmötesgående, eftersom fortsatt vanvård kan försämra säkerheten för fastighetslånen.

Om fastigheten är klart överbelånad, kan förvaltaren ha större anledning att överväga att vägra betalning av amorteringar och räntor. Särskilt gäller detta i fråga om topplånen. Överbelåning får anses föreligga när belåningen motsvarar nästan hela fastighetens värde och inget eller endast obetydligt eget kapital finns i fastigheten. Också i detta fall måste det dock överläm-

nas åt förvaltaren själv att avgöra hur han bör förfara.

Jag vill slutligen understryka att det inte är 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 kapital, bör förvaltaren inte genom åtgärder som kan innebära men för hyresgästerna söka förhindra att ett utmätningsförfarande beträffande fastigheten inleds.

Av vad jag redan har anfört framgår att de möjligheter som förvaltaren f. n. har att skaffa medel till förvaltningen många gånger är otillräckliga. Detta gäller särskilt i det fall lånemöjligheten är stängd, exempelvis på grund av att fastigheten redan är högt belånad eller att det råder kreditrestriktioner. Jag finner det därför angeläget att man som en ny finansieringsform inför det av utredningen föreslagna systemet med betalningsåläggande. Det kan från såväl samhällets som de boendes sida krävas att bostadsbeståndet sköts på ett tillfredsställande sätt och att bostäderna fortlöpande rustas upp till en godtagbar nivå. En fastighetsägare bör i princip inte kunna nöja sig med att begränsa sitt ekonomiska ansvar för de boendes förhållanden till det kapital som representeras av den innehavda fastigheten och dess avkastning, utan han bör vara skyldig att i den mån han äger andra förmögenhetstillgångar ur dessa tillskjuta de medel som behövs för att upprätthålla en tillfredsställande fastighetsförvaltning. Ett visst uttryck för denna princip finns i 1975 års tillståndslag. Enligt 4 § i denna lag gäller att den som förvärvar hyresfastighet måste göra sannolikt att han har ekonomiska möjligheter att förvalta fastigheten för att han skall få förvärvstillstånd.

Utredningens förslag, som jag ansluter mig till, innebär att hyresnämnden på begäran av förvaltaren kan ålägga fastighetsägaren att betala visst belopp som förvaltaren behöver för att genomföra sitt uppdrag. Hyresnämndens beslut om betalningsskyldighet kan verkställas såsom lagakraftägande dom. Om fastighetsägaren underlåter att betala det fastställda beloppet, skall förvaltaren alltså kunna vända sig till exekutiv myndighet för att få till stånd utmätning hos fastighetsägaren.

Möjligheten att ålägga betalningsskyldighet bör gälla för varje slag av åtgärd som faller inom förvaltarens kompetensområde, dvs. varje åtgärd som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Betalningsskyldighet bör alltså kunna åläggas fastighetsägaren inte bara i det fall förvaltaren behöver medel till upprustningsåtgärder utan också när medel behövs för att täcka rena driftkostnader. Det får ankomma på förvaltaren att tillhandahålla den utredning om medelsbehovet som hyresnämnden anser erforderlig.

Jag vill framhålla att systemet med betalningsåläggande inte är avsett att ersätta de utvägar som f. n. anlitas för medelsanskaffning utan skall ses som ett komplement till dessa. Förvaltaren bör alltså även i fortsättningen i första hand använda sig av hyror och andra intäkter av den löpande för-

valtningen. Han får också ingå avtal om sedvanliga leverantörskrediter och vid behov förvärva erforderliga utrustningsdetaljer m. m. genom avbetalningsköp. Vidare bör han söka förmå fastighetsägaren att frivilligt skjuta till medel. Om förvaltaren inte härigenom får tillgång till behövt kapital bör han försöka utnyttja möjligheten att med hyresnämndens tillstånd ta upp lån mot säkerhet i fastigheten. Först härefter bör normalt förfarandet med betalningsåläggande tillgripas.

Något uttryckligt krav på att övriga möjligheter skall ha uttömts för att det skall komma i fråga att ålägga fastighetsägaren betalningsskyldighet bör emellertid inte ställas upp. Inte heller bör enligt min uppfattning någon särskild prövning företas av om fastighetsägaren har förmåga att utge det begärda beloppet eller om det eljest med hänsyn till hans personliga förhållanden är rimligt att betalningsskyldighet åläggs. Sådana omständigheter får i stället beaktas på verkställighetsstadiet enligt de vanliga skyddsreglerna för utmätningsgäldenär.

Jag vill tillägga att bestämmelserna om betalningsåläggande torde komma att få en betydelsefull preventiv effekt och bl. a. medverka till att försumliga fastighetsägare frivilligt vidtar rättelse för att inte behöva riskera att fastigheten ställs under tvångsförvaltning.

En remissinstans har anmärkt att det inte framgår klart av utredningens förslag om betalningsåläggande kan beslutas utan hinder av att fastighetsägaren inte har delgetts ansökan därom. Med anledning därav vill jag peka på att enligt huvudregeln i 15 § förvaltningslagen (1971: 290) ärende inte får avgöras utan att part underrättas om det som har tillförts ärendet genom annan än honom själv och tillfälle har beretts honom att yttra sig över det. Undantag från kommunikationsplikten gäller bl. a. om ärendets avgörande inte kan uppskjutas. Undantagsregeln syftar på det fall då det är fara i dröjsmål. Det kan även förhålla sig så att beslut av formella skäl måste meddelas omgående i ärendet. Enligt min mening medför de nu nämnda reglerna om myndighets kommunikationsplikt att beslut om betalningsåläggande inte får meddelas utan att fastighetsägaren har fått del av förvaltarens begäran och beretts tillfälle att yttra sig i frågan.

Jag har i det föregående föreslagit att ansökan om särskild förvaltning skall kunna riktas mot den som senast har eller har ansökt om lagfart på fastigheten, även om han har överlåtit fastigheten. Denna processuella regel kan inte tillämpas när det gäller personligt betalningsansvar för fastighetsägaren. Ansökan om betalningsåläggande måste alltså riktas mot den som verkligen är ägare av fastigheten. På detta stadium av förvaltningen torde det i allmänhet inte medföra några problem att utreda de verkliga ägandeförhållandena.

Utredningen föreslår att beslut om betalningsskyldighet inte skall gälla om fastigheten övergår till ny ägare. Belopp som redan har erlagts berörs dock inte. Den föreslagna ordningen, som inte närmare har kommenterats av utredningen, kritiserats av Göteborgs kommun. Kommunen föreslår att

betalningsskyldighet för kostnader som avser förvaltningsåtgärder fram till tillträdesdagen kvarstår på den förutvarande ägaren.

Även jag anser att den av utredningen föreslagna ordningen bör frångås. Det finns annars risk för att fastigheten överlåts just för att förhindra verkställighet av ett beslut om betalningsskyldighet. Den naturliga lösningen är enligt min mening att betalningsskyldigheten för den gamle ägaren står kvar, om betalningsåläggandet har meddelats före äganderättsövergången. Jag förordar en regel av det innehållet.

I utredningens förslag ges en kompletterande regel om betalningsskyldighet för det fall att fastighetsägaren är en juridisk person, exempelvis ett aktiebolag. Utredningen pekar på att det stundom kan inträffa att bolaget inte har annan tillgång än själva fastigheten, medan det bakom bolaget står personer med betydande tillgångar. Om i en sådan situation åläggandet riktas endast mot bolaget kan åläggandet bli verkningslöst. I de fall fastighetsägaren är en juridisk person föreslår därför utredningen att hyresnämnden skall få möjlighet att meddela betalningsåläggande också mot den eller de personer som till följd av eget eller närstående persons aktie- eller andelsinnehav eller av annan liknande grund kan antas ha ett väsentligt inflytande i den juridiska personen.

Förslaget har i denna del mött hård kritik från flertalet av remissinstanserna. Jag delar dessa remissinstansers uppfattning att den föreslagna bestämmelsen innebär ett principiellt viktigt avsteg från grundsatsen att man vid bedrivande av ekonomisk verksamhet i viss associationsrättslig form kan begränsa sitt personliga ansvar för företagets förbindelser till det i företaget insatta beloppet. I 1 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385) föreskrivs att delägarna i aktiebolag ej svarar personligen för bolagets förpliktelser. Enligt 2 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar är föreningsmedlemmarna fritagna från personligt ansvar för föreningens förbindelser. Beträffande kommanditbolag gäller enligt 38 § lagen (1895: 64 s. 1) om handelsbolag och enkla bolag att kommanditdelägare ej ansvarar för bolagets förbindelser med mera än insatsbeloppet. Den av utredningen föreslagna kompletteringsregeln står enligt min uppfattning i sådant motsatsförhållande till de nu nämnda bestämmelserna att det bör krävas mycket starka skäl för att den skall införas.

Till stöd för kompletteringsregeln har utredningen hänvisat till att den har viss motsvarighet inom skattelagstiftningen. I bl. a. 77 a § uppbördslagen (1953: 272, omtryckt 1972: 75) finns en bestämmelse enligt vilken ställföreträdare för juridisk person åläggs personlig betalningsskyldighet när skatteavdrag har verkställts men det innehållna skattebeloppet inte i rätt tid har betalats in till statsverket. Även i 48 a § lagen (1968: 430) om mervärdeskatt och 27 a § lagen (1959: 92) om förfarandet vid viss konsumtionsbeskattning finns bestämmelser om personlig betalningsskyldighet för företrädare för juridisk person. Jag vill dock framhålla att ansvarigheten enligt skatteförfattningarna endast gäller den som kan betecknas som före-

trädare för arbetsgivaren och endast inträder i fall av uppsåtliga eller grovt oaktsamma underlåtelser. Ansvarigheten prövas av allmän domstol, som har möjlighet att jämka eller efterge ansvaret. Som flera remissinstanser har påpekat avviker utredningens förslag väsentligt från denna ordning. Jag anser därför inte att man kan återropa någon direkt parallell med skatterätten.

På det praktiska planet skulle den föreslagna kompletteringsregeln enligt min mening kunna få uppenbart obilliga följder särskilt när det gäller närståendebegreppet. Som har anmärkts vid remissbehandlingen skulle en dödsbodeläggare enligt förslaget kunna drabbas av personlig betalnings-skyldighet till och med om han har ansökt om förordnande av boutredningsman. Regeln skulle också kunna leda till att anhöriga till en person som i och för sig är ansvarig men som håller sig undan åläggs en omfattande betalningsskyldighet.

Jag vill i sammanhanget peka på att det åtminstone i storstadsområdena inte torde bli möjligt för en fastighetsägare att kringgå reglerna om personligt betalningsansvar genom att överföra äganderätten till en fastighet, som har ställts under tvångsförvaltning, på en juridisk person i vilken han själv eller honom närstående person har ett väsentligt intresse. I en sådan situation kan den juridiska personen vägras förvärvstillstånd enligt 1975 års tillståndslag. Lagen täcker också det fallet att fastigheten utgör apportegendom vid t. ex. bolagsbildning.

Självfallet kan fall inträffa då det är önskvärt att krav på tillskottskapital riktas direkt mot den personkrets som står bakom exempelvis ett fastighetsförvaltande aktiebolag. Antalet sådana fall får dock antas vara jämförelsevis litet. Och om man vill träffa enbart dessa flagranta fall, måste utredningens regel formuleras om. Därmed hamnar man emellertid också i besvärliga gränsdragningsproblem.

Sammanfattningsvis har jag kommit fram till att frågan om ett avsteg från de associationsrättsliga reglerna i enlighet med utredningens förslag inte bör prövas i ett lagstiftningsärende av så begränsad räckvidd som detta. Jag vill därför inte f. n. föreslå någon motsvarighet till den av utredningen förordade kompletteringsregeln. Jag vill emellertid betona att jag på denna punkt kommer att följa utvecklingen med uppmärksamhet. Om erfarenheterna av lagens tillämpning skulle visa att det behövs en särregel för juridiska personer kommer jag att ta upp frågan till förnyad prövning.

Jag övergår nu till att behandla utredningens förslag om att kommunen skall utge förskott på medel som behövs till förvaltningen. Utredningen framhåller som skäl för förslaget att fastighetens förvaltning ibland kan kräva att medel ställs till förvaltarens förfogande omgående. Detta kan vara fallet om fastigheten vintertid står utan olja för uppvärmning eller om det elektriska systemet satts ur funktion samtidigt som förvaltaren saknar medel till att köpa en mindre kvantitet olja eller till att nödtorftigt låta laga elsystemet. I en sådan situation kan det många gånger

ställa sig svårt att tillräckligt snabbt få fram medel genom lån eller betalningsåläggande. Eventuellt kan förvaltaren klara situationen genom krediter eller frivilliga bidrag från fastighetsägaren. Man måste dock enligt utredningens uppfattning räkna med att förvaltaren inte alltid kan komma till rätta med problemet på dessa vägar. Han bör därför ha möjlighet att få visst stöd från det allmänna. Utredningen föreslår mot den bakgrunden en regel om att hyresnämnden kan föreskriva att belopp som ofördröjligen behövs för fastighetens skötsel skall förskottas av kommunen. En förutsättning för att förskottering skall kunna ske är att hyresnämnden har fattat beslut om betalningsskyldighet för fastighetsägaren. Förskottet skall aldrig kunna överstiga det belopp som fastighetsägaren har ålagts att betala men väl vara mindre än detta. Utredningen understryker att möjligheten att utverka förskott skall utnyttjas restriktivt. Förordnande om förskott bör alltså meddelas endast när det gäller att hjälpligt råda bot på akuta och svåra brister.

Två ledamöter av utredningen har i ett särskilt yttrande framhållit att det enligt deras uppfattning bör ankomma på staten och inte på kommunen att ta på sig skyldigheten att ställa erforderliga medel till förfogande för förskottsutbetalning.

Under remissbehandlingen har man från kommunalt håll motsatt sig förslaget att kommunen skall svara för förskottsgivningen. Bl. a. framförs den åsikten att ansvaret i denna del bör ligga på staten. Åtskilliga remissinstanser har dessutom kritiserat de föreslagna villkoren för förskottsgivningen. Det har bl. a. påpekats att kopplingen mellan bestämmelserna om betalningsåläggande och förskottering i praktiken medför att fråga om förskott inte kan handläggas utan risk för tidsutdräkt. Detta rimmar illa med de motiv som har anförts för bestämmelsen om förskottsutbetalning.

När det först gäller frågan huruvida en eventuell förskottsgivning bör vara en uppgift för staten eller kommunerna vill jag ansluta mig till utredningens uppfattning att det är en kommunal uppgift. En sådan uppfattning om ansvarsfördelningen mellan staten och kommunerna stämmer med det synsätt som ligger till grund för annan bostadspolitisk lagstiftning. Jag vill också erinra om att kommunerna redan enligt gällande tvångsförvaltningslag kan bli skyldiga att utge förskott på förvaltararvode.

Jag har emellertid förståelse för att man från kommunalt håll vänder sig mot att en lokal statlig myndighet får rätt att disponera över kommunala medel utan att kommunen ges möjlighet att påverka eller ens få insyn i myndighetens beslutsfattande. Om det skall ankomma på kommunen att tillskjuta medel till förvaltningsåtgärder måste enligt min uppfattning reglerna utformas så att man inte rubbar den kommunala självstyrelsen. Detta framstår som så mycket mer befogat som utsikterna för att det förskottade beloppet kommer att återbetalas till kommunen av fastighetsägaren i allmänhet måste bedömas vara ringa. Några möjligheter för kommunen att skaffa sig betryggande säkerhet för förskottet torde som regel inte heller föreligga.

Jag kan också ansluta mig till den remisskritik som går ut på att det lagtekniska sambandet mellan betalningsåläggande, å ena sidan, och förskottering, å den andra, ger upphov till tillämpningssvårigheter. Som jag tidigare nämnde skall betalningsåläggande som regel meddelas endast om övriga metoder för att skaffa kapitaltillskott till förvaltningen har visat sig verkningslösa eller inte kan väntas ge positivt resultat. Föreskrift om kommunal förskottering skall däremot meddelas när medel omgående behöver ställas till förvaltarens förfogande för att avhjälpa akuta och svåra brister. Sådana "katastrosituationer" torde vanligen inträffa i nära anslutning till beslutet om tvångsförvaltning, då fastigheten kan befinna sig i nedgången skick och några hyror ännu inte har influtit till förvaltaren. Ofta kanske endast ett interimistiskt beslut om tvångsförvaltning har kunnat meddelas. Med utredningens förslag är det emellertid inte möjligt att lösa finansieringsproblemen genom beslut om kommunal förskottering när endast interimistiskt beslut om tvångsförvaltning föreligger.

En remissinstans har påpekat att i stället för att finansiera förskottsutbetalningarna med allmänna medel kan man överväga att tillskapa en avgiftsfinansierad fond efter förebild av lagen (1970: 741) om statlig lönegaranti vid konkurs. Mot ett sådant fondsystem talar enligt min mening bl. a. att antalet tvångsförvaltningsfall är ytterst litet i jämförelse med det totala antalet hyresfastigheter och att utbetalningarna torde komma att avse relativt sett små belopp. Att inrätta en garantifond är enligt min mening en alltför omfattande åtgärd i detta sammanhang.

Sammanfattningsvis anser jag att frågan om en kommunal medverkan i här åsyftade situationer måste övervägas ytterligare. Jag föreslår därför inte någon bestämmelse om skyldighet för kommunen att förskottera förvaltningsmedel.

Enligt utredningens förslag är fastighetsägaren skyldig att i den omfattning hyresnämnden finner skäligt betala ersättning för de utrymmen han själv använder. Om denna ersättning inte erläggs, föreslår utredningen att förvaltaren genom utverkande av s. k. flyttningsåläggande skall ha möjlighet att få ägaren avhyst från utrymmet. Utredningen föreslår alltså att hyresnämnden skall få ålägga fastighetsägaren att flytta från det utrymme som han disponerar. Bestämmelsen har kritiserats av bostadsdomstolen som menar att det från principiell synpunkt skulle vara bättre om hyresnämnden fick rätt att meddela fastighetsägaren ett betalningsåläggande som skulle få verkställas som lagakraftvunnen dom.

Jag medger att man från rent principiella synpunkter kan hysa vissa betänkligheter mot det angivna utredningsförslaget. Förslaget avser emellertid att träffa situationer då fastighetsägaren uppträder uppenbart illojalt. Enligt min mening kan man inte komma till rätta med dessa situationer enbart med ett betalningsåläggande, utan det behövs en bestämmelse som gör det möjligt att ålägga en tredskande fastighetsägare att avflytta från utrymmet i fråga. En sådan bestämmelse skulle också få en stark preventiv

effekt. Jag är därför inte beredd att avvika från utredningens förslag på denna punkt. Däremot delar jag bostadsdomstolens uppfattning att bestämmelsen bör utformas så att hyresnämnden får möjlighet att besluta om skäligt rådrum med avflyttningen.

Jag övergår nu till att behandla utredningens förslag i fråga om bl. a. edgång och editionsföreläggande. Tvångsförvaltningslagen innehåller inte några bestämmelser om hur förvaltaren skall få tillgång till information om fastigheten. Normalt torde han kunna få tillräckliga upplysningar av fastighetsägaren. Denne kan också tillhandahålla honom hyreskontrakt och andra handlingar som är nödvändiga för den löpande förvaltningen. Om fastighetsägaren intar en negativ attityd och underlåter att lämna korrekta eller fullständiga upplysningar kan det inträffa att förvaltaren får svårigheter t. ex. då det gäller att ta upp lån för upprustning av fastigheten. Det har också förekommit att förvaltare inte har kunnat få klarhet i vilka hyresrätter som har funnits i fastigheten och följaktligen saknat tillräckligt underlag för debiteringen av hyror.

Mot denna bakgrund bör enligt utredningens uppfattning införas regler som förbättrar förvaltarens möjligheter att få fram de uppgifter och handlingar rörande fastigheten som han behöver. Utredningen föreslår därför att det föreskrivs en allmän skyldighet för fastighetsägaren att lämna förvaltaren de upplysningar rörande fastigheten som denne behöver för att kunna bedriva förvaltningen på ett tillfredsställande sätt. Vidare föreslås skyldighet för fastighetsägaren att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen, t. ex. fastighetsägarens exemplar av hyreskontrakten.

Underlåter fastighetsägaren att lämna förvaltaren upplysningar bör det enligt utredningens mening finnas ett effektivt påtryckningsmedel för att förmå honom till detta. Utredningen föreslår att det införs ett förfarande som motsvarar det som gäller när vittne skall höras inför domstol. Om förvaltaren inte får de upplysningar han anser sig behöva av fastighetsägaren eller om förvaltaren har anledning räkna med att lämnade uppgifter är felaktiga skall han enligt förslaget kunna vända sig till hyresnämnden och påkalla att fastighetsägaren åläggs att lämna upplysningar under ed. Förvaltaren skall härvid underrätta nämnden om i vilka avseenden fastighetsägaren skall höras. Nämnden har att ta ställning till om edgång lämpar sig för det särskilda fallet. Finner hyresnämnden att edgång skall ske skall den kalla fastighetsägaren att inställa sig inför nämnden. Underlåter fastighetsägaren att inställa sig, får nämnden med stöd av bestämmelserna i 36 kap. rättegångsbalken om påföljd för vittne som uteblir från domstolsförhandling besluta om vitesföreläggande eller hämtning genom polis. Då fastighetsägaren inställt sig skall nämnden låta honom avlägga ed. Bestämmelserna om vittnesed i 36 kap. rättegångsbalken skall härvid vara tillämpliga. Detta innebär, om fastighetsägaren vägrar att avlägga ed eller att yttra sig, att hyresnämnden får besluta om vitesföreläggande eller häktning. Beträf-

fande häktning gäller enligt 36 kap. 21 § rättegångsbalken att den häktade med högst två veckors mellanrum skall inställas inför rätten. Kvarhållande i häkte får ske under högst tre månader.

För det fall fastighetsägaren brister i sin skyldighet att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen föreslår utredningen att hyresnämnden får förelägga fastighetsägaren att fullgöra skyldigheten vid vite.

För egen del vill jag understryka vikten av att förvaltaren får effektiva hjälpmedel till sitt förfogande för att inhämta upplysningar om bl. a. vilka personer som innehar hyreskontrakt med fastighetsägaren och vad som är avtalat om hyrans storlek. Jag ansluter mig därför till förslaget att en fastighetsägare som inte frivilligt lämnar förvaltaren de nödvändiga upplysningarna skall kunna höras på ed inför hyresnämnden. Jag vill understryka att upptagandet av upplysningar i denna form bör begränsas till situationer då en utfrågning av fastighetsägaren framstår som väsentlig med hänsyn till förvaltarens arbete. Beträffande den lagtekniska utformningen anser jag i likhet med utredningen att bestämmelserna om vittnesmål i rättegång i berörda delar bör göras tillämpliga på förfarandet. Jag ansluter mig också till utredningens förslag om editionsföreläggande.

Att rättegångsbalkens bestämmelser om vittne blir tillämpliga medför att fastighetsägarens skyldighet att avlägga ed och underkasta sig förhör kommer att sanktioneras genom de sedvanliga civilprocessuella tvångsmedlen vite, hämtning och häkte. Något skäl för att inte göra de i rättegångsbalken reglerade sanktionsmedlen fullt ut tillämpliga synes knappast föreligga. Jag kan visserligen förstå att häktning kan förefalla vara en väl drastisk påföljd i detta sammanhang. Jag vill dock fästa uppmärksamheten på att häktning kan tillgripas endast om vitesföreläggande visar sig resultatöst. Med hänsyn till att det är fråga om en så allvarlig påföljd som ett frihetsberövande är vidare häktningstiden maximerad till tre månader. Det är utomordentligt sällsynt att häktning av tredskande vittne förekommer i rättegångsmål. Jag förutsätter att häktning i praktiken inte heller skall behöva tillgripas i tvångsförvaltningsärenden. Redan hotet därom torde vara tillräckligt för att förmå fastighetsägaren att fullgöra vad som åligger honom. Med hänsyn härtill och till att de ifrågavarande sanktionsmedlen sedan länge förekommer också i andra författningar vid sidan av rättegångsbalken anser jag att de bör kunna tillämpas också enligt bostadsförvaltningslagen.

Beträffande tiden för tvångsförvaltningen vill jag erinra om att de åtgärder som förvaltaren har att vidta med en fastighet som har ställts under tvångsförvaltning kan skifta kraftigt. Ofta torde det dock fordras ganska ingripande åtgärder. Planering måste då ske på flera års sikt. Mot denna bakgrund kan den nuvarande förvaltningsperioden om tre år ofta framstå som otillräcklig. Det kan vidare ställa sig svårt för hyresnämnden att redan i samband med beslutet om tvångsförvaltning bestämma hur lång förvaltnings tid som behövs.

Mot denna bakgrund biträder jag utredningens förslag att förvaltningstidens längd skall fastställas först sedan förvaltaren har fått tillfälle att överblicka förvaltarskapetets omfattning och uppläggning. Beslut i frågan bör dock fattas senast sex månader efter det att beslutet om tvångsförvaltning har trätt i kraft. Vilken tid som bör bestämmas för förvaltningen får bli beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Någon normaltids bör därför inte ställas upp. Längre förvaltningstid än fem år bör dock inte få föreskrivas. Kortare tid än tre år torde inte bli aktuell. Någon uttrycklig regel i sistnämnda hänseende behövs dock inte.

Det kan vid slutet av den tid som hyresnämnden har bestämt visa sig att det ännu inte har gått att komma till rätta med de problem som har föranlett förvaltningsbeslutet. Liksom enligt nuvarande regler bör därför nämnden kunna besluta om förlängning av förvaltningstiden. Förlängning bör få ske med högst tre år i sänder.

Innan den bestämda förvaltningstiden har gått till ända kan det emellertid inträffa att skäl för tvångsförvaltning inte längre föreligger. En omständighet som ofta kan tala för att förvaltningen bör upphöra i förtid är att fastigheten har överlåtits till någon som har goda förutsättningar att själv klara förvaltningen på ett fullt betryggande sätt. Liksom enligt nuvarande ordning bör nämnden i sådana situationer kunna besluta att tvångsförvaltningen skall upphöra innan den tidigare bestämda tiden har gått ut.

Enligt utredningens uppfattning är de nuvarande bestämmelserna om förvaltarens redovisning i stort sett ändamålsenliga. Vissa nyheter föreslås dock. Eftersom det nuvarande samrådsförfarandet mellan förvaltaren och fastighetsägaren slopas, skall förvaltarens redovisning lämnas till hyresnämnden i stället för till fastighetsägaren. Nämnden skall överlämna ett exemplar av redovisningshandlingarna till fastighetsägaren. Det åligger nämnden att kontrollera att redovisningen överlämnas och att den är godtagbar och korrekt från redovisningsmässig synpunkt. Har nämnden anmärkningar mot redovisningen, skall fastighetsägaren underrättas om dem.

Utredningen föreslår vidare att tiden för avgivande av redovisning förlängs från nuvarande en månad till tre månader från kalenderårets utgång resp. från det förvaltningsuppdraget upphörde. Härvid förutsätter utredningen att sådana anvisningar utfärdas av riksskatteverket att fastighetsägaren efter ansökan kan påräkna anstånd i fråga om tiden för avgivande av sin självdeklaration.

Under remissbehandlingen har dock riksskatteverket ifrågasatt om de av utredningen föreslagna redovisningsreglerna ger fastighetsägaren möjlighet att på rätt sätt fullgöra den uppgiftsskyldighet gentemot det allmänna som åligger honom enligt skilda författningar. I fråga om innehållet i dessa författningar får jag hänvisa till riksskatteverkets remissyttrande (se avsnitt 4.4).

Nu åsyftad uppgiftsplikt måste enligt gällande lagstiftning på området

anses åligga fastighetsägaren själv. Denne måste därmed också själv ha rätt att tala och svara i mål om skatter och avgifter som rör hans fastighetsinnehav. En annan ordning framstår enligt min mening som principiellt tveksam och skulle behöva föranleda ett flertal komplicerade ändringar inom skattelagstiftningen.

Enligt bokföringslagen (1976: 125) föreligger i princip bokföringsplikt beträffande uthyrningsverksamhet. Om uthyraren är enskild person föreligger bokföringsskyldighet dock endast om verksamheten omfattar mer än två lägenheter som regelmässigt hyrs ut och som inte utgör del av uthyrarens egen bostad. Uthyrning av enstaka en- och tvåfamiljsfastigheter faller alltså utanför bokföringsplikten. Aktiebolag, handelsbolag och ekonomiska föreningar är bokföringsskyldiga oberoende av uthyrningsverksamhetens omfattning. Om ett flerfamiljshus ställs under tvångsförvaltning, synes fastighetsägaren böra kvarstå som bokföringsskyldig i lagens mening. Självfallet måste det dock i så fall åligga förvaltaren att i fastighetsägarens ställe utföra bokföringsarbetet. Detta gäller inte bara i fråga om den löpande bokföringen utan också beträffande upprättande av årsbokslut.

Fastighetsägarens uppgiftslämnande enligt skatte- och avgiftsförfattningarna måste i betydande utsträckning bygga på noteringarna i bokföringen. Om fastighetsägaren skall förbli uppgiftsskyldig, måste han alltså få tillgång till nödvändiga upplysningar från förvaltaren för att kunna fullgöra uppgiftsplikten. Detta måste ske i sådan tid att gällande legala tidsfrister kan iakttas.

Vad först gäller kontrolluppgiftsskyldigheten anser jag att saken ofta bör kunna lösas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och förvaltaren som går ut på att förvaltaren skall fullgöra fastighetsägarens åliggande. Om samförstånd föreligger behöver inga problem uppkomma utan förvaltaren kan ombesörja saken och på grundval av kontrolluppgifterna upprätta ett förslag till arbetsgivaruppgift som fastighetsägaren får granska och underteckna.

I de fall då tvångsförvaltningen avsett endast en del av det gångna inkomståret eller då ett samförstånd mellan fastighetsägaren och förvaltaren inte uppnås kan dock komplikationer uppkomma. Fastighetsägaren måste i ett sådant fall för att kunna fullgöra sina skyldigheter få omedelbar insyn i räkenskapsmaterialet för hela den period av det förflutna inkomståret som tvångsförvaltningen har omfattat. Fastighetsägarens tillgång till detta material bör kunna ordnas genom medverkan av hyresnämnden. Om fastighetsägaren och förvaltaren är oense om vilket innehåll uppgifterna skall ha, står det givetvis förvaltaren fritt att underrätta skattemyndigheterna m. fl. om sin uppfattning i frågan.

Beträffande självdeklaration har riksskatteverket hittills inte ansett sig kunna utfärda anvisningar i fråga om anstånd utan endast gjort uttalanden i rekommendationens form, jfr RSV Dt 1976: 5. I praktiken torde det kunna förutsättas att skattemyndigheterna kommer att medge fastighetsägaren

anstånd i här avsedda fall. Av principiella skäl bör dock förvaltarens redovisning alltid föreligga klar vid sådan tidpunkt att fastighetsägaren kan fullgöra deklara-tionsplikten inom den lagstadgade tiden. Fastighetsägaren skall alltså inte behöva förlita sig på att anstånd i hans fall medges efter en myndighets fria bedömning.

Av nu anförda skäl anser jag att bestämmelserna om förvaltarens redovisning bör utformas på följande sätt. Tidsfristen för redovisningens avlämnande bör sättas till två månader efter kalenderårets utgång. Fastighetsägaren får då i allmänhet en månad på sig att deklarera. Om fastighetsägaren undantagsvis tillämpar brutet räkenskapsår, bör redovisningsfristen för sådana fall anknytas till tidpunkten för räkenskapsårets utgång. Slutligen bör fastighetsägaren få rätt att efter hänvändelse till hyresnämnden få ta del av räkenskapsmaterial som förvaltaren innehar och som fastighetsägaren behöver som underlag för att kunna fullgöra sin uppgifts-plikt i olika hänseenden. Sistnämnda regel är nödvändig för att bl. a. kontroll-uppgiftsskyldigheten skall kunna fullgöras.

Beträffande bestämmelserna om klander av redovisningen ansluter jag mig till utredningens förslag. Jag kan alltså inte biträda den vid remissbehandlingen framförda åsikten att fastighetsägarens nuvarande rätt att klandra redovisad förvaltning bör inskränkas.

Några remissinstanser har ställt sig tveksamma till förslaget om att förvaltaren skall ha rätt att begära att kommunen skall förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen. Jag vill emellertid peka på att förslaget i denna del inte innebär någon ändring i förhållande till gällande rätt. Bestämmelserna synes inte heller ha gett anledning till missnöje från kommunernas sida. De kritiska synpunkter som framförs mot förslaget hänger samman med de invändningar som har riktats mot utredningsförslaget om kommunal förskottering av löpande förvaltningsutgifter. Enligt min mening är dessa två situationer dock inte helt jämförliga. Jag vill också betona att en förutsättning för att någon skall vilja åta sig uppdraget som förvaltare är att han inte skall behöva riskera att drabbas av ekonomisk förlust till följd av förvaltarskapet. De föreslagna bestämmelserna utgör en garanti för att sådan förlust inte behöver befaras. Skyldighet för kommunen att utge förskott skall visserligen inte föregås av någon särskild prövning från hyresnämndens sida. Som utredningen har framhållit bör emellertid hyresnämnden alltid bereda kommunen tillfälle att yttra sig i arvodesfrågan innan nämnden föreskriver att arvode skall betalas av fastighetsägaren personligen. Jag föreslår att en uttrycklig föreskrift härom tas in i nämndlagen.

5.5 Inlösen

Det kan inträffa situationer när en tvångsförvaltning framstår som föga meningsfull. Detta kan vara fallet när det inte går att skaffa fram behövliga

medel till förvaltningen. Fastigheten kan exempelvis ge låg avkastning och vara så högt intecknad att ytterligare belåning är utesluten samtidigt som fastighetsägaren saknar andra tillgångar än den tvångsförvaltade fastigheten. Tvångsförvaltning kan också vara gagnlös i fall när det visserligen går att få fram medel men de åtgärder som behövs för att få fastigheten i stand skulle kosta så mycket att det inte skulle vara ekonomiskt försvarligt att genomföra åtgärderna, t. ex. när det är fråga om en rivningsmogen fastighet.

Jag anser det nödvändigt att det finns något sätt för att i hyresgästernas intresse komma till rätta också med sådana situationer som nu har nämnts. Det måste då bli fråga om att skapa helt nya förutsättningar för fastighetens förvaltning. Detta kan ske endast om man för över själva äganderätten till någon som är kapabel att ta ansvaret för fastigheten.

Som jag redan har nämnt (avsnitt 5.1) innehåller expropriationslagen bestämmelser om expropriation vid vanvård av fastighet. Expropriation får ske för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma. Expropriationslagen erbjuder alltså en möjlighet att komma till rätta med de fall då en tvångsförvaltning visar sig vara gagnlös. Det måste dock beaktas att det många gånger kan vara både kostsamt och omständligt att tillgripa expropriation.

Möjlighet att påkalla inlösen av vanvårdade hyresfastigheter finns också enligt 16 § bostadssaneringslagen. Enligt denna paragraf får kommun lösa fastighet som inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard under förutsättning att fastighetsägaren inte har utfört åtgärd som har föreskrivits i upprustningsåläggande, att förhållandena är sådana att åtgärden kan antas inte komma att bli utförd under tvångsförvaltning och att åtgärden inte avser arbete av endast ringa omfattning. Inlösen innebär att fastigheten likasom vid expropriation tvångsvis går över i kommunens ägo. Samtidigt befrias fastigheten från inteckningar och vissa andra rättigheter. Frågan om inlösen prövas av fastighetsdomstolen.

I mål om inlösen enligt bostadssaneringslagen gäller expropriationslagen i tillämpliga delar. I ett viktigt avseende görs emellertid undantag från bestämmelserna om ersättning vid expropriation. Sålunda skall bestämmelserna i 4 kap. 2 § expropriationslagen inte tillämpas. Enligt dessa regler gäller att, om det företag för vars genomförande expropriationen äger rum har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens värde, löseskillingen i princip skall bestämmas på grundval av det värde fastigheten skulle ha haft utan sådan inverkan. Bestämmelserna gäller oavsett om företaget har haft en positiv eller negativ inverkan på fastighetsvärdet. För saneringsfallen skulle bestämmelserna få till följd att kommunen vid inlösen skulle få betala det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om den inte hade varit belastad med krav på upprustning. En sådan ordning har inte kunnat godtas. Undantagsregeln innebär att värdet av fastigheten vid beräkningen av löseskillningens storlek skall anses belastat med de krav på

upprustning som har föreskrivits i upprustningsåläggandet.

Utredningen har föreslagit att ett system med inlösen av fastighet motsvarande det som gäller enligt bostadssaneringslagen införs vid tvångsförvaltning. Som förutsättning för inlösen gäller enligt förslaget att förhållandena under tvångsförvaltningen är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås. Inlösenförfarande kan alltså inte tillgripas som ett alternativ till beslut om tvångsförvaltning och inte heller kan förfarandet användas sedan förvalterskapet har upphört. Det ankommer på kommunen att avgöra om inlösen skall begäras. Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen.

Hyresgästernas riksförbund anser det onödigt att kommunen skall behöva avvakta tvångsförvaltningens förlopp även då det från början synes klart att den blir verkningslös. Förbundet anser det värt att pröva om inlösen kan tillåtas så snart det visas att en fastighet, som uppfyller förutsättningarna för att kunna ställas under tvångsförvaltning, är belastad med skulder så att den inte kan förvaltas med inflytande hyresmedel.

För egen del vill jag understryka att bostadsförvaltningslagen främst skall tillgodose de boendes intressen. Det förefaller emellertid tveksamt om en sådan ordning som förbundet har föreslagit skulle innebära några påtagliga fördelar för hyresgästerna. Att en fastighet uppfyller förutsättningarna för att kunna bli ställd under tvångsförvaltning innebär normalt inte att man omedelbart kan ta ställning till frågan om den är så belastad med skulder att den inte kan förvaltas med inflytande hyresmedel. För att kunna besvara den frågan krävs ytterligare utredning rörande bl. a. fastighetens panträttsbelastning, hyresintäkternas storlek och kostnaderna för planerade upprustningsarbeten. Rimligtvis kommer en sådan utredning att kräva viss tid. Detta gäller särskilt i fråga om planeringen och kostnadsberäkningen av upprustningsåtgärderna. Under utredningstiden skulle handläggningen av ärendet få vila och förvaltningen skulle ligga kvar på fastighetsägaren. Detta måste antas vara till nackdel för hyresgästerna.

Jag vill vidare peka på att förvaltningstidens längd enligt vad jag nyss har förordat (avsnitt 5.4) skall fastställas av hyresnämnden genom särskilt beslut inom sex månader från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Syftet med införandet av denna respittid är att bereda förvaltaren möjlighet att sätta sig in i förhållandena och ge honom tillfälle att undersöka vilken inriktning och uppläggning som förvalterskapet bör få. Inom ramen för denna undersökning kommer självfallet den frågan upp till prövning, om en tvångsförvaltning med hänsyn till omständigheterna över huvud kan väntas ge ett godtagbart resultat. Undersökningen kan sålunda visa att fastighetens avkastning inte förslår till nödvändiga underhålls- och förbättringsarbeten och att det inte heller lånevägen eller genom kapitaltillskott från fastighetsägaren går att finansiera en meningsfull förvaltning. Om förvaltaren kommer till denna slutsats bör han under hand underrätta hyresnämnden och kommunen om att en inlösensituation enligt hans upp-

fattning föreligger. Det får sedan ankomma på kommunen att avgöra om den bör begagna sig av tillfället och lösa fastigheten. Som Hyresgästernas riksförbund har påpekat måste det avgörandet förbehållas kommunen. Att införa någon skyldighet för kommunen att lösa fastigheten kan alltså inte komma i fråga.

Jag vill i det sammanhanget erinra om att inlösen inte är det enda alternativ som står till buds för att skapa ett kommunalt inflytande över en fastighetsförvaltning. Om kommunen med hänsyn till de boendes intressen finner det angeläget att en nedgången fastighet förvaltas i kommunal regi, kan detta önskemål i viss utsträckning också tillgodoses genom att ett kommunalt bostadsföretag åtar sig uppdraget att vara förvaltare under tvångsförvaltningen.

Enligt min mening innebär det här beskrivna förfarandet en lämpligare ordning för att undersöka om en inlösensituation föreligger, än att kommunen eller hyresnämnden skulle utföra undersökningen medan beslut om tvångsförvaltning avvaktas. Från hyresgästernas synpunkt har lagförslaget den fördelen att förvaltaren under utredningstiden har möjlighet att vidta sådana förvaltningsåtgärder som inte tål uppskov. Även om jag har förståelse för syftet med förbundets förslag till jämkning av förutsättningarna för inlösen finner jag mot bakgrund av det här anförda inte skäl att frånga utredningens ståndpunkt.

Några remissinstanser har förordat att det föreslagna inlösenförfarandet skall kompletteras med regler som ger förvaltaren befogenhet att under kontrollerade former ombesörja en försäljning av fastigheten. Jag vill dock framhålla att en förutsättning för att man skall kunna tillåta att fastigheten säljs under hand genom förvaltarens försorg är att hyresnämnden eller annan myndighet på grundval av en värdering av fastigheten fastställer ett visst lägsta pris under vilket försäljning inte får ske. Ett sådant system skulle bli mycket komplicerat och bör enligt min mening därför inte komma i fråga. Ett annat alternativ är en ordning som innebär att fastigheten bjuds ut tvångsvis till försäljning hos allmänheten. Detta skulle då kunna ske efter i huvudsak samma regler som gäller vid försäljning enligt lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom. Jag finner det emellertid mindre tillfredsställande att en vanvårdad fastighet på sådant sätt bjuds ut till högstbjudande på den öppna marknaden. Förfarandet skulle också i detta fall bli tämligen komplicerat, bl. a. genom att ett lägsta godtagbart bud måste fastställas i förväg. Också detta alternativ bör därför avvisas.

Som jag tidigare har berört i annat sammanhang (avsnitt 5.4) innebär det sagda emellertid inte att förvaltaren till varje pris skall förhindra att fastigheter frångår nuvarande ägare. Det kan i själva verket vara både nödvändigt och lämpligt att en sanering av fastighetens in-teckningsförhållanden sker genom en exekutiv försäljning.

Under remissbehandlingen har det också förts fram allmänt hållna krav

på att man bör öka samhällets möjligheter att gripa in med tvångsinlösen, när fastighetsägare grovt missköter sina hyresfastigheter. Med anledning av detta vill jag erinra om att bostadsförvaltningslagen är avsedd att i första hand tillgodose de boendes intressen, medan instrument för samhällets bostadssociala insatser i princip bör regleras i annan lagstiftning. Bostadsförvaltningslagen bygger på att ingripande i en fastighets förvaltning skall kunna ske i de särskilda fall där förvaltningen inte fungerar tillfredsställande. Om det visar sig att ett överlämnande av förvaltningen till särskild förvaltare inte är tillräckligt för att skapa tillfredsställande boendeförhållanden, är det naturligt att det inom lagens ram finns möjlighet att överföra fastigheten i allmän ägo för att därigenom bl. a. skapa helt nya förutsättningar för sanering av fastighetens ekonomi. Jag vill i sammanhanget understryka att inlösen enligt lagförslaget vanligen torde ställa sig mindre kostsamt för kommunen än expropriation i motsvarande fall. Själva förfarandet är också enklare genom att regeringens tillstånd inte behöver inhämtas.

Det synsätt på bostadsförvaltningslagens funktion som jag här har gett uttryck för har också legat till grund för utredningens arbete. Det finns därför i detta lagstiftningsärende inte tillräckligt underlag för att man skall kunna ta ställning till frågan om det från allmänna bostadspolitiska utgångspunkter föreligger ett behov av att ytterligare öka samhällets möjligheter att ingripa med tvångsinlösen av misskötta hyresfastigheter. Jag erinrar om att den lagstiftning som härvidlag främst kommer i blickfånget är av sent datum. Expropriationslagen trädde i kraft den 1 januari 1973 och bostadssaneringslagen ett år senare. De praktiska erfarenheterna är ännu mycket begränsade, särskilt i fråga om den senare lagen. Såvitt jag känner till har det ännu inte avdömts något mål om inlösen vid fastighetsdomstolarna. Jag finner det lämpligt att avvakta vilka erfarenheter tillämpningen av de angivna båda lagarna kommer att ge. På grundval av dessa erfarenheter kan man sedan bättre bedöma om en utbyggnad av systemet med tvångsinlösen är önskvärd och i vilka former detta i så fall bör ske. Jag är alltså inte beredd att f. n. ta ställning till frågan om det från samhällets synpunkt behövs förbättrade möjligheter till inlösen.

Eftersom tvångsförvaltning enligt den föreslagna lagen innebär ett långtgående ingrepp i äganderätten och kan ådra fastighetsägaren betalningsskyldighet för belopp, som kanske för hans förhållanden är mycket stora, finns det avslutningsvis anledning att ställa frågan om fastighetsägaren skall kunna ha rätt att påfordra inlösen av en fastighet som har ställts under tvångsförvaltning. En sådan lösenskyldighet skulle emellertid på ett olämpligt sätt begränsa kommunens handlingsfrihet. Enligt min uppfattning måste det tillkomma kommunen att själv bestämma inriktningen av de åtgärder kommunen skall vidta för att komma till rätta med bostadssociala missförhållanden inom kommunens område. Någon rätt för fastighetsägaren att påkalla inlösen kan med hänsyn härtill inte medges.

Mot bakgrund av det anförda förordar jag att reglerna om inlösen utföras i enlighet med utredningens förslag.

5.6 Ikraftträdande

Lagstiftningen bör träda i kraft den 1 januari 1978. Jag kommer i specialmotiveringen att redogöra för de övergångsbestämmelser som behövs.

6 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. bostadsförvaltningslag,
2. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbetomma allmänna handlingar,
5. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol.

Förslagen bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

7 Specialmotivering

7.1 Förslaget till bostadsförvaltningslag

Den föreslagna lagen har delats upp på fem avsnitt. Under rubriken Inledande bestämmelser behandlas bl. a. lagens tillämpningsområde och förutsättningarna för beslut om särskild förvaltning. Därefter följer i olika avsnitt reglerna om förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning samt om inlösen. Avslutningsvis tas under rubriken Övriga bestämmelser upp en del föreskrifter av processuell natur.

Inledande bestämmelser

1 §

I paragrafen anges den föreslagna lagens tillämpningsområde. Bestämmelserna överensstämmer i huvudsak med motsvarande regler i 1 § tvångsförvaltningslagen och 1 § bostadssaneringslagen. Hithörande frågor har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.2).

Enligt *första stycket* äger lagen tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av hans egen bostad.

Med fastighet förstås sådan enhet som skall tas upp i fastighetsregister.

Uttrycket bostadslägenhet har samma innebörd som i 1 § tredje stycket hyreslagen, dvs. lägenhet som har upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

En förutsättning för att lagen skall vara tillämplig är att det finns bostadslägenhet på fastigheten. Fastighet med enbart lokaler kan alltså inte ställas under särskild förvaltning. Det räcker emellertid att det finns en enda bostadslägenhet. Ett uthyrt enfamiljshus faller under lagens tillämpningsområde, liksom en fabriks- eller kontorsbyggnad som rymmer en uthyrd vaktmästarbostad. Vid uthyrning av enfamiljshus kan emellertid viss begränsning i möjligheten till ingripande följa av att fastighetsägarens reparationskyldighet kan uteslutas genom avtal (jfr 15 § hyreslagen).

Den föreslagna lagen gäller endast om uthyrningen pågår, när ingripandet aktualiseras. Däremot fordras det inte att lägenheten i fråga regelmässigt brukar användas för uthyrning. Lagen är alltså tillämplig, om t. ex. en enfamiljfastighet hyrs ut under en viss tid medan ägaren har arbetsanställning på annan ort. Som jag har berört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.2) innebär detta en avvikelse från bostadssaneringslagen.

Det fordras att det är fråga om hyresupplåtelse och att upplåtelsen har gjorts av fastighetens ägare. Innebörden härav är bl. a. att lagen inte kan tillämpas på fastighet som ägs av bostadsrättsförening och där samtliga upplåtelser av bostadslägenheter har skett med bostadsrätt. Det förhållandet att bostadsrättshavare i sin tur har hyrt ut lägenhet gör inte lagen tillämplig. Lagen är inte heller tillämplig om föreningen själv innehar bostadsrätt till lägenheter som hyrs ut. Lägenheterna bör då anses vara uthyrda av föreningen i egenskap av bostadsrättshavare, inte som ägare av fastigheten. Jag erinrar om vad jag i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.2) har anfört om uthyrning av bostadsrättsförening.

Från tillämpningsområdet undantas fastighet där det endast finns lägenhet som hyrs ut för fritidsändamål. Detta undantag saknar motsvarighet i tvångsförvaltningslagen men finns däremot i bostadssaneringslagen. Undantaget innebär att ingripande med stöd av lagen inte kan ske beträffande t. ex. fritidshus som hyrs ut under sommarmånaderna.

Fastighet som tillhör staten eller kommun kan inte bli föremål för ingripande i form av förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Däremot är lagen i övrigt tillämplig på sådan fastighet. Om en tvångsförvaltnings fastighet inköps av kommunen, upphör alltså inte beslutet om tvångsförvaltning automatiskt. I en sådan situation kommer emellertid frågan om tvångsförvaltning normalt att tas upp till omprövning. Hyresnämnden har då möjlighet att med tillämpning av 18 § tredje stycket besluta att förvaltningen skall upphöra i förtid.

Undantagsregeln avser endast fastigheter som ägs direkt av staten eller kommun. Fastigheter som ägs av t. ex. särskilda kommunala rättssubjekt, såsom bostadsbolag eller bostadsstiftelse, kan alltså bli föremål för ingripande enligt lagen.

Andra stycket innehåller regler för det fall byggnad tillhör annan än den som äger marken. Bestämmelserna skiljer sig så till vida från motsvarande regler i 1 § andra stycket tvångsförvaltningslagen att uttrycket "byggnad" fått ersätta uttrycket "bostadshus". Härigenom har uppnåtts överensstämmelse med motsvarande bestämmelse i 1 § andra stycket bostadssaneringslagen. Ändringen medför att den föreslagna lagen blir tillämplig oavsett karaktären på det hus där bostadslägenheten är belägen.

Först behandlas byggnad på mark som är upplåten med tomträtt. När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, utgör byggnaden tillbehör till tomträtten. Beträffande detta fall föreskrivs, att vad som i lagen sägs om fastighet skall äga motsvarande tillämpning på tomträtten.

Därefter behandlas fall då byggnad tillhör annan än ägaren av marken men där tomträtt inte föreligger. I första hand äsyftas här bostads- och anläggningsarrenden. I dessa fall föreligger det ingen bindning mellan byggnaden och nyttjanderätten. Byggnaden är lös egendom tillhörig nyttjanderättshavaren. De för fast egendom avpassade reglerna kan därför inte tillämpas fullt ut på byggnaden. Beträffande dessa fall föreskrivs att lagen skall gälla i tillämpliga delar. Som exempel på regler som inte kan tillämpas i dessa fall kan nämnas bestämmelserna om tillstånd till inskrivningsåtgärd (12 §) och om underrättelse till inskrivningsmyndigheten (26 §).

I andra stycket tas slutligen upp en bestämmelse om att som ägare av fastighet anses — när omständigheterna föranleder det — även annan som innehar fastigheten. Sådana förhållanden kan föreligga exempelvis beträffande den som på grund av testamente lyfter fastighetens avkastning med skyldighet att ombesörja skötsel och underhåll (jfr prop. 1973: 22 s. 121 och 143).

2 §

I denna paragraf anges förutsättningarna och formerna för ingripande enligt den föreslagna lagen. I tvångsförvaltningslagen finns motsvarande bestämmelser i 1 § första och tredje styckena. Jag hänvisar till vad jag har anfört om förutsättningarna för ingripande i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.2).

I *första stycket* anges de grundrekvisit som skall vara uppfyllda för att hyresnämnden skall kunna besluta om särskild förvaltning. Rekvisiten ger inte upplysning om vad som kännetecknar en bristfällig fastighetsförvaltning. Denna fråga får bedömas mot bakgrund av fastighetsägarens skyldigheter enligt olika regler i annan lagstiftning och enligt avtal.

Vad som åligger fastighetsägaren med avseende på fastighetens förvaltning framgår bl. a. av bestämmelserna om lägenhets skick i 9–19 §§ hyreslagen. De innebär att fastighetsägaren är skyldig att se till att uthyrda bostadslägenheter befinner sig i brukbart skick och att löpande underhålla dem. Också hälsovårds- och byggnadslagstiftningen ställer krav på att fastighetsägaren skall underhålla och i andra avseenden vårda fastigheten.

Sälunda skall enligt exempelvis i 5 § hälsovårdsstadgan (1958: 663) byggnad med boningsrum underhållas och skötas på sådant sätt att sanitär olägenhet inte uppstår för dem som uppehåller sig i byggnaden. Sanitär olägenhet hänför sig inte bara till brister i fråga om inredningen, lägenhetsunderhållet och den dagliga fastighetsskötseln utan kan följa också av missförhållanden i bl. a. ordningshänseende. I 50 § byggnadsstadgan (1959: 612, omtryckt 1972: 776) föreskrivs att byggnad skall underhållas så att bl. a. sanitär olägenhet inte uppkommer. Enligt allmänna grundsatser har fastighetsägaren vidare att sörja för sundhet, ordning och skick inom fastigheten. I vanliga hyreshus räknas hit bl. a. att sköta tillförsel av värme, vatten och elström samt att ombesörja trappstädning m. m.

Det är mot bristerna i nu angivna hänseenden som bostadsförvaltningslagen i första hand riktar sig. Brister i förvaltningen kan emellertid också vara av ett slag som mera hänför sig till fastighetsägarens person än till själva fastigheten. Som exempel kan nämnas att hyresvärderna systematiskt drar ut på och försenar angelägna reparationer i fastigheten genom ideliga uppskov och löftesbrott. Ett annat exempel är att fastighetsägaren inte besvarar brev och telefonpåringningar från hyresgästerna och i övrigt håller sig oanträffbar för den som behöver diskutera frågor angående den hyrda lägenheten.

Enligt lagförslaget kan ingripande ske oberoende av i vilket avseende förvaltningen missköts. Till stöd för ingripande kan alltså åberopas inte bara brister i fastighetens skick utan också brister i förvaltningen i övrigt (jfr prop. 1970: 133 s. 57). En förutsättning är dock att bristerna i förvaltningen är till olägenhet för den som hyr bostadslägenhet i fastigheten. Brister som drabbar endast andra, exempelvis dem som hyr affärslokaler, kan inte föranleda ingripande enligt den föreslagna lagen.

För ingripande krävs inte att bristerna kan tillskrivas fastighetsägaren som försummelse. Det räcker med att man objektivt kan slå fast att förvaltningen inte fungerar tillfredsställande från hyresgästernas synpunkt. Det saknar också betydelse om förvaltningen ombesörjs av annan för ägarens räkning.

Som har angetts i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.2) innebär lagförslaget att ingripande skall kunna ske på ett tidigare stadium än som är möjligt enligt den nuvarande tvångsförvaltningslagen. Ingripande skall kunna ske så snart förvaltningen av fastigheten inte uppfyller de minimikrav som bör ställas på en tillfredsställande fastighetsförvaltning. Det får överlämnas åt rättstillämpningen att med ledning av normen god sed i hyresförhållanden och föreskrifterna om fastighetsägarens skyldigheter inom hyres-, hälsovårds- och byggnadslagstiftningen bestämma det närmare innehållet i de krav man bör ställa. Följande synpunkter bör dock läggas till grund för bedömningen.

För att ett åsidosättande av någon förpliktelse rörande förvaltningen skall föranleda ingripande i form av särskild förvaltning, förutsätts det att

verkningarna av försummelsen har haft en viss intensitet och varaktighet. Som regel förutsätts det också att de boende samfällt har haft kännning av de uppkomna olägenheterna. Det skall alltså inte vara möjligt att skilja fastighetsägaren från förvaltningen på grund av brister av tillfällig karaktär eller av obetydlig omfattning. Brister av detta slag bör rättas till i enklare ordning. Som har framhållits i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.1) utgör ingripande i fastighetsförvaltningen ett komplement till de andra tvångsmedel som står till hyresgästernas och samhällets förfogande när brister i bostadsbebyggelsen inte avhjälpas på frivillig väg. I hyreslagen anges t. ex. hur enskild hyresgäst kan gå till väga för att få rättelse, när fastighetsägaren inte sköter det löpande lägenhetsunderhållet. Bestämmelser med en liknande funktion finns också i hälsovårds- och byggnadslagstiftningen.

Särskild förvaltning bör därför inte tillgripas, om annat legalt tvångsmedel synes bättre avpassat för att få till stånd rättelse av brister av just det slag som anmärkningarna avser. Består t. ex. fastighetsägarens försummelse i att han har åsidosatt sin reparationsskyldighet beträffande en eller ett par lägenheter i ett större hyreshus, som i övrigt befinner sig i godtagbart skick, bör som regel möjligheterna att genom reparationsföreläggande komma till rätta med problemet prövas, innan särskild förvaltning tillgrips. På motsvarande sätt bör i första hand ingripande av hälsovårdsnämnden övervägas, när exempelvis en skada på avloppsanläggningen ger upphov till sanitära olägenheter för vissa hyresgäster.

Det uppställs dock inget krav på att andra tvångsåtgärder först skall ha prövats, innan särskild förvaltning får tillgripas. Detta är inte möjligt, eftersom gränserna mellan de olika tvångsmedlens användningsområden är flytande och de individuella förhållandena alltför växlande. Det är heller inte meningen att de enskilda bristernas beskaffenhet skall vara avgörande vid bedömningen. Vikt skall främst fästas vid totalbilden av fastighetsförvaltningen. Nämnden skall därför försöka att skaffa sig en samlad uppfattning av hur allvarliga och omfattande bristerna är, hur de har uppkommit och utvecklats och vilka försök som har gjorts för att komma till rätta med dem. För att nämnden skall få en riktig bild av förhållandena torde det normalt bli nödvändigt att nämnden eller den nämnden förordnar besiktigar fastigheten. Skulle nämnden på grundval av utredningen finna att särskilt inriktade tvångsåtgärder med stöd av annan lagstiftning är lämpligare för att uppnå det resultatet som sökanden eftersträvar, bör nämnden under hand upplysa om detta. Valet av åtgärd får sedan bero på sökandens inställning, fastighetsägarens samarbetsvilja och omständigheterna i övrigt.

Ingripande i form av särskild förvaltning utgör också ett komplement till sådana åtgärder som kan vidtas med stöd av förköpslagen, expropriationslagen och bostadssaneringslagen i syfte att åstadkomma en upprustning eller förnyelse av det äldre bostadsbeståndet. Möjligheterna till ingripande med stöd av dessa lagar medför dock inga konkurrensproblem vid tillämpningen av förevarande lag. Frågor om planering och genomförande av sa-

neringsverksamheten inom äldre bostadsområden är förbehållna kommunens avgörande. Det ankommer alltså inte på hyresnämnden att med anledning av en ansökan om särskild förvaltning överväga om andra bostadspolitiska instrument i stället bör användas för att t. ex. få till stånd en omfattande ombyggnad av fastigheten eller för att åstadkomma att fastigheten rivs och ersätts med ny bebyggelse. Så snart en fastighet uppfyller rekvisiten för att kunna bli ställd under tvångsförvaltning skall hyresnämnden besluta om sådan förvaltning även om fastighetens nedgångna skick gör det tveksamt om förvaltningen kan ge ett godtagbart resultat. I ett sådant fall kan det emellertid vara lämpligt att hyresnämnden gör kommunen uppmärksam på att en inlösensituation kan föreligga.

I *andra stycket* anges formerna för ingripande enligt den föreslagna lagen. Beslutar hyresnämnden att ställa fastigheten under särskild förvaltning skall nämnden samtidigt avgöra vilken form för ingripande som skall väljas, förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Beträffande valet mellan de båda förvaltningsformerna hänvisar jag till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.3).

Tredje stycket, som motsvarar 1 § tredje stycket tvångsförvaltningslagen, innehåller en hänvisning till bostadssaneringslagens bestämmelser om tvångsförvaltning (14 och 15 §§).

Beslut om särskild förvaltning meddelas av hyresnämnd. Vilken nämnd som i det särskilda fallet är behörig att ta upp förvaltningsfrågan framgår av 4 § nämndlagen jämförd med förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m. m. Vem som får göra ansökan om särskild förvaltning anges i 29 § i lagförslaget.

Förvaltningsåläggande

3 §

Paragrafen, som motsvarar 4 § i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om tidsfrister vid förvaltningsåläggande.

Enligt *första stycket* skall hyresnämnden i förvaltningsåläggande bestämma viss tid inom vilken fastighetsägaren skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare. Någon normalt har inte angetts utan hyresnämnden får med hänsyn till omständigheterna avgöra hur lång tid fastighetsägaren behöver för att ordna förvaltningen. Det är ofta viktigt att den särskilda förvaltningen anordnas snabbt. Normalt bör tidsfristen bestämmas till tre à fyra veckor.

I *andra stycket* ges bestämmelser om förlängning av tidsfristen för ingivande av förvaltningsavtal.

Ibland kan det i det enskilda fallet uppkomma svårigheter att få tag på någon villig förvaltare eller att utforma förvaltningsavtalet på ett tillfredsställande sätt. Regionala och säsongsmissiga förhållanden kan också in-

verka på möjligheterna att snabbt efterkomma ett förvaltningsåläggande. Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden därför förlänga den tid som har bestämts enligt första stycket.

För att förlängning skall beviljas bör det normalt krävas att fastighetsägaren inger en skriftlig begäran och där redovisar vilka hinder som möter mot att efterkomma föreläggandet inom den ursprungligen bestämda tiden. Finns det anledning att anta att begäran sker i avsikt att förhåla förfarandet eller i annat illojalt syfte skall förlängning av tiden naturligtvis inte medges.

Det finns inget hinder för hyresnämnden att förlänga tiden mer än en gång. Upprepade förlängningar bör dock medges endast i rena undantagsfall.

Om fastighetsägaren anser att han behöver anstånd, skall ansökan om förlängning göras före utgången av den löpande – dvs. den ursprungligt fastställda eller den förlängda – tidsfristen.

4 §

I paragrafen ges regler om förvaltningsavtals innehåll och om förfarandet när fastighetsägaren har ingett sådant avtal för godkännande. Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Enligt *första stycket* skall förvaltningsperioden som regel uppgå till minst tre år. Endast i mycket speciella fall bör kortare tid kunna godtas. Under avtalstiden skall parterna i princip vara bundna av den ingångna överenskommelsen. Förvaltningsavtalet får alltså inte innehålla någon klausul som gör det möjligt för ena parten att ensidigt säga upp avtalet till upphörande före avtalstidens utgång. Däremot bör det inte finnas något hinder mot villkor som innebär att avtalet upphör vid grova avtalsbrott, fastighetens övergång i annans ägo o. d.

En fastighetsägare som ingår ett förvaltningsavtal med anledning av förvaltningsåläggande måste räkna med att hyresnämnden kan komma att vägra godkännande av avtalet. Det torde därför vara lämpligt att kontrahenterna i avtalet intar ett förbehåll om att avtalet inte gäller om det inte i efterhand godkänns av hyresnämnden.

De standardiserade förvaltningsavtal som f. n. förekommer på fastighetsmarknaden anger på ett i allmänhet mycket detaljerat sätt omfattningen av förvaltningsuppdraget och förvaltarens befogenheter. Det är lämpligt att avtal som ingås till följd av ett förvaltningsåläggande anknyter till denna branschpraxis. Härigenom får hyresnämnden möjlighet att bedöma om avtalet har ett sådant innehåll att syftet med förvaltningsåläggandet uppnås. Det föreskrivs därför att avtalet noggrant skall ange vad som åligger förvaltare.

De förvaltningsavtal som brukas f. n. är regelmässigt kombinerade med fullmakt för förvaltare att med bindande verkan företräda uppdragsgivaren i de angelägenheter som rör förvaltningen. Motsvarande bör gälla i fråga om förvaltningsavtal som ingås till följd av ett förvaltningsåläggande.

En föreskrift om detta har tagits in i första stycket.

Innan nämnden ingår i en närmare prövning av avtalets innehåll, skall nämnden enligt *andra stycket* bereda sökanden tillfälle att yttra sig över avtalet. Nämnden bör därför översända en kopia av avtalet till sökanden med anmodan att inom viss kortare tid inkomma med eventuella erinringar.

Med beaktande av bl. a. sådana synpunkter som sökanden kan ha framfört prövar hyresnämnden därefter om avtalet kan godkännas. Här ingår som ett första led en prövning från nämndens sida av att den utsedde förvaltaren har tillräckliga kunskaper och behövlig erfarenhet för uppdraget. Det är viktigt att prövningen av förvaltarens förutsättningar för uppdraget sker med stor omsorg och att endast den som ha väl dokumenterad erfarenhet av fastighetsförvaltning godtas. Kraven bör i huvudsak vara desamma som vid val av förvaltare i samband med beslut om tvångsförvaltning (8 §). Om sökanden och fastighetsägaren är ense om en förvaltare, bör denne normalt accepteras av hyresnämnden om inte särskilda skäl talar emot detta. Uppstår tvekan om förvaltarens kvalifikationer, får utredning förebringas om dennes lämplighet för uppdraget. Nämnden bör i så fall ge fastighetsägaren några dagar på sig att ordna med detta och under tiden avvakta med sitt slutliga ställningstagande till frågan om förvaltningsavtalet kan godkännas.

Härefter skall nämnden pröva om avtalet ger förvaltaren tillräckliga befogenheter så att man kan räkna med att en tillfredsställande förvaltning kan uppnås. De allmänna riktlinjerna för denna prövning har angetts i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.3). Normalt bör det vara den särskilde förvaltaren som i fortsättningen skall svara för fastighetens skötsel i förhållande till de boende. Han bör alltså ges en omfattande rätt att företräda fastighetsägaren i frågor som rör fastigheten och dess skötsel. Utformningen av de förvaltningsavtal som f. n. förekommer på fastighetsmarknaden kan härvid tjäna till ledning. Dessa innehåller en fackmannamässig beskrivning av de olika funktioner som kan ingå i en fastighetsförvaltning. De visar också vilka alternativ som har ansetts ändamålsenliga när det gäller den närmare kompetensfördelningen mellan förvaltaren och fastighetsägaren.

Som ett exempel kan nämnas det formulär till avtal om fastighetsförvaltning som har utarbetats av Föreningen Stockholms fastighetsförvaltare. Enligt detta kan ett förvaltningsuppdrag innefatta kameral förvaltning, teknisk förvaltning, allmänna åligganden eller samtliga dessa uppdrag, s. k. fullständig förvaltning. De olika beståndsdelarna har enligt avtalsformuläret i huvudsak följande omfattning.

Vid kameral förvaltning är förvaltaren bl. a. skyldig att avisera om och uppbära hyror, att ombesörja påminnelser vid bristande hyresbetalning, att utföra löpande bokföring samt att föranstalta om lagsökning och avhysning.

Teknisk förvaltning innefattar bl. a. skyldighet för förvaltaren att öva

tillsyn över fastigheten som sådan och utföra erforderliga besiktningar, i första hand för att fastställa reparationsbehovet, att övervaka fastighetens tekniska skötsel (fastighetsskötare eller motsvarande), att föranstalta om och övervaka nödvändiga underhållsarbeten, som inte är av större omfattning, samt att då underhållsarbeten av större omfattning erfordras underätta uppdragsgivaren därom, att upprätta och reglera avtal som behövs för den tekniska förvaltningen samt att granska och attestera räkningar avseende arbeten och leveranser inom ramen för den tekniska förvaltningen.

Som exempel på allmänna åligganden kan nämnas förvaltarens skyldighet att öva tillsyn över förhållandena inom fastigheten med särskild hänsyn till sundhet, ordning och skick, att upprätta avtal om uthyrning och annan upplåtelse av utrymmen inom fastigheten, att anställa fastighetsskötare, att upprätta och i förekommande fall reglera leverans- och entreprenadavtal som behövs för fastighetens drift och renhållning, att vidmakthålla vissa försäkringar samt att verkställa skadeanmälan till försäkringsbolag.

I det nyss angivna avtalsformuläret anges också vissa tillkommande förvaltningsuppgifter som förvaltaren kan åta sig mot särskild ersättning. Hit hör exempelvis att upprätta bokslut och deklarationshandlingar beträffande fastigheten, att anskaffa eller omplacera lån för fastigheten, att biträda i stadsplaneärenden och att planera, leda eller kontrollera förbättringsarbeten och underhållsarbeten av större omfattning.

I avtalsformuläret regleras också uppdragsgivarens åligganden. Han är skyldig att till förvaltaren överlämna samtliga handlingar som erfordras för att förvaltningen skall kunna bedrivas ändamålsenligt. Han skall också tillhandahålla förvaltaren erforderliga penningmedel, om fastighetens avkastning inte är tillfyllest. Uppdragsgivaren får inte utan förvaltarens hörande själv vidta sådana åtgärder som enligt avtalet eller sedvänja ankommer på förvaltaren.

I samband med beslut om förvaltningsåläggande bör nämnden i sina skäl redovisa vilka brister som har ansetts motivera föreläggandet. Fastighetsägaren får härigenom viss ledning för att bedöma vilka krav nämnden kan komma att uppställa för att förvaltningsavtalet skall godkännas. Som regel torde ett förvaltningsåläggande innebära krav på att förvaltningen lämnas över i den omfattning som enligt det nyss nämnda avtalsformuläret betecknas som fullständig förvaltning. Fastighetsägaren bör i så fall upplysas om detta. Hyresnämnden bör också i övrigt ge fastighetsägaren råd och anvisningar, om denne är osäker på hur förvaltningen skall ordnas.

Om hyresnämnden finner att det inlämnade förvaltningsavtalet har ett sådant innehåll att förvaltningen överlämnas på ett godtagbart sätt, skall nämnden godkänna avtalet. Härigenom slås fast att fastighetsägaren har uppfyllt förvaltningsåläggandet. I och med godkännandet upphör nämndens befattning med ärendet.

Om nämnden anser att det föreligger någon brist i avtalet, har nämnden enligt *tredje stycket* möjlighet att bereda fastighetsägaren tillfälle att juste-

ra avtalet. Denna möjlighet är avsedd att utnyttjas endast i fråga om mindre brister i avtalet. Är bristerna mera omfattande eller kan den föreslagne förvaltaren inte godtas, bör det normala vara att nämnden dels konstaterar att avtalet inte innebär att förvaltningen överlämnas på sätt som kan godkännas av nämnden, dels förordnar att fastigheten skall ställas under tvångsförvaltning. Viss möjlighet finns emellertid att i en sådan situation i stället meddela nytt förvaltningsåläggande (5 §).

5 §

I denna paragraf, som motsvarar 6 § i utredningens förslag, behandlas det fallet att fastighetsägaren inte nöjaktigt uppfyller förvaltningsåläggandet.

Paragrafen behandlar två olika situationer. Dels kan det inträffa att fastighetsägaren över huvud taget inte hör av sig till nämnden inom den tid som har bestämts enligt 3 §. Detta kan bero på att han inte har brytt sig om föreläggandet eller att han har misslyckats med att skaffa en förvaltare. Den andra situationen är att fastighetsägaren väl presenterar ett förvaltningsavtal för nämnden men att nämnden inte kan godkänna den föreslagna utformningen av avtalet, antingen därför att den utsedde förvaltaren inte kan godkännas eller därför att avtalet i övrigt inte har getts ett godtagbart innehåll. För båda situationerna gäller som huvudregel att nämnden skall besluta om tvångsförvaltning.

Om särskilda skäl föreligger, kan nämnden dock meddela nytt förvaltningsåläggande i stället för att besluta om tvångsförvaltning. Situationen kan exempelvis vara den att fastighetsägaren presenterar ett i och för sig acceptabelt avtal men att nämnden inte anser sig kunna godta den utsedde förvaltaren. Om det i ett sådant fall är uppenbart att fastighetsägaren är angelägen att ordna förhållandena på ett sätt som nämnden kan godta, bör sådana särskilda skäl anses föreligga som kan medföra ett nytt förvaltningsåläggande. Om avtalet eljest är behäftat med någon påtaglig brist bör nytt förvaltningsåläggande meddelas endast om fastighetsägaren kan presentera något godtagbart alternativ.

6 §

I paragrafen, som motsvarar 5 § i utredningens förslag, ges bestämmelser om vad som händer när fastigheten övergår till ny ägare.

Ett förvaltningsåläggande har kort varaktighet, normalt endast några veckor. Något preciserat ställningstagande till hur förvaltningen skall ordnas har inte skett genom själva åläggandet. Det saknas därför anledning att låta ett förvaltningsåläggande gälla också mot ny ägare av fastigheten.

I stället föreskrivs att ett förvaltningsåläggande förfaller, om fastigheten övergår till ny ägare. Detta innebär att hyresnämnden omedelbart avskriver ärendet från vidare handläggning. Sökanden måste alltså, om han allt-

jämt finner särskild förvaltning nödvändig, komma till nämnden med en ny ansökan riktad mot den nye ägaren.

Det ligger i såväl den tidigare som den nye fastighetsägarens intresse att hyresnämnden får kännedom om överlåtelsen. Man torde därför kunna utgå från att hyresnämnden regelmässigt kommer att underrättas om ägarbytet genom deras försorg. Om nämnden inte skulle få kännedom om ägarbytet före tidsfristens utgång, kommer detta som regel att resultera i att nämnden beslutar att ställa fastigheten under tvångsförvaltning. Av 19 och 30 §§ följer då att beslutet om tvångsförvaltning blir gällande mot den nye ägaren.

I förevarande paragraf angiven rättsverkan inträder endast när äganderättsövergången är definitiv, dvs. inte så länge förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor eller myndighets tillstånd eller av att förköp inte sker. Nämnden bör kräva utredning om att ägarbyte verkligen har skett, t. ex. genom att fordra in åtkomsthandling eller bevis om att förvärvaren har sökt lagfart.

I paragrafen behandlas bara det fallet att ett förvaltningsåläggande alltså är föremål för nämndens prövning. Vad som vid ägarbyte händer med ett av nämnden godkänt förvaltningsavtal regleras inte i lagen utan blir beroende av innehållet i förvaltningsavtalet. Denna fråga kommenteras ytterligare i anslutning till 7 §.

7 §

I denna paragraf föreskrivs skyldighet för förvaltaren att underrätta sökanden om förändringar som inträffar i förvaltningen sedan hyresnämnden har godkänt förvaltningsavtalet.

Som har framhållits i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.3) är ärendet om särskild förvaltning avslutat för nämndens del i och med godkännandet av det ingivna avtalet. Nämnden har alltså ingen tillsyn över förvaltningen och tar inte någon befattning med de olika frågor som kan dyka upp under den tid förvaltningsavtalet gäller. Det blir i stället sökanden som i första hand får bevaka att avtalet fullföljs. I syfte att underlätta bevakningen föreskrivs i *första stycket* att förvaltaren genast skall göra anmälan till sökanden, om det inträffar ändringar med avseende på förvaltningen i de delar denna har godkänts av hyresnämnden. Härigenom får sökanden möjlighet att bedöma om det finns skäl att ta upp förvaltningsfrågan på nytt inför hyresnämnden. Anser sökanden att en förnyad prövning bör äga rum har han att ge in en ny ansökan om särskild förvaltning till nämnden. Naturligtvis kan en sådan ansökan göras även utan underrättelse från förvaltaren. Genom ansökningen uppkommer ett nytt ärende, vari nämnden på vanligt sätt har att pröva frågan om särskild förvaltning och formerna för denna. Visar det sig härvid att fastighetsägaren har brutit avtalet av tredska eller i illojalt syfte, bör ansökningen normalt leda till beslut om tvångsförvaltning.

Förvaltaren skall anmäla allt som innebär en förändring i förvaltningen såsom den har godkänts av hyresnämnden. Anmälan skall alltså göras när parterna kommer överens om att ändra innehållet i avtalet eller när tillämpningen av avtalet ändras eller när fastighetsägaren underlåter att följa avtalets bestämmelser. Även uppsägning av avtalet på grund av avtalsbrott, ägarbyte och liknande ändrade förhållanden skall anmälas. Däremot behöver anmälan inte ske då den särskilda förvaltningen vid avtalstidens utgång upphör i enlighet med den av hyresnämnden granskade avtalstexten.

Lagen innehåller inga bestämmelser om på vilket sätt förvaltaren skall göra anmälan. Det torde dock vara lämpligt att den sker i skriftlig form. Ett vanligt brev till sökanden under dennes vanliga adress torde normalt vara tillräckligt.

I andra stycket föreskrivs att hyresnämnden i beslut om godkännande av förvaltningsavtalet skall erinra förvaltaren om hans underrättelseskyldighet. Det finns inget tvångsmedel, varigenom förvaltarens underrättelseskyldighet kan sanktioneras. Jag hänvisar till vad jag har anfört om denna fråga i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.3).

Tvångsförvaltning

8 §

I denna paragraf, som motsvarar 3 och 8 §§ i utredningens förslag, ges bestämmelser om förordnande av förvaltare i samband med beslut om tvångsförvaltning. I tvångsförvaltningslagen finns motsvarande bestämmelser i 2 §.

Förvaltare utses av hyresnämnden. Enligt första stycket skall detta ske samtidigt med att nämnden beslutar om tvångsförvaltning. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4) skall nämnden, innan den meddelar beslut om tvångsförvaltning, bereda kommunen tillfälle att lämna förslag på förvaltare. En bestämmelse härom föreslås i 16 § nämndlagen (avsnitt 7.3).

I första stycket föreskrivs också vad hyresnämnden har att iaktta vid val av förvaltare. Utan särskild föreskrift gäller att bara den som har förklarat sig villig att åta sig uppdraget kan utses till förvaltare.

Det har inte varit möjligt att i lagen närmare precisera vilka krav som bör ställas på en förvaltare. Som allmänt kvalifikationsvillkor föreskrivs att förvaltaren skall ha erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning. I detta ligger att han skall besitta sådana kunskaper om fastighetsförvaltning att just den aktuella förvaltningen kan skötas på ett fullt godtagbart sätt.

Som exempel på företag och sammanslutningar vilka normalt är lämpliga som förvaltare kan nämnas allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag, fastighetsägareorganisationer och större fastighetsförvaltningsföretag. Även andra som yrkesmässigt bedriver förvaltningsverksamhet liksom ad-

vokater och kommunala förtroendemän och tjänstemän med erfarenhet av fastighetsförvaltning bör normalt kunna godtas. Däremot bör kommunal nämnd inte komma i fråga för uppdrag som förvaltare, framför allt med hänsyn till de möjligheter till överklagande av nämndens beslut som föreligger.

Enligt *andra stycket* kan hyresnämnden entlediga förvaltaren och tillsätta ny förvaltare, när förhållandena föranleder det. Ett exempel på en sådan situation är att förvaltningen inte sköts på ett tillfredsställande sätt. Det samma gäller om förvaltaren själv begär att få bli befriad från uppdraget.

9 §

I denna paragraf, som motsvarar 3 § första stycket tvångsförvaltningslagen, anges förvaltarens allmänna åligganden. Hithörande frågor har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

Förvaltaren skall svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten. Häri ligger att han skall se till att den löpande förvaltningen fungerar. I ett vanligt hyreshus skall han alltså se till att värme, vatten och elström tillförs fastigheten, att trappstädning och sandning sker, att sedvanliga underhållsarbeten utförs osv.

Förvaltaren skall vidare verka för att de olägenheter som har föranlett förvaltningsbeslutet undanröjs och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Detta innebär att förvaltaren med utgångspunkt i de ekonomiska och andra värderingar som gäller för fastighetsförvaltning i allmänhet har att pröva om genomförandet av en viss åtgärd framstår som rimlig. Därvid måste faktorer såsom god sed i hyresförhållanden och fastighetens skick särskilt beaktas.

Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4) behöver de åtgärder som förvaltaren skall verka för inte nödvändigtvis beräknas ge en avkastning som kommer att täcka kapitalkostnaderna. Däremot skall förvaltaren enligt en särskild regel vara verksam för att skäligen avkastning erhålls.

Vid prövningen av om förutsättningar föreligger för mera omfattande och kostnadskrävande upprustningsåtgärder bör en beräkning av intäkts- och kostnadsposterna ske genom en sådan förräntningskalkyl som åsyftas i 5 § bostadssaneringslagen. Enligt denna bestämmelse får fastighetsägaren åläggas att utföra de åtgärder som behövs för att bostadslägenhet inom fastigheten skall uppnå lägsta godtagbara standard under förutsättning att fastigheten med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Innebörden av detta krav är att avkastningen efter upprustningen vid en kalkylmässig beräkning måste antas kunna förrenta kostnaderna för åtgärderna (jfr prop. 1973: 22 s. 77, 127 och 144). I de fall det vid tvångsförvaltning blir fråga om att utföra en upprustning till

lägsta godtagbara standard bör det normalt krävas att åtgärden medför skäligt ekonomiskt utbyte i bostadssaneringslagens här angivna mening.

10 §

Enligt denna paragraf, som motsvarar 3 § tredje stycket tvångsförvaltningslagen, ges hyresnämnden möjlighet att meddela föreskrifter för förvaltningen.

Normalt torde det inte behövas några särskilda föreskrifter, utan förvaltningen får skötas självständigt av förvaltaren i enlighet med de bestämmelser som har angetts i lagförslaget. Särskilda föreskrifter kan bli behövliga exempelvis när fastighetsägaren har gått i konkurs och en viss samordning måste ske i förhållande till konkursförvaltningen (se prop. 1970:133 s. 64 och 110).

11 §

I denna paragraf, som delvis motsvarar 4–6 §§ tvångsförvaltningslagen, anges den huvudsakliga omfattningen av förvaltarens befogenheter. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

Bestämmelserna i *första stycket* innebär att förvaltaren har en allmän rätt att i frågor som rör fastigheten företräda fastighetsägaren samt tala och svara i dennes ställe. De medför i princip att fastighetsägaren mister alla befogenheter beträffande fastigheten och att dessa i stället läggs hos förvaltaren.

Enligt uttrycklig föreskrift uppbär förvaltaren hyror och andra löpande intäkter av fastigheten. Fastighetsägaren saknar alltså befogenhet att mota hyresbetalning. Att hyresgästerna inte med befriande verkan kan betala hyra till annan än förvaltaren framgår av 20 §.

Lagen innehåller inte några uttryckliga föreskrifter om förvaltarens ställning i mål och ärenden som rör fastigheten. Det praktiska behovet av sådana föreskrifter är enligt min mening inte så stort att det motiverar en lagreglering. Någon ändring i förhållande till gällande rätt är inte heller åsyftad (se prop. 1970:130 s. 73 och 103). Huvudprincipen är alltså liksom tidigare att fastighetsägaren är part i mål rörande fastigheten med förvaltaren som behörig ställföreträdare.

Fastighetsägaren saknar processbehörighet i samma utsträckning som han till följd av beslutet om tvångsförvaltning inte civilrättsligt kan förfoga över det som processen rör sig om (se 11 kap. 1 § andra stycket rättegångsbalken). Observeras bör emellertid att fastighetsägaren i vissa avseenden har kvar sin förfoganderätt även när fastigheten har ställts under tvångsförvaltning. Som exempel kan nämnas att fastighetsägaren i och för sig har rätt att sälja fastigheten. I sådana situationer har fastighetsägaren också kvar sin processbehörighet beträffande fastigheten.

Frånsett sådana begränsningar som hänger samman med förvaltarens befogenhet att förvalta fastigheten berör tvångsförvaltningen inte fastig-

hetsägarens behörighet att föra talan i rättegång. Beträffande frågan om fastighetsägarens processbehörighet i skatterättsliga mål m. m. hänvisar jag till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen i samband med behandlingen av frågan om förvaltarens redovisning (avsnitt 5.4.).

I andra stycket anges de inskränkningar som föreligger i förvaltarens rätt att förfoga över fastigheten. Först anges i enlighet med vad som f. n. gäller enligt 4 § andra stycket tvångsförvaltningslagen att förvaltaren inte får överlåta eller på annat sätt förfoga över fastigheten så att den helt eller delvis fränhånds ägaren. Detta innebär bl. a. att förvaltaren vid civilprocess eller fastighetsbildningsförrättning inte är behörig att företa åtgärder som inkräktar på själva ägarförhållandet. Bestämmelsen hindrar dock inte förvaltaren att vidta åtgärder som indirekt medför att äganderätten rubbas. Han kan alltså söka förmå kommunen att ansöka om inlösen av fastigheten enligt de bestämmelser som föreslås i 28 §. Vidare kan en vägran att med hyresmedel betala lån leda till exekutiva åtgärder beträffande fastigheten.

I andra stycket anges vidare att förvaltaren inte har befogenhet att på fastighetsägarens vägnar ingå borgen eller växelförbindelse. Denna förfoganderättsinskränkning gäller f. n. vid tvångsförvaltning enligt uttalanden i lagens förarbeten (prop. 1970:133 s. 121).

Det föreskrivs också att förvaltaren är förhindrad att utan hyresnämndens tillstånd låta inteckna fastigheten. Enligt 22 kap. 2 § jordabalken skall ansökan om inteckning göras skriftligen av fastighetens ägare. När beslut om tvångsförvaltning har meddelats, upphör emellertid i princip fastighetsägarens rätt att inteckna fastigheten (jfr dock 12 § i lagförslaget). Förvaltaren utövar denna befogenhet i ägarens ställe. Om förvaltaren vill låta inteckna egendomen, måste han emellertid först inhämta tillstånd av hyresnämnden. Om tillstånd lämnas, bör tillståndet bifogas ansökan om inteckning som lämnas in till inskrivningsmyndigheten. Saknas tillstånd, skall inteckningsansökan normalt förklaras vilande (se 22 kap. 4 § punkt 4 jordabalken).

Förvaltaren kan alltså vidta åtskilliga inskrivningsåtgärder beträffande fastigheten utan tillstånd av hyresnämnden, t. ex. söka lagfart då fastighetens ägare har försummat det eller låta döda inteckning. Avgörande för vilka åtgärder förvaltaren på egen hand kan vidta i inskrivningsärenden är om åtgärden innebär att fastighetens inteckningsbelastning ökas eller inte.

Tillstånd av hyresnämnden krävs också för att förvaltaren skall få ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten.

Vid fastighetskredit används regelmässigt skriftligt fordringsbevis (s. k. omslagsrevers). Också pantsättningen har som regel skriftlig form. Pantförskrivningen tecknas i allmänhet direkt på själva fordringsbeviset. Kravet på hyresnämndens tillstånd till fastighetslån innebär att förvaltaren inte utan sådant tillstånd får underteckna en omslagsrevers eller en pantförskrivningsklausul på fastighetsägarens vägnar.

Lån av pengar kan emellertid också ske helt formlöst. Det finns inte hel-

ler något hinder mot att upplåta panträtt i fast egendom till förmån för fordran som endast är muntlig. Pantsättningen kan vara antingen muntlig eller skriftlig. Den föreliggande förfoganderättsinskränkningen innebär att förvaltaren inte utan hyresnämndens tillstånd genom skriftlig eller muntlig betalningsutfästelse får göra fastighetsägaren till gäldenär i fordringsförhållande, där borgenären som säkerhet för sin fordran betingar sig panträtt i fastigheten.

I allmänhet torde nämnden vid ett och samma tillfälle få ta ställning till en begäran från förvaltaren om tillstånd att dels ta upp lån på vissa närmarre angivna villkor, dels låta inteckna fastigheten för motsvarande penningbelopp.

Med hänsyn till att fastighetsägaren kan bli personligen betalningsansvarig för lån som förvaltaren med nämndens tillstånd tar upp, får sådant tillstånd inte lämnas utan att fastighetsägaren har fått del av förvaltarens begäran och beretts tillfälle att yttra sig i frågan, jfr 15 § förvaltningslagen (1971:290).

Vid tillståndsgivningen skall hyresnämnden pröva om det begärda tillståndet avser åtgärd som står i överensstämmelse med reglerna i 9 § och om uppgivet kreditbehov kan anses grundat. Det ankommer därvid på förvaltaren att i den omfattning som nämnden påfordrar tillhandahålla utredning i saken. Om det begärda tillståndet exempelvis gäller ett banklån för finansiering av förbättringsarbeten, bör förvaltaren lämna en redogörelse för de planerade arbetena och de beräknade kostnaderna för dem samt ange vilka möjligheter han har att skaffa de medel som behövs. I motsats till vad som anses gälla enligt tvångsförvaltningslagen får hyresnämnden med den nu föreslagna bestämmelsen möjlighet att ge förvaltaren tillstånd att ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten också för annat ändamål än för att utföra förbättringsarbeten, exempelvis för att omplacera redan befintliga fastighetslån eller för att täcka rena driftkostnader.

Beträffande andra lån än sådana med panträttssäkerhet i fastigheten föreskrivs att förvaltaren på fastighetsägarens vägnar får ingå avtal om kredit, om avtalet ej står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen. Förvaltarens befogenhet att på egen hand ingå kreditavtal avser huvudsakligen krediter av mindre omfattning för den löpande förvaltningen. Med kredit avses såväl anstånd med betalning som lån. Kravet på att avtalet ej får stå i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen innebär bl. a. att såväl skuldbeloppet som betalningsvillkoren bör vara avpassade så att det är möjligt att successivt betala kreditbeloppet och kreditkostnaderna med de löpande intäkterna jämte de andra medel som förvaltaren kan räkna med att få disponera över. I detta ligger också att kredittiden som regel skall rymmas inom förvaltningsperioden. Som exempel kan nämnas att förvaltaren kan träffa avtal om sedvanliga leverantörskrediter och vid behov förvärva behövliga utrustningsdetaljer m. m. genom avbetalningsköp. Förvaltaren har också befogenhet att

träffa avtal med kreditinstitut om anstånd med betalning av räntor och amorteringar för att därigenom t. ex. skapa bättre utrymme för underhållsarbeten.

Enligt *tredje stycket*, som motsvarar 5 § första stycket tvångsförvaltningslagen, kan förvaltaren frivilligt inskränka sitt i lagen angivna kompetensområde. Förutsättningen härför är dock att det är fråga om en angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen. Det finns inget formellt krav på medgivande från hyresnämndens eller fastighetsägarens sida för att förvaltaren skall få besluta om inskränkning. Det ligger dock i sakens natur att beslut om inskränkning bör förekomma endast i undantagsfall. Hyresnämnden och fastighetsägaren skall ofördröjligen underlättas om beslutet. Förvaltaren kan fritt återkalla beslutet, om förhållandena påkallar det.

12 §

Denna paragraf, som närmast motsvarar 5 § andra stycket tvångsförvaltningslagen, ger fastighetsägaren en begränsad möjlighet att trots tvångsförvaltningen företa vissa åtgärder beträffande fastigheten.

Utan hinder av vad som följer av 11 § första stycket får fastighetsägaren enligt *första stycket* av förevarande paragraf ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller låta företa inskrivningsåtgärd beträffande denna, om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till åtgärden. Fastighetsägaren skall alltså vända sig direkt till hyresnämnden med sin begäran utan att först söka inhämta förvaltarens samtycke till åtgärden. Det ligger emellertid i sakens natur att nämnden bör inhämta yttrande från förvaltaren innan ärendet avgörs.

Självfallet måste lagfartsplikten kunna fullgöras utan särskilt tillstånd. Enligt första stycket andra meningen krävs därför inte tillstånd för ingivande av ansökan om lagfart resp. inskrivning av tomträtt.

Om den sökta åtgärden enligt nämndens bedömning skulle försämra förutsättningarna för en tillfredsställande förvaltning får enligt *andra stycket* tillstånd inte ges. I praktiken torde det finnas ringa utrymme för en tillämpning av förevarande paragraf. Att meddela tillstånd mot förvaltarens vilja bör komma i fråga endast undantagsvis.

Genom att beslut om tvångsförvaltning enligt 26 § skall antecknas i fastighetsboken kan inskrivningsmyndigheten kontrollera att fastighetsägaren inte utan tillstånd låter företa sådan inskrivningsåtgärd beträffande fastigheten som kräver tillstånd av hyresnämnden. Om fastighetsägaren utan att bifoga tillstånd skulle inge ansökan om t. ex. inteckning, skall ansökan förklaras vilande (22 kap. 4 § punkt 4 jordabalken).

13 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om skyldighet för fastighetsägaren att utge medel för förvaltningen. Bestämmelserna, vilka saknar motsvarig-

het i tvångsförvaltningslagen, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4). Paragrafen motsvarar 13 § första stycket och 19 § andra stycket i utredningens förslag.

Bestämmelserna i *första stycket* innebär att hyresnämnden på begäran av förvaltaren kan ålägga fastighetsägaren betalningsskyldighet, om medel till förvaltningen ej i tillräcklig mån kan erhållas genom löpande intäkter eller genom lån. På motsvarande sätt som gäller vid tillståndsgivning enligt 11 § andra stycket ankommer det på förvaltaren att i den omfattning som nämnden påfordrar tillhandahålla utredning i saken.

Med fastighetens ägare menas i denna paragraf den som enligt vanliga civilrättsliga regler är att anse som ägare, oberoende av om han har sökt lagfart eller ej. Om fastigheten ägs av flera bör betalningsskyldighet åläggas dem solidariskt.

Hyresnämnden kan enligt 31 § förordna att beslut om betalningsskyldighet skall lända till efterrättelse genast. Skäl för sådant förordnande kan föreligga t. ex. när förvaltaren behöver medel omedelbart för brådskande åtgärder.

Hyresnämndens beslut om betalningsskyldighet får enligt 32 § nämndlagen i dess nu föreslagna lydelse verkställas såsom lagakraftäggande dom (avsnitt 7.3). Om fastighetsägaren underlåter att betala det fastställda beloppet, skall förvaltaren alltså kunna vända sig till exekutiv myndighet för att få till stånd utmätning. Den tvångsförvaltrade fastigheten bör inte omfattas av exekutionen. Någon uttrycklig lagbestämmelse härom behövs inte. Enligt 62 § tredje stycket utsökningslagen (1877:31 s. 1) får nämligen utmätning av fast egendom för annan fordran än sådan som är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen ske endast om borgenären begär det. Den fordran som uppkommer genom hyresnämndens betalningsåläggande är inte förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten och det får förutsättas att förvaltaren, som här får jämföras med borgenär, inte begär utmätning av den tvångsförvaltrade fastigheten.

Eftersom ett betalningsåläggande gäller viss angiven person kan betalningsskyldigheten i samband med ägarbyte inte automatiskt övergå på den nye ägaren. I *andra stycket* föreskrivs i stället att betalningsskyldighet, som har ålagts före ägarbytet, kvarstår på den ursprunglige ägaren. Något krav på att beslutet om betalningsskyldighet också skall ha vunnit laga kraft uppställs inte. Beträffande motivet till föreskriften, som innebär en avvikelse från 19 § andra stycket i utredningens förslag, hänvisar jag till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4). Hyresnämnden har enligt 14 § möjlighet att i en sådan situation som avses här upphäva åläggandet.

14 §

I paragrafen ges regler om upphävande av beslut om betalningsskyldighet. Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Enligt 13 § andra stycket påverkar ägarbyte inte beslut om betalningsskyldighet som har meddelats dessförinnan. Det förhållandet att fastigheten förvärfvas av annan kan emellertid föranleda att ett meddelat betalningsåläggande bör tas upp till omprövning. Också mellankommande omständigheter av annat slag kan undantagsvis medföra att det inte längre föreligger skäl för att ålagd betalningsskyldighet fullgörs. Hyresnämnden kan i sådana fall förordna att beslutet om betalningsskyldighet inte vidare skall gälla. Belopp som redan har erlagts berörs inte av ett sådant förordnande.

15 §

I denna paragraf behandlas fastighetsägarens skyldighet att utge ersättning för utrymme som han själv använder. Bestämmelserna, som har viss motsvarighet i 3 § tredje stycket tvångsförvaltningslagen, har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

Enligt *första stycket* är fastighetsägaren skyldig att i den omfattning hyresnämnden finner skäligt betala ersättning för de utrymmen han själv använder. Ersättningen bör bestämmas med utgångspunkt i det allmänna hyresläget i orten. I fråga om bostadslägenhet bör de normer för hyressättningen som ges i 48 § hyreslagen vara vägledande. Även sociala och andra särskilda skäl bör dock kunna tillmätas betydelse.

Andra stycket upptar en bestämmelse om åläggande för fastighetsägaren att flytta från det utrymme han disponerar. För att sådant åläggande skall få meddelas av hyresnämnden fordras att fastighetsägaren har underlåtit att betala den ersättning som nämnden har fastställt enligt första stycket. Däremot är det inte nödvändigt att förvaltaren har sökt verkställighet av nämndens betalningsbeslut. Flyttningsåläggande kan inte meddelas för det fall fastighetsägaren underlåter att fullgöra annan betalningsskyldighet, t. ex. enligt 13 §.

Avfattningen av bestämmelsen lämnar utrymme för ett visst mått av värdering från hyresnämndens sida. Flyttningsåläggande bör inte meddelas om det är obilligt mot fastighetsägaren att hans rätt att disponera utrymmet upphör. Tjänar utrymmet till stadigvarande bostad för fastighetsägaren bör flyttningsåläggande inte meddelas annat än i rena undantagsfall.

Enligt *tredje stycket* får hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren medge denne skäligt uppskov med avflyttningen, dock högst under tre månader. Anståndsregeln är i första hand avsedd att göra det möjligt för fastighetsägaren att på ett lugnare sätt avveckla verksamhet som eventuellt har bedrivits i en viss lokal eller att tidsmässigt anpassa överflyttningen till en nyanskaffad lokal.

Beslut enligt denna paragraf får enligt 32 § nämndlagen verkställas som lagakraftätagande dom (avsnitt 7.3).

16 §

Denna paragraf, som saknar motsvarighet i tvångsförvaltningslagen, innehåller regler om fastighetsägarens upplysningsskyldighet gentemot förvaltaren. Bestämmelserna har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

I *första stycket* upptas den grundläggande regeln att fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren behövliga upplysningar rörande fastigheten.

Andra stycket innehåller en bestämmelse om att hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna de upplysningar som förvaltaren behöver. Ett sådant förfarande kan tillgripas dels när fastighetsägaren vägrar att lämna begärd uppgift, dels när förvaltaren vill ha en lämnad uppgift bekräftad under straffansvar.

Om fastighetsägaren är omyndig eller en juridisk person får bestämmelserna tillämpas på den legale ställföreträdaren. Någon uttrycklig regel här om har inte ansetts behövlig. Företräds den juridiska personen av flera, exempelvis styrelseledamöter i ett bolag, bör edgången begränsas till att gälla den eller dem som kan antas ha de bästa kunskaperna om fastigheten.

Beträffande själva förfarandet skall vissa bestämmelser om vittne i rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Detta gäller till att börja med lydelsen av själva vittneseden i 36 kap. 11 § rättegångsbalken (jfr 23 § lagen om införande av nya rättegångsbalken). Vidare skall reglerna om vittne som uteblir från förhandling (36 kap. 20 § rättegångsbalken) tillämpas. Fastighetsägare som inte inställer sig efter kallelse kan alltså antingen dömas till böter eller hämtas omedelbart. Sätts ny förhandling ut kan hyresnämnden förelägga vite eller förordna om hämtning till den uppskjutna förhandlingen. Uteblir fastighetsägaren även från denna får vitet dömas ut eller omedelbar hämtning ske. Att kallelse till förhör skall ske genom delgivning följer av 30 § nämndlagen.

Utöver de nämnda reglerna skall även bestämmelserna i rättegångsbalken om vittne som vägrar att avlägga ed eller avge vittnesmål eller besvara fråga (36 kap. 21 §) äga motsvarande tillämpning. De sanktioner som kan tillgripas mot en tredskande fastighetsägare är vite och häktning.

Närmare bestämmelser om böter och vite finns i 32 §.

Nämndens ställningstagande till frågan huruvida edgång skall ske kan inte överklagas. Däremot kan beslut om utdömande av vite eller böter eller om häktning överklagas (se 23 § nämndlagen).

17 §

I denna paragraf, som saknar motsvarighet i tvångsförvaltningslagen, föreskrivs skyldighet för fastighetsägaren att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

Fastighetsägarens skyldighet att tillhandahålla förvaltaren material avser i första hand skriftliga handlingar såsom hyreskontrakt, inneliggande

pantbrev, kopior av reverser, avtal med serviceföretag eller kommunala inrättningar m. m. Skyldigheten omfattar dock också andra saker som har betydelse för förvaltningen, t. ex. huvudnyckeln till fastigheten.

Förutom vitesföreläggande enligt förevarande paragraf kan handräckning genom överexekutor ifrågakomma mot en tredskande fastighetsägare (jfr prop. 1970:133 s. 104).

18 §

Paragrafen behandlar frågor rörande tiden för förvaltningen och motsvarar 7 § tvångsförvaltningslagen. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

Tiden för förvaltningen skall enligt *första stycket* fastställas inom sex månader från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Förvaltaren bör ge förslag på lämplig tid för förvaltningen men det ankommer på hyresnämnden att självmant se till att förvaltningstiden blir bestämd.

Förvaltningstiden kan enligt *andra stycket* förlängas och enligt *tredje stycket* förkortas. Prövningen av sådan fråga skall ske med utgångspunkt i de i 2 § uppställda rekvisiten för särskild förvaltning. Bedömningen torde dock i hög grad komma att påverkas av hur förvaltningen förlöpt i det enskilda fallet. Sålunda kan den omständigheten att ingripande förbättringsarbeten pågår tala för en förlängning. En omständighet som kan föranleda att förvaltningen bör upphöra i förtid är att fastigheten har överlåtits till någon som har goda förutsättningar att själv klara förvaltningen på ett fullt betryggande sätt.

När den av hyresnämnden fastställda förvaltningstiden har gått ut upphör förvaltningen utan särskilt beslut av nämnden.

19 §

I paragrafen, som motsvarar 8 § tvångsförvaltningslagen, behandlas det fallet att tvångsförvaltningsfastighet byter ägare. Bestämmelserna bör jämföras med 30 § i lagförslaget.

I tydlighetens intresse föreskrivs i förevarande paragraf att ägarbyte inte påverkar ett meddelat beslut om tvångsförvaltning. Detta gäller även om ägarbytet sker genom exekutiv försäljning eller expropriation. Det förhållandet att fastigheten förvärvas av annan kan emellertid föranleda att förvaltningsfrågan tas upp till omprövning enligt 18 § tredje stycket. Som jag redan har berört vid 1 § första stycket gäller detta naturligtvis i synnerhet om förvärvaren är staten eller kommun. I detta sammanhang kan anmärkas att inte heller utmätning eller konkurs häver en tvångsförvaltning (jfr prop. 1970:133 s. 64 f).

Den nye ägaren övertar den förres rättigheter och skyldigheter med avseende på förvaltningen. Som har framhållits i förarbetena till tvångsförvaltningslagen (prop. 1970:133 s. 74) får frågan om vem av de bägge ägarna

som slutligt skall svara för en förpliktelse mot tredje man lösas genom avtal mellan ägarerna.

Av 13 § andra stycket framgår att ägarbyte inte medför befrielse från betalningsskyldighet som har ålagts dessförrinnan.

20 §

I denna paragraf behandlas förvaltarens underrättelseskyldighet gentemot hyresgäster och panträttshavare samt hyresgästs skyldighet att betala hyran till förvaltaren. I förstnämnda avseende har paragrafen delvis en motsvarighet i 9 § tvångsförvaltningslagen.

Eftersom förvaltaren i princip inträder i fastighetsägarens alla funktioner i förhållande till hyresgästerna är det av vikt att dessa snabbt informeras om att fastigheten har ställts under tvångsförvaltning och om vem som är förvaltare. Det är likaså betydelsefullt att hyresgästerna snarast får kännedom om förvaltarskapets varaktighet. I *första stycket* föreskrivs därför skyldighet för förvaltaren att ofördröjligen underrätta hyresgästerna om dessa förhållanden.

Underrättelse till hyresgästerna om att fastigheten har ställts under tvångsförvaltning är av betydelse inte minst för att undvika att hyresmedel i strid med bestämmelsen i 11 § första stycket uppbärs av fastighetsägaren i stället för av förvaltaren. I *andra stycket* har intagits en regel av innebörd att hyresgäst som har underrättats om förvaltarskapet inte med befriande verkan kan betala hyra till annan än förvaltaren. Erfarenheterna av nuvarande tvångsförvaltningsförfarande visar att det finns behov av en sådan regel. En erinran om denna bestämmelse skall tas in i underrättelsen till hyresgäst om att fastigheten har ställts under tvångsförvaltning. Det är numera vanligt att hyresgästerna för månatliga hyresbetalningar använder tryckta post- eller bankgiroavier som kvartalsvis tillställs dem genom fastighetsägarens försorg. Om förvaltaren i något avseende ändrar det betalningsförfarande som hyresgästerna är vana vid, bör i underrättelsen självfallet lämnas fullständiga anvisningar om hur hyran i fortsättningen skall betalas.

Det anges inte i lagen på vilket sätt underrättelsen skall ske. Ett minimikrav torde dock vara att ett skriftligt meddelande jämte en kopia av hyresnämndens beslut i erforderliga delar läggs i samtliga hyresgästers brevkast. Dessutom bör anslag sättas upp i varje trappuppgång eller på någon liknande plats. Ett sådant underrättelseförfarande torde i allmänhet komma att fungera tillfredsställande.

Det är dock förvaltaren som har bevisskyldigheten för att underrättelse jämte erinran har kommit hyresgäst till handa. Om underrättelse har lämnats till hyresgäst i den ordning som nyss har angetts men det sedan visar sig att hyresgästen fortsätter att betala hyra till fastighetsägaren, går hyresgästen fri från betalningsskyldighet gentemot förvaltaren, om denne inte kan visa att hyresgästen har fått den behövliga underrättelsen. Om det vi-

sar sig att någon hyresgäst fortsätter att betala hyra till fastighetsägaren är det därför lämpligt att förvaltaren genom ett delgivningsförfarande, t. ex. rekommenderad postförsändelse med mottagningsbevis, underrättar hyresgästen om tvångsförvaltningsbeslutet och om bestämmelsen i andra stycket.

Skulle hyresgäst trots delgivning av underrättelse jämte erinran underlåta att betala hyra till förvaltaren, kan reglerna i 42 § hyreslagen om förverkande av hyresrätten bli tillämpliga. Självfallet innebär föreskriften i andra stycket ingen inskränkning i hyresgästens rätt att med stöd av 21 § hyreslagen nedsätta hyra hos överexekutor.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller även i fråga om hyresgäster som flyttar in under den tid fastigheten står under tvångsförvaltning.

Liksom enligt tvångsförvaltningslagen bör förvaltaren vara skyldig att underrätta känd borgenär med panträtt i fastigheten om förvaltningen. En föreskrift härom har tagits in i *tredje stycket*. Även denna underrättelse bör ske i skriftlig form.

Om en ny förvaltare tillträder har denne att ofördröjligen underrätta hyresgäster och kända panträttshavare om sitt tillträde.

21 §

I denna paragraf, som motsvarar 10 § tvångsförvaltningslagen, ges vissa bestämmelser rörande de medel som förvaltaren har hand om för fastigheten.

I vissa fall kan det bli möjligt för förvaltaren att av löpande intäkter m. m. avsätta medel för den fortsatta förvaltningen, t. ex. för planerade underhålls- eller förbättringsarbeten. Dessa medel tillhör fastighetsägaren även om de omhänderhas av förvaltaren. Det åligger enligt *första stycket* första meningen förvaltaren att hålla sådana penningmedel skilda från andra medel.

Om avsatta medel kunde utmätas för fastighetsägarens skulder eller dras in i en eventuell konkurs, skulle förvaltningens målsättning spolieras. I första stycket andra meningen föreskrivs därför att medel som förvaltaren har hand om för fastigheten inte får utmätas. Härav följer enligt 27 § konkurslagen att medlen 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 omfattas av såväl utmätning som konkurs. Härvid gäller dock den viktiga skyddsregeln att tvångsförvaltningen inte därigenom upphävs.

Om förvaltaren disponerar medel som inte behövs för förvaltningen skall medlen enligt *andra stycket* betalas ut till fastighetsägaren. Denna bestämmelse torde av naturliga skäl mera sällan få praktisk betydelse. Som har framhållits i förarbetena till tvångsförvaltningslagen (prop. 1970:133 s. 75) kan det vara rimligt att vid tillämpningen av bestämmelsen beakta en sådan omständighet som att fastighetsägaren för sin försörjning är beroende av fastighetens avkastning.

22 §

I denna paragraf behandlas förvaltarens redovisningsskyldighet och därmed sammanhängande frågor. Paragrafen motsvarar 11 § tvångsförvaltningslagen samt 22 § första och andra styckena i utredningens förslag. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

Syftet med förvaltarens redovisning är dels att ge hyresnämnden och fastighetsägaren möjlighet till överblick och kontroll över det sätt varpå förvaltare sköter sitt uppdrag, dels att utgöra underlag för fastighetsägarens deklarationsskyldighet. Redovisningen innebär en sammanfattning av det ekonomiska resultatet av fastighetsförvaltningen för viss period. Det åligger förvaltare att tillämpa den redovisningsperiod som överensstämmer med fastighetsägarens intressen. Vilken redovisningsperiod förvaltare eventuellt tillämpar för sin egen näringsverksamhet som fastighetsförvaltare saknar i detta sammanhang betydelse.

I allmänhet torde fastighetsägaren vara bokföringsskyldig för den uthyrningsverksamhet som bedrivs i fastigheten. Om fastighetsägaren är fysisk person kan det dock undantagsvis inträffa att uthyrningsverksamheten är av så liten omfattning att bokföringsplikt inte föreligger enligt 1 § andra stycket bokföringslagen (1976:125).

Det normala torde vara att fastighetsägaren tillämpar kalenderåret som räkenskapsår. Detta sammanhänger med att bokföringsskyldighet för uthyrningsverksamhet inte förelåg enligt 1929 års bokföringslag, såvida det inte var fråga om hotell- och pensionärerelse. Vid beskattningen av inkomst av annan fastighet tillämpas fortfarande normalt den s. k. kontantprincipen. Det kan emellertid hända att fastighetsägaren tillämpar annat räkenskapsår än kalenderår, s. k. brutet räkenskapsår, enligt föreskrifterna i 12 § bokföringslagen. Bestämmelserna i förevarande paragraf har utformats med utgångspunkt i nu angivna förhållanden.

I *första stycket* ges regler om tidpunkten för avgivande av redovisning. Den inledande bestämmelsen tar sikte på fall då fastighetsägaren tillämpar kalenderåret som räkenskapsår eller då han inte är bokföringsskyldig. I dessa fall skall förvaltare för varje kalenderår inom två månader från årets utgång lämna skriftlig redovisning till hyresnämnden för sin förvaltning. Härfter ges en regel för det fall att fastighetsägaren tillämpar brutet räkenskapsår. Redovisningen skall då lämnas inom två månader från räkenskapsårets utgång. Slutligen behandlas det fallet att förvaltare frånträder sitt uppdrag mellan två balansdagar. Redovisning för den gångna delen av den löpande redovisningsperioden skall då lämnas inom två månader från det uppdraget upphörde.

I *andra stycket* ges bestämmelser om sättet för redovisningsskyldighetens fullgörande. Det föreskrivs att redovisningsskyldigheten skall fullgöras i enlighet med god redovisningssed (jfr 2 § bokföringslagen). Några närmare bestämmelser om omfattningen och utformningen av den siffer-

mässiga delen av redovisningen ges emellertid inte. Detta beror på att redovisningens uppställning m. m. bör påverkas av om fastighetsägaren är bokföringsskyldig för uthyrningsverksamheten eller inte. I det förra fallet har det också viss betydelse vilken omfattning bokföringsskyldigheten har, när man skall ta ställning till hur redovisningshandlingarna bör vara beskaffade.

Om fastighetsägaren är bokföringsskyldig åligger det förvaltaren att i fastighetsägarens ställe sköta bokföringsarbetet. Enligt 11 § bokföringslagen skall den löpande bokföringen för varje räkenskapsår avslutas med ett årsbokslut. Detta består av resultaträkning och balansräkning. Till dessa kan bilagor upprättas. Utförliga bestämmelser om upprättande av årsbokslut finns i 11–21 §§ bokföringslagen.

Enligt 1 § fjärde stycket bokföringslagen äger årsbokslutsbestämmelserna med undantag av reglerna om räkenskapsår inte tillämpning på enskild näringsidkare som driver sin verksamhet utan biträde av flera än två årsanställda personer och i vars rörelse den årliga bruttoomsättningssumman understiger 200 000 kr. Undantagsregeln innebär att utpräglade småföretagare inte är tvungna att upprätta de i lagen föreskrivna bokslutshandlingarna. De får i stället, om de finner detta vara enklare, avsluta den löpande bokföringen med sådana sammanställningar av räkenskaperna som krävs för att en näringsidkare skall kunna fullgöra sin deklarationsskyldighet. De kan t. ex. låta de ifyllda uppgifterna på självdeklarationens rörelsebilaga R 1 ersätta ett årsbokslut som har upprättats med ledning av 11–21 §§.

Om fastighetsägaren är bokföringsskyldig för uthyrningsverksamheten bör förvaltarens redovisning bestå av en avskrift av de i bokföringslagen nämnda bokslutshandlingarna, dvs. resultaträkning och balansräkning jämte eventuellt upprättade bilagor. Med hänsyn till hyresnämndens tillsynsplikt över förvaltningen och till kontrollsynpunkterna i övrigt får normen god redovisningssed anses kräva att redovisningen ges denna utformning även om fastighetsägaren tillhör den grupp av näringsidkare som enligt 1 § fjärde stycket bokföringslagen har undantagits från tillämpningen av bestämmelserna om årsbokslut. Detta framstår också som motiverat med hänsyn till att förvaltaren i allmänhet får antas vara bokföringsskyldig för sin egen näringsverksamhet och att det därför inte torde innebära några svårigheter för honom att upprätta ett formaliserat årsbokslut i enlighet med bokföringslagens bestämmelser och lägga detta till grund för redovisningen.

I stort sett samma synpunkter bör anläggas på redovisningens utformning för det fall fastighetsägaren över huvud inte är bokföringsskyldig. Med hänsyn till uthyrningsverksamhetens ringa omfattning kan det dock få anses tillåtet att här göra vissa praktiskt betingade avsteg från bokföringslagens årsbokslutsbestämmelser, om det är fråga om förenklingar som inte inverkar menligt på redovisningens tillförlitlighet eller dess informationsvärde.

Enligt uttrycklig föreskrift skall i redovisningen ingå en förvaltningsberättelse i vilken upplysning skall lämnas om vidtagna och planerade förvaltningsåtgärder av större vikt och om fastighetens skick.

Av normen god redovisningssed följer att redovisningshandlingarna skall vara underskrivna av förvaltaren.

Enligt *tredje stycket* skall hyresnämnden översända avskrift av redovisningshandlingarna till fastighetsägaren. I den mån nämnden finner lämpligt skall också sökanden och annan som har intresse därav få del av redovisningen.

Standardiserade förvaltningsavtal brukar regelmässigt innehålla en klausul om att avtalet upphör utan föregående uppsägning att gälla vid samma tidpunkt som uppdragsgivarens egen förvaltningsrätt upphör på grund av försäljning eller annorledes. Förvaltaren avger i samband därmed slutredovisning för sin förvaltning. Någon motsvarande möjlighet för fastighetsägaren att få redovisning avgiven i samband med överlåtelse av fastigheten finns inte vid tvångsförvaltning. Om fastigheten har bytt ägare under redovisningsperioden bör därför avskrift av redovisningshandlingarna sändas till både den förre och den nye ägaren. Vid tillämpningen av 23 § bör båda anses äga rätt att anföra klander mot redovisningen.

Enligt *fjärde stycket* skall hyresnämnden granska redovisningen och kontrollera att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. Granskningsskyldigheten omfattar i princip endast själva redovisningshandlingarna. Den innefattar alltså inte kontroll av den löpande bokföringen och verifikationsunderlaget. En sådan kontroll torde emellertid ingå i nämndens tillsynsplikt enligt 27 §, om särskilda omständigheter, t. ex. påstående om förskingring, kan anses påkalla en närmare undersökning av räkenskapsmaterialet.

Om förvaltningsuppdraget är omfattande, kan granskningen av redovisningshandlingarna kräva särskild sakkunskap. Hyresnämnden bör i sådana fall utnyttja sin möjlighet att låta sig biträdas av sakkunnig. Nämnden kan då uppdra åt t. ex. auktoriserad revisor eller godkänd revisor att granska redovisningen.

Om nämnden vid granskningen finner anledning till anmärkning mot förvaltarens redovisning, bör nämnden bereda förvaltaren tillfälle att förklara sig. Inkommer ej förvaltaren inom förelagd tid med förklaring eller finner nämnden avgiven förklaring otillfredsställande, skall nämnden underrätta fastighetsägaren om anmärkningen. En föreskrift härom har tagits in som en andra mening i *fjärde stycket*.

23 §

I denna paragraf ges regler om klander av lämnad redovisning. Paragrafen motsvarar 11 § tredje stycket tvångsförvaltningslagen samt 22 § tredje stycket i utredningens förslag. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

Fastighetsägaren har enligt paragrafen möjlighet att klandra förvaltarens redovisning genom att väcka talan mot förvaltaren vid fastighetsdomstolen. I denna ordning kan fastighetsägaren väcka talan om t. ex. skadestånd på grund av förvaltarens försummelse. Talan skall väckas inom ett år från erhållandet av redovisningen.

Anföres inte klander genom ingivande av stämning inom ettårsfristen har fastighetsägaren förlorat sin rätt till talan. Om den omständighet som han åberopar som grund för sin talan inte kan hänföras till viss bestämd redovisning, bör han dock vara bibehållen vid sin rätt, såvida talan väcks inom ett år från det han mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphörde. Fastighetsägaren är oförhindrad att även därefter väcka skadeståndstalan mot förvaltaren under påståendet att denne gjort sig skyldig till brottslig gärning som föranlett skada för fastighetsägaren.

Mål som avses i denna paragraf handläggs enligt allmänna civilprocessuella regler. Klandertalan bör alltså också i fortsättningen prövas av fastighetsdomstolen (jfr prop. 1974:151 s. 137).

24 §

I paragrafen regleras fastighetsägarens rätt att ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten som innehas av förvaltaren. Bestämmelserna, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4).

För att fastighetsägaren på rätt sätt skall kunna fullgöra sådan uppgiftsskyldighet gentemot det allmänna som åligger honom enligt lagstiftningen på skatte- och avgiftsområdet kan det vara nödvändigt att han får ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten som finns hos förvaltaren, såsom grundbokföring, huvudbokföring, verifikationer samt avtal och andra handlingar av särskild betydelse för att belysa rörelsens ekonomiska förhållanden. Som exempel på sådan uppgiftsskyldighet till det allmänna som här åsyftas kan nämnas följande.

Fastighetsägaren skall avlämna självdeklaration vid inkomsttaxeringen och fastighetsdeklarationer till fastighetstaxeringen, se 22, 47, 136 och 178 §§ taxeringslagen (1956:623). Vidare åligger det fastighetsägaren – såväl juridisk som fysisk person – att utan anmaning avlämna kontrolluppgifter till ledning för arbetstagares och andras taxering, se 37 § taxeringslagen. Efter anmaning kan kontrolluppgift fordras in i andra fall, se 39 § 1 och 2 mom. taxeringslagen. Fastighetsägaren skall också lämna arbetsgivaruppgift till ledning för beräkning av arbetsgivaravgifter enligt 5 § lagen (1959:552) om uppbörd av vissa avgifter enligt lagen om allmän försäkring m. m. Slutligen föreligger lagstadgad uppgiftsskyldighet för vissa juridiska personer i förhållande till myndigheter och/eller delägare. Så är fallet beträffande handelsbolag, bostadsrättsföreningar m. fl., fåmansföretag samt samfälligheter, se 38, 42 och 42 a §§ taxeringslagen.

Som exempel på de legala tidsfrister som måste iakttas vid fullgörande

av uppgiftsskyldigheten kan nämnas följande. Självdeklaration skall enligt huvudregeln lämnas senast den 15 februari under taxeringsåret. Skattskyldig som är bokföringsskyldig har rätt till automatiskt anstånd med deklarationsavlämnandet till den 31 mars, om räkenskapsåret avslutas senare än den 31 oktober året före taxeringsåret. Efter ansökan kan anstånd med deklarationsavlämnandet ges till den 15 maj eller, om synnerliga skäl föreligger, till den 15 juni. Beträffande ansökningar om anstånd har riksskatteverket hittills inte ansett sig kunna utfärda anvisningar utan endast gjort uttalanden i rekommendationens form, jfr RSV Dt 1976: 5. Kontrolluppgift enligt 37 § taxeringslagen skall lämnas senast den 31 januari under taxeringsåret. Anstånd med att lämna kontrolluppgift kan författningsenligt inte medges. Arbetsgivaruppgift skall lämnas senast den 31 januari under året efter utgiftsåret. I fråga om sådan uppgift kan däremot anstånd beviljas.

Som har framhållits i den allmänna motiveringen torde man i allmänhet kunna räkna med att de frågor som aktualiseras i samband med fastighetsägarens uppgiftslämnande kan lösas genom ett informellt samarbete mellan fastighetsägaren och förvaltaren. Det får anses ankomma på förvaltaren att lämna fastighetsägaren den hjälp han i detta avseende behöver. Förvaltaren kan t. ex. upprätta ett förslag till arbetsgivaruppgift som fastighetsägaren får granska och underteckna. Ett frivilligt samarbete torde från såväl fastighetsägarens som förvaltarens synpunkt vara det mest praktiska och ändamålsenliga sättet att lösa hithörande frågor.

Enligt förevarande paragraf kan emellertid fastighetsägaren, om han så önskar, få sin rätt att ta del av räkenskapsmaterialet reglerad i formella former genom att göra en hänvändelse till hyresnämnden. Han bör därvid uppge sina skäl för att få tillgång till materialet och ange sina närmare önskemål om hur saken bör ordnas. Hyresnämnden skall då förordna om hur fastighetsägaren skall få inhämta det uppgiftsunderlag som han behöver. I mån av behov får nämnden meddela närmare anvisningar om t. ex. tid och plats för inhämtandet. Att hyresnämnden bör samråda med förvaltaren innan ställning tas i hithörande frågor har ansetts klart utan att det behövs någon särskild föreskrift härom.

Fastighetsägarens rätt att efter framställning till hyresnämnden få ta del av räkenskapsmaterial syftar till att ge honom underlag för fullgörandet av viss bestämd uppgiftsskyldighet. Fastighetsägaren kan alltså inte utverka någon rätt att fortlöpande få ta del av den löpande bokföringen rörande fastigheten.

25 §

Denna paragraf, som innehåller bestämmelser om förvaltarens arvode, har sin motsvarighet i 12 § tvångsförvaltningslagen. Motsvarande bestämmelser finns i 23 § i utredningens förslag.

Enligt *första stycket* bestäms arvodet av hyresnämnden för varje kalen-

derår eller, om särskilda skäl föreligger, för kortare tid. Den normala ordningen bör vara att förvaltaren framställer sitt arvodesyrkande i samband med årsredovisningen. Det kan emellertid ibland framstå som otillfredsställande att förvaltaren får ersättning med så långa mellanrum som ett år. Detta gäller särskilt om förvaltaren är en enskild person som för sin försörjning är beroende av ersättningen. I sådana fall bör arvodet kunna bestämmas för kortare tid, exempelvis per kvartal, varvid förvaltaren i samband med varje arvodesframställning har att presentera hyresnämnden erforderligt beslutsunderlag.

Arvodets storlek får av nämnden bestämmas efter vad som är skäligt i det enskilda fallet. Av betydelse är härvid den tid som förvaltaren har lagt ned på uppdraget och det sätt på vilket han skött förvaltarskapet.

Arvodet skall i princip utgå ur fastighetens avkastning. Det bör emellertid inte i någon högre grad få inkräkta på möjligheten att använda avkastningen till åtgärder på fastigheten. Hyresnämnden kan därför föreskriva att arvodet eller del av detta skall betalas av fastighetsägaren personligen. Förslag till lämplig fördelning bör lämnas av förvaltaren.

Att hyresnämndens beslut om arvodesbetalning av fastighetsägaren personligen kan verkställas som lagakraftätagande dom följer av förslaget till ny lydelse av 32 § nämndlagen.

Andra stycket innehåller en regel om skyldighet för kommunen att utge förskott på förvaltararvode som skall betalas av fastighetsägaren personligen. Denna skyldighet förutsätter ingen prövning från hyresnämndens sida. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4) bör emellertid nämnden alltid bereda kommunen tillfälle att yttra sig i arvodesfrågan innan nämnden föreskriver att arvode skall betalas av fastighetsägaren personligen. En bestämmelse härom föreslås i 16 § nämndlagen (avsnitt 7.3).

I tredje stycket föreskrivs skyldighet för fastighetsägaren att till kommunen återbetala det förskotterade beloppet jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från utbetalningsdagen.

26 §

Enligt bestämmelserna i denna paragraf, som motsvarar 15 § tvångsförvaltningslagen och 25 § i utredningens förslag, skall hyresnämnden underätta inskrivningsmyndigheten om beslut om tvångsförvaltning och om ändring av sådant beslut samt om beslut enligt 18 §, dvs. att viss förvaltnings tid har bestämts eller att tiden har förlängts eller förkortats. Underättelseskyldigheten omfattar till skillnad mot f. n. också interimistiskt beslut om att fastighet har ställts under tvångsförvaltning.

När inskrivningsmyndigheten erhåller underrättelse som avses i denna paragraf, skall med ledning därav anteckning ske i fastighetsboken eller tomträttsboken. Det innebär att uppgiften också kommer att framgå av gravationsbevis.

Underrättelse skall ske endast då formligt beslut har meddelats. Upphör förvaltningen till följd av att den enligt 18 § första eller andra stycket bestämda tiden har gått till ända behövs alltså ingen underrättelse.

Om interimistiskt beslut undantagsvis inte skulle följas av slutligt beslut om tvångsförvaltning, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om att det interimistiska beslutet har upphävts. Underrättelse måste också ske, om bostadsdomstolen förordnar om inhibition av beslutet.

27 §

I denna paragraf, som motsvarar 20 § tvångsförvaltningslagen och 26 § i utredningens förslag, tas upp bestämmelser om hyresnämndens tillsyn över tvångsförvaltning.

Det saknas anledning att underkasta en tvångsförvaltning en så ingående och bunden tillsyn som t. ex. förmynderskap och konkursförvaltning. Hyresnämnden skall dock utöva en allmän uppsikt över att förvaltaren fullgör sina uppgifter i enlighet med lag och eventuellt meddelade föreskrifter för förvaltningen. Tillsynen bör i första hand utövas i samband med att frågor av olika slag som rör förvaltningen underställs nämndens prövning av parterna. Av särskild betydelse är naturligtvis de skriftliga redovisningshandlingar som förvaltaren skall lämna till hyresnämnden varje år. Vidare kan tillsynen aktualiseras t. ex. när förvaltaren begär hyresnämndens tillstånd att ta upp lån eller ansöker om åläggande för fastighetsägaren att utge medel för förvaltningen. I samband med avgörandet av sådana frågor kan hyresnämnden utöva en tillsyn i vid mening. Av de företedda handlingarna och av vad parterna anför inför hyresnämnden kan det framkomma omständigheter som är av vikt vid den allmänna bedömningen av hur förvaltaren fyller sin uppgift. Hyresnämndens tillsyn är emellertid inte begränsad till behandlingen av väckta frågor. Tillsynen kan utövas också genom inspektioner eller på annat sätt när förhållandena påkallar det.

Finner hyresnämnden skäl till anmärkning mot förvaltningen bör nämnden ta kontakt med förvaltaren och anmoda denne att vidta rättelse. I allvarigare fall kan hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen eller ta upp frågan om entledigande av förvaltaren.

För att nämnden fortlöpande skall kunna fullgöra sin tillsynsskyldighet och kunna kontrollera att tidsfrister m. m. iakttas, bör nämnden föra en förteckning över samtliga aktuella tvångsförvaltningar. Det torde också vara lämpligt att samtliga handlingar som avser viss tvångsförvaltnad fastighet bevaras och sammanförs till en s. k. realakt.

Inlösen

28 §

I denna paragraf finns bestämmelser om inlösen. Bestämmelserna, som har en förebild i 16 och 17 §§ bostadssaneringslagen, har behandlats i den

allmänna motiveringen (avsnitt 5.5). Motsvarande regler finns i 24 § i utredningens förslag.

För att bestämmelserna om inlösen skall få tillämpas fordras att fastigheten står under tvångsförvaltning. Inlösenförfarande kan alltså inte tillgripas som ett alternativ till beslut om tvångsförvaltning och inte heller kan förfarandet användas sedan förvaltningen har upphört.

Det ankommer på kommunen att avgöra om inlösen skall begäras. Det är dock lämpligt att samråd sker med förvaltaren. I allmänhet torde det också vara förvaltaren som gör kommunen uppmärksam på att det kan föreligga behov av inlösen.

Som exempel på situationer då förvaltaren har anledning att göra kommunen uppmärksam på förhållandena kan nämnas att det inte går att skaffa fram behövliga medel till förvaltningen eller att det är fråga om en rivningsmogen fastighet som det inte skulle vara ekonomiskt försvarligt att försöka rusta upp.

Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen. I mål om inlösen gäller expropriationslagen i tillämpliga delar. När det gäller bestämmandet av löseskillingen skall emellertid influensregeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen inte tillämpas. Undantagsbestämmelsen innebär att värdet av fastigheten vid beräkningen av löseskillingen skall anses belastat med den negativa inverkan tvångsförvaltningen har på fastighetens marknadsvärde. I inlösenfallen gäller vidare att presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen skall avse värdeökning som har ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol. Övergångsvis gäller dock viss begränsning enligt tredje stycket i övergångsbestämmelserna. (Jfr beträffande inlösen enligt 16 § bostadssaneringslagen prop. 1973: 22 s. 94, 95 och 105.)

Övriga bestämmelser

29 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om vem som är behörig att ansöka om särskild förvaltning. Motsvarande bestämmelser finns i 13 § tvångsförvaltningslagen och 27 § i utredningens förslag. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.2).

Behöriga att göra ansökan om särskild förvaltning är kommunen och organisation av hyresgäster. Med kommun avses den borgerliga primärkommun inom vars geografiska område fastigheten är belägen. Beträffande organisation av hyresgäster har i den allmänna motiveringen framhållits att organisationen måste uppfylla de krav som brukar uppställas för att en sammanslutning över huvud taget skall kunna betraktas som en ideell förening.

Det finns i vårt land inte någon särskild associationsrättslig lagstiftning om ideella föreningar. Inte heller finns det någon lagfäst definition av be-

greppet ideell förening (jfr prop. 1976/77:135 om ändrade regler för beskattningen av ideella föreningar m. m.). De ideella föreningarna kan indelas i två huvudgrupper, nämligen dels sådana föreningar som har annat ändamål än att befrämja sina medlemmars ekonomiska intressen, t. ex. föreningar för religionsutövning, politisk verksamhet, vetenskaplig forskning, välgörenhet, sällskapsliv, idrott och skytte, försvarsföreningar, kamratföreningar, djurskyddsföreningar m. fl., dels föreningar som syftar till att befrämja sina medlemmars ekonomiska intressen på annat sätt än genom ekonomisk verksamhet, t. ex. arbetsgivareföreningar, fackföreningar och branschsammanlutningar.

I rättspraxis har sedan länge ansetts att en ideell förening äger rättskapacitet då den har antagit stadgar som anger hur beslut i föreningens angelägenheter fattas och valt styrelse. Förbindelser som ingås för en sådan förening binder endast föreningen, inte de enskilda medlemmarna. Stadgarna avgör föreningens organisation och inre rättsförhållande. Styrelsen handhar löpande ärenden och andra ärenden som stadgarna eller föreningsstämman anförtror denna. I övrigt är föreningsstämman beslutande genom i regel enkel majoritet, om stadgarna ej föreskriver annat. Särskilt ingripande beslut, t. ex. ändring av föreningens ändamål, torde kräva samtycke från alla föreningsmedlemmar. Beslut som strider mot föreningens ändamål är ogiltiga, såvida inte alla medlemmar ger sitt samtycke.

För att en organisation av hyresgäster skall vara taleberättigad enligt bostadsförvaltningslagen bör det inte krävas att organisationens enda och huvudsakliga ändamål är att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Det tidigare kravet på att fastigheten skulle vara belägen inom föreningens verksamhetsområde har också utmönstrats. Detta hänger samman med svårigheten för hyresnämnden att bedöma om detta rekvisit är uppfyllt. Det geografiska verksamhetsområdet kan ju organisationen i allmänhet själv fritt bestämma. Det uppställs inte heller något krav på att hyresgästorganisationen skall kunna uppvisa en viss anslutning av medlemmar bland de berörda hyresgästerna. Ett sådant krav skulle inte fylla någon praktiskt meningsfull funktion. En ansökan om särskild förvaltning kan ju vara sakligt välgrundad, även om föreningen endast har ett fåtal medlemmar i den aktuella fastigheten.

Vilken betydelse som skall tillmätas de berörda hyresgästernas uppfattning till ansökningen får bero på omständigheterna i det särskilda fallet. En fastighetsägare, som motsätter sig en ansökan om särskild förvaltning, bör ange de omständigheter han grundar sitt bestridande på. Hävdar han att flertalet av de boende godtar förhållandena i fastigheten måste han förelägga någon form av utredning om detta. Det kan han göra genom att exempelvis låta utföra en undersökning bland hyresgästerna om deras uppfattning och presentera denna inför hyresnämnden. Han kan också påkalla förhör inför nämnden med ett antal hyresgäster. Sökanden å sin sida torde för att bemöta hyresvärden också hänvända sig till hyresgästerna för att få

stöd för sitt krav på särskild förvaltning. Till följd härav torde säkerligen en eventuell opinion mot den begärda förvaltningen komma till nämndens kännedom. Självfallet bör också nämnden, om det påkallas, självmant låta företrädare för hyresgästerna komma till tals inför nämnden.

Hyresgästernas uppfattning utgör en omständighet bland andra vid hyresnämndens prövning av om rekvisiten för särskild förvaltning är uppfyllda. Att de boende själva förklarar sig godta förhållandena i fastigheten utgör alltså inte något absolut hinder för ingripande med stöd av lagen.

Under pågående förvaltning skall fråga som rör förvaltningen upptas till prövning av nämnden om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Som exempel på en särskild föreskrift som reglerar rätten att väcka en fråga kan nämnas att betalningsskyldighet för fastighetsägaren enligt 13 § kan åläggas endast på begäran av förvaltaren. Nämnden kan också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

30 §

I paragrafen finns bestämmelser av processuell natur om bl. a. lagfartens legitimerande verkan. Bestämmelserna, som har en motsvarighet i bl. a. 3 § bostadssaneringslagen, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.2). Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Enligt *första stycket* kan ansökan om särskild förvaltning riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs. Är tvist angående äganderätten antecknad i fastighetsboken, gäller regeln i *tredje stycket*. Talan kan i det fallet riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Det bör uppmärksammas att, om lagfart är beviljad för en person och en ansökan om lagfart från annan person förklaras vilande, legitimationsregeln gäller endast med avseende på den som har sökt lagfart.

Legitimationsregeln får störst betydelse, om ansökan leder till beslut om tvångsförvaltning. Nämndens beslut att ställa fastigheten under tvångsförvaltning blir då bindande för var och en som härleder sin rätt till fastigheten från den mot vilken ansökan med stöd av legitimationsregeln var riktad. Däremot har legitimationsregeln inte någon självständig betydelse för tillämpningen av bestämmelserna om sådana åtgärder av olika slag som kan beslutas av nämnden under pågående tvångsförvaltning. Vid 13 § har berörts vad som vid beslut om betalningsåläggande får förstås med fastighetens ägare. Liknande överväganden får göras i övriga fall mot bakgrund av de särskilda förhållandena. Frågan om senare förvärvars bundenhet av beslut som nu åsyftas behandlas i 19 §. Ett specialfall regleras i 13 § andra stycket.

I praktiken torde knappast uppkomma fråga om rättsverkan av beslut om tvångsförvaltning mot någon som påstår sig vara ägare till fastigheten utan att härleda sin rätt till fastigheten från den mot vilken ansökan var rik-

tad. Skulle så likväl bli fallet får uppkommande rättsfrågor lösas i rättstillämpningen.

För förfarandet vid hyresnämnd gäller reglerna i förvaltningslagen och nämndlagen. Dessa reglerar inte vad som skall gälla när det objekt som avses med förfarandet under förfarandets gång överläts från en som intar partsställning till någon som står utanför förfarandet. Reglerna i 19 § fyller visserligen en viss processuell funktion i sammanhanget. Likväl finns det behov av en särskild bestämmelse i den angivna situationen. I *andra stycket* upptas därför en regel av innehåll, att om fastighet överläts sedan ansökan har gjorts eller om fall som avses i första stycket är för handen, rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts skall äga motsvarande tillämpning. Detta betyder att bl. a. bestämmelserna i 13 kap. 7 § rättegångsbalken om överlåtelse av tvisteföremål och reglerna i 14 kap. rättegångsbalken om intervenients deltagande i rättegång blir tillämpliga.

31 §

Denna paragraf, som i huvudsak överensstämmer med 14 § tvångsförvaltningslagen, innehåller regler rörande verkställbarheten av hyresnämndens beslut och om rätt för nämnden att meddela interimistiskt beslut. Motsvarande bestämmelser finns i 28 § i utredningens förslag.

Enligt *första stycket* går ett beslut om tvångsförvaltning i verkställighet utan hinder av att besvärstiden inte har gått ut. För att andra beslut skall bli verkställbara innan de har vunnit laga kraft fordras däremot särskilt förordnande av hyresnämnden. Om talan mot beslut fullföljs till bostadsdomstolen har denna möjlighet att i avvaktan på materiell prövning förordna om inhibition.

Om särskilda skäl föreligger får hyresnämnden enligt *andra stycket* meddela interimistiskt beslut om tvångsförvaltning. Enligt tvångsförvaltningslagen fordras synnerliga skäl för sådan åtgärd. Någon större ändring i sak har dock inte åsyftats med den nya formuleringen.

Särskilda skäl för interimistiskt beslut kan föreligga exempelvis då det är angeläget att omgående få till stånd vissa förvaltningsåtgärder men det inte går att nå fastighetsägaren för delgivning. Om den lagfarne ägaren har delgetts kallelse till hyresnämnden men underlåter att infinna sig finns det dock normalt ingen anledning att nöja sig med ett interimistiskt beslut utan hyresnämnden kan då slutligt avgöra frågan om tvångsförvaltning. Förslaget till ändring i 16 § nämndlagen innebär att processuella förutsättningar för detta införs (avsnitt 7.3).

I vilken utsträckning de övriga reglerna i lagen kan tillämpas då hyresnämnden endast har meddelat interimistiskt beslut om tvångsförvaltning får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Så snart förhållandena medger det bör hyresnämnden ta upp förvaltningsfrågan till slutlig prövning.

32 §

Denna paragraf, som saknar motsvarighet i tvångsförvaltningslagen, innehåller bestämmelser om bl. a. böter och vite. Motsvarande bestämmelser finns i 29 § i utredningens förslag.

I utredningens förslag har intagits en föreskrift om att vite ej får förvandlas. I prop. 1976/77:104 har nyligen lagts fram förslag till lagstiftning om avskaffande av förvandlingsstraff för böter m.m. Enligt förslaget, som föreslås träda i kraft den 1 oktober 1977, skall vite ej längre kunna förvandlas till fängelse. Med hänsyn härtill har något förbud mot förvandling av vite ej tagits upp i förevarande lagförslag.

33 §

Paragrafen överensstämmer med 16 § tvångsförvaltningslagen och hänvisar i fråga om förfarandet vid hyresnämnden till nämndlagen. Motsvarande bestämmelse finns i 30 § i utredningens förslag.

34 §

Denna paragraf, som motsvarar 17 § tvångsförvaltningslagen, innehåller regler om förfarandet vid fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut. Paragrafen motsvarar 31 § i utredningens förslag.

Med beslut avses i denna paragraf hyresnämndens avgörande av det ärende som det är fråga om. Frågan huruvida andra beslut kan överklagas får prövas med tillämpning av 23 § andra stycket nämndlagen. Sättet för fullföljd är i båda fallen detsamma.

När hyresnämnds beslut har överklagats till bostadsdomstolen, får frågor om processföremålets omfång m.m. i bostadsdomstolen avgöras enligt allmänna civilprocessuella regler. Exempelvis bör bostadsdomstolen inte på talan av fastighetsägare, som överklagar ett beslut om förvaltningsåläggande, kunna förordna om tvångsförvaltning.

35 §

I denna paragraf, som motsvarar 19 § tvångsförvaltningslagen, ges bestämmelser rörande parternas rättegångskostnader i besvärsmål i bostadsdomstolen (se prop. 1974:151 s. 138). Motsvarande bestämmelser finns i 32 § i utredningens förslag.

Lagen innehåller inte några regler om fördelningen av parternas rättegångskostnader i hyresnämnden. Detta innebär att vardera parten står sin kostnad där. De i paragrafen givna kostnadsreglerna vid fullföljd innebär följande. I mål mellan kommun och fastighetsägare kan fastighetsägaren få ersättning av kommunen för sina rättegångskostnader om han vinner. Där emot får kommunen om den vinner inte någon ersättning för sina kostnader av fastighetsägaren. I mål mellan hyresgästorganisation och fastighetsägare får organisationen ersättning av fastighetsägaren om den vinner. Förlorar hyresgästorganisationen slipper den betala fastighetsägarens

kostnader. I stället kan fastighetsägaren tillerkännas ersättning av allmänna medel.

I övrigt gäller i besvärsmål allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Beträffande kostnaderna i mål vid fastighetsdomstolen angående klander av förvaltarens redovisning gäller rättegångsbalkens regler fullt ut. I fråga om rättegångskostnaderna vid inlösenförfarande är expropriationslagens bestämmelser tillämpliga (se 7 kap. 1–3 §§ expropriationslagen).

Övergångsbestämmelser

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1978. Samtidigt skall tvångsförvaltningslagen upphöra att gälla.

Genom den föreslagna bostadsförvaltningslagen tillskapas ett effektivare förvaltningsförfarande. Det är därför angeläget att de nya bestämmelserna om tvångsförvaltning blir gällande även för tvångsförvaltning som pågår vid ikraftträdandet. Att sådan förvaltning skulle kunna fortsätta enligt äldre regler kanske under flera år efter det att bostadsförvaltningslagen har börjat tillämpas måste också från rent praktisk synpunkt anses otillfredsställande. Förslaget innebär därför att den nya lagens bestämmelser om tvångsförvaltning skall tillämpas även på tvångsförvaltning som har beslutats enligt den nu gällande lagstiftningen.

Enligt bostadsförvaltningslagen kan två olika former av ingripande komma i fråga mot försumliga fastighetsägare, förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Det nya systemet kan inte utan vidare tillämpas på en ansökan om tvångsförvaltning som alltjämt är föremål för prövning när den nya lagen träder i kraft. Även i fråga om andra ärenden kan det vara svårt att börja tillämpa de nya reglerna, om ärendet har anhängiggjorts enligt äldre lag. Det föreslås därför att mål eller ärende som vid ikraftträdandet är anhängigt vid domstol eller hyresnämnd skall prövas enligt äldre lag.

I överensstämmelse med vad som föreskrivs i punkt 13 av övergångsbestämmelserna till expropriationslagen föreslås slutligen att bestämmelserna i 28 § om tillämpning av presumtionsregeln inte skall gälla värdeökning som har inträffat före utgången av juni 1971.

7.2 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973:531)

2 och 14 §§ har jämkats redaktionellt. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1978. Någon särskild övergångsbestämmelse har inte ansetts behövlig.

7.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Paragrafen har jämkats redaktionellt.

16 §

Enligt nuvarande lydelse av paragrafens tredje stycke skall i ärende angående tvångsförvaltning och bostadssanering förhandling hållas inför hyresnämnden, om det inte är uppenbart att förhandling inte behövs. Till förhandlingen kan fastighetsägaren vid vite föreläggas att inställa sig. Fastighetsägarens utevaro från förhandling i ärende om bostadssanering utgör inte hinder för ärendets prövning. Någon motsvarande bestämmelse om fastighetsägarens utevaro från förhandling i ärende om tvångsförvaltning finns inte i nämndlagen. Däremot finns möjlighet att enligt 14 § andra stycket tvångsförvaltningslagen meddela interimistiskt beslut om tvångsförvaltning. Av 15 § förvaltningslagen (1971:290) följer att sådant beslut får meddelas utan att fastighetsägaren har beretts tillfälle att yttra sig.

Enligt min mening bör möjligheten att meddela beslut om särskild förvaltning i fastighetsägarens frånvaro inte vara begränsad till interimistiska beslut. Om exempelvis fastighetsägaren utan laga förfall underlåter att inställa sig till förhandling trots att han har delgetts kallelse och samtidigt behovet av ingripande framstår som angeläget, bör nämnden ha möjlighet att fatta slutligt beslut om tvångsförvaltning. Även under en pågående tvångsförvaltning bör möjligheten att fatta slutliga beslut vid förhandling utan fastighetsägarens närvaro stå till buds för nämnden. Jag föreslår att paragrafens tredje stycke ändras i enlighet härmed.

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4) bör hyresnämnden bereda kommunen tillfälle att lämna förslag på förvaltare, innan nämnden beslutar att ställa en fastighet under tvångsförvaltning. En bestämmelse härom har upptagits i *fjärde stycket* första meningen. Bestämmelsen ersätter 8 § tredje stycket i utredningens förslag till bostadsförvaltningslag.

Frågan om vem som bör utses till förvaltare bör inte underställas kommunens prövning förrän handläggningen av ärendet har fortskridit så långt att nämnden kan bedöma att ansökan kommer att leda till att fastigheten ställs under tvångsförvaltning. Skyldighet att inhämta förslag föreligger inte, när nämnden med stöd av 31 § andra stycket bostadsförvaltningslagen meddelar interimistiskt beslut om tvångsförvaltning och utser förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas. I ett sådant ärende får yttrande från kommunen inhämtas i samband med att nämnden tar upp förvaltningsfrågan till slutlig prövning.

Om hyresnämnden med tillämpning av 8 § andra stycket bostadsförvaltningslagen utser ny förvaltare under pågående förvaltningsperiod, föreligger det inte någon skyldighet att först bereda kommunen tillfälle att föreslå förvaltare. Det finns emellertid inte något som hindrar att hyresnämnden också i ett sådant fall underställer frågan kommunens prövning.

Eftersom det är hyresnämnden som utser förvaltare har nämnden formellt att pröva att den som kommunen föreslår har sådana kvalifikationer som anges i 8 § första stycket bostadsförvaltningslagen. Det förutsätts att

kommunen inte föreslår annan än den som har förklarat sig villig att åta sig uppdraget.

Om den situationen undantagsvis skulle inträffa att kommunen anmäler att förslag på förvaltare inte kan lämnas, är hyresnämnden i princip skyldig att själv försöka finna en förvaltare som har erforderliga kvalifikationer för uppdraget och som är villig att åta sig detta. Lyckas varken kommunen eller nämnden skaffa fram en lämplig förvaltare, förfaller frågan om särskild förvaltning. Nämnden skall då i likhet med vad som f. n. gäller vid tillämpningen av tvångsförvaltningslagen avskriva ärendet från vidare handläggning (se avsnitt 5.4).

Enligt 25 § andra stycket bostadsförvaltningslagen har förvaltaren rätt att begära att kommunen skall förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.4) bör därför kommunen alltid beredas tillfälle att yttra sig i arvodesfrågan, innan beslut om personlig betalningsskyldighet för förvaltararvode meddelas. En föreskrift härom har upptagits i fjärde stycket andra meningen av förevarande paragraf.

23 §

Paragrafen har jämkats redaktionellt.

27 §

I andra stycket har gjorts ett tillägg som gör det möjligt för hyresnämnden att förordna att förhandling i ärende enligt 11 § andra stycket eller 12, 13 eller 16 § bostadsförvaltningslagen skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse. De ärenden som behandlas i de nämnda paragraferna gäller tillstånd att ta upp fastighetslån m. m., betalningsåläggande samt skyldighet för fastighetsägaren att under ed lämna upplysningar rörande fastigheten.

32 §

Enligt detta lagrum får vissa beslut meddelade av hyresnämnd verkställas såsom lagakraftägande dom. Jag anser att samma möjlighet bör stå till buds beträffande vissa beslut som nämnden meddelar med stöd av den föreslagna bostadsförvaltningslagen, nämligen beslut enligt 13, 15 och 25 §§. De beslut som här avses rör betalningsåläggande, ersättning för utrymme som fastighetsägaren själv använder samt förvaltarens arvode.

Övergångsbestämmelser

Lagändringarna bör träda i kraft den 1 januari 1978. Äldre bestämmelser bör fortfarande gälla i fråga om mål eller ärende som vid ikraftträdandet är anhängigt vid hyresnämnd (jfr övergångsbestämmelserna till bostadsförvaltningslagen).

7.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar

26 a §

Vissa avgöranden enligt den föreslagna bostadsförvaltningslagen kan kräva en ingående redovisning av enskild persons ekonomiska och personliga förhållanden. Detsamma gäller beträffande enskilt företags ekonomiska förhållanden. Jag föreslår därför att det i likhet med vad som har skett vid införandet av 1975 års tillståndslag öppnas möjlighet att begränsa utomståendes insyn. I enlighet härmed har ett tillägg gjorts i förevarande paragraf.

Ändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 1978. Någon övergångsreglering har inte ansetts behövlig.

7.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

17 §

Den föreslagna ändringen innebär att bostadsdomstolen får motsvarande rätt som har föreslagits i fråga om hyresnämnd när det gäller förordnande om förhandling inom stängda dörrar.

Ändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 1978. Någon särskild övergångsbestämmelse har inte ansetts behövlig.

8 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. bostadsförvaltningslag,
2. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar,
5. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

9 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Bilaga 1
Utredningens förslag

**Förslag till
Bostadsförvaltningslag**

Härigenom föreskrives som följer.

Inledande bestämmelser

1 § Denna lag äger tillämpning på fastighet på vilken finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för beslut enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad 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 § Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

I beslut enligt första stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att på sätt som kan godkännas av hyresnämnden överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådan åtgärd icke är tillräcklig för att en tillfredsställande förvaltning skall uppnås, skall hyresnämnden ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973: 531).

3 § Till förvaltare enligt denna lag skall utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Förvaltningsåläggande

4 § I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren skall visa att förvaltningen har överlämnats till särskild förvaltare.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren förlänga tiden. Sådan ansökan skall göras före utgången av den löpande tidsfristen.

5 § Har förvaltningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.

6 § Överlämnas ej förvaltningen på sätt som kan godkännas av hyresnämnden, skall nämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.

7 § Sker förändring med avseende på den av hyresnämnden godkända förvaltningen, skall förvaltaren genast anmäla detta till den på vars ansökan den särskilda förvaltningen anordnats.

Hyresnämnden skall i beslut om godkännande av förvaltning erinra förvaltaren om hans skyldighet enligt första stycket.

Tvångsförvaltning

8 § Beslutar hyresnämnd om tvångsförvaltning, skall nämnden samtidigt utse förvaltare.

Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

Om hyresnämnden begär det, skall kommunen föreslå förvaltare.

9 § Förvaltaren skall svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten. Han skall verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjes och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Han skall vara verksam för att skälig avkastning erhålles.

10 § Om det är påkallat av särskilda skäl, får hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen.

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

Förvaltaren får ej överlåta fastigheten eller eljest förfoga över den så att den helt eller delvis fränhändes ägaren. Han får ej heller utan hyresnämndens tillstånd taga upp lån eller låta företaga inskrivningsåtgärd beträffande fastigheten.

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

12 § Fastighetsägaren får ej utan hyresnämndens tillstånd taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller låta företaga inskrivningsåtgärd beträffande denna. Tillstånd får lämnas endast om åtgärden ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

13 § Hyresnämnden får ålägga fastighetsägaren att utge de medel som förvaltaren behöver för åtgärd enligt 9 §.

Om fastigheten äges av juridisk person, kan betalningsskyldighet enligt första stycket åläggas även den som till följd av eget eller närståendes aktie- eller andelsinnehav eller annan liknande grund kan antagas ha ett väsentligt inflytande i den juridiska personen.

14 § Har betalningsskyldighet ålagts enligt 13 § och behövs medel ofördröjligen, får hyresnämnden föreskriva att kommunen skall förskottera visst belopp.

På belopp som förskotterats med stöd av första stycket är fastighetsägaren skyldig att utge ränta enligt bestämmelserna i räntelagen (1975:635), varvid den dag kommunen utbetalade beloppet skall anses som i förväg bestämd förfallodag.

15 § Fastighetsägaren är skyldig att i den omfattning hyresnämnden finner skäligt utge ersättning för utrymmen som han själv använder.

Erlägges ej ersättning enligt första stycket, får hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet.

16 § Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren de upplysningar rörande fastigheten som behövs för en tillfredsställande förvaltning.

Hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid skall vad i rättegångsbalken sägs om lydelsen av vittnesed, om vittne som uteblir och om vittne som utan giltigt skäl vägrar att avlägga ed eller att avge vittnesmål eller besvara fråga åga motsvarande tillämpning.

17 § Fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen.

Fullgör fastighetsägaren ej sin skyldighet enligt första stycket, får hyresnämnden förelägga honom att vid vite fullgöra skyldigheten.

18 § Hyresnämnden skall inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Tiden får bestämmas till högst fem år från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder.

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

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

Beslut om betalningsskyldighet enligt 13 § skall ej gälla om fastigheten övergår till ny ägare. Vad som sagts nu gäller dock ej i fråga om belopp som dessförinnan erlagts eller förskotterats enligt 14 §.

20 § Förvaltaren skall ofördröjligen underrätta hyresgäst om att fastigheten ställts under tvångsförvaltning och om vem som är förvaltare samt om beslut enligt 18 §. Han skall också underrätta borgenär, som har pant-rätt i fastigheten och som är känd, om förvaltningen. I underrättelse till hyresgäst om att fastigheten ställts under tvångsförvaltning skall även intagas erinran om bestämmelsen i andra stycket.

Sedan hyresgäst erhållit underrättelse och erinran enligt första stycket kan han så länge förvaltningen pågår icke med befriande verkan betala hyra till annan än förvaltaren eller den som förvaltaren anvisar.

21 § Medel som förvaltaren har hand om 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.

22 § Förvaltaren skall för varje kalenderår inom tre månader från årets utgång lämna skriftlig redovisning till hyresnämnden för sin förvaltning. När han frånträder sitt uppdrag skall redovisning för den gångna delen av kalenderåret lämnas inom tre månader från det uppdraget upphörde. 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 skall av hyresnämnden översändas till fastighetsägaren. Har nämnden anmärkningar mot redovisningen, skall fastighetsägaren underrättas om dem. I den mån nämnden finner lämpligt bör jämväl sökanden och annan få del av redovisningen.

Vill fastighetsägaren klandra redovisad förvaltning, skall han inom ett år från det han av hyresnämnden mottog redovisningen instämma förvaltaren till fastighetsdomstolen.

23 § Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som bestämmes av hyresnämnden för varje kalenderår eller, om särskilda skäl föreligger, för kortare tid. Arvodet skall utgå ur avkastningen i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, skall kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen.

På belopp som förskotterats med stöd av andra stycket skall utgå ränta enligt 14 § andra stycket.

24 § Är fastighet ställd under tvångsförvaltning men är förhållandena sådana att en tillfredsställande förvaltning ej kan uppnås under tvångsförvaltning, får kommunen lösa fastigheten.

Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen. I fråga om inlösen gäller i övrigt expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 §. Bestämmelserna i 4 kap. 3 § expropriationslagen äger tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

25 § Beslut att fastighet ställts under tvångsförvaltning samt beslut enligt 18 § sändes genast till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

26 § Tillsyn över tvångsförvaltning utövas av hyresnämnden.

Övriga bestämmelser

27 § Fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd upptages efter ansökan av kommunen, riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Har beslut om tvångsförvaltning meddelats, upptages fråga även på ansökan av förvaltaren eller fastighetsägaren eller av hyresnämnden självmant.

28 § Hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning länder omedelbart till efterrättelse. Hyresnämnden kan även i fråga om annat beslut enligt denna lag förordna att det skall lända till efterrättelse genast. Bostadsdomstolen kan förordna att beslut som nu angivits icke vidare skall verkställas.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas.

29 § Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Fråga om utdömande av böter och vite upptages självmant av hyresnämnden. Vite får ej förvandlas.

30 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

31 § Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

32 § Bifalles fastighetsägarens talan i besvärsmål i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom av statsverket. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1977, då lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet upphör att gälla.
2. Den nya lagen tillämpas även på tvångsförvaltning som beslutats enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Mål eller ärende som vid ikraftträdandet är anhängigt vid domstol eller hyresnämnd prövas dock enligt äldre lag.
3. Bestämmelserna i 24 § om tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen (1972:719) gäller ej i fråga om värdeökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

Bilaga 2

Tvångsförvaltningsärenden 1970–1975¹

A ANSÖKNINGAR		135	5	<i>Fastighetsägare</i>	
1	<i>År</i>			Enskild	111
	1970	16		Bostadsförening	6
	1971	17		Bostadsaktiebolag	7
	1972	19		Handelsbolag	7
	1973	34		Annan	4
	1974	29			
	1975	20			135
		135	6	<i>Åtgärd i hyresnämnden</i>	
				Avvisade	3
				Återkallade	83
2	<i>Nämnd</i>			Bifallna	33
	Gävle	4		Ogillade	8
	Göteborg	52		Ej avgjorda	8
	Jönköping	3			
	Linköping	1			135
	Luleå	1			
	Malmö	17	B	FULLFÖLJDER	
	Stockholm	37		Fastighetsdomstol	20
	Sundsvall	0		Hovrätt	7
	Umeå	0		Högsta domstolen	1
	Västerås	5		Bostadsdomstolen	0
	Växjö	7			
	Örebro	8	C	SLUTLIGT BIFALLNA	16
		135	1	<i>Fastighetsägare</i>	
				Enskild	12
				Bostadsförening	1
3	<i>Sökande</i>			Bostadsaktiebolag	3
	Hälsovårdsnämnd	13		Handelsbolag	0
	Länsstyrelse	0		Annan	0
	Hyresgästorganisation	122			0
	Kommun	0			16
		135	2	<i>Utsedd förvaltare</i>	
4	<i>Lägenhetsantal</i>			Allmännyttigt företag	6
	<5	12		HSB. Riksbyggen	2
	5–10	31		Fastighetsägareförening	0
	11–20	46		Enskild	8
	21–30	10			16
	31–40	6			
	41–50	2			
	50>	28			
		135			

¹ Uppgifterna har inhämtats från hyresnämnderna i januari 1976. Ansökningar av obehöriga sökande redovisas ej.

Bilaga 3

De remitterade förslagen

1 Förslag till Bostadsförvaltningslag

Härigenom föreskrives följande.

Inledande bestämmelser

1 § Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som annars 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 § Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

I beslut enligt första stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973: 531).

Förvaltningsåläggande

3 § I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare.

Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den bestämda tiden.

4 § Förvaltningsavtal som avses i 3 § skall slutas för en tid av minst tre år, om ej hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Avtalet skall noggrant ange vad som åligger förvaltaren och skall vara förenat med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i de angelägenheter som omfattas av förvaltningsuppdraget.

Sökanden skall beredas tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som inges till hyresnämnden. Därefter prövar hyresnämnden om avtalet kan godkännas. Härvid skall nämnden pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer och om avtalet innefattar befogenhet för honom att ombesörja förvaltning i den omfattning som behövs med hänsyn till de brister som har föranlett beslutet om förvaltningsåläggande.

Vid behov kan nämnden bereda fastighetsägaren tillfälle att avtala om sådana ändringar och tillägg i det upprättade avtalet som behövs för att detta skall kunna godkännas.

5 § Inges icke förvaltningsavtal inom den bestämda tiden eller kan avtalet icke godkännas, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.

6 § Har förvaltningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.

7 § Ändras godkänt förvaltningsavtal eller sker avvikelse i förhållande till avtalet, skall förvaltaren genast anmäla detta till den på vars ansökan förvaltningsåläggandet har meddelats.

Hyresnämnden skall i beslut om godkännande av förvaltningsavtal erinra förvaltaren om hans skyldighet enligt första stycket.

Tvångsförvaltning

8 § Beslutar hyresnämnd om tvångsförvaltning, skall nämnden samtidigt utse förvaltare. Till förvaltare skall utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

9 § Förvaltaren skall svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten. Han skall verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjes och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Han skall vara verksam för att skälig avkastning erhålles.

10 § Om det är påkallat av särskilda skäl, får hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen.

11 § Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten samt företräder även i övrigt ägaren i angelägenheter som rör fastigheten, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Förvaltaren får ej överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis fränhändes ägaren. Förvaltaren får ej heller på fastighetsägarens vägnar ingå borgen eller växelförbindelse. Utan hyresnämndens tillstånd får förvaltaren ej låta inteckna fastigheten eller taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten. I övrigt får förvaltaren ingå avtal om kredit endast om avtalet ej står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen.

Förvaltaren kan besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen skall undantas från denna. Hyresnämnden och fastighetsägaren skall ofördröjligen underrättas om sådant beslut.

12 § Fastighetsägaren får med hyresnämndens tillstånd taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och låta företaga inskrivningsåtgärd beträffande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren låta företaga inskrivningsåtgärd som avses i 20 och 21 kap. jordabalken.

Tillstånd enligt första stycket får lämnas endast om åtgärden ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

13 § Kan medel till förvaltningen ej i tillräcklig mån erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, får hyresnämnden på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att till förvaltaren utge de ytterligare medel som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §.

Överlåtelse av fastigheten medför icke befrielse från betalningsskyldighet som har ålagts dessförrinnan.

14 § Föreligger ej längre skäl för att ålagd betalningsskyldighet fullgöres, får hyresnämnden förordna att beslutet om betalningsskyldighet icke vidare skall gälla.

15 § Fastighetsägaren är skyldig att i den omfattning hyresnämnden finner skäligt utge ersättning för utrymme som han själv använder.

Erläggas ej ersättning enligt första stycket, får hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet.

På begäran av fastighetsägaren får hyresnämnden medge denne skäligt uppskov med avflyttningen, dock högst under tre månader.

16 § Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren de upplysningar rörande fastigheten som behövs för en tillfredsställande förvaltning.

Hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid skall 36 kap. 11, 20 och 21 §§ rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning.

17 § Fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen.

Fullgör fastighetsägaren ej sin skyldighet enligt första stycket, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att fullgöra skyldigheten.

18 § Hyresnämnden skall inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Tiden får bestämmas till högst fem år från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder.

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

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

20 § Förvaltaren skall ofördröjligen underrätta hyresgäst om att fastigheten har ställts under tvångsförvaltning och om vem som är förvaltare. Förvaltaren skall också ofördröjligen underrätta hyresgäst om beslut som avses i 18 §.

Hyresgäst som har erhållit underrättelse enligt första stycket första meningen kan så länge förvaltningen pågår icke med befriande verkan betala hyra till annan än förvaltaren eller den som förvaltaren har anvisat. En erinran härom skall intagas i underrättelsen.

Förvaltaren skall också ofördröjligen underrätta borgenär, som har panträtt i fastigheten och som är känd, om förvaltningen.

21 § Medel som förvaltaren har hand om 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 provas av hyresnämnden.

22 § Förvaltaren skall för varje kalenderår inom två månader från årets utgång lämna skriftlig redovisning till hyresnämnden för sin förvaltning. Tillämpar fastighetsägaren brutet räkenskapsår, skall tiden för redovisningens avlämnande i stället räknas från räkenskapsårets utgång. När förvaltaren frånträder sitt uppdrag skall redovisning för den gångna delen

av redovisningsperioden lämnas inom två månader från det uppdraget upphörde.

Redovisningsskyldigheten skall fullgöras i enlighet med god redovisningssed. Till den siffermässiga redovisningen skall fogas förvaltningsberättelse med upplysning om vidtagna och planerade förvaltningsåtgärder av större vikt och om fastighetens skick.

Avskrift av redovisningshandlingarna skall av nämnden översändas till fastighetsägaren. I den mån nämnden finner lämpligt, skall också sökanden och annan få del av redovisningen.

Hyresnämnden skall granska redovisningen och kontrollera att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. Finner nämnden anledning till anmärkning mot redovisningen, skall fastighetsägaren underrättas här om.

23 § Vill fastighetsägaren klandra redovisad förvaltning, skall han inom ett år från det han av hyresnämnden mottog redovisningen väcka talan mot förvaltaren vid fastighetsdomstolen.

24 § Om fastighetsägaren behöver ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten för att kunna fullgöra uppgiftsskyldighet som åligger honom gentemot det allmänna, skall han efter framställning till hyresnämnden beredas tillfälle till detta enligt anvisningar som nämnden meddelar.

25 § Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som bestämmes av hyresnämnden för varje kalenderår eller, om särskilda skäl föreligger, för kortare tid. Arvodet skall utgå ur fastighetens avkastning, i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, skall kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Det åligger fastighetsägaren att till kommunen återbetala det förskottade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för utbetalningen.

26 § När beslut meddelas om tvångsförvaltning eller när sådant beslut ändras, skall underrättelse genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Detsamma gäller när beslut meddelas enligt 18 §.

27 § Tillsyn över tvångsförvaltning utövas av hyresnämnden.

Inlösen

28 § Är fastighet ställd under tvångsförvaltning men är förhållandena sådana att en tillfredsställande förvaltning därvid ej kan uppnås, får kommunen lösa fastigheten.

Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen. I fråga om inlösen gäller i övrigt expropriationslagen (1972: 719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 §. Bestämmelserna i 4 kap. 3 § expropriationslagen äger tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

Övriga bestämmelser

29 § Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och

annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

30 § Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan göres.

Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken kan ansökan om särskild förvaltning riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

31 § Hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning länder omedelbart till efterrättelse. Hyresnämnden kan även i fråga om annat beslut enligt denna lag förordna att det skall lända till efterrättelse genast. Bostadsdomstolen kan förordna att beslut som nu angivits icke vidare skall verkställas.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas.

32 § Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages självmant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

33 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

34 § Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

35 § Bifalles fastighetsägarens talan i besvärsmål i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av statsverket. I övrigt gäller i besvärsmål allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978, då lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet upphör att gälla.

Den nya lagen tillämpas även på tvångsförvaltning som har beslutats enligt lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Mål eller ärende som vid ikraftträdandet är anhängigt vid domstol eller hyresnämnd prövas dock enligt äldre lag.

Bestämmelsen i 28 § om tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen (1972:719) gäller ej i fråga om värdeökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

2 Förslag till

Lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)

Härigenom föreskrives att 2 och 14 §§ bostadssaneringslagen (1973: 531) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Har bostadslägenhet ej den lägsta standard som kan godtagas, får hyresnämnd på ansökan av kommunen eller organisation av hyresgäster och under förutsättning som anges i 5 eller 6 § ålägga fastighetens ägare att vidtaga åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsåläggande) eller förbjuda att lägenheten användes för bostadsändamål (användningsförbud).

Står fastigheten under *förvaltning enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet*, skall hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsåläggande, föreskriva att i förvaltningen skall ingå att vidtaga de upprustningsåtgärder som nämnden föreskriver. Vad i lagen sägs om upprustningsåläggande skall äga motsvarande tillämpning på sådan föreskrift.

Står fastigheten under *tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen* (), skall hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsåläggande, föreskriva att i förvaltningen skall ingå att vidtaga de upprustningsåtgärder som nämnden föreskriver. Vad i lagen sägs om upprustningsåläggande skall äga motsvarande tillämpning på sådan föreskrift.

14 §

Utför fastighetsägaren ej åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande, får hyresnämnden på ansökan av kommunen, i stället för att utsätta vite, besluta att ställa fastigheten under *förvaltning enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet*. Meddelas sådant beslut eller ställes eljest fastighet, som berörs av upprustningsåläggande, under *förvaltning enligt nämnda lag*, ingår i förvaltningen att utföra de med åläggandet avsedda åtgärderna. Därvid skall bestämmelserna i nämnda lag äga motsvarande tillämpning, dock att hyresnämnden redan vid förordnandet om tvångsförvaltning äger tillåta förvaltaren att *upptaga lån och ansöka om inteckning samt att befo-genhet enligt 13 § samma lag skall tillkomma även kommunen*.

Utför fastighetsägaren ej åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande, får hyresnämnden på ansökan av kommunen, i stället för att utsätta vite, besluta att ställa fastigheten under *tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen* (). Meddelas sådant beslut eller ställes eljest fastighet, som berörs av upprustningsåläggande, under *tvångsförvaltning enligt nämnda lag*, ingår i förvaltningen att utföra de med åläggandet avsedda åtgärderna. Därvid skall bestämmelserna i nämnda lag äga motsvarande tillämpning, dock att hyresnämnden redan vid förordnandet om tvångsförvaltning äger tillåta förvaltaren att *låta inteckna fastigheten och att taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i denna*.

¹ Senaste lydelse 1974: 821.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Förelägger hyresnämnden nytt vite, skall bestämmas ny tid inom vilken åtgärden skall ha vidtagits.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

3 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom föreskrives att 4, 16, 23, 27 och 32 §§ samt rubriken närmast före 16 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
6. pröva frågor enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsfastighet och enligt bostadsförvaltningslagen (1973:531),
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

Ärende angående tvångsförvaltning och bostadssanering

Ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökan-

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1975:1133.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

dens yrkande och grunderna för detta. Ansökan i fråga enligt bostadssaneringslagen skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling i ärende enligt bostadssaneringslagen utgör ej hinder för ärendets prövning.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen () skall betalas av fastighetsägaren personligen.

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, tvångsförvaltning eller bostadssanering eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 17 § lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531) samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen () samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a eller 16 c §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 16, 16 a eller 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

³ Senaste lydelse 1975:1133.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

27 §⁴

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan hyresnämnd förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan hyresnämnd förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. *eller enligt 11 § andra stycket eller 12, 13 eller 16 § bostadsförvaltningslagen ()* skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken eller 13 a § denna lag, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 13 a § denna lag *eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen ()*, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om mål eller ärende som är anhängigt vid hyresnämnd vid ikraftträdandet.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar

Härigenom föreskrives att 26 a § lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar¹ skall ha nedan angivna lydelse.

26 a §

Handling som angår förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp enligt lagen (1975:1132) om förvärv av

Handling som angår förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp enligt lagen (1975:1132) om förvärv av

⁴ Senaste lydelse 1975:1133.

¹ Lagen omtryckt 1976: 611.

Nuvarande lydelse

hyresfastighet m. m. och som lämnar upplysning om enskilds förhållanden får icke utan samtycke av den vars förhållanden avses i handlingar lämnas ut tidigare än tjugo år från handlingens datum, om utlämnande kan leda till skada för den berörde.

Föreslagen lydelse

hyresfastighet m. m. *eller särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen* () och som lämnar upplysning om enskilds förhållanden får icke utan samtycke av den vars förhållanden avses i handlingen lämnas ut tidigare än tjugo år från handlingens datum, om utlämnande kan leda till skada för den berörde.

Första stycket gäller ej hyresnämnds eller bostadsdomstolens beslut.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

5 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol**

Härigenom föreskrives att 17 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

17 §¹

Om rättegången gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i 52 kap. 3, 5–9, 11 och 12 §§ rättegångsbalken om besvär i hovrätt samt vad som i samma balk är föreskrivet om tvistemål, allt i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan bostadsdomstolen förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

Utöver vad som följer av 5 kap. 1 § rättegångsbalken kan bostadsdomstolen förordna att sammanträde för handläggning av ärende enligt 1, 9 eller 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. *eller enligt 11 § andra stycket eller 12, 13 eller 16 § bostadsförvaltningslagen* () skall hållas inom stängda dörrar, om det behövs av hänsyn till privatlivets helgd eller enskilds behöriga ekonomiska intresse.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

¹ Senaste lydelse 1975:1137.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1977-05-03

Närvarande: f. d. justitierådet Brunnberg, justitierådet Hesser, regeringsrådet Reuterswärd, justitierådet Hessler.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 30 mars 1977 har regeringen på hemställan av statsrådet Friggebo beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. bostadsförvaltningslag,
2. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
3. lag om ändring i lagen (1937: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar,
5. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Staffan Janvid.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till bostadsförvaltningslag

Den föreslagna nya lagen är avsedd att ersätta 1970 års lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Liksom denna skall den föreslagna lagen möjliggöra tvångsmässiga ingripanden mot fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Däremot meddelas inte några regler om förvaltning av fastigheter vilkas skötsel och underhåll ej eftersatts. Med hänsyn härtill är det föreslagna namnet "bostadsförvaltningslag" enligt lagrådets mening mindre lämpligt, eftersom det ej ger någon antydning om den nyssnämnda begränsningen av ämnesområdet utan kan ge anledning till det missförståndet att lagen ger allmänna regler om hur en bostad skall förvaltas.

Som en gemensam beteckning på de båda huvudformerna av ingripanden som skall kunna ske – förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning – har i förslaget använts "särskild förvaltning". Denna term har också använts i ett par av de föreslagna följdlagarna såsom betecknande området för den nu ifrågakommande lagen. Lämpligen bör den därför ingå i lagens benämning. Lagrådet föreslår att lagen får heta "Lag om särskild förvaltning av bostadsfastighet".

1 §

I fråga om lagens tillämpning på bostadsrättsföreningar anføres i motiven att – liksom antagits beträffande bostadssaneringslagen – lagen ej skall gälla, då bostadsrättsföreningen är innehavare av bostadsrätt och i den egenskapen hyr ut lägenheten. Däremot blir lagen tillämplig, om föreningen hyr ut minst en av lägenheterna direkt i stället för att upplåta den med bostadsrätt. Det kan anmärkas att ett ytterligare fall, där lagen torde bli tillämplig, är det att gjord upplåtelse av bostadsrätt är ogiltig enligt 7 § bostadsrättslagen men den tilltänkte bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten och hyresavtal därför enligt nämnda paragraf fjärde stycket skall anses ingånget.

2, 9 och 13 §§

Enligt 2 § i remissförslaget skall beslut om särskild förvaltning kunna fattas, om fastigheten ej förvaltas på ett godtagbart sätt. Om förvaltningsåläggande inte kan anses tillräckligt skall hyresnämnden förordna att fastigheten skall ställas under förvaltning av särskild förvaltare, tvångsförvaltning. Det kunde kanske väntas, att då i 9 § ändamålet med tvångsförvaltningen anges, anknytning skulle ske till denna i 2 § angivna förutsättning för ingripande. Förvaltaren borde m. a. o. förvalta fastigheten så att fastigheten bragtes upp till och hölls i ett godtagbart skick.

I 9 § föreskrives i fråga om tvångsförvaltning dels att förvaltare skall svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten, dels att de olägenheter som föranlett ingripandet skall undanröjas. Härutöver skall fastigheten även genomgå sådan förbättring och modernisering som "är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning". Härav synes framgå att ambitionerna för förvaltningen skall ställas högre än att endast hålla fastigheten i godtagbart skick. Hur högt man skall sträva kan däremot knappast anses angivet på ett nöjaktigt sätt. Vad som är "ändamålsenlig fastighetsförvaltning" kan i ett fall, där olika nivåer för förbättrings- och moderniseringsarbeten i och för sig är tänkbara, knappast bedömas utan en viss precisering av ändamålet. Bestämmelsen kommenteras visserligen i någon mån i motiven men även där är det fråga om mycket allmänna ordalag.

Det kan anmärkas att viss oklarhet rörande det ändamål eller den nivå som skall gälla för tvångsförvaltningen skapas även av vissa andra uttalanden. Sålunda sägs i motiven till 18 §, att fråga om förlängning av tiden för förvaltningen skall bedömas med utgångspunkt i de i 2 § – alltså ej 9 § – angivna rekvisiten. I 16 § anges fastighetsägarens upplysningsskyldighet avse upplysningar som behövs för "tillfredsställande" förvaltning. Hänvisas kan också till 12 och 18 §§.

Bestämmelsen i 9 § anknyter i sin avfattning till gällande lag. Remissförslaget introducerar emellertid en radikal nyhet i förhållande till vad nu gäller. Förslaget utgår från att enligt tvångsförvaltningslagen förvaltarens handlingsmöjlighet begränsas av att endast fastighetens avkastning och

vad som kan erhållas genom belåning av fastigheten står till förvaltarens förfogande för åtgärder med denna. I förslaget upptas däremot möjlighet att ålägga fastighetsägaren personligen att utge medel; han svarar sålunda i princip med hela sin förmögenhet för vad som befinnes behöva användas på fastigheten, 13 §. Det "tak" som anses föreligga enligt nu gällande lag har m. a. o. tagits bort.

Detta synes nödvändiggöra att "ambitionsnivån" för förvaltningen ägnas en större uppmärksamhet än som förefaller ske i remissförslaget. I varje fall bör så ske såvitt avser möjligheten att göra fastighetsägaren personligen ansvarig. Särskilt gäller detta i fråga om sådan "förbättring och modernisering" som skall kunna företas enligt 9 §. Föreskriften att förvaltaren skall vara verksam för att skäligen avkastning erhålles innefattar uppenbarligen inte någon tillräcklig regulator. Detsamma gäller hänvisningen i motiven till sådan förräntningskalkyl som anges i 5 § bostadssaneringslagen.

Otvivelaktigt möter svårigheter att, om man inte tillämpar "godtagbarhetsnivån", finna en formel för beskrivning av ändamålet med förvaltningen som tillgodoser hyresgästernas berättigade anspråk och som ändå beaktar den hänsyn som även med avseende på fastighetsägare av nu ifrågavarande slag måste tas till dennes personliga förhållanden. En möjlighet, som innebär anknytning till gällande lag, vore då att i fråga om samtliga åtgärder som avses i 9 §, sålunda även förbättring och modernisering som är förenliga med ändamålsenlig förvaltning, fastighetens avkastning och vad som kunde erhållas genom belåning av denna alltid finge tas i anspråk. För att över huvud bringa fastigheten i ett godtagbart skick, dvs. föra den ovan gränsen för ingripande enligt 2 §, men inte för andra åtgärder skulle fastighetsägarens personliga förmögenhet kunna tas i anspråk; ett vidsträcktare ianspåktagande borde kanske dock få ske, om särskilda skäl vore för handen.

Anses emellertid en uppdelning av antytt slag ej lämplig, bör åtminstone förutsättningarna för att ålägga fastighetsägaren betalningsskyldighet enligt 13 § avfattas så att ett hänsynstagande till fastighetsägarens personliga förhållanden möjliggörs. I allt fall av motiven till detta stadgande tycks framgå att något sådant hänsynstagande över huvud ej skall få ske i själva ärendet om betalningsåläggande. Det kan emellertid påpekas att vad här i motiven till 13 § sägs knappast står i god överensstämmelse med vissa andra uttalanden, som tvärtom tycks ange att fastighetsägarens personliga förhållanden skall beaktas. Sålunda framgår av motiven till 21 § andra stycket att vid bedömning av frågan om utbetalning till fastighetsägaren av behållna medel som ej behöver avsättas för förvaltningen fastighetsägarens behov av medel till sin försörjning skall beaktas. En sak för sig är att detta ej framgår av lagtexten, ett förhållande vartill lagrådet återkommer. Motivuttalandet synes förutsätta, att vid bedömningen av vad som behövs för förvaltningen, sålunda bl. a. ambitionsnivån för denna, hänsyn skall tas till fastighetsägarens personliga förhållanden.

Vad nu anförts leder till att, om andra vägar för precisering av förvaltningens ändamål ej anses lämpliga, i allt fall bestämmelsen i 13 § av remissförslaget bör avfattas så att därav klart framgår att vid bedömandet av frågan om betalningsåläggande hänsyn kan och skall tas till fastighetsägarens personliga förhållanden. Detta kan ske genom att i 13 § efter orden "får hyresnämnden" inskjuts orden "i den mån det finnes skäligt med hänsyn till fastighetsägarens förhållanden och övriga omständigheter.

2 §

I remissprotokollet anförts att vad som kännetecknar en bristfällig fastighetsförvaltning får bedömas mot bakgrund av fastighetsägarens skyldigheter enligt olika regler i annan lagstiftning och enligt avtal. Härvid hänvisas bl. a. till bestämmelserna i 9–19 §§ hyreslagen om lägenhets skick. Det uttalas att dessa bestämmelser innebär att fastighetsägaren är skyldig att se till att uthyrda bostadslägenheter befinner sig i brukbart skick och att löpande underhålla dem.

De nämnda bestämmelserna i hyreslagen är enligt 1 § fjärde stycket i samma lag i princip tvingande. I vad de hänför sig till vad som i förevarande sammanhang är av särskilt intresse, nämligen fastighetsägarens skyldigheter med avseende å lägenhets skick, är de dock i viss utsträckning dispositiva. Enligt 9 § gäller att hyresvärden på tillträdesdagen skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet men bestämmelsen kan frångås genom avtal. I 15 § föreskrivs att hyresvärden under hyrestiden skall hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § men även denna bestämmelse kan frångås genom avtal; beträffande andra fastigheter än enfamiljshus är regeln dock i fråga om bostadslägenheter tvingande när det gäller sedvanliga reparationer.

De anförda bestämmelserna innebär att avtal varigenom hyresgäst förklarat sig åtnöjas med att lägenheten är under normal standard i viss utsträckning kan vara bindande (jfr Walin, Allmänna hyreslagen, 1969, s. 75 och 111 samt Lejman, Den nya hyresrätten, 1976, s. 181). Förhållandet kan självfallet vara av betydelse vid bedömningen huruvida det i visst fall föreligger förutsättningar för ingripande enligt den föreslagna lagen.

I motiveringen till paragrafen anges i fråga om förutsättningarna för ingripande, att det inte krävs att bristerna i fastighetens förvaltning kan tillskrivas fastighetsägaren som försummelse utan att det räcker med att man objektivt kan slå fast att förvaltningen inte fungerar tillfredsställande från hyresgästernas synpunkt.

Detta uttalande synes inte stå väl i överensstämmelse med den föreslagna lagtexten i 2 §, där ett av fallen då särskild förvaltning skall kunna beslutas är att fastighetsägaren "försummar" värden av fastigheten. Det citerade ordet torde innebära att den brist det är fråga om kan subjektivt läggas fastighetsägaren till last.

Det nämnda i lagtexten angivna rekvisitet liksom det närmast upptagna – att fastighetsägaren underlåter att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten – har hämtats från 1 § i 1970 års lag, varvid dock rekvisiten gjorts mindre stränga genom att vissa förstärkande ord ("väsentligen", "uppenbart") uteslutits. Det synes klart att enligt 1970 års lag en viss hänsyn kan tas till subjektiva omständigheter, då det gäller att avgöra om eftersatt underhåll eller andra brister skall medföra ingripande av hyresnämnden. I den till grund för lagstiftningen liggande departementspromemorian yttras bl. a. (se prop. 1970:133 s. 26), att otillräckliga ekonomiska resurser inte bör få åberopas som ett skäl mot tvångsförvaltning och att hyresgästernas motstånd mot tvångsförvaltning inte bör få hindra en sådan men att det dock i undantagsfall givetvis kan föreligga godtagbara subjektiva ursäakter för brister i underhållet. Som exempel härpå anförs att brister i en lägenhet kan vara orsakade av hyresgästen eller ha varit obekanta och omöjliga att upptäcka för fastighetsägaren. Det tillägges att emellertid försiktighet bör iakttas när det gäller att göra undantag. Dessa uttalanden har, såvitt framgår av propositionen, inte blivit motsagda under lagstiftningsärendets fortsatta behandling.

Enligt lagrådets mening måste avfattningen av lagtexten i nu angivna delar anses tyda på att försummelse, även i subjektivt avseende, åsytas. Någon inverkan på tolkningen torde det inte ha att i lagrummet såsom ett nytt rekvisit nu tillagts att det på annat sätt framgår att fastighetsägaren icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt.

Lagrådet anser att även i sakligt hänseende övervägande skäl talar för att principiella hinder inte bör föreligga mot att subjektiva faktorer beaktas. Något motiv för en ändring härvidlag har heller ej anförts i remissprotokollet. Med de allmänna krav på godtagbar bostadsstandard som numera uppställas synes det emellertid ligga i sakens natur att, om underhåll eller skötsel eftersatts i sådan grad att objektivt sett ett ingripande vore berättigat, utrymme ytterst sällan kan finnas för att av subjektiva skäl låta fastighetsägaren slippa följderna i form av ingripande från hyresnämnden.

Om likväl den förut angivna i motiven till 2 § uttalade meningen vidhålls, synes lagtexten böra jämkas, åtminstone så att ordet "försummar" utbytes mot "eftersätter" eller liknande uttryck och att den förut nämnda lokutionen att fastighetsägaren icke förvaltar fastigheten på ett godtagbart sätt ersättes med "att fastigheten icke förvaltas etc."

11 §

I denna paragraf anges – efter den allmänna beskrivningen i 9 § – mer i detalj förvaltarens uppgifter och vad som är undandraget hans befogenhetsområde. Reglerna torde också utgöra stöd för förvaltarens behörighet att med förpliktande verkan för fastighetsägaren ingå avtal och företa andra rättshandlingar (jfr prop. 1970:133 s. 104). Någon klar gränsdragning mellan förvaltarens befogenheter och hans behörighet att med bindande

10 Riksdagen 1976/77. 1 saml. Nr 151

verkan företräda fastighetsägaren gentemot tredje man sker emellertid inte; detsamma gäller 1970 års lag (jfr anf. prop. s. 32 f). Frågan är av intresse då det gäller att avgöra vilken betydelse som, för den händelse förvaltaren skulle överskrida sina befogenheter, skall tillmätas tredje mans goda tro.

Klart är väl att om förvaltaren skulle företa rättshandling som enligt vad som direkt framgår av lagtexten är undandragen honom, tredje man ej bör kunna åberopa god tro. Det gäller t. ex. överlåtelse av fastigheten eller ingående av borgensförbindelse. Mer tveksamt är hur läget blir, om förvaltaren utövar sin befogenhet enligt andra stycket sista meningen att ingå kreditavtal men detta avtal står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen. Om tredje man i god tro skulle felbedöma kreditens tillåtlighet, synes han böra ha rätt att göra avtalet gällande. Detta blir alltså bindande för fastighetsägaren (jfr prop. 1975: 103 s. 384). En sak för sig är att fastighetsägaren kan tänkas få ett skadeståndsanspråk mot förvaltaren på grund av vad som förekommit.

Det är ej ovanligt att författningar innehåller bestämmelser om att myndighet kan förelägga fastighetsägare att vidtaga viss åtgärd eller liknande. Fråga uppkommer hur en sådan bestämmelse skall tillämpas, när fråga är om fastighet som står under tvångsförvaltning.

Som exempel på bestämmelse av denna typ kan anges 15 § lagen (1976: 666) om påföljder och ingripande vid olovligt byggande ("ägaren av den fastighet, byggnad eller anordning, varom fråga är"), 18 § lagen (1960: 690) om byggnadsminnen ("ägaren av byggnadsminne") och 23 § brandlagen (1974: 80) ("ägaren eller innehavaren"). När författning på detta sätt anger den ansvarige torde, enligt praxis, föreläggande endast kunna riktas mot den angivna personkretsen. Dock anses att beträffande omyndig föreläggandet i stället skall riktas mot förmyndaren.

Vid tvångsförvaltning är ägaren frångått varje befattning med fastighetens förvaltning. Det är därför ej ändamålsenligt att rikta ett föreläggande mot honom och sådana förelägganden bör ej heller komma i fråga (jfr RRK K72: 2: 22, där ett föreläggande som riktats mot ägare av tvångsförvaltat fastighet upphävdes).

Frågan om föreläggande kan riktas mot förvaltaren i stället för fastighetsägaren har veterligen icke varit föremål för prövning. Praxis allmänna inställning till dessa frågor visar dock stor obenägenhet att (bortsett från fall av förmynderskap) som rätt adressat för föreläggande godtaga annan än den som direkt anges i författningen. Den nu föreslagna lagtexten i paragrafens första stycke bör emellertid kunna anses utgöra tillräckligt stöd för att förelägganden kan riktas mot förvaltaren.

12 §

I fråga om fastighetsägarens handlande kan spörsmål om god tro hos tredje man tänkas uppkomma. Sålunda anmäler sig frågan om betydelsen

av att tredje man saknar kännedom eller misstanke om att fastigheten omhändertas av en särskild förvaltare. Det förefaller klart, att man inte enbart på grund av att förvaltarskapet skall antecknas i fastighetsboken (26 §) får betrakta det som känt för envar (jfr 18 kap. 8 § jordabalken). Tredje man måste ha rätt att åberopa god tro med påföljd att avtal som fastighetsägaren slutit blir gällande. Av någon egentlig betydelse kan väl emellertid detta bli endast om fastighetsägaren söker utnyttja fastigheten som kreditunderlag. Från att uttaga nya pantbrev i fastigheten är fastighetsägaren tydligen förhindrad på grund av anteckning enligt 26 §. Där emot finns intet som hindrar, att han skulle kunna pantsätta ineliggande pantbrev eller överhypotek på pantbrev som finns hos långivare. Och härvid blir tydligen god tro hos den nya långivaren av betydelse. Eftersom emellertid förvaltaren ju – såvitt möjligt – skall underrätta långivare om förvaltningsbeslutet (20 § tredje stycket) och kan utverka editionsföreläggande beträffande pantbrev som fastighetsägaren innehar (17 §), blir väl i realiteten riskerna för förfaranden av nu berört slag ej så stora. Andra avtal som fastighetsägaren kan tänkas ingå måste väl i och för sig likaså kunna åberopas av tredje man i god tro men ej heller detta torde kunna få någon större praktisk betydelse.

13 §

Beträffande denna paragraf får lagrådet till en början erinra om vad som ovan yttrats beträffande 2, 9 och 13 §§ gemensamt.

I 13 § stadgas, att om medel till förvaltningen ej i tillräcklig mån kan erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, hyresnämnden på begäran av förvaltaren får ålägga fastighetsägaren att utge medel. Efter ordalagen får betalningsåläggande tillgripas endast om andra möjligheter att erhålla medel inte står till buds. I motiven sägs emellertid att någon uttryckligt krav på att övriga möjligheter skall ha uttömts för att det skall komma i fråga att ålägga fastighetsägaren betalningsskyldighet ej bör uppställas. Motiv och lagtext förefaller alltså inte att överensstämma.

Enligt lagrådets mening saknas anledning till annan regel än den som lagtextens ordalag ger vid handen eller sålunda att betalningsåläggande endast skall vara en subsidiär möjlighet. Vid bedömande av frågan om lånemöjlighet står till buds, måste dock naturligtvis hänsyn tas till om de villkor på vilka lån kan erhållas är rimliga.

15 §

Enligt tredje stycket får hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren medge denne skäligt uppskov med avflyttningen, dock högst under tre månader.

Avsikten torde vara att nämnden kan tillämpa bestämmelsen såväl i själva avflyttningsbeslutet, så att avflyttningen däri förklaras skola äga rum först vid viss senare tidpunkt, som i särskilt beslut i anledning av att

fastighetsägaren efter avflyttningsbeslutet inkommer med begäran om anstånd med avflyttningen.

I motiveringen framhålls att bestämmelserna om befogenhet för hyresnämnden att ålägga fastighetsägaren att avflytta lämnar utrymme för ett visst mått av värdering från nämndens sida. De möjligheter att tillgodose skälighetssynpunkter som sålunda föreligger har emellertid i ett avseende begränsats, nämligen genom föreskriften att uppskov kan medges högst under tre månader. Begränsningen ter sig opåkallad och synes böra utgå.

16 §

För att förvaltaren skall kunna få erforderliga uppgifter om fastigheten har i andra stycket av denna paragraf stadgats, att hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna sådana upplysningar och att därvid vissa bestämmelser i 36 kap. rättegångsbalken skall äga motsvarande tillämpning. Dessa bestämmelser avser vittnesförhör i rättegång och möjliggör bl. a. användande av tvångsmedel såsom böter, vite, hämtning och hållande i häkte. Eftersom i ett ärende om tvångsförvaltning fastighetsägaren mera är att jämställa med part i en domstolsprocess än med vittne, kan det förefalla väl strängt och principiellt oriktigt att tillämpa sådana bestämmelser på honom. Det torde emellertid vara nödvändigt att hyresnämnden har verksamma medel att framtvinga upplysningar som är erforderliga för att förvaltaren skall kunna utföra sitt uppdrag; man kan ej bortse från risken att fastighetsägaren försöker sabotera tvångsförvaltningen. På grund härav och med hänsyn till att enligt konkurslagen 94 § en i viss mån likartad användning av tvångsmedel kan förekomma mot konkursgäldenär, torde få godtagas att fastighetsägaren underkastas de för vittne gällande bestämmelserna.

Av reglerna i 36 kap. rättegångsbalken synes utöver de i förslaget nämnda även 6 och 14 §§ böra göras tillämpliga.

21 §

Denna paragraf har samma innehåll som 10 § i 1970 års lag. Den i paragrafens första stycket intagna regeln att medel som förvaltaren har hand om för fastigheten inte får tagas i mät innebär alltså ej någon nyhet. Regeln är dock ej invändningsfri. Skäl kan anföras för att dessa medel bör kunna utmätas för skulder som uppkommit på grund av förvaltarens handlande. Särskilt bör observeras att förvaltaren i denna sin egenskap kan komma att intaga ställning som arbetsgivare i uppbördslagens mening. Lagrådet återkommer till denna fråga i anslutning till 22 §. Om under tiden för tvångsförvaltning skatteavdrag verkställs vid utbetalning av lön till exempelvis fastighetsskötare men skatten ej inbetalas i behörig ordning bör, enligt lagrådets mening, skatten rimligen kunna bli föremål för indrivningsåtgärder. Att använda det innehållna skattebeloppet för fastighetens förvaltning i övrigt synes innebära ett allvarligt missbruk av den anställdes löne-medel.

Anledning kan inte anses föreligga att bereda de för fastighetens förvaltning avsedda medlen ett så långt gående skydd mot utmätning som föreslagits.

Enligt andra stycket skall behållna medel, som ej behöver avsättas för förvaltningen, utbetalas till fastighetsägaren. Tvist om vad fastighetsägaren är berättigad utfå skall prövas av hyresnämnden.

I motiveringen anförs, såsom lagrådet förut anmärkt, att det kan vara rimligt att vid tillämpningen av bestämmelsen beakta en sådan omständighet som att fastighetsägaren för sin försörjning är beroende av fastighetens avkastning.

En viss motsättning synes föreligga mellan den föreslagna lagtextens uttryck att medel som ej behöver avsättas skall utbetalas till fastighetsägaren och det återgivna motivuttalandet enligt vilket en viss skälighetsprövning skall äga rum. Avsikten synes vara att när överskott i den löpande förvaltningen uppkommer, förvaltaren skall göra en bedömning huruvida överskottet bör avsättas för genomförandet av de av honom planerade reparations- och förbättringsarbetena. I princip skall allt som behövs för detta ändamål innehållas. Enligt vad lagrådet närmare utvecklat i det för 2, 9 och 13 §§ gemensamma uttalandet kan man emellertid vid bedömningen av vilka arbeten som bör genomföras ej underlåta att ta viss hänsyn till fastighetsägarens personliga förhållanden. Sådan hänsyn kan leda till att det framstår som skäligt att utföra arbeten i en mindre omfattning än som i och för sig skulle ha varit motiverat med hänsyn till fastighetens skick och att i stället viss del av de behållna medlen utbetalas till fastighetsägaren.

Det synes lämpligt att den möjlighet till skälighetsbedömning som bör föreligga får på något sätt komma till uttryck i lagtexten. Förslagsvis kan första punkten i andra stycket av paragrafen ges utformningen att behållna medel, som ej finnes böra avsättas för förvaltningen, skall utbetalas till fastighetsägaren.

22 §

I anslutning till 22 och 24 §§ i lagrådsremissen berörs frågor om fastighetsägarens förhållande till skattemyndigheterna under tiden för tvångsförvaltning.

Tvångsförvaltningen innebär i princip en förvaltning för fastighetsägarens räkning. Det är då naturligt, att fastighetsägaren är skattskyldig för inkomst av fastigheten och för garantibelopp för fastigheten även under tiden för tvångsförvaltningen. Detta kan i undantagsfall leda till att förvaltaren måste ställa medel till fastighetsägarens förfogande för skattebetalning. I regel torde detta dock knappast bli aktuellt. I normalfallet kommer nämligen tvångsförvaltnad fastighet på grund av bl. a. reparationskostnader att visa skattemässigt underskott. Om fastighetsägaren har inkomst av andra förvärvskällor kommer underskotten att leda till en förmånlig beskattning av dessa sidoinkomster. Ej heller förmögenhetsbeskattningen torde vålla

problem i dessa sammanhang. Det kan nämligen förutsättas att fastigheter av nu förevarande slag i regel är så högt belånade att de icke ger positiva nettovärden vid förmögenhetsberäkning enligt förmögenhetsskattelagen.

Problem kan däremot befaras inom området för fullgörande av uppgiftsskyldighet (deklarationer, kontrolluppgifter m. m.) enligt taxeringslagen. Lagrådsremissen har sökt lösa hithörande frågor från den utgångspunkten att uppgiftsskyldigheten skall kvarligga hos fastighetsägaren under tiden för tvångsförvaltningen. Det förutsätts att fastighetsägaren i regel skall kunna komma överens med förvaltaren och av denne få erforderliga data för uppgiftsskyldighetens fullgörande. I motsatt fall skall enligt förslaget fastighetsägarens tillgång till erforderligt material ordnas genom hyresnämnden.

Uppgiftsskyldighet i här berörda avseenden är straffsanktionerad. Påföljd riskeras om uppgift inte lämnas eller när uppgiften lämnas för sent eller om uppgiften innehåller felaktigheter. Tidsfristerna är ofta knappa och i vissa fall, t. ex. beträffande kontrolluppgifter, saknas anståndsmöjlighet.

Uppenbarligen kommer stundom svårigheter att föreligga för fastighetsägare att hinna lämna kontrolluppgifter inom föreskriven tid (januari månad). Kontrolluppgifter kan inte bygga på enbart räkenskapernas uppgifter om utbetalda belopp. I förekommande fall skall även anges kostnadsersättningar, naturaförmåner m. m. Fastighetsägare, som varit avkopplad från fastighetens förvaltning under året, måste gå igenom ej blott själva räkenskaperna utan även bakomliggande handlingar, anställningskontrakt m. m. Fastighetsägarens krav på att för detta ändamål disponera räkenskapsmaterialet m. m. kan befaras ofta komma olägligt för förvaltaren, som vid samma tid är sysselsatt med bokslutsarbetet.

Även när det gäller deklarationsskyldighetens fullgörande ställs fastighetsägaren ofta inför betydande svårigheter, när han inte haft insyn i den löpande förvaltningen. Deklaration av fastighetsinkomsten kan inte ske på grundval av endast bokslutshandlingar. Så t. ex. skall deklarant uppge storleken av å ena sidan reparations- och underhållskostnader och å andra sidan kostnader för ny-, till- och ombyggnad. Denna gränsdragning är inte sällan vanskelig och kan i allmänhet inte ske med ledning endast av fakturor o. d. Detaljerad kännedom om vad arbetena avsett och hur de utförts är erforderlig. Fastighetsägaren torde oftast bli helt beroende i dessa hänseenden av de uppgifter som förvaltaren lämnar honom.

Mot denna bakgrund skulle det ha varit av värde om möjligheten att flytta över uppgiftsskyldigheten från fastighetsägaren till förvaltaren hade undersökts närmare. Riksskatteverket talar i sitt remissyttrande om att en annan ordning än den föreslagna skulle behöva föranleda ett flertal komplicerade ändringar inom skattelagstiftningen. Verket anger inte närmare vilka ändringar som avses.

Enligt lagrådets uppfattning skulle en mera ändamålsenlig lösning kunna uppnås på ett förhållandevis enkelt sätt, nämligen om man i förevarande

sammanhang följer de regler som gäller vid förmynderskap. Det åligger nämligen enligt 47 § taxeringslagen förmyndare att avge deklaration eller annan uppgift enligt taxeringslagen för omyndig beträffande vad förmyndaren har under sin förvaltning. Om nämnda lagrum kompletterades med en bestämmelse om att motsvarande uppgiftsskyldighet skall åligga förvaltare vid fall av tvångsförvaltning enligt nu förevarande lag skulle hela det område som regleras av taxeringslagen täckas in.

Lagrådet vill förorda att frågan om deklarations- och uppgiftsskyldighet i skattesammanhang vid fall av tvångsförvaltning görs till föremål för ytterligare överväganden och att därav föranledda författningsändringar vidtages under hösten 1977, så att särskilda bestämmelser på området kan tillämpas i samband med den nu föreslagna lagens avsedda ikraftträdande vid årsskiftet 1977/78.

Det vore värdefullt om i samband med en sådan lagstiftning även frågan om uppbördsansvaret vid tvångsförvaltning klarlades. Principen är ju enligt uppbördslagen att arbetsgivaren har att verkställa skatteavdrag vid löneutbetalning och i viss ordning redovisa skatten till det allmänna. Om arbetsgivaren underlåter föreskrivet skatteavdrag blir han ansvarig för den skatt som avdraget skulle ha avsett. Om arbetsgivaren inte redovisar innehållen skatt kan denna indrivas hos honom. Om arbetsgivaren är juridisk person kan företrädare för arbetsgivaren bli personligen ansvarig för skatten. Arbetsgivare som inte fullgör sina skyldigheter i angivna hänseenden kan dömas till böter eller, i vissa fall, fängelse.

Den fråga som närmast är aktuell är vem som har arbetsgivaransvaret enligt uppbördslagen när fråga är om anställning på fastighet under tvångsförvaltning. Av det förhållandet att fastighetsägaren är skattskyldig för inkomsten av fastigheten kan inte utan vidare den slutsatsen dragas att uppbördsansvaret skulle åvila fastighetsägaren. Det kan hända att förvaltaren kommer att anses som arbetsgivare i uppbördslagens mening. Av visst intresse i detta sammanhang är rättsfallet RÅ 1958 ref. 58, i vilket ett konkursbo – som inte var skattskyldigt för inkomst av konkursförvaltningen – ansågs som arbetsgivare i uppbördslagens mening därvid det aktuella källskattebeloppet ansågs som massagäld. Rättsläget är dock oklart såvitt avser tvångsförvaltningsfall.

23 §

Bestämmelsen innebär enligt vad som framgår av motiven att ettårsfristen för klander räknas från varje redovisningsperiod för sig. För att detta tydligt skall framgå av lagtexten synes orden "redovisad förvaltning" böra bytas ut mot "redovisning för viss redovisningsperiod".

Kan den omständighet som fastighetsägaren åberopar som grund för sin talan inte hänföras till viss bestämd redovisning, skall han enligt motivuttalande vara bibehållen vid sin rätt, såvida talan väcks inom ett år från det han mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphör-

de. Det synes vara anledning att detta kommer till uttryck i lagtexten, lämpligen såsom ett andra stycke i paragrafen.

24 §

I anslutning till 22 § har lagrådet ifrågasatt om det inte borde åligga förvaltaren att fullgöra den uppgiftsskyldighet som enligt taxeringslagen ankommer på fastighetsägaren såsom sådan. Skulle lagrådets synpunkter beaktas, kommer en stor del av den uppgiftsskyldighet som avses i 24 § att gå ifrån fastighetsägaren. Paragrafen torde likväl böra bibehållas. Den har ju avseende även på annan uppgiftsskyldighet än den som regleras i taxeringslagen.

Oberoende av den ställning som toges i de frågor som berörts i anslutning till 22 § vill lagrådet förorda en mindre jämkning av ordalydelsen i den föreslagna 24 §. Fastighetsägaren synes nämligen böra få tillgång till räkenskapsmaterialet även i vissa fall när fråga ej är om fullgörande av uppgiftsskyldighet. Efter räkenskapsårets utgång bör fastighetsägaren nämligen, om han så önskar, få möjlighet att gå igenom räkenskapsmaterialet för att informera sig om vilka åtgärder som vidtagits beträffande fastigheten och dess förvaltning m. m. och för att – själv eller, på egen bekostnad, genom t. ex. revisor – revidera förvaltningen. Det bör observeras, att fastighetsägaren kan vara sådan juridisk person, vars räkenskaper enligt lag skall underkastas revision. Paragrafens lydelse föreslås därför jämkad på följande sätt: "Om fastighetsägaren – – – det allmänna eller eljest, skall han – – – nämnden meddelar."

30 §

Denna paragraf, som motsvarar 3 § bostadssaneringslagen, innehåller två legitimationsregler, upptagna i första och tredje styckena. Dessa regler kompletterar den självklara huvudprincipen, som inte behöver utsägas, nämligen att talan alltid kan riktas mot fastighetens verkliga ägare. De båda legitimationsreglerna är avsedda att kunna användas om det är ovissat eller tveksamt vem som är den verkliga ägaren.

Regeln i första stycket, som handlar om den legitimerande verkan som lagfart eller lagfartsansökan har, är i sak densamma som återfinnes i 18 kap. 9 § första meningen jordabalken. Innebörden av regeln är att ansökan, som riktas mot den person för vilken lagfart senast beviljats eller sökts, kan komma att få verkan som om den gjorts mot en person som härleder sin rätt till fastigheten från den senast lagfarne. Regeln i tredje stycket behandlar ett annat fall, nämligen att tvist råder om äganderätten. Läget kan ju då vara det, att ingendera pretendenten härleder sin påstådda rätt från den andre. I detta fall, då alltså regeln i första stycket inte kan användas – kanske är inte heller lagfartsförhållandena sådana att den ens formellt är tillämplig – kan enligt tredje styckets regel ansökan riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk. Den legitimations-

verkan som följer av denna regel riktar sig naturligen endast mot den andre pretendenten, för den händelse det skulle visa sig att det är han som är den rättmätige ägaren.

Det får alltid ankomma på sökanden att avgöra om talan bör riktas mot den person som sökanden anser vara fastighetens ägare eller om någon av legitimationsreglerna leder till större säkerhet och därför bör följas.

Den omständigheten att den verkliga fastighetsägaren i vissa – i praktiken säkerligen mycket ovanliga – fall ej är bunden av beslut om tvångsförvaltning efter ansökan som grundats på legitimationsregel innebär självfallet ej att beslutet betraktas som en nullitet eller utan vidare upphör att gälla. Intill dess beslutet undanröjts torde det alltså få anses ha verkningar åtminstone i vissa avseenden. Sålunda torde hyresgästerna fortfarande vara berättigade att med befriande verkan erlagga hyror till förvaltaren, jfr 20 §.

31 §

Lagrådet får hänvisa till vad som nedan anförs vid 32 § förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

32 §

Hyresnämnd kan i vissa fall fatta beslut som innebär, att person skall utge belopp eller avflytta från lägenhet. Ytterligare några fall av betalningsåläggande upptas i remissförslaget till bostadsförvaltningslag.

Det har ansetts erforderligt eller i allt fall lämpligt att i förevarande paragraf ta upp bestämmelse att sådant beslut av nämnden kan verkställas i likhet med vad som gäller domstols avgörande. Förutsättning är, att talan ej förs mot beslutet; verkställigheten följer reglerna om verkställighet av lagakraftäggande dom.

I 31 § första stycket förslaget till bostadsförvaltningslag ges föreskrift, att hyresnämnd kan förordna att bl. a. sådana beslut om betalningsåläggande som anmärks i 32 § förslaget till ändring av nämndlagen skall lända till efterrättelse genast. Meningen är självfallet att verkställighet då skall kunna äga rum, fastän talan förts eller kan föras mot beslutet. Fråga är emellertid, om inte, för konsekvensens skull, för denna verkställighetsmöjlighet borde finnas ett lagstöd som motsvarar det som ges i 32 § nämndlagen såvitt avser lagakraftvunna beslut. Av praktisk betydelse kan vara att genom en sådan lagbestämmelse kan skapas klarhet om vilka verkställighetsregler i utskökningslagen, t. ex. om ställande av säkerhet, som skall tillämpas. För jämförelse kan hänvisas till lagen (1976:839) om statens va-
nämnd 15 § och 19 § tredje stycket.

Här ifrågasatt komplettering kunde genomföras genom att i 32 § nämnd-

lagen upptas ett nytt (andra) stycke av följande lydelse: "Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat, att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom."

Om förslaget godtages torde tredje meningen i 31 § första stycket förslaget till bostadsförvaltningslag böra utgå.

Bifalles vad lagrådet föreslagit i fråga om benämning på den föreslagna nya lagen om särskild förvaltning, föranleder detta ändring i nu förevarande lag.

Övriga lagförslag

Förslagen lämnas utan annan erinran än att, om benämningen på den föreslagna nya lagen om särskild förvaltning blir en annan än den i remissprotokollet föreslagna, detta föranleder ändringar även i förevarande lagar.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1977-05-12

Närvarande: statsråden Ahlmark, ordförande, och Bohman, Romanus, Tureson, Gustavsson, Antonsson, Mogård, Olsson, Dahlgren, Åsling, Troedsson, Mundebo, Ullsten, Wikström, Johansson, Friggebo.

Föredragande: statsrådet Friggebo.

Proposition med förslag till bostadsförvaltningslag m. m.

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. bostadsförvaltningslag,
2. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar,
5. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Lagrådet har i allt väsentligt godtagit de framlagda förslagen. Endast på några punkter har erinringar framförts som berör förslagets sakliga innehåll. På ytterligare några punkter har lagrådet förordat förtydligande ändringar och tillägg. I övrigt har lagrådet gjort instruktiva uttalanden rörande åtskilliga tolknings- och tillämpningsfrågor. Vad lagrådet härvid anför torde bli till värdefull vägledning i rättstillämpningen. Beträffande de olika punkterna i lagrådets yttrande vill jag anföra följande.

Förslaget till bostadsförvaltningslag

Beträffande lagens rubrik föreslår lagrådet att lagen får heta "Lag om särskild förvaltning av bostadsfastighet". Det av utredningen föreslagna namnet "Bostadsförvaltningslag" har emellertid accepterats av samtliga

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 30 mars 1977.

remissinstanser. Även jag anser att detta är en lämplig benämning. Jag är därför inte beredd att ändra lagens namn på sätt lagrådet har föreslagit.

I anslutning till 2, 9 och 13 §§ diskuterar lagrådet hur högt ambitionerna för förvaltningen av en fastighet bör ställas. För min del anser jag att förvaltningens ändamål knappast kan preciseras mer än som redan har skett. Däremot delar jag lagrådets uppfattning att förutsättningarna för att ålägga fastighetsägaren betalningsskyldighet enligt 13 § bör avfattas så att det blir möjligt att ta hänsyn till fastighetsägarens personliga förhållanden. Jag godtar den formulering av paragrafen som lagrådet har föreslagit.

Beträffande 2 § framhåller lagrådet att avfattningen av lagtexten torde innebära att den brist i fastighetsförvaltningen det är fråga om kan subjektivt läggas fastighetsägaren till last, dvs. att försummelse även i subjektivt avseende åsyftas. Om detta inte är avsikten med förslaget, förordar lagrådet att lagtexten jämkas.

För egen del vill jag understryka att det normala bör vara att de återopade bristerna i fastighetsförvaltningen kan tillräknas fastighetsägaren som försummelse i subjektivt hänseende. Som jag har sagt i remissprotokollet bör detta dock inte vara ett absolut villkor för ingripande med stöd av lagen, utan det bör i och för sig kunna räcka med att man objektivt kan slå fast att förvaltningen inte fungerar tillfredsställande. En annan sak är att det i undantagsfall kan föreligga godtagbara subjektiva ursäkter för de brister som konstateras i fråga om fastighetens skick. Som lagrådet påpekar torde det emellertid ytterst sällan finnas utrymme för att av subjektiva skäl avstå från ingripande, om underhåll och skötsel har eftersatts i sådan grad att objektivt sett ett ingripande skulle vara berättigat. Enligt min mening ger vad jag nu har anfört inte anledning till jämkning av lagtexten i 2 §.

Som lagrådet påpekar innebär avfattningen av 13 § att betalningsåläggande får tillgripas bara om andra möjligheter att erhålla medel till förvaltningen inte står till buds. Kravet på att andra finansieringsmöjligheter skall ha uttömts får dock inte drivas alltför långt. Som lagrådet självt påpekar måste man vid bedömande av om det finns lånemöjligheter ta hänsyn till om de villkor på vilka lån kan erhållas är rimliga. Vidare kan det vara nödvändigt att förvaltaren i viss utsträckning reserverar medel för oförutsedda utgifter inom den löpande förvaltningen. Om förvaltaren förfogar över en kassa för sådant ändamål, bör detta inte begränsa hans möjligheter att utverka ett betalningsåläggande för att finansiera exempelvis vissa planerade underhållsarbeten.

Såvitt avser 21 § ansluter jag mig till lagrådets förslag att begränsa det i första stycket föreskrivna utmätningsförbudet beträffande medel som förvaltaren har hand om för fastigheten. Det bör sålunda föreskrivas att sådana medel ej får utmätas för annan skuld än sådan som är hänförlig till tvångsförvaltningen. Vidare bör det föras in en regel om att medlen ej heller ingår i fastighetsägarens konkursbo.

Den av lagrådet föreslagna jämkningen av paragrafens andra stycke bör också godtas.

Jag kan också i allt väsentligt ansluta mig till vad lagrådet i övrigt har anfört. Jag tillstyrker alltså de ändringar och tillägg som lagrådet förordar beträffande 15, 16, 23, 24 och 31 §§. Efter samråd med chefen för budgetdepartementet har jag funnit att de frågor som lagrådet har tagit upp i anslutning till 22 § och som avser fastighetsägarens förhållande till skattemyndigheterna under pågående tvångsförvaltning bör övervägas i annat sammanhang.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Jag tillstyrker lagrådets förslag till komplettering av 32 §.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att antaga de av lagrådet granskade förslagen med vidtagna ändringar.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	
1. bostadsförvaltningslag	2
2. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)	8
3. lag om ändring i lagen (1975:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	9
4. lag om ändring i lagen (1937: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar	11
5. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol	12
Utdrag av regeringsprotokollet den 30 mars 1977	
1 Inledning	13
2 Gällande rätt	14
3 Utredningen	16
3.1 Grundläggande frågor	16
3.2 Förvaltningsåläggande	18
3.3 Tvångsförvaltning	18
3.4 Inlösen	19
3.5 Särskilda yttranden	20
4 Remissyttrandena	21
4.1 Allmänt	21
4.2 Grundläggande frågor	23
4.3 Förvaltningsåläggande	26
4.4 Tvångsförvaltning	29
4.5 Inlösen	42
5 Föredraganden	44
5.1 Inledning	44
5.2 Grundläggande frågor	47
5.3 Förvaltningsåläggande	54
5.4 Tvångsförvaltning	58
5.5 Inlösen	74
5.6 Ikraftträdande	79
6 Upprättade lagförslag	79
7 Specialmotivering	79
7.1 Förslaget till bostadsförvaltningslag	79
7.2 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)	114
7.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	114
7.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 249) om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar	117
7.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol	117
8 Hemställan	117
9 Beslut	117
<i>Bilaga 1 Utredningens förslag</i>	<i>118</i>
<i>Bilaga 2 Tvångsförvaltningsärenden 1970–1975</i>	<i>122</i>
<i>Bilaga 3 De remitterade förslagen</i>	<i>123</i>
Utdrag av lagrådets protokoll den 3 maj 1977	133
Utdrag av regeringsprotokollet den 12 maj 1977	147