

**Nr 22**

**Kungl. Maj:ts proposition med förslag till bostadssaneringslag m. m. ;  
given Stockholms slott den 30 mars 1973.**

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över inrikesärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

## **GUSTAF ADOLF**

**ERIC HOLMQVIST**

### **Propositionens huvudsakliga innehåll**

I propositionen läggs förslag fram till bostadssaneringslag samt viss ändring i annan lagstiftning.

Den föreslagna bostadssaneringslagen utgör ett komplement till de förslag i fråga om bl. a. planering och finansiering av saneringsverksamheten som har lagts fram i prop. 1973: 21 om sanering av det äldre bostadsbeståndet. Genom lagen föreslås hyresnämnd få möjlighet att på ansökan av kommun ålägga fastighetsägare att rusta upp bostadslägenhet så att den uppfyller kraven enligt den lägsta godtagbara standard varom förslag till riktlinjer lagts fram i den nämnda propositionen. Möter hinder mot upprustning av ekonomiska skäl eller kan byggnadslov till upprustningen inte påräknas, föreslås att hyresnämnden skall kunna meddela förbud mot att använda lägenheten för bostadsändamål (användningsförbud).

Lagförslaget innehåller dessutom bestämmelser om tvångsåtgärder för de fall då fastighetsägare underlåter att ställa sig hyresnämndens beslut till efterrättelse. De föreslagna tvångsåtgärderna, som skall kunna tillgripas endast på ansökan av kommunen, är vite, tvångsförvaltning enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt inlösen. Beslutar hyresnämnden om tvångsförvaltning, skall det ingå i förvaltarens uppgifter att utföra den upprustning som fastighetsägaren ålagts. I sådant beslut skall nämnden kunna ge förvaltaren tillstånd att ta upp nödvändigt lån till upprustningen och ansöka om inteckning. Inlösen

avses komma till användning, när det kan antas att upprustning inte kan bli utförd under tvångsförvaltning.

I propositionen föreslås vidare följdändringar i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, byggnadsstadgan (1959: 612) och i det förslag till lag om arrendenämnder och hyresnämnder som har lagts fram i prop. 1973: 23.

I förköpslagen (1967: 868) föreslås den ändringen att kommun skall kunna utöva förköp också när försäljning omfattar tomträtt.

De förslag angående statligt ekonomiskt stöd till saneringsåtgärder som har lagts fram i prop. 1973: 21 innebär bl. a. att fastighetsägare i vissa fall kan komma i åtnjutande av subvention. För att sådan subvention skall komma de boende till godo föreslås ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering.

Bostadssaneringslagen och flertalet av lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1974.

## 1 Förslag till

### Bostadssaneringslag

Härigenom förordnas som följer.

#### Inledande bestämmelser

1 § Denna lag äger tillämpning på fastighet på vilken finns bostadslägenhet som fastighetens ägare regelmässigt uthyr för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Lagen gäller dock ej fastighet som tillhör staten eller kommunen.

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.

2 § Har bostadslägenhet ej den lägsta standard som kan godtagas, får hyresnämnd på ansökan av kommunen 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.

Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer meddelar bestämmelser om vad som skall förstås med lägsta godtagbara standard.

3 § Ansökan om upprustningsåläggande eller användningsförbud 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 gjorts eller är fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att det varom tvistas överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

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

4 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 000) om arrendenämnder och hyresnämnder.

#### Förutsättningar för upprustningsåläggande och användningsförbud m. m.

5 § Upprustningsåläggande får meddelas, om fastigheten med hänsyn till kostnaden för den åtgärd som avses med åläggandet kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

6 § Användningsförbud får meddelas, om fastigheten efter åtgärd som avses i 2 § första stycket kan beräknas ej ge det utbyte som avses i 5 § eller om det kan antagas att byggnadslov till åtgärden ej kommer att beviljas. Sådant förbud får meddelas endast beträffande lägenhet som har betydande brister i förhållande till lägsta godtagbara standard.

7 § Har upprustningsåläggande meddelats men beviljas ej byggnadslov till den åtgärd som avses med åläggandet, är åläggandet förfallet.

Har byggnad vari finns lägenhet som avses med upprustningsåläggande eller användningsförbud rivits, är åläggandet eller förbudet förfallet.

Har sådan åtgärd vidtagits att lägenhet, som avses med användningsförbud, uppnår lägsta godtagbara standard, är förbudet förfallet.

Om i annat fall kommunen förklarar att den ej påfordrar att åtgärd, som avses med upprustningsåläggande, vidtages eller att användningsförbud skall iakttagas, är åläggandet eller förbudet förfallet.

#### **Verkan av beslut i vissa fall m. m.**

8 § Har upprustningsåläggande eller användningsförbud meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, gäller åläggandet eller förbudet mot denne.

9 § I upprustningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken åtgärd som avses med åläggandet skall ha vidtagits.

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

I användningsförbud skall anges från vilken tidpunkt förbudet gäller.

#### **Anteckning i fastighetsboken m. m.**

10 § Beslut om upprustningsåläggande eller användningsförbud skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Beslut om upprustningsåläggande skall sändas även till länsarbetsnämnden och byggnadsnämnden.

Har staten eller kommun förvärvat fastighet på vilken finns lägenhet som avses med upprustningsåläggande eller användningsförbud, skall på anmälan av staten eller kommunen göras anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken att åläggandet eller förbudet förfallit.

11 § När åtgärd som avses med upprustningsåläggande vidtagits eller när enligt 7 § åläggande eller användningsförbud förfallit, skall kommunen genast anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

12 § Gör ej kommunen anmälan som avses i 11 §, skall hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren göra sådan anmälan.

#### **Vite, tvångsförvaltning, inlösen m. m.**

13 § Upprustningsåläggande och användningsförbud får förernas med vite.

I fall som avses i 8 § gäller utsatt vite ej mot den nye ägaren, men hyresnämnden får utsätta vite för denne.

**14 §** Utför fastighetsägaren ej åtgärd som föreskrivits i upprustnings-åläggande, 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 upprustnings-åläggande, 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 in-teckning samt att befogenhet enligt 13 § samma lag skall tillkomma även kommunen.

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

**15 §** Ansökan om tvångsförvaltning skall göras inom två år från utgången av den tid som bestämts enligt 9 § eller, om ny tid bestämts enligt 14 § andra stycket, inom två år från utgången av den nya tiden. Ansökan, som ej sker inom föreskriven tid, upptages ej till prövning.

**16 §** Utför fastighetsägaren ej den åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande och är förhållandena sådana att åtgärden kan antagas ej komma att bli utförd under tvångsförvaltning, får kommunen lösa fastigheten, om ej åtgärden avser arbete av endast ringa omfattning.

**17 §** Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen senast inom två år från utgången av den tid som bestämts enligt 9 § eller, om ny tid bestämts enligt 14 § andra stycket, inom två år från utgången av den nya tiden. Väcker ej talan inom nämnda tid, är rätten till talan förlorad. 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.

**18 §** Överträder fastighetsägare användningsförbud, får hyresnämnden utsätta nytt vite.

### Övriga bestämmelser

**19 §** Kommunen får besiktiga fastighet i den mån det är nödvändigt för att förbereda eller utföra talan enligt denna lag.

Lämnas kommunen ej tillfälle till besiktning som avses i första stycket, får hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att vid vite hålla fastigheten tillgänglig för besiktning.

**20 §** Fråga om uttagande av vite som förelagts med stöd av denna lag prövas av hyresnämnden på yrkande av kommunen. Vite får ej förvandlas.

**21 §** Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres talan genom besvär, om beslutet avser fråga om upprustningsåläggande eller användningsförbud eller åtgärd enligt 12 §, hos

Svea hovrätt och eljest hos den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Besvärshandlingen skall inges till hovrätten eller, om talan skall fullföljas hos fastighetsdomstolen, till denna inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas. Har besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, skall besvären ändå upptagas till prövning.

**22 §** I besvärsmål vid fastighetsdomstol samt i Svea hovrätt, när talan från hyresnämnd fullföljs direkt till hovrätten, skall part kallas att muntligen höras, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen.

I fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen av besvärsmål äger utöver första stycket 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen.

**23 §** Bifalles fastighetsägarens talan i besvärsmål, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. I övrigt svarar vardera parten för sin rättegångskostnad, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

**24 §** Beträffande rättegången i Svea hovrätt i mål som fullföljs från hyresnämnd gäller, med de avvikelser som följer av 21—23 §§, i tillämpliga delar vad som är föreskrivet i rättegångsbalken om tvistemål och om besvär.

Första stycket gäller i tillämpliga delar även rättegången i högsta domstolen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

Bestämmelsen i 17 § 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 lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas, att 1 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 1 §

Om ägare av fastighet, vilken innehåller bostadslägenhet som är uthyrd av ägaren och ej utgör del av dennes egen bostad, väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidtaga uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och det finns anledning antaga att rättelse ej kommer att ske, kan

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971: 544.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

hyresnämnden ställa fastigheten under förvaltning enligt denna lag. Fastighet, som äges av staten eller av kommun, kan ej ställas under förvaltning.

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

*Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under förvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973: 000).*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

**3 Förslag till****Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)**

Härigenom förordnas, att 1 och 3 §§ förköpslagen (1967: 868) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 1 §

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. *Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom.*

*Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

3 §<sup>1</sup>

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. den sålda fastigheten eller, när försäljning avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, endera av dem är säljarens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling,

5. när försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning, om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Som värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet, i vilken fastigheten ingår, året före det år då försäljningen skedde. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, gäller i stället taxeringsvärdet året före det år då lagfart sökes eller, om särskilt taxeringsvärde icke finns för det året, det värde som lägges till grund för bestämmandet av stämpelskatten.

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. den sålda fastigheten eller, när försäljning avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägovidd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, endera av dem är säljarens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Som värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet, i vilken fastigheten ingår, året före det år då försäljningen skedde. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, gäller i stället taxeringsvärdet året före det år då lagfart sökes eller, om särskilt taxeringsvärde icke finns för det året, det värde som lägges till grund för bestämmandet av stämpelskatten.

*Omfattar försäljningen tomträtt och finns ej taxeringsvärde som nu sagts, bestämmas värdet till det belopp som skulle ha lagts till grund för bestämmande av stäm-*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1971: 892.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*pelskatt vid en överlåtelse som omfattat utom tomträtten även äganderätten till fastigheten.*

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974. Lagen äger icke tillämpning på köp eller byte av tomträtt som skett före ikraftträdandet. Vad som enligt 3 § första stycket 6 gäller för det fall att andel förvärvats genom gåva avser icke andelsförvärv genom gåva som fullbordats före ikraftträdandet.

**4 Förslag till****Lag om ändring i lagen (1973: 000) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom förordnas, att 4, 16 och 23 §§ samt rubriken före 16 § lagen (1973: 000) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha nedan angivna lydelse.

*Lydelse enligt prop. 1973:23**Föreslagen lydelse*

## 4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om 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 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
6. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

6. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet och enligt bostadssaneringslagen (1973: 000).

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

*Lydelse enligt prop. 1973: 23**Ärende angående tvångsförvaltning*

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra—femte styckena äger motsvarande tillämpning.

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.

Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma eller i ärende angående tvångsförvaltning finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479) samt 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Mot beslut av nämnd får talan föras hos fastighetsdomstolen genom besvär, när nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14—16 §,
2. avskrivit ärende enligt 8—10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

*Föreslagen lydelse**Ärende angående tvångsförvaltning och bostadssanering*

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 sökandens 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 utevaror från förhandling i ärende enligt bostadssaneringslagen utgör ej hinder för ärendets prövning.*

23 §

Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma eller i ärende angående tvångsförvaltning eller bostadssanering finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479), 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadssaneringslagen (1973: 000).

Mot beslut av nämnd får talan i annat fall än som avses i sjätte stycket föras hos fastighetsdomstolen genom besvär, när nämnden

*Lydelse enligt prop. 1973: 23*

*Föreslagen lydelse*

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.

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 77 § bostadsrättslagen (1971: 479) samt 11 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär enligt andra stycket 1—3 får talan ej föras.

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 77 § bostadsrättslagen (1971: 479), 11 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadssaneringslagen (1973: 000) inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär enligt andra stycket 1—3 får talan ej föras.

Mot annat beslut av nämnd än som avses i första och andra styckena får talan föras endast i samband med sådan talan som avses i första stycket.

Undanröjes nämnds beslut om avskrivning eller avvisning, återupptages ärendet av nämnden.

*Andra—femte styckena äger motsvarande tillämpning i ärende enligt bostadssaneringslagen angående upprustningsåläggande eller användningsförbud eller åtgärd som avses i 12 § samma lag, dock skall vad som sägs om fastighetsdomstol i stället gälla Svea hovrätt.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

## 5 Förslag till

### Kungörelse om ändring i byggnadsstadgan (1959: 612)

Härigenom förordnas, att i byggnadsstadgan<sup>1</sup> (1959: 612) skall införas ett nytt moment, 56 § 4 mom. av nedan angivna lydelse.

*Föreslagen lydelse*

56 §

*4 mom. Är ansökan om upprustningsåläggande som avses i 2 § första stycket bostadssaneringslagen (1973: 000) föremål för prövning, får lov till rivning av byggnad som avses med ansökningen ej meddelas förrän frågan om åläggande slutligt avgjorts.*

*Har upprustningsåläggande utfärdats och har åläggandet ej förfallit, får lov till rivning av byggnad som avses med åläggandet ej meddelas.*

---

Denna kungörelse träder i kraft den 1 januari 1974.

## 6 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att 3 § lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.<sup>2</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

3 §

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna bashyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom bashyra anses det hyresbelopp, som enligt denna lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 30 september 1972 och som ej avser sådan särskilt medgiven hyreshöjning som belöper på ersättning enligt 4 § första stycket 1. Finnes ej sådan hyra, fastställs bashyran till det belopp som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

<sup>1</sup> Stadgan omtryckt 1972: 776.

<sup>2</sup> Lagen omtryckt 1971: 418.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Bashyra må höjas, om det är påkallat med hänsyn

1. till att lägenhetens värde ökats genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller till annat skäl av därmed jämförlig betydelse,

2. till ökade omkostnader för räntor, tomträttsavgäld, löner eller eljest för fastighetens förvaltning.

Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse be- kostats av hyresgästen, må bashyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill.

Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse be- kostats av hyresgästen, må bashyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. *Bashyran må icke höjas i den mån arbete eller åtgärd som nämnts nu be- kostats med ränte- och amorteringsfritt statligt lån eller med statligt bidrag.*

Höjning av bashyra må ej ske så, att hyran kommer att överstiga vad som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

Har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, skall bashyran nedsättas till skäligt belopp.

Höjning av bashyran medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes bashyran, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan tillstånd av hyresnämnden såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

Aldre bestämmelser tillämpas i fråga om lån eller bidrag som beviljats före ikraftträdandet.

Utdrag av protokollet över inrikesärenden, hållet inför Hans Maj:t Konung-  
en i statsrådet på Stockholms slott den 9 februari 1973.

*Närvarande:* Statsministern PALME, statsråden STRÄNG, ANDERS-  
SON, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, NILSSON, LUND-  
KVIST, GEIJER, ODHNOFF, MOBERG, BENGTSSON, NORLING,  
LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för inrikesdepartementet, statsrådet Holmqvist, anmäler efter  
gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *bostads-  
saneringslag m. m.* och anför.

## 1 Inledning

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndiganden tillkallades den 19 decem-  
ber 1968 och den 21 mars 1969 sakkunniga<sup>1</sup> med uppdrag att göra en  
övergripande utredning av frågan om åtgärder för sanering av det äldre  
bostadsbeståndet.

De sakkunniga, som antog benämningen saneringsutredningen, avgav  
under hösten 1971 betänkandena (SOU 1971: 64 och 65) Sanering I och  
II med förslag till åtgärder för att få till stånd en ökad bostadssanering.

Huvuddelen av de förslag som har lagts fram av saneringsutredningen  
och som företrädesvis rör planering och finansiering av saneringsverk-  
samheten har tagits upp till prövning i den tidigare i dag av Kungl.  
Maj:t beslutade prop. 1973: 21. Utredningens förslag till lagstiftning,  
främst ett förslag till bostadssaneringslag, avser jag att nu ta upp till be-  
handling. Betänkandet Sanering I innehåller bl. a. förslag till bostadssa-  
neringslag, vilket torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende  
som *bilaga 1*.

De remissinstanser som har yttrat sig över utredningens betänkanden  
finns förtecknade i prop. 1973: 21.

Innan jag går in på de frågor som jag avser att presentera i det föl-  
jande vill jag redan här beröra ett förslag av utredningen om tillstånds-  
prövningen i fråga om rivning av flerfamiljshus. F. n. regleras sådana  
frågor i lagen (1971: 1204) om byggnadstillstånd m. m. och kungörelsen  
(1971: 1205) om byggnadstillstånd (ändrad senast 1972: 304). Enligt 1 §  
kungörelsen gäller att byggnadstillstånd fordras för rivning av flerfa-  
miljshus inom område med stadsplan i kommun med mer än 30 000 in-

<sup>1</sup> Generaldirektören Bertil Sännås, ordförande, riksdagsledamoten Alvar  
Andersson, direktören Claës Breitholtz, riksdagsledamoten Sven Ekström, kom-  
munalrådet Erik Johannesson, direktören Sten Källenius, riksdagsledamoten Bertil  
Pettersson och förbundsordföranden Erik Svensson.

vånare. Fråga om byggnadstillstånd prövas av Kungl. Maj:t, om byggnadskostnaden uppgår till minst tre milj. kr., och i annat fall av arbetsmarknadsstyrelsen eller, efter dess bemyndigande, länsarbetsnämnden. Arbetsmarknadsstyrelsen har meddelat sådant bemyndigande bl. a. beträffande frågor om rivning av flerfamiljshus. Med stöd av 4 § kungörelsen har styrelsen utfärdat allmänna föreskrifter bl. a. om länsarbetsnämndens handläggning av ärenden angående rivning av flerfamiljshus. Enligt dessa skall nämnden innan sådant ärende avgörs inhämta yttrande från kommunen om husets tjänlighet som bostadshus.

Saneringsutredningens förslag innebär att tillståndsprövningen i fråga om rivning av flerfamiljshus skall flyttas över på kommunen genom en provisorisk lagstiftning i avbidan på att en permanent reglering kommer till stånd efter förslag från bygglagutredningen.

Rivningsfrågan har berörts i prop. 1973: 21 i samband med behandlingen av vissa låneregler. I propositionen har slagits fast att äldre byggnader bör av både samhällsekonomiska, kulturhistoriska och miljömässiga skäl samt med hänsyn till de boendes intresse bevaras och moderniseras i den omfattning det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Lånereglerna har därför i propositionen föreslagits bli utformade så att de ger bättre förutsättningar än nu för moderniseringsverksamheten.

Detta förhållande i förening med den prövning som redan nu sker av rivningsärenden torde i stor utsträckning förhindra omotiverade rivningar. Jag kan dessutom anmäla att jag i det följande kommer att ta upp en fråga om förbud för länsarbetsnämnden att ge tillstånd till rivning i vissa fall.

Med hänsyn till vad jag nu har anfört och till att bygglagutredningen behandlar frågan om reglering av rivningsverksamheten i ett vidare perspektiv finner jag det inte vara nödvändigt att i detta sammanhang ta upp utredningens förslag till rivningsreglering.

## 2 Nuvarande bestämmelser

### 2.1 Hälsovårdsstadgan

Bestämmelserna i hälsovårdsstadgan (1958: 663, ändrad senast 1972: 675) (HS) gäller både för stad och för landsbygd. I vissa hänseenden är bestämmelserna strängare för ort med fastställd stads- eller byggnadsplan, s. k. hälsovårdstätort (5 §). Ytterligare föreskrifter om den allmänna hälsovården kan meddelas i lokal hälsovårdsordning (65 §). Tillämpningen av HS ankommer främst på hälsovårdsnämnderna, länsstyrelserna och socialstyrelsen. Hälsovårdsnämnden utövar det närmaste insecendet över den allmänna hälsovården inom kommunen. Genom nämndens försorg skall inom hälsovårdstätort utföras återkommande besiktning av bl. a. bostäder (76 §).

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

HS innehåller ett särskilt kapitel (3 kap.) om bostäder. Bestämmelserna gäller alla orter. Kapitlet inleds med en allmän bestämmelse att byggnad, som inrymmer boningsrum, skall vara så anordnad och inredd samt underhållas och skötas på sådant sätt, att sanitär olägenhet inte uppstår för dem som uppehåller sig i byggnaden (15 §). De följande paragraferna (16—19 §§) innehåller närmare bestämmelser om bostadsutrymmens anordnande och inredning m. m.

Beträffande boningsrum föreskrivs i 16 § 1) att det skall vara av sådan storlek att det erbjuder däri boende tillfredsställande utrymme, 2) att det skall vara försedd med fönster som vetter omedelbart åt det fria och som ger rummet god dager, 3) att det genom fönster eller annan lämplig anordning skall kunna erhålla erforderlig luftväxling, 4) att det skall kunna hållas tillfredsställande uppvärmt, 5) att det skall erbjuda erforderligt skydd mot fuktighet samt 6) att det skall vara försedd med anordningar som medför i möjligaste mån betryggande skydd mot olägenheter genom lukt, vattenånga, värme, ljud och dylikt från angränsande utrymmen. Bestämmelserna i punkterna 3—6 gäller även beträffande särskilt utrymme för matlagning. Sådant utrymme skall dessutom ha en med hänsyn till matlagning ändamålsenlig inredning (17 §).

Bostadslägenhet skall enligt 18 § vara försedd med dels förstuga, vindfång eller annan motsvarande anordning, dels garderob eller annat för förvaring av kläder lämpligt utrymme som skall vara av erforderlig storlek och om möjligt kunna hållas tillfredsställande uppvärmt och dels egen klosett. Föreligger särskilda förhållanden kan klosett gemensam för flera bostadslägenheter godtas. Har lägenheten särskilt utrymme för matlagning, skall den vara försedd även med skafferi av erforderlig storlek och med tjänlig ventilationsanordning. I stället för skafferi kan godtas annat för ändamålet lämpligt utrymme. I mån av behov skall bostadslägenhet vidare ha tillgång till tvättstuga och torkrum.

Bostadslägenhet skall ha lätt tillgång till vatten i erforderlig mängd och av tillfredsställande beskaffenhet till dryck, matlagning och andra hushållsändamål (19 §). Den bör vidare vara försedd med avlopp för spillvatten. Lägenhet inom fastighet med anslutning till allmän vatten- och avloppsanläggning skall vara försedd med de anordningar som be-

hövs för utnyttjande av anläggningen om det bedöms skäligt med hänsyn till kostnaden och övriga omständigheter.

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

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

## 2.2 Byggnadslagstiftningen m. m.

Byggnadslagen (1947: 385, omtryckt 1972: 775) (BL) innehåller bestämmelser om fysisk planering och om byggande. Närmare föreskrifter om tillämpningen av lagen finns i byggnadsstadgan (1959: 612, omtryckt 1972: 776) (BS).

Ett särskilt kapitel (5 kap.) i BS handlar om byggande och innehåller bl. a. bestämmelser om byggnads anordnande, inredning m. m. (38—48 §§). Dessa bestämmelser gäller för nybyggnad, men därmed jämställs mera genomgripande ändring samt inredning till väsentligt ändrad användning av befintlig byggnad (75 §). Vid ändringsarbete som inte är att hänföra till nybyggnad skall dock bestämmelserna för nybyggnad — om inte byggnadsnämnden medger undantag — äga motsvarande tillämpning i fråga om de delar av byggnaden som berörs av ändringen (49 §).

Enligt 46 § gäller att byggnad för stadigvarande bruk som innehåller bostads- eller arbetsrum skall anordnas och inredas så, att den ger möjlighet till trevnad och god hygien. Paragrafen innehåller dessutom bestämmelser om bl. a. värme- och ljudisolering, skydd mot fukt, uppvärmning och ventilation. Beträffande byggnad med mer än två bostads-lägenheter föreskriver 47 § bl. a. dels att till sådan lägenhet skall höra vindskontor eller annat därmed jämförligt förvaringsrum samt lämpligt

utrymme för förvaring av matvaror, dels att de boende skall ha tillgång till tvättstuga och torkrum.

Byggnad skall underhållas så att hållfastheten inte äventyras samt brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad inte uppkommer (50 §).

Byggnadslov krävs för bl. a. nybyggnad och vad som jämställs därmed samt i stor utsträckning även för förändringsarbeten och arbeten för ändrad användning (54 §). Byggnadslov behövs också för rivning av byggnad inom område med stadsplan. Någon prövning av angelägenheten av rivningen i fråga sker inte i byggnadslovsärendet. Åtgärden får dock inte strida mot planer och andra föreskrifter för området. Viss prövning av rivnings ändamålsenlighet sker nu med stöd av den tidigare nämnda lagen om byggnadstillstånd m. m. Enligt 1 § kan Konungen förordna att byggnadsarbete, varmed förstås även rivning av byggnad, inte får påbörjas utan särskilt tillstånd, om sådant förordnande behövs med hänsyn till samhällsekonomiska förhållanden eller läget på arbetsmarknaden eller andra väsentliga allmänna intressen. Enligt kungörelsen om byggnadstillstånd behövs som tidigare framhölls byggnadstillstånd för rivning av flerfamiljshus inom stadsplanelagt område i kommun med över 30 000 invånare.

### 2.3 Lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (omtryckt 1971: 544) (TvL) genomfördes för att möjliggöra ingrepp mot fastighetsägare som mera systematiskt eftersätter skötseln av sin fastighet. Lagen är tillämplig på fastighet med bostadslägenhet som är uthyrd av ägaren och inte utgör del av hans egen bostad (1 §). Om ägaren väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, kan hyresnämnden ställa fastigheten under förvaltning av annan om det finns anledning anta att rättelse inte kommer att ske. Undantagen från lagen är fastighet som ägs av staten eller av kommun.

Behörig att ansöka om tvångsförvaltning är hälsovårdsnämnden i den kommun där fastigheten är belägen, länsstyrelsen, riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen (13 §).

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

Den som utses till förvaltare skall svara för att fastigheten får en tillfredsställande skötsel (3 §). Han skall bl. a. verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjs och att fastigheten genomgår sådana förbättringar och moderniseringar som kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten och företräder även i övrigt fastighetsägaren i an-

gelägenheter som rör fastigheten och dess förvaltning (4 §). 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 frånhändes ägaren. Inte heller får förvaltaren på egen hand belåna fastigheten eller medge inteckning i den.

Finner förvaltaren att fastigheten bör genomgå upprustning som måste finansieras med andra medel än fastighetens normala avkastning, skall han sörja för att upprustningsfrågan utreds (6 §). 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.

Om fastigheten försäljs under pågående förvaltning, gäller beslutet om förvaltning mot den nye ägaren (8 §). Beslut att fastighet skall ställas under förvaltning och beslut om förlängning eller upphörande av förvaltning skall antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken (15 §).

Hyresnämnds beslut att ställa fastighet under förvaltning länder omedelbart till efterrättelse. Om synnerliga skäl föreligger får hyresnämnden förordna om förvaltning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelats. Mot beslut i nu berörda frågor får talan föras genom besvär hos den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen (17 §).

#### 2.4 Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m. m.

Lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder (ändrad senast 1971: 560) innehåller i två inledande avsnitt bestämmelser om arrendenämnds och hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m. För hyresnämnds del finns dessa bestämmelser i 4—6 §§. Enligt 4 § har hyresnämnd till uppgift bl. a. att medla i hyrestvist, att pröva vissa hyrestvister, t. ex. angående förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 § jordabalken och förstagångshyra enligt 55 § samma kap., samt att pröva fråga enligt lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. När nämnden prövar ärende som rör bostadslägenhet skall den ene av dessa två ledamöter vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden (5 §).

Lagen innehåller efter dessa inledande avsnitt särskilda bestämmelser för olika ärenden, bl. a. för arrende- eller hyrestvist (7—12 §§) och för ärende om tvångsförvaltning (15 §). För dessa ärenden gäller i princip att förfarandet hos nämnden skall vara muntligt. I ärende angående tvångsförvaltning kan dock förhandling undvaras om det är uppenbart att sådan inte behövs.

Bestämmelser som i allt väsentligt är gemensamma för alla ärenden som handläggs av arrende- och hyresnämnd utgör det avslutande avsnittet i lagen (16—28 §§). Enligt 18 § gäller att, om anledning därtill förekommer, nämnden eller den nämnden förordnar skall besiktiga den fastighet ärendet rör. Är annan utredning nödvändig får nämnden föranstalta också om sådan. I fråga om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i hyrestvist hänvisas i 22 § första stycket till bestämmelserna i 12 kap. 70 § jordabalken. Där föreskrivs att part som inte godtar nämndens beslut måste klandra detta genom att inom viss tid väcka talan mot den andra parten. Av 71 § samma kap. framgår att sådan talan skall väckas vid fastighetsdomstolen. Bestämmelser om fullföljd av talan mot beslut i ärende om tvångsförvaltning finns som tidigare har berörts i 17 § lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Hyresnämnden prövar också ärenden enligt lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (omtryckt 1971: 418, ändrad senast 1972: 251). I fråga om förfarandet i dessa ärenden gäller lagen om arrendenämnder och hyresnämnder i tillämpliga delar. Till skillnad mot hyressättningsmålen enligt 12 kap. jordabalken gäller här att talan mot hyresnämndens beslut skall föras hos statens hyresråd. Mot hyresrådets avgörande får talan inte föras.

## 2.5 Expropriationslagstiftningen

Den nya expropriationslagen (1972: 719) (ExL) trädde i kraft den 1 januari 1973. Den innehåller regler om expropriation för ett flertal ändamål. Bl. a. finns i 2 kap. 7 § bestämmelser om expropriation vid vanvård av fastighet.

Även enligt den tidigare gällande lagen (1917: 189) om expropriation berättigade vanvård till expropriation. Bestämmelser härom infördes i samband med tillkomsten av tvångsförvaltningslagen. De innebar att expropriation kunde ske för att vid föreliggande eller befarad grov vanvård av byggnad, som till väsentlig del genom uthyrning användes för bostadsändamål, försätta eller hålla byggnaden i tillfredsställande skick.

I ExL har expropriationsmöjligheterna beträffande vanvårdad egendom vidgats. Enligt 2 kap. 7 § kan expropriation ske för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma. Medan de förutvarande bestämmelserna, såvitt avsåg byggnader, medgav expropriation endast i syfte att försätta eller hålla en byggnad i tillfredsställande skick, öppnar nuvarande bestämmelser bl. a. möjlighet till expropriation av vanhävdad fastighet i syfte att riva befintlig bebyggelse och ersätta den med ny och mera ändamålsenlig sådan (prop. 1972: 109 s. 210).

I prop. 1972: 109 med förslag till expropriationslag m. m. tog fördragande statsrådet upp frågan om samhällets behov av tvångsmedel

vid genomförande av sanering av omodern bebyggelse och framhöll (s. 210) därvid att det kan förtjäna övervägas att använda expropriation också för sanering av bebyggelse som är omodern utan att vara vanvårdad. Enligt hans mening borde emellertid frågan härom anstå till dess en samlad bedömning av saneringsutredningens förslag förelåg.

3 kap. ExL innehåller bestämmelser om tillstånd till expropriation m. m. Sådant tillstånd meddelas av Kungl. Maj:t. I expropriationstillstånd skall utsättas en tidsfrist inom vilken saken skall fullföljas genom ansökan om stämning till domstol (6 §). Enligt vad som uttalas i förarbeten till lagen (prop. 1972: 109 s. 227) torde det i de flesta fall vara lämpligt att den sätts till ett år. Möjlighet till förlängning av tidsfristen har i den nya lagen begränsats i förhållande till tidigare praxis. Förlängning får nu beviljas endast under förutsättning att särskilda skäl föreligger. En nyhet i lagstiftningen är vidare att tidsfristen på fastighetsägarens begäran kan förkortas, om han visar att hans olägenhet av att expropriationsfrågan hålls öppen har ökat avsevärt. I anslutning till bestämmelserna härom anförde föredragande statsrådet bl. a. att, genom de förordade begränsningarna i den exproprierandes rätt att hålla expropriationsfrågan öppen, fastighetsägarens och andra berörda parter intressen i stor utsträckning torde bli tillgodosedda. Emellertid kan det, framhöll statsrådet vidare, under en löpande tidsfrist inträffa omständigheter som inte har förutsetts i tillstånds- eller förlängningsärendet och som avsevärt ökar fastighetsägarens olägenhet av att expropriationsfrågan inte är avgjord. Det kan t. ex. visa sig behövt att tidigare än beräknat vidta omfattande underhålls- eller förbättringsarbeten på fastigheten. I sådana och liknande fall är det befogat att ge fastighetsägaren möjlighet att påskynda avgörandet av expropriationsfrågan.

Bestämmelserna om expropriationsersättning, vilka finns i 4 kap., innebär i huvudsak följande.

För fastighet som exproprieras skall erläggas en löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde vid tiden för expropriationsmålets avgörande med de begränsningar som kan följa av de särskilda reglerna om förebyggande av markvärdestegring. När del av fastighet exproprieras, bestäms ersättningen, kallad intrångsersättning, till skillnaden i marknadsvärde före och efter expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, skall även sådan skada ersättas.

Vid värderingen gäller den allmänna regeln att, om det företag för vars genomförande expropriationen äger rum har medfört inverkan av någon betydelse på värdet av den fastighet som skall exproprieras, löseskillingen skall bestämmas med hänsyn till det värde fastigheten skulle ha haft utan sådan inverkan. Den allmänna regeln gäller dock endast i den mån det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden.

Vid bestämmande av löseskilling skall sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningen om expropriation, dock högst 15 år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt (presumtionsregeln). Avser expropriationen del av fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgörs eller, om fastigheten dessförinnan tillträtts, när tillträdet skedde. Har stadsplan eller byggnadsplan fastställts under tid då presumtionsregeln är tillämplig men före ansökan om expropriation skall regeln tillämpas endast på värdestegring som ägt rum efter planfastställelsen. Enligt en särskild övergångsbestämmelse gäller presumtionsregeln inte värdeökning som har inträffat före utgången av juni 1971.

För vissa typer av fastigheter har det som ett undantag från presumtionsregeln getts en regel som innefattar en uttrycklig garanti för en ersättning som gör det möjligt för ägaren att skaffa sig en likvärdig ersättningsfastighet. Garantin gäller fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående, dvs. som regel en- eller tvåfamiljshus.

Expropriationsmål prövas i första instans av fastighetsdomstol. Talan kan fullföljas till högsta domstolen. Närmare bestämmelser om rättegången i sådana mål finns i 5 kap. ExL.

## 2.6 Förförköpslagen

Enligt 1 § förförköpslagen (1967: 868, ändrad senast 1971: 892) (FL) har kommun förförköpsrätt vid försäljning och byte av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Förförköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom som köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Från expropriation skiljer sig sålunda förförköpet genom att förvärvet alltid sker först när ägaren är beredd att avhända sig egendomen och till ett pris som säljaren och köparen kommit överens om. Förförköp avser endast äganderätt till fast egendom och kan således inte utövas vid överlåtelse av tomträtt. Syftet med lagen var att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen och därigenom åstadkomma en dämpning av prisutvecklingen i fråga om sådan mark.

Med den allmänna begränsningen i 1 § av förförköpsrättens tillämpningsområde kommer, framhålls i lagens förarbeten (prop. 1967: 90 s. 77), förförköpsrätt i huvudsak att förcligga i fråga om obebyggd eller gles-

bebyggd mark i anslutning till expanderande tätorter samt beträffande saneringsområden och andra områden där behov att omdana bebyggelsen gör sig gällande. Utanför förköpsrätten faller däremot sådan mark beträffande vilken någon förändring av användningen inte kan förväntas.

Lagens 3 § innehåller en uppräknig av fall där förköpsrätt inte får utövas. Detta gäller bl. a. om fastigheten har en ägovidd som understiger 3 000 m<sup>2</sup> och dessutom ett värde som är lägre än 200 000 kr. För att fastigheten skall gå fri från förköp måste således båda dessa förutsättningar vara uppfyllda. Omfattar en försäljning flera fastigheter, måste alla fastigheter uppfylla dessa förutsättningar för att försäljningen skall gå fri från förköp. Som fastighetens värde skall normalt gälla taxeringsvärdet på fastigheten eller taxeringsenheten året före det år då försäljningen skedde.

Förköpsrätten utövas genom att kommunen underrättar säljare och köpare om kommunens beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler beslutet till inskrivningsmyndigheten (7 §). Förköpsrätten skall, med vissa undantag, utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv.

### 3 Utredningen

#### 3.1 Förslaget till bostadssaneringslag

##### 3.1.1 Behovet av lagstiftning m. m.

Saneringsutredningen föreslår bl. a. att kommunerna skall upprätta bostadssaneringsprogram. Frågan har avhandlats i prop. 1973: 21.

Ett konkret syfte med programmet skall enligt utredningen vara att de undermåliga bostäderna i kommunen saneras inom viss tid. Programmet skall innehålla dels en redovisning av behovet av förändringar i bostadsbeståndet under viss period, dels en inventering av de fastigheter som bör åtgärdas under programperioden och dels en genomförandeplan för saneringen. Planen skall klargöra vilken bebyggelse som bör rivas under programperioden och ersättas av nyproducerade bostadshus (totalsanering), vilka bostadshus som bör bibehållas och moderniseras (ombyggnad), vilka hus som i avvaktan på framtida totalsanering bör undergå en begränsad modernisering (upprustning). Planen skall vidare ange tidpunkten för de avsedda åtgärderna.

En förutsättning för att åtgärderna i bostadssaneringsprogrammet skall kunna fullföljas är att effektiva medel står kommunen till buds för att påverka en fastighetsägare att dels undanröja sanitära och byggnadstekniska brister i sin fastighet, dels tillse att lägenheterna i fastigheten uppfyller grundläggande bostadsfunktionella krav. Enligt utredningens uppfattning har de nuvarande bestämmelserna på området uppenbara

brister i detta avseende, och kommunerna har därför inte författningens möjligheter att effektivt genomdriva krav på upprustning. Det behövs lagstiftning som innebär såväl en utvidgning av det fält hälsovårdsstadgan täcker som en skärpning av dess nu gällande krav.

En rad faktorer måste beaktas när en sådan lagstiftning tillskapas. Utredningen anger bl. a. att det måste närmare preciseras vilka åtgärder fastighetsägaren skall kunna åläggas att utföra, att kommunen måste få effektiva medel att tvinga fram sådana åtgärder eller, i förekommande fall, möjlighet att utdöma lägenheter, samt att handläggningen av upprustningsärenden utformas så att den blir mindre omständlig och tidsödande än den som gäller t. ex. ärenden enligt HS.

### 3.1.2 Tillämpningsområde

Utredningen har haft sitt huvudsakliga intresse inriktat på att råda bot på brister i lägenheter i flerfamiljshus, i första hand sådana som upplåts med hyresrätt. Utredningen är medveten om att det förekommer småhus som upplåts med hyresrätt eller som tjänstebostäder samt att det finns enstaka bostadslägenheter (bevakningslägenheter) insprängda i hus för annat ändamål än bostadsändamål men anser att sådana bostäder inte behöver omfattas av lagen. Den kommer därmed att avse hus med mer än två lägenheter. Den bör vara tillämplig inte bara på själva huskroppen utan även på anordningar på tomten, t. ex. ledningsserviser.

Utredningen framhåller vidare att en utgångspunkt bör vara att samma krav skall gälla fastigheter i hela landet, samtidigt som man vid tillämpningen måste kunna ta hänsyn till förhållandena på orten, vad gäller bostadsförsörjningsläge, förekomsten av undermåliga bostäder, stadsplaneförhållanden och liknande lokala faktorer.

I blickpunkten kommer även förhållandet till de fastigheter, som ingår i bostadsaneringsprogrammen. Enligt utredningens mening är det uppenbart att tvångsåtgärder måste kunna sättas in oberoende av om huset kommit att ingå i sådant program, eftersom detta oftast ligger senare i tiden. Självfallet kan dock vissa hus under förfarandets gång komma att inrymmas i programmet.

### 3.1.3 Lagstiftningens utformning

De författningar som f. n. innehåller standardkrav o. d. i fråga om bostadshus är, framhåller utredningen, HS och BS. HS och socialstyrelsens anvisningar till denna syftar till att undanröja sanitär olägenhet och anger minimikrav bl. a. på bostäders anordnande och skötsel. BS och de anvisningar som baseras på denna — Svensk Byggnorm — reglerar främst byggnadstekniska förhållanden och brister som kan medföra risk för olycksfall.

Utredningen finner det i och för sig möjligt att förändra HS så att den blir ett aktiverande medel med vars hjälp kommuner kan initiera er-

forderlig upprustning av dåliga bostäder. Det är emellertid förenat med nackdelar att enbart göra ändringar där. HS är nämligen avsedd att tillgripas närmast i situationer där hälsorisker uppkommit. Vad som därutöver erfordras, anför utredningen, är medel för att generellt höja standarden i bristfälliga bostäder, oavsett om det föreligger sanitära missförhållanden eller inte. Det gäller att i konkreta termer ange den lägsta standard som från olika synpunkter kan godtas. Med en sådan utformning skulle HS få ett annat och vidare syfte än den f. n. har. En rad andra förhållanden av såväl materiell som formell art har också betydelse. Utredningen finner det därför olämpligt att genomföra ändringarna inom ramen för HS.

Utredningen har också prövat möjligheterna att samordna de nu avsedda bestämmelserna med TvL. Av motiven till TvL framgår emellertid att meningen inte i och för sig är att vidga fastighetsägarens skyldigheter att vårda sin fastighet och att sörja för sundhet, ordning och skick utan att öka möjligheterna att komma till rätta med fall då dessa skyldigheter påtagligt och mera fortlöpande eftersätts. Utredningen finner detta förhållande, förutom annat, medföra att en samordning inte ter sig lämplig eller möjlig.

De nu angivna betänkligheterna mot att i gällande författningar infoga nya bestämmelser av den natur det här blir fråga om har lett till att utredningen föreslår att bestämmelserna skall ingå i en för ändamålet särskild lag — bostadssaneringslagen (BSL).

Utredningen utgår från att en lagstiftning om bostadssanering inte rimligen bör eller kan innehålla allehanda detaljer om den standardnivå som krävs. Denna är för övrigt föränderlig i tiden med hänsyn till bl. a. den tekniska utvecklingen och andra faktorer. Lagen bör därför ange endast den allmänna ramen för nivån och de faktorer som i första hand bör fixeras.

Med hänsyn härtill måste tillämpningsföreskrifter utfärdas, som närmare konkretiserar lagens allmänna termer. För hälsovårdslagstiftningen är socialstyrelsen huvudman så till vida, att styrelsen bl. a. äger utfärda anvisningar i anslutning till denna lagstiftning. Med BSL:s inriktning är det enligt utredningens mening naturligt, att ansvaret för åtgärder på det centrala planet får ankomma på den myndighet, som handhar frågor om den allmänna bostadsförsörjningen, dvs. bostadsstyrelsen. Helt naturligt måste styrelsen därvid samråda med andra myndigheter, bl. a. med socialstyrelsen och statens planverk.

Utredningen föreslår att författningsbestämmelserna utfärdas av Kungl. Maj:t på grundval av förslag från bl. a. bostadsstyrelsen. I lagen bör sålunda intas en föreskrift av innebörd att Kungl. Maj:t äger utfärda föreskrifter för tillämpningen av lagen.

Utredningen lägger fram ett förslag till lägsta godtagbara standard som i huvudsak innebär att bostadslägenhet skall vara utrustad med an-

ordningar för kontinuerlig uppvärmning, kontinuerlig tillgång till varm- och kallvatten, avlopp, toalett, tvättställ, bad eller dusch, matlagning och elförsörjning. Vidare skall tillgång finnas till tvättstuga och förråd. När synnerliga skäl föreligger skall under vissa förutsättningar toalett samt bad eller dusch kunna accepteras utanför lägenheten. Förslaget innebär härutöver att krav skall ställas på husets utförande och kondition, huvudsakligen avscende byggnadsstomme, yttertak och ytterväggar, isolering samt installationer. Kungl. Maj:t avses redovisa standardkraven i en särskild kungörelse. Förslaget har behandlats i prop. 1973: 21.

#### *3.1.4 Kommunens handläggning av ärenden enligt BSL m. m.*

Utredningen föreslår att förfarandet i ärenden enligt BSL inleds med att kommunen företar besiktning — bostadsinspektion — av den ifrågasvarande fastigheten för att utröna om den uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard. Inspektionen bör primärt inriktas på det sämsta beståndet, där behovet av åtgärder från bostadsförsörjningssynpunkt är störst. Till ledning för inspektionsverksamheten bör ligga de inventeringar som föregår saneringsprogrammen.

Inspektionen bör enligt utredningens uppfattning baseras på en kommunal åtgärdsplan varvid målet bör vara att tvångsåtgärder i första hand inriktas på lägenheter som saknar någon eller några av utrustningsdetaljerna vatten, avlopp, centralvärme eller eget WC. Därefter bör åtgärderna avse lägenheter som saknar eget bad eller duschrum eller som tillhör kvalitetsgrupperna 1—2 men ändå har en låg standard.

##### *3.1.4.1 Åtgärdsföreläggande*

Om det vid besiktning konstateras att en fastighet inte uppfyller den lägsta godtagbara standarden, bör kommunen enligt utredningen kunna omgående meddela fastighetsägaren ett föreläggande. Syftet med föreläggandet skall vara att utröna fastighetsägarens syn på kravet om upprustning, och det skall därför innehålla endast en uppmaning att ange om hinder enligt hans mening möter mot de aktuella åtgärderna. Detta föreläggande skall vara tidsbegränsat till viss tid efter delgivning. Normalt bör en tid av ca tre månader vara tillräckligt. I mera komplicerade fall, där viss förprojektering behövs för att fastighetsägaren skall kunna avgöra om tekniskt-ekonomiskt gynnsamma förutsättningar föreligger, bör en längre tidsfrist kunna medges. Utredningen föreslår att sex månader får utgöra maximum. Underlåtenhet att avge svar inom den tillmätta tiden skall inte utgöra hinder för den fortsatta förrättningen utan får anses innebära att fastighetsägaren inte har någon invändning. Utredningen framhåller emellertid särskilt att han därmed inte är betagen rätten att senare under proceduren ange stridiga synpunkter.

Finner kommunen efter tidsfristens utgång att framförda invänd-

ningar har bärkraft, bör kommunen enligt utredningens förslag lägga ned förfarandet och överväga antingen senareläggning av åtgärderna, inplacering i saneringsprogrammet eller utdömning av lägenheterna. Finner kommunen att det hinder fastighetsägaren angivit inte bör beaktas, skall kommunen förelägga denne att inom viss tid genomföra de ifrågavarande åtgärderna. Sådant föreläggande skall meddelas även om fastighetsägaren medgivit att utföra åtgärderna eller underlåtit att ange hinder. Utredningen föreslår att åtgärdsföreläggande alltid skall förenas med vite.

I fråga om bedömningen av angivna hinder framhåller utredningen att en modernisering kan vara tekniskt-ekonomiskt oförsvarlig (moderniseringskostnaderna överstiger byggnadskostnaderna för en motsvarande nybyggnad) om den innebär att ombyggnadsstandard skall införas. Detta utesluter emellertid inte att upprustning kan vara tekniskt-ekonomiskt försvarbar, om den syftar till att uppnå endast den lägsta godtagbara standarden. Om inte ens sådan upprustning är försvarbar, torde rivning vara det enda acceptabla alternativet. Svårigheter att skaffa medel, arbetskraft o. dyl. bör enligt utredningens uppfattning kunna respekteras så till vida att genomförandet av åtgärderna förläggs till en senare tidpunkt. Däremot bör sådana svårigheter inte föranleda att förfarandet avbryts eller att föreläggandet undanröjs.

Utredningen erinrar om att det i samband med ombyggnad har förekommit att fastighetsägare inte kan förränta både fastighetens avkastningsvärde och ombyggnadskostnaderna. När sådana kalkyler inte går ihop, kan det enligt utredningens mening bero på att ingångsvärdet av den omoderna fastigheten satts för högt eller att ombyggnadskostnaderna varit för höga.

För höga avkastningsvärden erhålls, om man vid avkastningsvärderingen räknar med för låg kapitaliseringsränta vid uppskattning av ägarekapitalet och/eller bortser från nödvändiga iståndsättningskostnader i fastigheten. Om beräkningen av avkastningsvärdet före ombyggnad grundas på en låg räntefot vid uppskattning av ägarekapitalet, måste man, anser utredningen, bibehålla detta synsätt vid hyressättning efter ombyggnaden. Blir sluthyran likväl för hög, kan detta bero på att ingångsvärdet före modernisering beräknats utan hänsyn till kostnader för nödvändig iståndsättning. Utredningen framhåller att bostadsinspektioner och åtgärdsförelägganden kan, om de är verksamma, dokumentera kravet på iståndsättning, vilket i sin tur får effekt på fastighetsmarknaden.

#### 3.1.4.2 Användningsförbud

Med stöd av 72 § HS kan hälsovårdsnämnd meddela förbud mot användning av bostad för avsett ändamål. Ett sådant förbud vilar på förutsättningen, att sanitära brister har konstaterats föreliggande. Enligt

utredningens mening är det nödvändigt att även BSL innehåller bestämmelser som gör det möjligt att förbjuda användning av lägenhet för bostadsändamål. Lagen syftar visserligen primärt till att framtvinga en viss standardnivå, men det torde enligt utredningen inte vara tillräckligt med åtgärdsföreläggande som enda remedium mot bristerna i de undermåliga bostäderna. I de fall då verkställighet av ett åtgärdsföreläggande skulle medföra orimliga kostnader, t. ex. jämfört med kostnaderna för att riva och bygga nytt, anser utredningen att det behövs ett annat korrektiv. Detsamma gäller om hinder föreligger enligt BS, dvs. att byggnadslov inte kan erhållas. Om lagen endast angav åtgärdsföreläggande som framkomstväg, skulle följaktligen ett besvärande vakuum kunna uppstå. Utredningen anser att lagen därför bör kompletteras med ett legalt instrument för att utdöma lägenheter.

Utredningen framhåller att utdömning av lägenheter inte bör ges större omfattning än som kan rymmas inom rimlig avgång. Bedömning härav bör göras med stöd av bostadssaneringsprogrammet. För övriga med brister behäftade bostäder bör åtgärdsföreläggande utfärdas. Utredningen framhåller vidare att sådana beslut som innebär förbud mot utyrning för bostadsanvändning från den dag hyresgästen avflyttar av flera skäl bör undvikas. Ett av dessa är att sådant beslut inte främjar planmässig evakuering. Ett annat är att hyresgäst genom sådant beslut fråntas sin bytesrätt och sålunda begränsas i sin möjlighet att flytta, vilket i sin tur innebär att han måste bo kvar i en undermålig bostad.

#### 3.1.4.3 Inspektions- och beslutsorgan

Utredningen framhåller att det såväl från organisatorisk synpunkt som med hänsyn till fastighetsägarna är angeläget, att hälsovårds- och byggnadsnämndens samt andra nämnders inspektion och krav samordnas så att inte nya krav framställs, t. ex. vid byggnadslovsprövningen. Fastighetsägarna blir då från början underrättade om kommunens krav på åtgärder vid modernisering. Organisatoriskt kan detta lösas på olika sätt. Ett exempel är att bostadsinspektionen leds av en projektgrupp med företrädare från olika nämnder och utförs av tillgängliga inspektörer från hälsovårdsnämnd och byggnadsnämnd. Ett annat alternativ är att kommunen inrättar en enda bostadsinspektion, som kan betjäna både hälsovårdsnämnd och byggnadsnämnd och som rekryteras med sikte härpå. För egen del finner utredningen lämpligt att besiktningen utförs av det kommunala organ som har störst erfarenhet av sådana frågor, dvs. byggnadsnämnden, eller av det särskilt tillskapade kommunala organet.

Beslutanderätten i fråga om åtgärder enligt BSL skall tillkomma kommunstyrelsen eller, efter kommunens bestämmande, annat kommunalt organ.

### 3.1.5 *Kompetenskonflikter mellan BSL samt HS och BS*

Utredningen finner det uppenbart att kompetenskonflikter kan uppkomma med HS och BS vid tillämpningen av BSL. Ett åtgärdsföreläggande med stöd av BSL kan exempelvis komma att omfatta även sanitära brister. Det är därför angeläget att denna fråga löses. Utredningen framhåller i detta sammanhang att någon klar gränsdragning mellan hälsovårds- och byggnadsnämndens kompetensområden inte finns. Enligt BS skall nämligen byggnad underhållas så att hållfastheten inte äventyras samt brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad icke uppkommer. Om fastighetsägaren eftersätter sina åligganden i dessa avseenden, kan byggnadsnämnden ingripa med föreläggande.

Den bästa utvägen att eliminera de antydda konfliktriskerna är enligt utredningens mening att i såväl HS som BS ta in en bestämmelse att hälsovårds- resp. byggnadsnämndens kompetens bryts i de fall föreläggande meddelas enligt BSL. Utredningen framhåller emellertid att en sådan bestämmelse inte befriar nämnden från dess skyldighet att besluta om åtgärder i anledning av brister i övrigt.

### 3.1.6 *Tvångsmedel m. m.*

#### 3.1.6.1 Verkan av åtgärdsföreläggande vid fastighetsöverlåtelse

Utredningen konstaterar att den nuvarande handläggningen av inspektionsärenden enligt HS är mycket omständlig och tidsödande. En fastighetsägare som inte vill efterkomma ett föreläggande från hälsovårdsnämndens sida har stora möjligheter att förhålla ett sådant ärende under flera år. Till en början kan hälsovårdsnämnden dra sig för att sätta ut vite och i stället meddela ett föreläggande utan vitessanktion. Mot detta kan talan föras i ett flertal instanser, oavsett om det finns fog för klagomålen eller inte. Besvärinstanserna utsätter som regel ny tid, inom vilken åtgärden senast skall vidtas. Enbart detta förfarande, framhåller utredningen, kan därför dra ut på tiden flera år. Om hälsovårdsnämnden sedan fattar ett nytt beslut av samma innehåll och dessutom förelägger vite kan samma förfarande upprepas. Efterkommer fastighetsägaren inte föreläggandet, kan talan väckas om utdömande av vitet. Sådan talan skall väckas av allmän åklagare och prövas vid allmän domstol. Fastighetsägaren har därvid möjlighet att överklaga ända upp till högsta domstolen, varigenom ärendet ytterligare kan fördröjas. Utredningen framhåller vidare att, om den verksamhet som föreläggandet avser under besvär förfarandet överläts till annan person, besvärinstanserna blott har att konstatera överlåtelsen, varvid förfarandet måste börja om från början mot den nye ägaren.

Den nuvarande ordningen enligt HS visar enligt utredningens mening i flera avseenden så allvarliga brister, att det är angeläget att en rationel-

lare ordning åstadkommes. Utredningen framhåller att försök i den riktningen tidigare har gjorts men inte lett till något påtagligt resultat. Bostadssociala utredningen föreslog sålunda i sitt slutbetänkande Sanering av stadssamhällets bebyggelse (SOU 1947: 26) att förbud och föreläggande enligt HS i bostadsärenden skulle antecknas i vederbörande fastighetsbok och intas i gravationsbevis samt att förbud resp. föreläggande mot en fastighetsägare skulle vara gällande mot ny ägare av fastigheten. Förslaget föranledde emellertid inga lagstiftningsåtgärder.

Saneringsutredningen erinrar vidare om att frågan ånyo aktualiserades under remissbehandlingen av 1948 års hälsovårdsstadgekommittés betänkande med förslag till ny hälsovårdsstadga m. m. (SOU 1953: 31) och även togs upp av departementschefen i den proposition som föranleddes av betänkandet (prop. 1958: B 46). Departementschefen framhöll därvid, anför utredningen, bl. a. att bestämmelserna om vitesföreläggande borde ges den utformningen, att hälsovårdsnämnd generellt tillades befogenhet att vid vite ålägga ägare av byggnad, anläggning eller upplag att vid försäljning omedelbart anmäla den nye ägarens namn och adress till nämnden. Enligt departementschefen borde sådant åläggande kunna meddelas antingen på samma gång som ett föreläggande att vidta viss åtgärd eller också senare, då nämnden fått kännedom om att försäljning skett eller förbereds. Åläggandet borde dessutom förbindas med bestämmelse om vitespåföljd. — Riksdagen beslöt sedermera i enlighet med departementschefens förslag.

Enligt saneringsutredningens mening är det en stor olägenhet att verkställigheten av ett föreläggande — med vitesinstitutets nuvarande konstruktion — kan förhalas avsevärd tid om den verksamhet som föreläggandet avser överläts till ny ägare. I förevarande sammanhang är intresset emellertid koncentrerat på förelägganden som skall utfärdas i syfte att åstadkomma upprustning av bostadsfastigheter, dvs. sådana förelägganden som riktar sig mot fastighetsägare. På grund härav torde olägenheterna av en överlåtelse enligt utredningens uppfattning kunna elimineras åtminstone till viss del om föreläggande, på sätt som bostadssociala utredningen föreslog i sitt betänkande, anknyts till fastigheten i fråga. Saneringsutredningen föreslår därför att kommunens åtgärdsföreläggande skall kunna anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Utredningen framhåller att vitet härigenom kommer att belasta fastigheten och vara gällande mot ny ägare. I förhållande till de betydande nackdelar som är förknippade med den nuvarande ordningen synes det nu förordade systemet enligt utredningens mening knappast komma att medföra några praktiska eller administrativa olägenheter. Inte heller från rättssäkerhetssynpunkt torde det föreslagna förfarandet inge några betänkligheter.

Om fastighetsägaren efterkommer föreläggandet, har han att anmäla detta till kommunen som får begära hos inskrivningsmyndigheten att

anteckningen i fastighetsboken upphävs. Utredningen anser att kommunen — för att en tillfredsställande ordning skall erhållas — i ett sådant fall måste meddela ett formligt beslut. Om kommunen och fastighetsägaren har olika uppfattning i frågan huruvida föreläggandet är efterkommet, skall besvär kunna föras över beslut varigenom begäran att upphäva anteckning ogillas.

### 3.1.6.2 Rättskraften hos beslut med åtgärdsföreläggande

Utredningen framhåller att det i den juridiska litteraturen allmänt förutsätts att ett beslut om vitesföreläggande kan prövas i vid omfattning när fråga uppkommer om utdömande av vitet. Domstolen kan, anför utredningen, bl. a. pröva om myndighetens beslut angående den primära förpliktelsen är i alla hänseenden lagligt och lämpligt och om myndigheten ägt befogenhet att fästa vite vid förpliktelsen. Då domstolen sålunda kan pröva frågan om lämplighet, kan även nya omständigheter beaktas. Om t. ex. den påbjudna åtgärden inte längre är önskvärd eller erforderlig, torde vitet inte böra utdömas. Om vite förelagts till oskäligt högt belopp, har domstolen i praxis ansetts kunna nedsätta beloppet. Vidare förutsätts givetvis att föreläggandet bevisligen delgivits den förpliktade. Ytterligare skall prövas om den primära förpliktelsen blivit fullgjord enligt sitt innehåll och inom utsatt tidsfrist. Har förpliktelsen delvis fullgjorts, kan domstolen tänkas jämka vitet. I allmänhet kan både föreläggandet och beslutet om utdömande överklagas.

Enligt utredningens uppfattning kan det i och för sig anföras goda skäl för att i mål enligt BSL endast beslut om utdömande av vite skall vara överklagbart — tidsmässiga och processekonomiska skäl har här stor betydelse. Med hänsyn till föreläggandenas ingripande natur och ekonomiska konsekvenser finner utredningen emellertid inte möjligt att föreslå ett avskaffande av rätten att föra talan mot föreläggandet.

Utredningen redovisar en uppsats i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1970 (s. 167 ff) av regeringsrådet Sten Walberg, där den tanken framförs att frågan om föreläggandets laglighet eller lämplighet i princip inte borde få upptas till prövning i samband med utdömandet. Endast nya omständigheter eller omständigheter kring underlåtenheten att fullgöra föreläggandet skulle beaktas. Utredningen anser att en sådan ordning skulle vara ett viktigt bidrag till strävandena att tillgodose aspekter av på en gång effektivitet och rättssäkerhet och föreslår därför att den prövas i den nya BSL. Mot förslaget kan i och för sig invändas att det borde genomföras först vid en samlad översyn av lagstiftningen om vitesfrågor över huvud. Enligt utredningens mening har emellertid frågan så stor betydelse för BSL att en sådan översyn inte kan avvaktas. Genomförs förslaget kan också den fördelen stå att vinna att erfarenheter erhålls för den fortsatta allmänna behandlingen av dessa frågor.

### 3.1.7 Instansordning vid utdömande av vite m. m.

Utredningen framhåller att talan mot ett av t. ex. hälsovårdsnämnd meddelat vitesföreläggande förs i administrativ ordning men att det, som förut har berörts, däremot ankommer på allmän domstol att på talan av allmän åklagare pröva frågan om utdömande av vitet. Det förefaller utredningen omotiverat att åklagare och allmän domstol skall behöva kopplas in på en förvaltningsprocess, där det ofta gäller att bedöma sådana speciella och invecklade frågor som de administrativa domstolarna får anses ha större erfarenhet av. Utredningen anser dessutom att det nuvarande systemet med två olika instanskedjor innebär så betydande olägenheter från effektivitetssynpunkt att man bör söka åstadkomma en rationellare ordning. Det bör därför övervägas att låta antingen de judiciella eller de administrativa myndigheterna ha hand om besvärsprövningen.

En lösning på denna fråga kan enligt utredningen vara att besvär inte medges över beslut om vitesföreläggande och att parten hänvisas att i samband med vitets utdömande inför allmän domstol göra gällande, att föreläggandet varit olagligt eller materiellt obefogat. En klagande skulle då ha möjlighet att få vitesföreläggandet omprövat av allmän domstol i samband med vitets utdömande. Enligt utredningens uppfattning torde emellertid de allmänna domstolarna ha sämre möjligheter att bedöma lagligheten och lämpligheten i sak av ett vitesföreläggande än de administrativa domstolarna. Med hänsyn till beskaffenheten av de ärenden som det här är fråga om, kan även ifrågasättas lämpligheten att låta judiciell myndighet pröva lagligheten av ett av kommunal nämnd meddelat föreläggande.

Enligt utredningens mening är det i stället ändamålsenligt att ärenden angående utdömande av vite inom det nu aktuella området prövas av administrativ myndighet. Utredningen föreslår därför att dessa ärenden skall handläggas av länsmyndigheterna. I lagen (1971: 52) om skatterätt och länsrätt anges vilka typer av mål som skall ankomma på länsrätt. Dit hör emellertid inte ärenden av den art som skulle uppkomma vid tillämpning av BSL. Utredningen föreslår därför att prövningen av sådana ärenden, i vart fall t. v., anförtros åt länsstyrelsen.

Utredningen kommer också in på frågan om besvärssubjekten och redogör till en början för 11 § förvaltningslagen (1971: 290). Enligt denna paragraf får talan mot sådant beslut av myndighet, som kan överklagas genom besvär, föras av den som beslutet "angår" om det gått honom "emot". I motiven till lagen anges vissa kriterier på besvärssubjekten, i huvudsak grundade på hittills utbildad rättspraxis hos allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar.

I ett ärende enligt BSL finns, framhåller utredningen, två parter: fastighetsägaren och kommunen. På fastighetsägarsidan kan emellertid

växling förekomma under förfarandet. Med förslaget i det föregående att beslut om föreläggande och om förbud skall kunna ha sakrättslig verkan är det enligt utredningens mening klart att även en ny ägare är part. Detta partsförhållande bör anses föreligga redan i och med att köpehandlingen undertecknas och oavsett att äganderätten måhända övergår senare och att den nye ägaren inte sökt eller erhållit lagfart. Utredningen finner det uppenbart att besvärsmått bör tillkomma såväl fastighetsägaren i nu angiven mening som kommunen. Den nye ägaren bör därvid självfallet inte åtnjuta längre besvärstid på grund av överlåtelsen utan endast kunna utnyttja den tid som föranleds av beslutets delgivning med den förre ägaren.

Ett beslut med vitesföreläggande kan emellertid angå också hyresgäst (eller annan nyttjanderättshavare), det kommunala organet för förmedling av statliga bostadslån m. m. (förmedlingsorganet) samt in-teckningshavare. Utredningen finner att de intressen som företräds av bl. a. de nu nämnda subjekten är så svåröverskådliga och svårvärderade, att de inte generellt bör avskäras från besvärsmått. Frågan bör överlåtas åt rättspraxis.

### 3.1.8 Kommuns skyldighet att tillämpa BSL

För bl. a. brandväsande, byggnadsväsande, civilförsvar, hälsovård, socialhjälp, barna- och ungdomsvård, nykterhetsvård och undervisning utövar staten överinseende över kommunerna. Detta tillkommer i första hand länsstyrelsen. För de olika verksamhetsområdena finns, framhåller utredningen, centrala specialorgan, som bl. a. verkar genom att lämna råd och anvisningar eller utfärda normalbestämmelser. Uppgiften att verka för en höjning av bostadsstandarden och råda bot på de brister, som avses böra undanröjas med hjälp av BSL, måste sakligt sett anses innebära utövande av en statlig förvaltningsuppgift av samma typ som de nyss nämnda. Med hänsyn härtill föreslår utredningen att länsstyrelserna ges befogenhet att utöva tillsyn över kommunerna beträffande deras tillämpning av lagen.

### 3.2 Förslaget till ändringar i FL

Sancringsutredningen konstaterar att FL syftar till att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen. Som hjälpmedel i den kommunala markförvärvspolitiken utgör förköp ett komplement till frivilliga uppgörelser och till förvärv genom expropriation. Utredningen föreslår ändringar i lagen i tre avseenden.

Utredningen tar upp frågan om att göra förköpsrätten tillämplig på tomträtt. Tomträttsinstitutet regleras i 13 kap. jordabalken. Kommun kan, framhåller utredningen, säga upp en tomträtt men endast vid ut-

gången av vissa i 13 kap. 14 § jordabalken angivna tidsperioder. Har längre tid ej avtalats, utgör den första perioden 60 år samt varje följande 40 år från utgången av närmast föregående period. Om marken behövs under löpande avtalsperiod, kan kommunen få dispositionsrätt till marken endast genom frivillig uppgörelse med tomträtthavaren eller genom att exproprieras tomträtten. Har kommunen däremot överlåtit marken med äganderätt, finns möjlighet att — förutom genom frivillig uppgörelse eller expropriation — förvärva marken genom förköp. Utredningen framhåller att tomträtt i många andra sammanhang jämföras med fast egendom och föreslår att FL ändras så att den blir tillämplig även vid försäljning av tomträtt.

Utredningen har från vissa kommuner inhämtat uppgifter om hur förköpsrätten utnyttjats inom saneringsområden. Därvid har framkommit att den s. k. areal- och värderegeln i 3 § FL medför att för kommunen intressanta fastigheter inom saneringsområden faller utanför förköpslagens tillämpningsområde. Detta gäller främst i medelstora och mindre tätorter där taxeringsvärdena även för centralt belägna fastigheter i allmänhet är lägre än 200 000 kr.

Genom bearbetning av material från 1970 års fastighetstaxering har utredningen funnit att ca 60 % av affärs- och hyresfastigheterna i landet har ett taxeringsvärde som är lägre än 200 000 kr. I kommuner med mer än 50 000 invånare — exkl. storstadsområdena — är motsvarande andel 65 %. Kommunerna kan ha stort intresse av att förvärva sådana fastigheter. Utredningen föreslår att problemet löses genom att areal- och värderegeln slopas inom saneringsområden. Som lämplig grund för avgörande om en fastighet är belägen inom saneringsområde anger utredningen av kommunen upprättat och antaget saneringsprogram där saneringsområdenas omfattning anges. Fastigheter som är belägna i sådana saneringsområden skall rapporteras till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. För dessa fastigheter skall förköpslagen gälla utan begränsningar med avseende på areal och taxeringsvärde.

En kommun kan enligt utredningen i vissa fall ha anledning att avstå från förköp av fastighet, t. ex. om köparen har vilja och förmåga att själv genomföra avsedd sanering. Det kan då finnas anledning för kommunen att förena sig med köparen om att saneringen skall genomföras i enlighet med kommunens fysiska planering och saneringsprogram. Ett problem i detta sammanhang är emellertid att kommunen måste utöva sin förköpsrätt inom tre månader. Förhandlingarna med köparen kan av olika anledningar dra ut på tiden. När köparen märker att tiden inte räcker till för kommunen att besluta om förköp, kan dennes intresse av att träffa avtal med kommunen minska. Saneringsutredningen föreslår därför att möjlighet öppnas för parterna att, i avvaktan på att förhandlingar om saneringsavtal slutförs, träffa avtal om en förlängning med tre månader av den tid inom vilken förköpsrätten skall utövas.

### 3.3 Reservationer

Mot utredningens förslag till BSL och ändringar i FL reserverar sig två ledamöter i utredningen, nämligen Sten Källenius och Claës Breitholtz.

#### 3.3.1 Förslaget till BSL

##### 3.3.1.1 Allmänt

Enligt reservanternas mening kan saneringsbehovet närmast sägas vara ett resultat av brister i statsmakternas och kommunernas handlande under efterkrigstiden. Genom hyresreglering, eftersatt planarbete, byggnadsförbud, byggnadsreglering, kreditkvotering m. m. har upprustning och förnyelse av bostadsbeståndet hållits nere till förmån för byggelse på råmark. Följderna av den förda politiken kan enligt reservanternas mening nu registreras i det uppdämda saneringsbehovet, där de behövliga åtgärderna är mer omfattande och därmed mer kapitalkrävande än om upprustning, modernisering och totalsanering tillåtit ske mera kontinuerligt. En attitydförändring från samhällsorganens sida till saneringsverksamheten har därför alltmer kommit att framstå som ofrånkomlig.

Reservanterna anser att utredningens arbete i alltför liten utsträckning inriktats på åtgärder som främjar samverkan mellan samhälle och saneringsintressenter. Utredningens majoritet har uppenbart underskattat näringslivets och fastighetsägarnas vilja och förmåga att aktivt delta i det fortsatta förnyelsarbetet inom bostadsbeståndet. Enligt reservanternas mening behövs inte tvångsmedel av den drastiska karaktär som den föreslagna BSL innehåller. I stället för stimulerande samverkanslösningar av de olika saneringsproblemen förordar majoriteten krav på sådan aktivitet och styrning från samhällsorganen, att det enligt reservanterna finns risk för ökad byråkrati och alltför starkt utövande av kommunal beslutsfunktion. De anser dessutom att rättsskyddsreglerna i BSL är otillräckliga för den enskilde.

I stället för att — såsom majoriteten föreslår — ytterligare bygga ut och vidga området för regleringar och tvångsåtgärder anser reservanterna att en smidig och till de ekonomiska realiteterna anpassad successiv standardhöjning bör ske genom lättnader i gällande regelsystem. Endast därigenom kan lönsamheten av varje särskilt företag bedömas, och det är ytterst det enda hållbara kriteriet på åtgärdernas effektivitet.

##### 3.3.1.2 De ekonomiska betingelserna för upprustning enligt BSL

Enligt förslaget till BSL skall kommunen för fastighetsägaren ange de upprustningsåtgärder som behövs. De hinder av teknisk-ekonomisk eller finansiell art som kan föreligga mot kommunens krav skall utredas och anges av fastighetsägaren. Härför krävs från dennes sida projekte-

ring som bl. a. innebär utredning om de tekniska förutsättningarna, finansieringsfrågorna och lönsamheten. Regelmässigt måste ägaren anlita teknisk och ekonomisk sakkunskap för dessa utredningar. Reservanterna finner det uppenbart att det i många fall blir fråga om tidskrävande och dyrbara utredningar. Enligt deras uppfattning bör sådant utredningsarbete inte rimligen kunna åläggas ägaren. I vart fall skall kommunen svara för kostnaderna om utredningen leder till att kommunen avbryter förfarandet.

I fråga om den ekonomiska bedömning som kommunen enligt majoritetens förslag skall göra i ett upprustningsärende framhåller reservanterna att den beräkning av intäkts- och kostnadsposterna som skall läggas till grund för pantvärdet vid statligt bostadslån för ombyggnad resp. upprustning skall ske genom en "normaliserad avkastningskalkyl". Komponenterna i denna kalkyl är schabloniserade och av annan karaktär än de som används på fastighetsmarknaden vid projektering eller överlåtelse. Det står givetvis en långivare fritt att avgöra på vilket sätt han beräknar ett pantvärde som villkor för belåning. En helt annan sak är det kalkylmässiga underlaget för den prövning som skall ske, om fastighetsägare skall förpliktas att vid betydande vite företaga upprustningsåtgärder. Enligt reservanternas mening bör frågan ses mot bakgrund av majoritetens uttalande, att fastighetsägarna vid sanering tillmäter sina fastigheter "för höga förväntningsvärden" samt att man får räkna med att kommande planer kan verka värdesänkande i jämförelse med avkastningsvärdet vid bibehållen förvaltning. Reservanterna anser att endast de marknadsmässiga faktorerna bör beaktas vid prövningen. Leder föreläggandet till att fastighetens ekonomi försämrats — t. ex. genom den övre gräns för intäkten som bruksvärde- eller rikthyran medför — och beaktas härvid inte ägarens påståenden om hinder mot upprustningen, bör det enligt deras uppfattning finnas regler som förpliktar kommunen att inlösa fastigheten till dess marknadsvärde före föreläggandet.

### 3.3.1.3 Förbud att använda lägenhet

Användningsförbud utgör ett utomordentligt allvarligt ingrepp i förvaltningen av en fastighet. Enligt reservanternas uppfattning måste det av rättssäkerhetsskäl krävas att förutsättningarna för användningsförbud nogtans anges och anknyts till de materiella brister som inte anses tolerabla. Däremot bör inte, såsom skett i majoritetens förslag, rekvisiten helt allmänt knytas till fastighetsekonomiska faktorer och frågan överlämnas åt kommunen att inom en vagt angiven ram besluta om förbud. Klart preciserade rekvisit i sak behövs även för att prövningen skall kunna äga rum från objektivet fastlagda utgångspunkter.

Enligt majoritetens mening måste utdömning av bostäder ske med viss begränsning. Oavsett om materiella skäl härför i och för sig kan anses

vara för handen, skall utdömningen inte ges större omfattning än som kan rymmas "inom rimlig avgång" enligt bostadssaneringsprogrammet. För "övriga" bostäder skall åtgärdsförelägganden göras. Denna rangordning mellan utdömning och åtgärdsföreläggande är enligt reservanternas motsatt den som anges i bostadssaneringslagen och i uttalandet att utdömning bör komma först i andra hand. En annan begränsning av utdömning består i att denna inte bör ske om det äventyrar hyresgästens bytesrätt. En sådan aspekt anser reservanternas inte hör hemma i en lagstiftning som syftar till att ge objektiva regler för bättre bostadsförhållanden.

Den av majoriteten föreslagna kombinationen av åtgärdsförelägganden och användningsförbud medför enligt reservanternas mening så stora betänkligheter i fråga om rättssäkerhet, precisering och konsekvens, att de inte kan biträda förslaget i denna del.

#### 3.3.1.4 Vitesbestämmelser m. m.

I anledning av majoritetens förslag såvitt avser verkan av ett åtgärdsföreläggande vid fastighetsöverlåtelse framhåller reservanternas att 1948 års hälsovårdsstadgekommitté uttalade, att tredska vore en förutsättning för utdömning av vite och att därför ett överflyttande av vite från en person till en annan av principiella skäl vore utesluten. Departementschefen anslöt sig till denna uppfattning (prop. 1958: B 46) och uttalade att anteckning i fastighetsboken av föreläggande eller övergång av föreläggandet på ny ägare inte vore en godtagbar lösning. Enligt reservanternas mening torde majoritetens ståndpunkt inte återge lagstiftarens intentioner vid tillkomsten av HS. Reservanternas finner det inte rimligt att strängare regler om vite skall gälla enligt BSL än enligt HS. De få undantagsfall, där det kan ha förekommit att fastighet överlåtits för att försvåra genomförandet av föreläggande enligt HS bör inte få bli vägledande för en lagstiftning av så generell och ingripande karaktär som den nu föreslagna.

Den materiella prövningen av föreläggandena kommer att avse invecklade tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som kräver stor sakkunskap. Enligt reservanternas mening bör prövningen därför ske i reguljärt processuella former, där argumenteringen kan framföras muntligen och med erforderligt uppbåd av teknisk och ekonomisk expertis. Med denna utgångspunkt ter sig en domstolsprövning som ofrånkomlig, och tanken riktar sig därvid naturligen mot de nybildade fastighetsdomstolarna, där sakkunskap kan påräknas. Reservanternas anser därför att den materiella prövningen av vitesföreläggandet bör ske vid fastighetsdomstol.

Reservanternas övergår härefter till frågan om handläggningen bör ske i besvärprocess över vitesföreläggandet eller i samband med yrkande från kommunens sida om utdömning av vite. De framhåller — med

hänvisning till majoritetens motivering av förslaget om rättskraftsverkan av beslut om vitesföreläggande — att spörsmålet gäller allmänt principiella ställningstaganden till vitesinstitutet som sådant. Enligt reservanternas mening är majoritetens ställningstagande i detta avseende alltför litet underbyggt. Majoriteten hänvisar till uttalanden i en uppsats av regeringsrådet Walberg i Förvaltningsrättslig Tidskrift men nämner inte att författaren själv betraktar sitt uppslag som ett första diskussionsinlägg i en debatt om en allmän översyn av vitesinstitutet. Reservanterna anser att problemen bör angripas från bredare utgångspunkter och att bedömningen av frågan i vilket sammanhang prövningen av föreläggandet skall ske bör grundas på fortsatta överväganden i ärendet.

### 3.3.1.5 Administration

Tillskapandet av BSL vid sidan av BS och HS kommer enligt reservanternas uppfattning att komplicera den redan nu vanskliga gränsdragningen mellan byggnads- och hälsovårdsnämndens kompetensområden. I särskilt hög grad blir detta fallet, då förelägganden enligt de skilda författningarna kan avse samma typ av åtgärder, samtidigt som rekvisiten för utdömande av vite skiljer sig från varandra, exempelvis i HS och förslaget till BSL. Förhållandet blir inte mindre besvärande av att kraven på upprustning enligt lagförslaget i många fall avser en högre standardnivå än den som förutsätts i BS och HS.

Utomordentligt svårlösta förhållanden såväl vid tillämpningen av ifrågavarande författningar som i den kommunala beslutsprocessen kommer enligt reservanternas mening att uppstå vid ett genomförande av majoritetens förslag att hälsovårdsnämnds och byggnadsnämnds kompetens skall brytas i de fall föreläggande meddelas enligt BSL. Majoritetens förslag går emot de allmänna strävandena att söka sammanföra alla byggnadstekniska bestämmelser på ett håll. Reservanterna anser det erforderligt med en samordning av de materiella föreskrifter som skall reglera ett tvångsmässigt genomförande av uppställda standardkrav. Härigenom tillgodoses även den enskildes intresse av att inte behöva utsättas för förelägganden med stöd av ett flertal olika författningar och med varierande förutsättningar för tvångsåtgärder och viten.

De nu angivna omständigheterna har enligt reservanternas mening också satt sin prägel på majoritetens förslag om bostadsinspektionens organisation. Enligt detta skall kommunen äga utöva på den ankommande åtgärder genom en nämnd som bestäms av kommunen. Uppenbarligen får beslut om åtgärdsföreläggande från en sådan nämnds sida en högre dignitet än samtidigt meddelade beslut från andra nämnder, eftersom dessas kompetens skall vika när beslut om åtgärdsföreläggande meddelas. Det torde enligt reservanternas mening behöva utredas, om denna nyhet går att anpassa till gällande kommunallagstiftning. För egen del finner de förfarandet opraktiskt och förenat med svåröverskåd-

liga komplikationer. På samma sätt som det författningsmässiga underlaget bör få en enhetlig reglering bör också beslutsfunktionen i dess helhet ankomma på ett och samma kommunala organ.

Ett genomförande av majoritetens förslag såvitt avser de materiella bestämmelserna om upprustning kan enligt reservanterna inte lämna det nu rådande regelsystemet i HS och BS oberört. De anser att majoritetens förslag om de organisatoriska formerna bör omarbetas med utgångspunkt från ett rationellare och enhetligare synsätt.

#### 3.3.1.6 Reservanternas förslag

Reservanterna lägger fram ett eget förslag till åtgärder för en ökad saneringsverksamhet och framhåller som huvudförutsättning härför att de hämmande regleringar som nu gäller blir ändrade. Reservanterna åsyftar därvid i första hand hyresregleringen, byggnadsförbud i avvaktan på framtida ovissa stadsplaneändringar och kreditgivningen som enligt deras mening nästan enbart inriktas på nyproduktion på råmark.

Enligt reservanternas förslag skall som huvuduppgifter i den kommunala saneringsplanläggningen ingå att företa bostadsinventering och att upprätta tidsplan med turordning för saneringsverksamheten. Bostadsinventering skall ske dels ex officio av kommuncerna, dels på begäran av fastighetsägare som ansöker om turordning av saneringsprojekt i den kommunala saneringsplanläggningen.

Bostadsinventeringen bör lämpligen utföras genom byggnadsnämndens försorg. Syftet med inventeringen skall vara att fastställa vilka byggnader som inte fyller kraven på lägsta godtagbara standard. Sådan standard skall krävas för alla bostäder inom detaljplanerade eller eljest tätbebyggda områden. De bostadstekniska kraven bör regleras i BS. Kontroll över efterlevnaden bör närmast ankomma på byggnadsnämnden.

I fråga om behandlingen av de fall där upprustningsåtgärder skall vidtas föreslår reservanterna att fastighetsägaren alltid skall ges praktisk möjlighet att avhjälpa konstaterade brister då det gäller lägsta godtagbara standard. Han skall därvid i princip ha rätt att välja den saneringsform (upprustning, ombyggnad eller totalsanering) som enligt hans bedömning bör komma i fråga. Då tvångsingripanden har aktualiserats genom krav på lägsta godtagbara standard, bör den av fastighetsägaren valda åtgärden alltid beviljas med förtur.

I vissa fall kan planhinder föreligga, som innebär att fastighetens framtida disposition inte är klarlagd. Skilda krav från samhällets sida kan då leda till ett dödläge. Å ena sidan får ingen genomgripande förändring av fastigheten ske av hänsyn till planförberedelser, å andra sidan krävs åtgärder för att uppfylla lägsta godtagbara standard. Detta dödläge bör i första hand brytas genom att föreliggande planhinder upphävs. Av fastighetsägaren vald saneringsform bör om möjligt ges förtur inom planarbetet.

Är en provisorisk upprustningsform inte ekonomiskt genomförbar, bör i första hand anstånd med förelagd åtgärd lämnas. Kan sådant anstånd inte beviljas, skall en fastighetsägare inte på obestämd tid behöva underkastas provisorier och osäkerhet om den framtida användningen av fastigheten. Han bör då hos kommunen kunna påfordra inlösen av fastigheten till dess marknadsvärde före åtgärdsföreläggandet. Denna lösenskyldighet bör enligt reservanternas mening framgå av BL.

### 3.3.2 Förslaget till ändringar i FL

Beträffande majoritetens förslag att areal- och värderegeln i FL inte skall gälla inom saneringsområde framhåller reservanterna inledningsvis att det inte kan anses föreligga ett tillräckligt starkt behov av någon ändring av nuvarande ordning. Detta torde framgå bl. a. av en inom justitiedepartementet i januari 1971 upprättad PM (Ds Ju 1971: 1) angående erfarenheterna av FL.

Saneringsområden kommer, framhåller reservanterna, i de flesta fall sannolikt att inrymma både fastigheter som kräver totalsanering eller modernisering och fastigheter vilka inte berörs av sådana åtgärder. Förslagets verkningar kommer därigenom att sträcka sig utöver dess egentliga syfte. En så betydelsefull åtgärd som att bilda saneringsområde torde kräva mer preciserade överväganden än som skett såväl i fråga om de materiella rekvisiten som beträffande förfarandet. Förslaget är enligt reservanterna inte tillräckligt underbyggt. Det skulle dessutom leda till bristande rättvisa markägare emellan till följd av att fastigheter inom saneringsområden skulle bli utsatta för värdeminskning.

Reservanterna kan på grund av det nu anförda inte biträda majoritetens förslag i denna del. Inte heller kan de biträda förslaget om förlängning i vissa fall av den tid inom vilken förköpsrätt skall utövas. Detta ter sig så lite underbyggt i fråga om den praktiska utformningen och det legala innehållet, att det inte kan läggas till grund för lagstiftning utan förnyade överväganden.

## 4 Remissyttrandena

### 4.1 Förslaget till BSL

#### 4.1.1 Behovet av lagstiftning

Det övervägande antalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot att samhället får möjlighet att med stöd av lagstiftning uppställa minimikrav i fråga om den byggnads- och bostadstekniska standarden i bostadshus. Till de remissinstanser som är positivt inställda till lagstiftning hör *Svea hovrätt, bostadsstyrelsen, riksantikvarieämbetet, statens hyresråd, statens planverk, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus, Malmöhus, Örebro och Gävleborgs län, de flesta länsbostadsnämnderna, de flesta kommuner som yttrat sig, Svenska kom-*

munförbundet, boendestredningen, LO, TCO, Hyresgästernas riksförbund, HSB, Svenska riksbyggen och SABO.

Negativt inställda till lagstiftning är hovrätten över Skåne och Blekinge, Stockholms tingsrätt, Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Sveriges fastighetsägareförbund, Skånes handelskammare, Handelskammaren i Göteborg och Västra Östergötlands fastighetsägareförening.

Bostadsstyrelsen tillstyrker i princip införandet av en lagstiftning som ger kommunerna legala möjligheter att realisera sina planer på en successiv förbättring av det gamla och omoderna bostadsbeståndet. En sådan lagstiftning torde behövas som komplement till kommunens egna åtgärder beträffande dess eget fastighetsinnehav och till systemet med statligt kreditstöd som stimulans till modernisering. Styrelsen påpekar dock att den effekt BSL kan få helt beror på kommunens ambitioner samt personella och ekonomiska resurser. En begränsande faktor kan vara vad kommunerna anser sig ha möjligheter att göra med sina egna fastigheter. Det måste vidare ställas krav på kvalificerad personal, med såväl ekonomiskt som tekniskt kunnande, för inspektion och för bedömning av framförda hinder för åtgärder.

Enligt Svea hovrätt bör saneringsverksamheten i första hand bedrivas med frivillig samverkan från fastighetsägarnas sida. Hovrätten antar emellertid att det kommer att finnas fall där tvångsingripande kan behövas och förklarar sig inte ha något att erinra mot att regler tillskapas som ger myndighet möjligheter att vid behov företa sådana ingripanden. Även statens hyresråd anser att det i fall där samverkan inte kan uppnås föreligger behov av ett instrument för en tvångsvis höjning av den bostads- och byggnadstekniska standarden i bostadslägenheter.

Länsstyrelsen i Stockholms län understryker saneringsfrågans stora betydelse och angelägenheten av att en lagstiftning snabbt kommer till stånd, som gör det möjligt för vederbörande kommuner att så skyndsamt som möjligt, metodiskt och i erforderlig skala bedriva saneringsverksamhet. Länsstyrelsen framhåller vidare att de utredningar av mera omfattande karaktär, som påkallas för ett vidare grepp på hela saneringsproblematiken, inte får ge anledning till dröjsmål med den nödvändiga lagstiftning som behövs för att saneringarna i fråga om bostadsfastigheter snabbt skall kunna fullföljas och bedrivas i större skala. Om inte praktiska förutsättningar inom kort skapas, riskerar man fortsatt slumbildning och ytterligare segregation med de sociala missförhållanden som därvid utvecklas. Man får en markant skillnad mellan å ena sidan bostadsstandarden i områden, som är nybyggda resp. utrustade med den minimistandard som rimligen bör uppställas, och å andra sidan bostadsområden med från moderna synpunkter helt otillfredsställande standard, dvs. en olikhet i levnadsförhållanden som inte kan accepteras.

Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott) anser

att bostadsinspektion av den karaktär som utredningen föreslagit är ett viktigt hjälpmedel för en målmedveten förnyelseverksamhet samt att nuvarande HS och BS är otillräckliga i dessa avseenden. *Svenska kommunförbundet* hälsar med tillfredsställelse förslaget om författningsbestämmelser med en klart högre målsättning än de nu gällande. Enligt *boendeutredningen* ger den föreslagna lagstiftningen saneringskraven ökad tyngd och blir dessutom ett stöd för genomförandet. Lagstiftningen klar gör för fastighetsägaren — oavsett om denne är en enskild person, en kommun eller annan som hyr ut lägenheter — de standardkrav som måste uppfyllas vid uthyrning. Denne bör alltså normalt kunna avgöra vilka handlingsalternativ som föreligger och efter samråd med kommunen kunna ta ställning till dessa. Boendeutredningen framhåller vidare att lagstiftningen bör kunna ge hyresgäst möjlighet att bättre än nu bedöma vilka krav som kan ställas på fastigheten och att på ett tidigt stadium framföra sin åsikt om förändringarna.

*LO* stöder alla de i utredningen föreslagna åtgärderna som kan öka kommunernas kontroll över bostadsmarknaden. *BSL* bör därvid tillsammans med bl. a. den nya *ExL* och *TvL* ge kommunerna förbättrade möjligheter att genomdriva en planmässig saneringsverksamhet. Även *TCO* anser att utredningens förslag innehåller nödvändiga instrument för att öka samhällets inflytande över saneringsverksamheten.

*Hyresgästernas riksförbund, HSB, Svenska riksbyggen* och *SABO* tillstyrker utredningens förslag utan närmare kommentar. *SABO* anser dock att den närmare utformningen av *BSL* bör ytterligare övervägas.

*Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser att utredningen inte visat skäl för en tvångslagstiftning där grunden för ingripandet är att lägenheterna inte når upp till en viss standard. De tvångsåtgärder som behövs bör kunna genomföras med stöd av byggnads- och hälsovårdslagstiftningen. Enligt hovrättens uppfattning har utredningen när det gäller att bedöma behovet av och målsättningen för saneringsverksamheten varit alltför bunden av den indelning av lägenheter i olika kategorier som förekommer i folk- och bostadsräkningarna. Därmed har alldeles för stort avseende fästs vid om en lägenhet har eller saknar vissa utrustningsdetaljer.

*Svenska byggnadsentreprenörföreningen* avstyrker lagstiftning och anser att kommunen i första hand bör söka frivillig samverkan med fastighetsägarna. Samhällets åtgärder för att främja sanering bör i första hand inriktas på avveckling av föreliggande hinder och samtidigt införande av stimulansmedel. Skulle detta inte leda till godtagbart resultat kan för eningen acceptera överväganden om tvångsåtgärder. Även *Stockholms tingsrätt, Sveriges fastighetsägareförbund, Skånes handelskammare, Handelskammaren i Göteborg* och *Västra Östergötlands fastighetsägareförening* avstyrker lagstiftning och anser i likhet med byggnadsentreprenörföreningen att saneringsverksamheten i stället skall uppmuntras ge-

nom att samhället avvecklar gällande regleringssystem såsom hyresreglering samt långvariga expropriationstillstånd och byggnadsförbud.

En kritisk inställning till lagstiftning har också *Sveriges advokatsamfund* som anser att man bör kunna räkna med att redan genomförda lättnader i hyresregleringen och denna lagstiftnings förestående avveckling medför ökat intresse bland privata fastighetsägare att rusta upp sina fastigheter. Saneringsverksamheten torde också kunna stimuleras genom effektivare samhällsplanering och ökade lånemöjligheter. Advokatsamfundet finner det vidare angeläget att en fast praxis rörande bruksvärdehyran får utbildas utan störningar av nya och svåröverskådliga regleringar. Mot bakgrund av dessa omständigheter vill samfundet ifrågasätta om tvångsingripanden och detaljregleringar är erforderliga eller lämpliga åtgärder för att uppnå utredningens målsättning. Det syncs vara mer ändamålsenligt att t. v. avvakta effekten av redan genomförda åtgärder inom hyreslagstiftningens område.

#### 4.1.2 Allmänna synpunkter på lagförslaget

*Näringslivets byggnadsdelegation* anser att förslaget innebär en djupgående förändring av lagstiftningspraxis och påpekar inledningsvis att BSL inte har karaktären av en s. k. politilagstiftning i vedertagen bemärkelse, dvs. en lagstiftning som innehåller likartade uppfyllelsekrav från samhällets sida mot alla berörda. Lagen måste i stället karaktäriseras som en tvångslagstiftning, som syftar till ingrepp i det enskilda fallet av varierande art och omfattning. Med stöd av bostadspolitiska eller kommunala värderingar genomförs skiftande ingrepp efter en bedömning från fall till fall. Trots den olikformiga tillämpningen, föreslås samhället kunna kräva fullgörelse av den enskilde med användning av utomordentliga tvångsmedel.

Delegationen framhåller att en sådan individualiserad form av fullgörelse med tvångsrätt framför allt förekommer inom expropriationslagstiftningen och närbesläktad tvångslagstiftning inom fastighetsrätten. En fullgörelse av anspråken förutsätter i dessa fall regelmässigt, att den enskilde får ersättning. Regler som syftar till påbud att medverka till tillkomsten av fastighetsinvesteringar förekommer inom åtskillig speciallagstiftning på fastighetsrättens område. Sådana ingrepp förutsätter i allmänhet att åtagandena leder till en påtaglig båtнад för berörda parter, dvs. en beräknad vinst.

Enligt delegationens uppfattning innebär den nu föreslagna lagstiftningen mycket kännbara rådighetsinskränkningar för den enskilde. Inom ramen för BSL kan den enskilde tvingas till investeringsåtaganden på begäran av kommun, åtaganden som ofta kan bli betydligt mer ekonomiskt kännbara än exempelvis permanenta byggnadshinder som grundas på planering enligt BL. Investeringspåbud med stöd av lagen syncs inte heller kunna jämföras med sådana ekonomiska åtaganden,

som kan genomföras tvångsvis med stöd av exempelvis lagen om gemensamhetsanläggningar, eller enskilda väglagen. Åtgärdskraven får riktas mot enskilda, även om investeringarna kan väntas bli förlustbringande. Båtnadsprincipen synes till den grad ha blivit övergiven, att syftet med ingreppen rent av får gå ut på att förorsaka enskilda sådana förluster, att fastigheterna sjunker i värde.

Enligt delegationens mening bör den av utredningen rekommenderade miniminivån för bostadsstandard eftersträvas med hjälp av stimulansåtgärder. "Kravlistan" bör därför i första hand endast få den verkan att den ställs som villkor för statlig långivning. Skall standardkrav upprätthållas med sanktioner från samhället, kan endast en lagstiftning som innebär likformig och samtidig uppfyllelse av samtliga berörda godtas. Kraven i en sådan lagstiftning måste bli betydligt mer begränsade än utredningens lagförslag och torde kunna genomföras genom justeringar inom ramen för bestämmelserna i HS och BS.

#### 4.1.3 Tillämpningsområde

Ett tjugotal remissinstanser tar upp frågan om tillämpningsområdet för BSL. Ungefär hälften av dessa är kritiskt inställda till förslaget att lagen skall avse endast fastigheter med mer än två bostadslägenheter. Sålunda anser *socialstyrelsen* att hyresgäster som bor i småhus bör ha samma rätt till en godtagbar standard som de som bor i flerfamiljshus och att lagen därför bör omfatta alla hus med lägenheter som upplåtes med hyresrätt. Styrelsens uppfattning delas av *Malmö tingsrätt*, *Malmö kommun (hälsovårdsnämnden)*, *SABO*, *Svenska arkitekters riksförbund* och *Svenska kommunaltekniska föreningen*.

*Bostadsstyrelsen* påpekar att en begränsning av saneringen till flerfamiljshus inte får ske i den kommunala bostadsplaneringen. Den måste omfatta bostadsförsörjningen och bostadsbeståndet i dess helhet och följaktligen beakta moderniserings- och ersättningsbehov även i småhusbeståndet såväl i tätorter som i glesbygd. Liknande synpunkter anförs av *länsstyrelsen i Malmöhus län*.

*Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott)* och *Stor-Stockholms planeringsnämnd* framhåller att utredningen nästan helt har inriktats på sanering av lägenheter i flerfamiljshus med bristande utrustningsstandard. Något stöd för dessa begränsningar kan varken utläsas ur direktiven eller av den statistisk utredningen redovisar. Direktiven avser hela det äldre bostadsbeståndet i tätorterna, dvs. även småhus. Enligt utredningens uppgifter uppgick i tätorterna antalet omoderna lägenheter i flerfamiljshus år 1965 till ca 230 000 och i småhus till 147 000. Ca 40 % av det omoderna lägenhetsbeståndet i tätorter har således inte behandlats av utredningen. För Stor-Stockholms del innebär begränsningen att 20 % av de omoderna lägenheterna inte berörs av ut-

redningens förslag. Denna begränsning kan inte anses vara tillfredsställande.

*Stockholms tingsrätt* och *Malmö tingsrätt* påpekar att utredningens lagförslag har en sådan utformning att fastigheter som är upplåtna med tomträtt inte kommer att omfattas av lagen. Enligt båda tingsrätternas mening bör någon skillnad mellan äganderätt och tomträtt i detta sammanhang inte göras.

Även de övriga remissinstanser som yttrar sig i denna fråga har en kritisk inställning till utredningens förslag men anser i motsats till de tidigare nämnda instanserna att lagens tillämpningsområde är alltför vidsträckt. En sådan uppfattning har *Solna kommun*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *Handelskammaren i Göteborg*, *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* och *Skånes handelskammare* vilka samtliga ifrågasätter om åtgärdsföreläggande bör få meddelas beträffande fastighet som ej finns upptagen i kommunens bostadssaneringsprogram. De framhåller att risk föreligger att ett föreläggande beträffande sådan fastighet inte kan efterkommas på grund av bristande möjlighet att få krediter, igångsättningstillstånd, byggnadslov m. m.

#### 4.1.4 Lagstiftningens utformning

De remissinstanser som yttrar sig över utredningens förslag att ta in de nya bestämmelserna i en särskild lag kan i stort indelas i två grupper, av vilka den ena stöder förslaget och den andra anser att bestämmelserna skall inarbetas i BS och andra berörda författningar.

Till de instanser som stöder förslaget om en särskild lag hör *bostadsstyrelsen* och *flertalet länsbostadsnämnder*, *statens planverk*, *bygglagutredningen*, *länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus (majoriteten)* samt *Örebro län*, *Svenska kommunförbundet (majoriteten)* och *flertalet av de kommuner som yttrat sig*. *Bostadsstyrelsen* har ingen erinran mot förslaget att tillskapa en ny lagstiftning vid sidan av hälsovårdslagstiftningen som delvis har samma syfte som BSL. En konsekvens av detta är dock att man måste få till stånd en samordning av den bostadsinspektion som utförs med stöd i de skilda lagstiftningskomplexen. Risken för överorganisation och dubbelarbete måste undvikas. Även *statens planverk* är positivt inställt till en särskild lag men framhåller att lagförslagets målsättning bl. a. förutsätter att frågan om den lägsta godtagbara standardnivån är löst. Denna nivå, som är ett kriterium på när åtgärdsföreläggande skall tillämpas, måste preciseras genom tillämpningsbestämmelser innan lagförslaget kan träda i kraft. Planverket framhåller vidare att standardkraven enligt utredningens förslag omfattar även sådana byggnadstekniska krav som i dag regleras av byggbestämmelserna i BS och Svensk Byggnorm, bl. a. vad avser hållfasthet, fukt-, värme- och ljudisolering. Dessa krav på lägsta godtagbara standard för bostadshus skulle alltså komma att regleras av den nya BSL

med tillhörande tillämpningsföreskrifter, för vilka bostadsstyrelsen föreslås som huvudman. Krav på övriga standardnivåer för bostadshus samt krav för andra typer av lokaler, t. ex. arbetslokaler, som inte omfattas av lagen regleras däremot som hittills av BS och Svensk Byggnorm. Denna utformning av lagen innebär alltså att kvalitetskrav av samma karaktär skulle komma att regleras av två olika bestämmelsekomplex, vilket enligt planverkets mening måste medföra komplikationer för alla berörda parter. Sedan länge har det, anför planverket vidare, ansetts angeläget att rensa bort byggbestämmelser ur olika specialförfattningar och överföra dessa till BS och Svensk Byggnorm. Utredningens förslag innebär således att denna princip skulle frångås då det gäller modernisering och upprustning av bostäder. Då planverket anser att någon sådan principiell ändring inte bör ske, avstyrker verket att byggbestämmelser införs genom BSL. Planverkets synpunkter i denna fråga delas av *länsstyrelsen i Östergötlands län* och *HSB*.

Enligt *bygglagutredningens* mening kan det, med hänsyn till sambandet med planläggningen och kontrollen över byggandet i stort, ifrågasättas om inte reglerna om bostadsinspektion och åtgärdstvång borde tas in i byggnadslagstiftningen. I avbidan på att bygglagutredningen slutför sitt arbete synes det emellertid godtagbart att reglerna tas in i en särskild lag. I likhet med planverket anser utredningen att de föreslagna kraven på lägsta godtagbara standard har starkt samband med de byggbestämmelser som f. n. utfärdas av statens planverk och att det därför är lämpligast att planverket blir den myndighet som jämte Kungl. Maj:t blir huvudmän för standardkraven. På huvudsakligen samma skäl som bygglagutredningen anser också *länsstyrelsen i Stockholms län* att de nya bestämmelserna bör tas in i en särskild lag.

*Svenska kommunförbundet (majoriteten)* instämmer i utredningens uppfattning att den inom ramen för HS bedrivna bostadsinspektionen är behäftad med påtagliga brister. Med hänsyn härtill hälsar förbundet med tillfredsställelse förslag om författningsbestämmelser med klart högre målsättning än de nuvarande. Enligt förbundet kan möjligen övervägas att bestämmelser införs i HS eller BS men detta skulle kräva en översyn av stadgorna, eftersom de nya bestämmelserna är principiellt artskilda från nu gällande regler. En sådan översyn torde riskera att dra långt ut på tiden, vilket skulle innebära att den föreslagna reformen, som är av central betydelse i saneringsutredningens förslag, fick skjutas på framtiden under en obestämd tid. Med hänsyn till de stora saneringsbehoven är det ett vitalt intresse att beslut i lagstiftningsfrågan fattas så snart som möjligt. Det anförda synes enligt förbundet utgöra ett starkt skäl för att de erforderliga bestämmelserna tas in i en särskild lag. Denna uppfattning delas av *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län (majoriteten)* samt *en minoritet inom Göteborgs kommunfullmäktige*.

Till de remissinstanser som anser att erforderliga bestämmelser bör

inarbetas i BS och andra berörda författningar hör *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *hyresnämnderna för Stockholm och Malmöhus län*, *länsstyrelserna i Göteborg och Bohus (minoriteten)* samt *Västernorrlands län*, *Svenska kommunförbundet (minoriteten)*, *Stockholms och Göteborgs (majoriteten) kommuner* samt *socialstyrelsen* och *Riksförbundet för allmän hälsovård*. Enligt *hovrättens* mening bör behövliga tvångsåtgärder, vidtas med stöd av byggnads- och hälsovårdslagstiftningen. Om författningsändringar behöver ske på grund av att standardkraven för lägenheter ställs högre, anser *hovrätten* att ändringarna bör göras inom den befintliga lagstiftningens ram. *Hyresnämnden för Malmöhus län* anser att det med hänsyn till risken för kompetenskonflikter vid tillämpningen av HS och BS samt BSL skulle vara angeläget att författningstekniskt samla i stället för att splittra så likartade bestämmelser som det här är fråga om. Liknande synpunkter anför *hyresnämnden för Stockholms län*.

*Länsstyrelsen i Västernorrlands län* framhåller att översynen av den kommunala planeringsverksamheten bör ske i så samlad form som möjligt och att man därför — i avvidan på en ny bygglag — inte bör tillskapa nya organisationsformer för en trots allt så begränsad sektor som saneringsverksamheten utgör. Enligt länsstyrelsens mening bör de nya bestämmelserna inarbetas i HS och BS. *Göteborgs kommunfullmäktige (majoriteten)* påpekar att utredningens förslag kräver en omfattande, kvalificerad och dyrbar organisation. Det skulle vara avsevärt billigare att effektivisera och bygga ut redan befintliga förvaltningar (hälsovårdsnämnd och byggnadsnämnd) och att ändra lagstiftningen för dessa. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län (minoriteten)* anser också att en sådan effektivisering och utbyggnad är att föredra framför utredningens förslag. Det är inte tillfredsställande att målsättningar för bostadsstandard uppställs i tre skilda lagkomplex, nämligen BS, HS och den nu föreslagna lagen. *Stockholms kommun* anser att erforderliga bestämmelser bör inarbetas i byggnadslagstiftningen.

Även *Svenska kommunförbundet (minoriteten)* anser att de nya standardkraven bör komma till uttryck genom författningsändringar inom främst HS och anför i huvudsak följande till stöd för sin uppfattning. Bestämmelserna i HS har redan från början även haft ett klart standardfrämjande syfte, vilket också framgår av deras praktiska tillämpning. De har dock haft en alltför vag utformning för att ge utrymme för några längre gående ambitioner i detta avseende. Väsentliga brister har också vidlått hälsovårdsnämndens administrativa möjligheter att genomdriva sina krav. Det största hindret för en i verklig mening effektiv bostadsinspektion har dock varit av ekonomisk art, eftersom fastighetsägarna många gånger saknat reella ekonomiska möjligheter att verkställa erforderlig upprustning av ett äldre bostadsbestånd. Denna faktiska omöjlighet har haft en dämpande inverkan på hälsovårdsnämndens aktivitet på

området. Den utökade bostadsinspektionen som skall ske enligt BSL anknäver direkt till hälsovårdsnämndens nuvarande inspektioner enligt HS. Dessa två typer av inspektioner måste ovillkorligen samordnas för att inte skapa en ohållbar situation med separata bostadsinspektioner av samma objekt enligt två olika lagstiftningar.

I minoritetens yttrande anföras vidare att hälsovårdsnämnden sedan länge har svarat för bostadsinspektionen i kommunen och därvid i vissa fall arbetat med en förhållandevis hög ambitionsnivå även om denna på tidigare anförda skäl inte nått upp till utredningens intentioner om "lägsta godtagbara standard". Att hälsovårdsnämnden skulle vara ett i och för sig mindre lämpligt organ för att utöva de funktioner som bör ankomma på en bostadsinspektion har inte blivit belagt.

Till förmån för att bestämmelserna skall inarbetas i HS uttalar sig även *socialstyrelsen*. I sitt yttrande anknäver styrelsen inledningsvis till utredningens uttalande att HS är avsedd att tillgripas närmast i situationer där hälsorisker uppkommit. Det förefaller styrelsen som om utredningen med hälsorisker i första hand synes avse omedelbara risker för människans kroppsliga hälsa. Enligt modern internationell definition är emellertid hälsa inte bara frånvaro av sjukdom utan även ett tillstånd av psykiskt och socialt välbefinnande. Styrelsen framhåller vidare dels att det enligt nuvarande bestämmelser i HS åligger hälsovårdsnämnden att inom hälsovårdstätort utföra återkommande bostadsinspektioner, dels att nämnden även utför inspektioner på grund av klagomål från hyresgäster eller vid särskild misstanke om missförhållanden. Vid inspektionen ägnas uppmärksamhet åt 1) faktorer som utgör risk för hälsan (t. ex. inläckande gas, bristande uppvärmning och fukt), 2) bristande underhåll (t. ex. trasiga tapeter, söndrig golvbeläggning och putsskador etc.), 3) störande faktorer i omgivning (t. ex. rök och buller från industrier och buller från trafikleder) och 4) brister beträffande lägenhetens utrustning (t. ex. vatten och avlopp, samt komplement till bostaden såsom tvättstuga etc.). Inspektionerna omfattar också lägenhetens ventilationssystem m. m. Även frågor om skötsel av bostaden, trångboddhet etc. handläggs av hälsovårdsnämnderna. Enligt socialstyrelsens mening torde dessa bostadsinspektioner i allmänhet innebära mer kvalificerade bedömningar än de bostadsinspektioner som utredningen skisserar. Styrelsen anser det vara lämpligare att utnyttja den befintliga organisation för bostadsinspektion som finns inom hälsovårdsnämnderna och att i HS göra sådana ändringar att krav på den boendestandard som anses såsom den lägsta godtagbara införs i denna. I allt väsentligt samma synpunkter som socialstyrelsen anför även *Riksförbundet för allmän hälsovård*.

#### 4.1.5 Kommunens handläggning av ärenden enligt BSL m. m.

##### 4.1.5.1. Bostadsinspektionens inriktning

*Bostadsstyrelsen, statens hyresråd, boendeutredningen, Malmö tingsrätt, Stockholms kommun, Stor-Stockholms planeringsnämnd, Svenska byggnadsentreprenörföreningen* samt *Näringslivets byggnadsdelegation* tar upp frågan om inriktningen av bostadsinspektionen och framhåller betydelsen av att möjligheter till frivillig samverkan från fastighetsägarens sida tas till vara.

Enligt *bostadsstyrelsens* mening är det angeläget att åtgärder vidtas för att förenkla förfarandet. Styrelsen anser det troligt att det i samband med besiktningen ofta kan konstateras att fastighetsägaren är beredd att vidta påfordrade upprustningsåtgärder. Den fortsatta handläggningen bör enligt styrelsen då rättas efter detta, vilket skulle kunna innebära att ett formellt förfarande enligt lagen inte skulle bli behövligt. Bostadsstyrelsens uppfattning delas av *boendeutredningen, Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott)* och *Stor-Stockholms planeringsnämnd* anser att inspektionen i första hand bör betraktas som en form för samråd och kommunal service. Kommunen bör sträva efter uppgörelse med fastighetsägaren på frivillighetens grund. Åtgärdsförelägganden och andra korrektiva hjälpmedel kan finnas i bakgrunden om sanering inte utförs. I allt väsentligt samma synpunkter anför även *de övriga remissinstanser som yttrat sig i frågan.*

##### 4.1.5.2 Åtgärdsföreläggande

Utredningens förslag till bestämmelser om utfärdande av åtgärdsföreläggande har mött kritik i första hand från *företrädare för det enskilda näringslivet*. Andra remissinstanser som kritiserar eller föreslår komplettering av bestämmelserna är *Stockholms tingsrätt, hyresnämnden för Stockholms län, länsstyrelsen i Örebro län, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund* och *Lunds kommun*.

*Näringslivets byggnadsdelegation* finner det orimligt att samhället med viteshot skulle kunna kräva genomförande av åtgärder, om andra samhällsorgan, t. ex. byggnadsnämnden, förbjuder genomförande av samma åtgärder. Exempelvis synes 21 § i lagförslaget förutsätta att sanktionsformen användningsförbud får användas, om åtgärdsföreläggande inte kan fullgöras på grund av byggnadsförbud. Enligt delegationen vore det rimligt att varje form av sanktionsförfarande skall avbrytas, om fullgörelsen hindras av andra samhällsorgan. Byggnadsförbud och långvariga expropriationstillstånd torde få betraktas som så långtgående inskränkningar för fastighetsägaren, att åtgärder enligt BSL över huvud inte borde få inledas. Att stapla ytterligare sanktionsformer ovanpå av samhället i annan ordning sanktionerade förbud anser delegationen inte vara försvarbart. Snarare synes den enskilde ha försatts i

ett sådant tvångsläge, att ett inlösenförfarande på hans begäran förefaller rimligt. I synnerhet måste en sådan möjlighet stå till buds, om fastigheten redan är underkastad expropriationstillstånd.

*Sveriges fastighetsägareförbund*, som förutskickar att fastighetsägarens angivande av hinder mot upprustning främst kommer att avse de ekonomiska konsekvenserna, anser att fastighetsägaren rimligen bör kunna kräva att upprustningen inte skall leda till förlust eller, med andra ord, att den erforderliga investeringen skall kunna förräntas. Utredningen har emellertid inte i något sammanhang angivit detta krav som förutsättning för att föreläggande skall få ske. I denna del görs vissa uttalanden som i stället tyder på att man bör räkna med en nedskrivning av det ingående fastighetsvärdet för att visa räntabilitet för det upprustade objektet. Ståndpunkten grundas härvidlag på tanken att ingångsvärdet kan nedsättas genom att en hög kapitaliseringsprocent används vid nuvärdeberäkningen av ägarkapitalet. Vad utredningen åsyftar framgår av uttalandet att förelägganden enligt BSL "får effekt på fastighetsmarknaden". Enligt förbundets mening måste man i detta sammanhang — som vid all annan värdeuppskattning — utgå från marknadsmässiga förhållanden. Kapitaliseringsprocenten måste därför bestämmas utifrån kända förhållanden avseende realvärdebeständiga investeringar. Förbundet ifrågasätter vidare om inte lösenplikt under vissa förutsättningar bör införas, då ingrepp enligt BSL aktualiseras. Detta gäller främst för det fall att tvångsåtgärderna på grund av reglerings-systemet leder till förlust. Även i andra fall kan emellertid upprustningen visa sig överstiga fastighetsägarens förmåga. Det alldeles övervägande antalet hyresfastigheter innehas nämligen av privatpersoner och drivs som små eller medelstora rörelser grundade på förhållandevis blygsamma sparkapital, där resurser för investering av ytterligare ägarkapital saknas.

Även *Stockholms tingsrätt*, *hyresnämnden för Stockholms län* och *Sveriges advokatsamfund* framhåller att en fastighetsägare inte bör kunna åläggas att utföra åtgärder som leder till att fastighetens ekonomi undermineras. Advokatsamfundet erinrar i detta sammanhang om att fastighetsägaren efter en upprustning inte har möjlighet att ta ut högre hyra än vad som kan medges enligt hyreslagens bestämmelser om bruksvärdehyra. Även *Lunds kommun* påpekar att fastighetsägaren inte har någon garanti för att han får täckning för upprustningskostnaden, något som enligt kommunens mening kan te sig stötande mot bakgrund av att upprustningen skett på kommunalt initiativ, i yttersta fall genom vitesföreläggande.

Den av fastighetsägareförbundet m. fl. framförda tanken på inlösen-skyldighet för kommunen i vissa fall delas av *hyresnämnden för Stockholms län* och *länsstyrelsen i Örebro län*. Länsstyrelsen ifrågasätter om inte sådan skyldighet bör föreligga t. ex. när fastighetsägaren saknar för-

måga att genomföra fordrade åtgärder på grund av ålderdom, bristande ekonomiska resurser eller andra skäl.

En annan fråga, som tas upp av *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *Sveriges advokatsamfund* och *Handelskammaren i Göteborg*, är ansvaret för kostnader m. m. för erforderliga utredningar. Enligt *fastighetsägareförbundet* och *handelskammaren* bör det åligga kommunen att som underlag för tvångsföreläggande presentera en fullständig utredning om de tekniska och ekonomiska betingelserna för upprustningen, att garantera finansieringen och att tillse att arbetskraft kan ställas till förfogande. Om utredningsuppgifter läggs på fastighetsägaren, bör kommunen ersätta de kostnader härför som inte kan förräntas genom ökad hyresintäkt. Liknande synpunkter på utredningskostnaderna återfinns i yttrandena från *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Sveriges advokatsamfund*.

#### 4.1.5.3 Användningsförbud

Av det fåtal remissinstanser som yttrat sig särskilt över förslaget att kommunen skall ha möjlighet att besluta om användningsförbud tillstyrker *bostadsstyrelsen* förslaget men framhåller att utdömning bör komma i fråga endast då upprustning kan konstateras vara tekniskt-ekonomiskt icke försvarbar och då lägenheterna i fråga tillhör de sämsta kvarvarande i kommunen. Den starkaste kritiken kommer från *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Sveriges fastighetsägareförbund*. Kritiskt inställt är också *Sveriges advokatsamfund*, medan övriga remissinstanser har erinringar av mindre ingripande natur.

Förslaget avstyrks av *Näringslivets byggnadsdelegation* som framhåller att det av kommentarerna i betänkandet vill synas som om användningsförbud skulle kunna få användas som alternativ till åtgärdsföreläggande efter kommunens eget bedömande. Inom ramen för en "rimlig avgång" skulle kommunen alternativt kunna tillgripa en utdömning. Detta torde emellertid få anses vara ett så hårt sanktionsmedel, att det bör kunna tillgripas endast i mycket extrema fall, om rättelse inte kan uppnås genom åtgärder. En frivillig uppfyllelse av åtgärdskraven bör under alla omständigheter hindra fastighetens utdömning för bostadsändamål. Delegationen framhåller vidare att användningsförbud enligt bestämmelserna i 21 § i lagförslaget skall kunna meddelas om en upprustning medför orimliga kostnader. Enligt 12 § torde emellertid enligt delegationen olönsamhet få betraktas som en ekonomisk invändning, som skall kunna åberopas med befriande verkan från ägarens sida. Det förefaller således föga rimligt att en enligt 12 § godtagbar invändning skall kunna utgöra grund för en ännu hårdare sanktion i form av utdömning enligt 21 §. Har bristande lönsamhet visats på ett godtagbart sätt, bör åtgärdsförfarandet läggas ned. Särskilt egendomligt skulle läget bli, om 21 § finge förstås så, att utdömning fick tillgripas t. o. m. när tvist rådde

om åtgärdskostnadernas rimlighet och lönsamhet. I så fall skulle nämligen användningsförbudet kunna utnyttjas som ett påtryckningsmedel mot den enskilde att acceptera olönsamma upprustningsåtgärder i tveksamma fall. Att samhället på här antytt sätt skulle få använda sanktioner för att förmå en part att inte hävda en berättigad invändning, är inte godtagbart. Inte heller kan det enligt delegationens uppfattning godtas att, som utredningen föreslår, byggnadsförbud skall kunna utgöra grund för kommunen att meddela ett användningsförbud. Det vore stötande, om samhället skulle kunna påkalla sanktioner för en utebliven upprustning, som samhället självt bär ansvaret för genom mot den enskilde riktade byggnadsförbud. Rådande byggnadsförbud måste accepteras som en godtagbar invändning från den enskilde mot åtgärdsföreläggande.

Delegationen framhåller avslutningsvis att det knappast förefaller rimligt att utdömning över huvud taget får användas som sanktion vid varje konstaterad avvikelse från kravlistan. Både av hänsyn till ägaren och de boende torde användningsförbud böra få en begränsad användning. Detta talar för att användningsförbudet enbart bör få komma i fråga för sådana brister som t. ex. kan föranleda att bostaden måste dömas ut med stöd av bestämmelserna i HS eller BS. Något särskilt institut för utdömning enligt BSL synes mot denna bakgrund knappast vara erforderligt. Bestämmelserna om användningsförbud bör samordnas med bestämmelserna om rivningslov. När husets användning som bostad förbjuds, måste det både med tanke på ekonomi och bostadsförsörjning vara förnuftigast, om byggnaden får avlägsnas och ersättas med en ny eller erhålla en annan användning.

*Sveriges fastighetsägareförbund* anser att förslaget inger betänkligheter och dessutom ter sig svårtolkat. Innebörden av rekvisitet orimlig kostnad förefaller exempelvis vara oviss. Det synes även osäkert om utdömning skall ske i alla de fall där upprustning inte bedöms som genomförbar och om utdömning således blir en automatisk följd av att åtgärdsföreläggande inte kommer till stånd. En utdömning innebär, framhåller förbundet, i allmänhet en ekonomisk katastrof för fastighetsägaren. Hotet härom som ett alternativ till upprustning medför att även en förlustbringande sådan kan framstå som det minst ofördelaktiga alternativet. Dessa överväganden kan finna en naturlig och av marknadskrafterna styrd lösning i en fri marknad. Utredningens förslag som helt bygger på reglering och tvång ger inte utrymme för en anpassning till marknadsförhållanden. Så blir t. ex. fallet om bruksvärde- eller rikthyran inte medger förräntning av ägarkapitalet, under det att efterfrågan i och för sig hade medgivit en sådan. — Förbundet påpekar vidare att lagförslaget saknar såväl föreskrifter om rätt för fastighetsägaren att yttra sig innan förbud meddelas som bestämmelser om påföljd i fall då användningsförbud överträds. Förbundet delar reservanterna Breitholtz' och Källenius' kritik av det sätt på vilket förutsättningen för använd-

ningsförbudet knutits endast till en svårbedömd ekonomisk prövning och inte till de faktiska förhållandena i fråga om lägenheternas utrustning och skick. I likhet med fastighetsägareförbundet påpekar *Stockholms tingsrätt* och *Malmö tingsrätt* att lagförslaget inte innehåller någon bestämmelse om påföljd för överträdelse av användningsförbud. *Sveriges advokatsamfund* framhåller att betydande ekonomisk förlust kan uppkomma vid användningsförbud om rivning och nybebyggelse är utesluten på grund av byggnadsförbud. Ett så allvarligt ingrepp måste enligt samfundets mening grundas på objektiva konstaterbara, i lag klart angivna rekvisit, vilket inte är fallet i utredningens förslag.

I anledning av utredningens uttalande att utdömning av lägenheter inte bör ges större omfattning än som kan rymmas inom rimlig avgång, påpekar *socialstyrelsen* att även hälsovårdsnämnden regelmässigt utdömer lägenheter. Den totala utdömningen kan därför bli större än vad som avses i bostadssaneringsprogrammet, eftersom en utdömning enligt HS är relaterad till lägenhetens förutsättningar att kunna fungera som bostad. Vidare ifrågasätter *socialstyrelsen* i likhet med *Riksförbundet för allmän hälsovård* hur den enskilde hyresgästens intressen skall bli tillgodosedda när användningsförbud meddelas.

#### 4.1.5.4 Beslutsorgan m. m.

Ett trettiotal remissinstanser tar upp frågan om utredningens förslag att *kommunstyrelsen* eller annat kommunalt organ skall ha beslutanderätten beträffande åtgärder enligt BSL. Kritiska mot förslaget är *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *Malmö tingsrätt*, *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* samt *Näringslivets byggnadsdelegation*. Dessa instanser anser att frågor om åtgärdsföreläggande bör prövas i domstolsmässiga former och avstyrker därför förslaget. Hovrätten anser att, om vitesföreläggande skall användas i den utsträckning som utredningen angivit och om föreläggandet skall få rättskraft, det är viktigt att förfarandet utformas på ett sätt som är ägnat att inge förtroende för opartiskheten i bedömningen. Från denna synpunkt är det enligt hovrättens mening tveksamt om kommunen bör utfärda vitesföreläggande. I och för sig finns det ingen anledning att tro annat än att kommunen kommer att sköta verksamheten på ett tillbörligt sätt. Kommunen intar emellertid som pådrivare av saneringsverksamheten partsställning i förhållande till fastighetsägaren och det är därför bättre om en opartisk myndighet tillerkänns befogenhet att utfärda förelägganden. Med hänsyn till arten av de avgöranden som därvid måste träffas anser hovrätten att muntlig förhandling bör ingå som ett normalt inslag i förfarandet och att prövningen lämpligen bör anförtros åt hyresnämnd. *Malmö tingsrätt* framför i allt väsentligt samma synpunkter som hovrätten.

*Svenska byggnadsentreprenörföreningen* anser det inte vara rimligt att en bedömning av fastighetsägarens ekonomiska åtaganden och åtgärds-

skyldighet skall få prövas av kommunala organ. Kommunens ståndpunkter i detta sammanhang torde få sägas vara partsbetingade, särskilt som det säkerligen i flera fall kommer att råda mycket delade meningar mellan den enskilde och den kommunala administrationen. Föreningen framhåller att de föreslagna reglerna om förläggande och utdömande av vite avviker från jämförbara bestämmelser i t. ex. HS och BS. Reglerna tillgodoser emellertid inte på ett rimligt sätt rättssäkerhetens krav och måste enligt föreningens uppfattning därför ges en annan utformning. Enligt lagförslaget skall till grund för ingripande ligga bedömningar som i stora stycken synes ha mycket gemensamt med en reguljär expropriationsvärdering. I båda fallen gäller det genomförande av tvångsåtgärder som fordrar en ekonomisk värdering. Vid expropriation gäller att bedöma ett rättvist vederlag; vid åtgärdsföreläggande att bedöma det rimliga åtgärdsomfånget. Gemensamt för problemen är i båda fallen, att det normalt kan råda betydande skillnad i uppfattningen mellan det allmänna och den enskilde om tvångsinslagets berättigande och dess ekonomiska konsekvenser. Mot bakgrund av dessa omständigheter anser föreningen att kommunen bör kunna betraktas som en sökandepart i detta sammanhang och kommunens anspråk bör därför bli föremål för en objektiv prövning av domstol. Byggnadsentreprenörföreningens uppfattning i frågan delas av *Näringslivets byggnadsdelegation*.

Övriga remissinstanser som yttrar sig i fråga om beslutanderätten kan i stort indelas i två grupper, av vilka den ena ansluter sig till utredningens förslag att kommunstyrelsen eller annat kommunalt organ skall äga rätt att besluta om åtgärder, medan den andra gruppen anser att beslutanderätten, med hänsyn till den myndighetsutövning den innebär, skall tillkomma en nämnd som utövar s. k. specialreglerad funktion.

Till den grupp som ansluter sig till utredningens förslag hör *bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Malmöhus (majoriteten) samt Göteborgs och Bohus län (majoriteten)* och *Svenska kommunförbundet (majoriteten)*. *Bostadsstyrelsen* framhåller att det måste råda ett starkt samband mellan bostadsinspektionen och arbetet med kommunens bostadsbyggnadsprogram. Enligt styrelsens mening bör på grund härav ansvaret för tillämpningen av BSL åvila samma organ som har ansvaret för upprättandet och genomförandet av bostadsbyggnadsprogrammet, dvs. kommunstyrelsen. *Länsstyrelsen i Malmöhus län (majoriteten)* delar utredningens uppfattning i frågan och erinrar i sammanhanget om att bygglagutredningen har till uppgift bl. a. att se över kontrollen av allt byggande, inte enbart bostadsbyggandet. Vad som nu föreslås i fråga om bostadsinspektionen bör därför endast betraktas som ett provisorium. Enligt länsstyrelsens mening är det inte tillrådligt att för en begränsad tid genomföra radikala ändringar i den kommunala administrationen. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län (majoriteten)* och *Svenska kommunförbundet (majoriteten)* anser att frågan vilket kommunalt or-

gan som bör väljas för ändamålet på ett smidigt sätt bör kunna lösas av de enskilda kommunerna med hänsyn till vad som i de särskilda fallen befinnes lämpligt.

*Bygglagutredningen* framhåller att det torde vara av stort värde för den kommunala verksamheten att delegation i största möjliga mån kan ske av ärenden av mindre principiell vikt. Utredningen rekommenderar därför den ordningen att åtgärdsföreläggande skall utfärdas av byggnadsnämnden om fastigheten ligger inom fastställt saneringsområde och av kommunstyrelsen i övriga fall.

Den andra gruppen av remissinstanser, som anser att beslutanderätten bör ligga hos en nämnd med specialreglerad funktion, omfattar *socialstyrelsen, länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott), Föreningen Sveriges kommunala förvaltningsjurister, Handelskammaren i Göteborg, Sveriges advokatsamfund* och *Sveriges fastighetsägareförbund*. Enligt *socialstyrelsen* blir förhållandet, om beslutanderätten inte läggs hos en sådan nämnd, att samma kommunala organ som förvaltar kommunens fastigheter och uppträder som kommunens representant vid förvärv av fastigheter även skall ha att bevaka att lägsta godtagbara standard uppnås och vid behov bl. a. förelägga fastighetsägare att vid vite företa viss åtgärd. Samma kommunala organ skulle vidare ha möjlighet att genom beslut bryta bl. a. hälsovårdsnämndens kompetens. Detta kan bl. a. medföra att ett beslut av hälsovårdsnämnden riktat mot en kommunalägd fastighet skulle kunna hävas genom beslut av det kommunala organ som förvaltar fastigheten. Även kommunalrättsliga synpunkter torde enligt *socialstyrelsens* mening kunna läggas på dessa förhållanden. I allt väsentligt samma skäl som *socialstyrelsen* anför är avgörande även för inställningen hos *de övriga remissinstanserna inom denna grupp*.

En uppfattning som i viss mån liknar *socialstyrelsens* har *statens planverk* som påpekar att många kommuner själva är stora fastighetsägare och att BSL därför bör utformas så att misstankar om olikartad behandling av skilda ägarkategorier inte skall behöva uppstå. Enligt *planverkets* mening bör lagen kompletteras med bestämmelser om inspektion och föreläggande beträffande kommunägda bostäder.

Kritik mot utredningens förslag rörande den organisatoriska lösningen av bostadsinspektionen framförs av *socialstyrelsen* som anser att kompetenskonflikter kommer att uppstå oberoende av om man använder sig av en projektgrupp eller om kommunen inrättar en enda bostadsinspektion. Det förslag utredningen förordar — inspektion genom byggnadsnämndens försorg — anser *styrelsen* kunna medföra organisatoriska svårigheter, eftersom inspektion av samma fastighetsbestånd under sådana förhållanden skulle ske enligt två olika författningar av två olika kommunala organ. Utan att på något sätt förringa byggnadsnämndernas verksamhet måste framhållas, anför *styrelsen*, att det inte finns

något kommunalt organ som har större erfarenhet än hälsovårdsnämnden i fråga om den typ av byggnader där upprustning i första hand är aktuell.

En positiv inställning till utredningens förslag i denna del har däremot *statens planverk* som i likhet med utredningen anser byggnadsnämnden vara det kommunala organ som har störst erfarenhet av besiktningar av bostadshus. Det vore enligt planverkets uppfattning olämpligt om inte en och samma myndighet verkställde de med varandra sammanhörande funktionerna i samband med föreläggande av vissa krav på upprustning samt följande byggnadslovsprövning. Med vissa utökade resurser bör byggnadsnämnderna i vederbörligt samråd med främst hälsovårdsnämnder och brandmyndigheter kunna utgöra ett effektivt organ för inspektion av bostadshus liksom även av andra byggnader.

Planverket anser vidare att BSL bör kompletteras med bestämmelser som ger de boende möjlighet att påkalla bostadsinspektion. Samma uppfattning har *Hyresgästernas riksförbund* som emellertid samtidigt ifrågasätter om en sådan befogenhet bör vara allmän. Enligt förbundets mening bör det möjligen övervägas om man inte kan tillämpa samma ordning som i TvL där hyresgästorganisation tillagts möjlighet att påkalla ingripande.

#### 4.1.6 Kompetenskonflikter mellan BSL samt HS och BS

Ett trettiotal remissinstanser tar upp frågan om sambandet mellan BSL samt HS och BS. Inställningen bland dessa till utredningens förslag är övervägande negativ. Till de kritiskt inställda hör *JK*, *statens planverk*, *socialstyrelsen*, *länsstyrelserna i Östergötlands, Örebro och Gävleborgs län*, *hyresnämnderna för Stockholms och Malmöhus län*, *bygglagutredningen*, *företrädare för det enskilda näringslivet* och *Riksförbundet för allmän hälsovård*.

*JK* anser att kompetenskonflikterna inte kan lösas enbart på det sätt utredningen föreslagit. Enligt *JK*:s mening bör det övervägas om man inte skall samordna de olika möjligheter till tvångs-ingripande som skulle tillkomma olika kommunala myndigheter gentemot den enskilde enligt HS och BS samt BSL. Det kan inte vara rimligt att den enskilde skall för likartade ändamål utsättas för förelägganden av flera kommunala myndigheter enligt skilda författningar. *JK* anser att frågan om den författningstekniska utformningen bör göras till föremål för ytterligare överväganden. Liknande synpunkter anför *hyresnämnderna för Stockholms och Malmöhus län* samt *Näringslivets byggnadsdelegation*.

*Statens planverk* påpekar det otillfredsställande i att en myndighet förelägger krav på viss standard medan en annan myndighet granskar samma frågor vid byggnadslovsprövningen samt att olika bestämmelse-

komplex tillämpas i de båda fallen. Detta bör enligt verkets mening för-  
anleda omarbetning av lagförslaget och komplettering av BS.

*Socialstyrelsen* anser det nödvändigt att hälsovårdsnämndens kompetens inte bryts om kompetenskonflikter uppstår med det organ som skall fatta beslut enligt BSL, eftersom sådana beslut inte alltid är grundade på så direkta brister hos bostaden som beslut enligt HS. Även för det fall att fastighetsägarens invändningar mot upprustning godtas och förfarandet skjuts framåt i tiden är det enligt socialstyrelsens uppfattning angeläget att hälsovårdsnämndens kompetens inte bryts om hälsovårdsnämnden utdömt en lägenhet. *Riksförbundet för allmän hälsovård* finner utredningens uppfattning och förslag i denna del föga övertygande. Enligt förbundets mening talar mycket för att det här rör sig om konfliktsituationer som kan bli kännbara inte minst för bostadsinnehavaren, eftersom det kan ifrågasättas om hälsovårdsnämnden formellt äger rätt att ingripa i ett ärende rörande fastighet som blivit föremål för handläggning enligt BSL. Det förefaller förbundet helt orimligt att hyresgäster i saneringsfastigheter skulle berövas möjligheten att med hälsovårdsnämndens medverkan få akuta åtgärder avhjälpta — exempelvis fel på värmesystem, gas- eller vattenledning. Från hälsovårdsnämndernas sida är det av stort intresse om den föreslagna bostadsinspektionens personal kommer att få ta hand om de klagomål från hyresgäster över sanitära olägenheter, som ligger utanför BSL men som blir en direkt följd av dess tillämpning.

#### 4.1.7 *Tvångsmedel m. m.*

##### 4.1.7.1 *Utredningens val av tvångsmedel m. m.*

Utredningens val av vite som medel att förmå fastighetsägare att efterkomma ett åtgärdsföreläggande diskuteras av endast ett fåtal remissinstanser, nämligen *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *Malmö tingsrätt*, *Stockholms kommun* samt *Näringslivets byggnadsdelegation*. Alla dessa är kritiskt inställda till att vite används som påtryckningsmedel i detta sammanhang. *Hovrätten* anser att man inte bör göra sig någon överdriven föreställning om effekten av vitesförelägganden. Vitet är ett utmärkt medel när det gäller att förmå personer till relativt enkla handlingar. Anorlunda ställer det sig däremot när det blir fråga om så komplicerade åtgärder som att upprusta fastigheter. I de fall upprustningen av fastighetsägaren bedöms som inte ekonomiskt försvarbar ställs denne genom vitesföreläggandet i en valsituation, där han hur han än handlar, enligt sin egen bedömning kommer att få sin ekonomi försämrad. Särskilt när upprustningen är omfattande är det enligt hovrättens uppfattning otillfredsställande att tillgripa vitesföreläggande. Eftersom hyressättningen av de upprustade lägenheterna förutsättes ske enligt bruksvärdeметoden, är det inte heller otänkbart att fastighetsägare många gånger kom-

mer att tillfogas förluster genom upprustningen. Hovrätten anser starka skäl tala mot ett flitigt och slentrianmässigt användande av vitesföreläggande vid modernisering av hyreshus. När det gäller mindre omfattande ändringsarbeten bör dock vitesföreläggande kunna vara ett lämpligt påtryckningsmedel. I motsats till utredningen anser hovrätten dock att vitesföreläggande inte bör användas mot fastighetsägare som gått med på att upprusta sin fastighet. Även *Malmö tingsrätt* ifrågasätter om vitesföreläggande bör användas annat än i okomplicerade fall. Enligt tingsrättens mening kan en lösning eventuellt vara att en kommun, som mot fastighetsägarens bestridande gör gällande att sanering på visst sätt kan och bör ske, får rätt eller skyldighet att lösa fastigheten för att själv genomföra saneringen.

Möjligheten att i större skala använda föreläggande och utdömning som hjälpmedel i en utökad förnyelseverksamhet ifrågasätts också av *Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott)*. Även om kommunen i hög grad delar utredningens önskan om kort handläggningstid innan upprustningen sätts i gång, måste det enligt kommunen vara rimligt att räkna med längre tider än utredningen gjort. Olägenheterna och osäkerheten för hyresgästen under en lång tid motiverar enligt kommunens uppfattning att mer omedelbart verkande medel ställs till förfogande för att eliminera brister som konstateras vid bostadsinspektionen. Efter det att åtgärdsföreläggande utfärdats kan det dröja lång tid innan beslut om lägenheten träffats och ytterligare lång tid innan faktiska byggnadsåtgärder kommer till stånd. Under denna tid kan man räkna med att fastighetsägaren tenderar att dra in allt underhåll för den aktuella lägenheten. Hyresgästens möjlighet till byte av bostad på den öppna marknaden blir också i praktiken eliminerade. Kommunen anser att en bostad som vid inspektionen befunnits vara betydligt sämre än den lägsta godtagbara standarden bör kunna dömas ut omedelbart. Om så sker bör hyresgästen, om inte fastighetsägaren omedelbart rustar upp lägenheten, beredas möjlighet att genom kommunens försorg få en bostad som han kan acceptera. Medel bör vidare tillskapas för att hela hyran för en utdömd bostad skall kunna hållas inne. Lagliga möjligheter till detta bör enligt kommunens mening övervägas som alternativ till vitesföreläggande vilket kan tillämpas i avvaktan på vitesdom.

*Näringslivets byggnadsdelegation* framhåller att vite är ett reguljärt tvångsmedel inom politilagstiftningen men anser — mot bakgrund av att BSL inte har samma karaktär som en politilag — att vitet är ett olämpligt instrument för att tillgodose samhällets anspråk på fullgörelse. Över huvud taget torde konsekvenserna för den enskilde inte ha övervägts tillräckligt av utredningen. Kostnaderna för åtagandena kan ju visa sig bli avsevärt högre än vad den ansvariga myndigheten kalkylerat med vid sitt föreläggande om vite. Delegationen finner det anmärkningsvärt att utredningen inte berört vare sig frågan hur den enskilde skall be-

handlas om han t. ex. nödgas avbryta en upprustning beroende på oförutsedda svårigheter eller vem som skall bära ansvaret för att den enskilde mot sin vilja tvingas in i en kanske ekonomiskt ohållbar upprustning. Enligt delegationens uppfattning förefaller en ekonomisk gottgörelse från samhällets sida påkallad i fall då den enskilde tvingats in i ett förlustbringande företag.

#### 4.1.7.2 Verkan av åtgärdsföreläggande vid fastighetsöverlåtelse

Utredningens förslag att ett åtgärdsföreläggande skall belasta fastigheten och vara gällande mot ny ägare tillstyrks av det helt övervägande antalet remissinstanser. Till de instanser som är kritiskt inställda till förslaget hör *JK*, *Svea hovrätt*, *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *Malmö tingsrätt*, *länsstyrelsen i Stockholms län*, *Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott)*, *Sveriges advokatsamfund*, *Svenska kommunal-tekniska föreningen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* samt *Näringslivets byggnadsdelegation*.

*JK* påpekar att frågan om vitets övergång i samband med fastighetsöverlåtelse behandlades under förarbetena till HS (prop. 1958: B 46) men att tanken då avvisades av departementschefen som bl. a. av principiella skäl inte ansåg det godtagbart att vitet övergick från en person till en annan. Denne kunde nämligen inte anses ha ådagalagt den tredska som var en förutsättning för vitet. De skäl som åberopades i 1958 års prop. anser *JK* lika bärande i fråga om utredningens förslag. Frågan bör enligt *JK*'s mening utredas närmare och i ett större sammanhang. *JK* anser sig således inte kunna tillstyrka utredningens förslag men påpekar att man, för att åtminstone i någon mån vinna samma syfte, kan överväga en bestämmelse motsvarande 73 § andra stycket HS. Där föreskrivs att hälsovårdsnämnd vid meddelande av föreläggande eller förbud gentemot bl. a. ägare av byggnad kan ålägga ägaren att vid försäljning omedelbart lämna nämnden uppgift om den nye ägarens namn och adress. Även *Svea hovrätt* anser att frågan bör utredas närmare och i ett större sammanhang.

Utredningens förslag i denna del är enligt *Malmö tingsrätt* behäftat med brister i olika avseenden. Utredningen har exempelvis inte klarlagt om vite skall kunna tas ut ur fastigheten eller av fastighetsägaren personligen. Det framgår inte heller hur man skall förfara vid ägarbyte eller, om vite skall uttas ur fastigheten, vilken förmånsrätt ett utdömt vite skall tillerkännas. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* ansluter sig till vad tingsrätten anfört och anser bristerna i förslaget vara så stora att det inte utan omfattande bearbetningar kan läggas till grund för lagstiftning. *Näringslivets byggnadsdelegation* gör liknande påpekanden som tingsrätten.

*Sveriges advokatsamfund* framhåller att vite kan förvandlas till fängelse och att utredningens förslag kan få till följd att en ny ägare ådöms

fängelse för den förre ägarens underlåtenhet. *Sveriges fastighetsägareförbund* finner det uppenbart orimligt att ett till fängelse omvandlingsbart vite skulle kunna följa fastigheten. Förbundet ansluter sig i övrigt till vad Breitholtz och Källenius i sin reservation till utredningsförslaget anför i denna fråga.

Några remissinstanser påpekar att det även med utredningens förslag finns möjligheter att förhåla förfarandet eller omintetgöra effekten av ett vitesföreläggande. *Hyresnämnden för Malmöhus län* framhåller sålunda att en fastighetsägare genom att överlåta fastigheten på det stadium som beskrivs i 12 och 13 §§ i lagförslaget torde kunna åstadkomma att nytt föreläggande måste utfärdas mot den nye ägaren. I yttrandet från *Näringslivets byggnadsdelegation* påpekas att en illojal fastighetsägare kan omintetgöra effekten av ett vite — i vart fall i förhållande till en ny ägare — genom att överinteckna sin fastighet inför ett befarat vitesföreläggande.

#### 4.1.7.3 Rättskraften hos beslut med åtgärdsföreläggande

Utredningens förslag att lagligheten eller lämpligheten av ett åtgärdsföreläggande inte skall få prövas i samband med utdömandet av vitet kommenteras av endast ett fåtal remissinstanser, av vilka *Svenska kommunförbundet*, *bostadsstyrelsen* samt *länsstyrelserna i Stockholms och Malmöhus län* tillstyrker förslaget.

Om man bortser från de principiella betänkligheterna mot en speciallösning av vitesfrågan i detta sammanhang, synes det enligt *länsstyrelsen i Stockholms län* inte vara något att erinra mot nykonstruktionen. *Länsstyrelsen* framhåller dock att det kan bli vanskligt att konstatera när ett föreläggande har vunnit laga kraft, eftersom besvärstiden räknas från dagen för delgivning av beslutet och utredningen avvisar tanken på en begränsning av kretsen besvärberättigade. *Länsstyrelsen* anser att det med hänsyn härtill kan finnas anledning att införa särskilda bestämmelser som reglerar dessa förhållanden.

En annan grupp remissinstanser, bestående av *Malmö tingsrätt*, *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Sveriges fastighetsägareförbund* anser att förslaget kan tillstyrkas under vissa villkor. *Malmö tingsrätt* förklarar sig sålunda inte ha någon erinran mot förslaget under förutsättning dels att vitesföreläggande får den begränsade användning tingsrätten förordat, dels att föreläggandena meddelas av en opartisk myndighet. *Näringslivets byggnadsdelegation* och *fastighetsägareförbundet* anser att förslaget kan tillrådas endast om föreläggandet prövats av judiciella organ.

Helt negativa till utredningens förslag är fyra remissinstanser, nämligen *JK*, *Svea hovrätt*, *hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *hyresnämnden för Stockholms län*.

*JK* instämmer i utredningens önskemål att hindra oskäligen dröjsmål

genom överklaganden men framhåller att det av regeringsrådet Walberg skisserade förslaget, på vilket utredningen bygger sitt, närmast är att betrakta som ett inlägg i en debatt om en allmän översyn av vitesinstitutet. Då Walbergs förslag således torde böra behandlas vid en utredning i ett större sammanhang, kan JK inte tillstyrka att förslaget genomförs på prov beträffande förelägganden inom ett speciellt område. Än mindre bör förslaget enligt JK:s mening prövas inom ett område som det förevarande, där stora ekonomiska intressen för den enskilde berörs. Även *Svea hovrätt* avstyrker förslaget och anser att det bör tas upp till bedömning i samband med en mera samlad prövning av vitesinstitutet.

En förutsättning för en ordning i enlighet med utredningens förslag måste enligt *hovrätten över Skåne och Blekinge* vara att garantier skapas för att det när frågan om åtgärdsföreläggande skall prövas finns en så fullständig utredning att det på ett meningsfullt sätt kan bedömas om åtgärderna är tekniskt genomförbara och ekonomiskt försvarbara. Hovrätten anser att utredningens förslag inte innehåller några sådana garantier. Det framstår i stället som uppenbart att vitesföreläggande i många fall skulle komma att utfärdas utan projektering. Det torde även vara svårt för en fastighetsägare att veta vilken utredning som behövs för att övertyga kommunen om att ett verkligt hinder föreligger. Skulle det sedermera framstå som uppenbart att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra de förelagda åtgärderna, går det inte att ta hänsyn till detta vid utdömandet av vitet. Fastighetsägaren får bära hela risken av att utredningen kan vara ofullständig, och det blir helt beroende av kommunens välvilja om vitet inte döms ut. Ett sådant system kan enligt hovrättens mening inte godtas. Skall vitesföreläggande tillerkännas rättskraft, bör det finnas en materiell regel som föreskriver att vitesföreläggande får tillgripas endast om det efter tillbörliga tekniska och ekonomiska undersökningar visar sig försvarbart att genomföra de ifrågasatta åtgärderna. Om inte fastighetsägaren själv utför sådana undersökningar, får de genomföras av kommunen, eventuellt på fastighetsägarens bekostnad. Hovrätten anför sammanfattningsvis att utredningen bristfälligt har belyst de rättsliga konsekvenserna av sitt förslag och att det inte är möjligt att på föreliggande material ta ställning till om förslaget går att genomföra. Även *hyresnämnden för Stockholms län* grundar sin avstyrkan på att risken för felaktiga beslut i första instans är stor.

#### 4.1.8 Instansordning vid utdömande av vite m. m.

##### 4.1.8.1 Instansordningen

Ett tjugotal remissinstanser yttrar sig särskilt över utredningens förslag till instansordning. Endast fem av dessa tillstyrker förslaget, nämligen *JK* — med viss reservation — *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelserna i Örebro och Malmöhus län* samt *Svenska kommunförbundet*. *JK* utveck-

lar närmare sina synpunkter i frågan och förklarar sig dela utredningens uppfattning att föreläggande och utdömande av vite i princip bör ankomma på organ som tillhör samma instanskedja. JK anser vidare uppenbart att mål om föreläggande och utdömande av vite — vilka har utpräglat rättslig karaktär — bör prövas i domstolsmässiga former. Inte minst gäller detta då föreläggandet avser invecklade eller ekonomiskt betydande frågor, vilket ofta torde bli fallet enligt den förslagna BSL. JK delar utredningens uppfattning att förvaltningsdomstolarna torde vara väl så skickade som de allmänna domstolarna att handha de ofta speciella frågor som uppkommer i mål om egentliga förvaltningsviten. Enligt JK:s mening bör därför prövningen av förevarande mål ankomma på förvaltningsdomstolarna, vilket innebär att det skulle tillkomma länsrätten i stället för länsstyrelsen att dels pröva besvär över kommuns beslut om föreläggande, dels som första instans besluta om utdömande av vite. Detta förutsätter emellertid en vidgad kompetens för länsrätterna och JK anser att en sådan reform snarast bör upptas till övervägande. JK tillstyrker emellertid utredningens förslag på förevarande punkt som en provisorisk lösning.

Återstoden av de remissinstanser som yttrar sig angående den föreslagna instansordningen anser att i vart fall frågor om utdömande av vite bör prövas av allmän domstol. Vissa instanser anser att även överklagade åtgärdsförelägganden bör prövas i denna ordning. *Stockholms tingsrätt* framhåller sålunda att den nuvarande ordningen där utdömande av vite ankommer på allmän domstol, är en från rättssäkerhets synpunkt viktig omständighet med tanke på vitets straffkaraktär; utdömt vite kan ju i sista hand — om förbud inte stadgas — förvandlas till fängelse. Även *Svea hovrätt*, *Gävle kommun*, *Sveriges advokatsamfund* och *Skånes handelskammare* anser att allmän domstol bör pröva mål om utdömande av vite. *Sveriges fastighetsägareförbund* framhåller att de ekonomiska aspekterna i mål enligt BSL blir av utomordentligt komplicerad natur och att prövningen av föreläggande därför bör göras av någon instans med tillgång till betydande sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering, lämpligen av fastighetsdomstol. Om prövningen av vitesföreläggande skall ankomma på länsstyrelsen, anser förbundet att utdömandet bör avgöras av domstol, varvid såväl lagligheten som lämpligheten bör kunna prövas. *Sveriges advokatsamfund* och *Föreningen Sveriges kommunala förvaltningsjurister* delar uppfattningen att prövning av åtgärdsföreläggande skall ske vid fastighetsdomstol.

#### 4.1.8.2 Besvärssubjekten

Avgränsningen av de besvärberättigades krets diskuteras i yttrandena från *bostadsstyrelsen*, *Malmö kommun (fastighetsnämnden)* och *Näringslivets byggnadsdelegation*. En besvärsrätt för hyresgäst kan enligt *bostadsstyrelsen* medföra risk för väsentlig tidsutdräkt till men för hela

förfarandet, särskilt om samtliga besvärinstanser anlitas. Det torde enligt styrelsens mening få förutsättas att kommunerna inom rimliga gränser bevakar hyresgästernas intressen och ger dessa tillfälle att i samband med besiktningen framföra synpunkter på ifrågasatta upprustningsåtgärder. Styrelsen påpekar vidare att besvärsrätten endast kan bli aktuell i de fall kommunen helt tillämpar ett förfarande enligt lagen, och således inte när en uppgörelse träffas mellan kommun och fastighetsägare eller när fastighetsägaren själv beslutar att göra en modernisering. Även *Malmö kommun* påpekar att en hyresgäst inte kan förhindra eller inverka på åtgärder som fastighetsägare i hyresförhållande självständigt vidtar i standardhöjande syfte. *Näringslivets byggnadsdelegation* finner det egendomligt, om hyresgäster vid sidan av hyreslagstiftningen skulle kunna komma med krav på upprustning enligt BSL utöver vad den egentliga politilagsstiftningen i HS och BS förutsätter. En besvärsrätt för kommunens förmedlingsorgan kan ytterligare fördröja och komplicera förfarandet genom överklaganden, som kan bli besvärande för den enskilde. Övervägande skäl talar enligt delegationens mening för att besvärsrätten i detta fall bör inskränkas så att enbart kommunen och av åtgärdskrav berörda fastighetsägare blir taleberättigade parter.

#### 4.1.9 Kommuns skyldighet att tillämpa BSL

Frågan om länsstyrelsernas tillsyn över kommunernas tillämpning av BSL tas upp av *bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Malmöhus län och Malmö kommun (fastighetsnämnden)*. Tillämpningen av BSL är bara en av de många kommunala åtgärder som behövs för en förbättring av bostadsförsörjningen. Därför kan enligt *bostadsstyrelsen* ifrågasättas om en statlig myndighet skall öva tillsyn över kommunerna beträffande tillämpningen av lagen. En kommun kan i andra väsentliga avseenden handla på ett sätt eller underlåta att handla som också skulle behöva påtalas. Bostadsstyrelsen förutsätter att tillsynen skall avse lagens konsekventa tillämpning och mera allmän underlåtenhet att tillämpa lagen och sålunda inte avse enskilda fall. Styrelsen avstyrker därför att i lagen tas in en bestämmelse om en statlig tillsynsverksamhet. En viss bevakning från statliga myndigheters sida av kommunernas samlade bostadsförsörjningsåtgärder sker redan nu genom länsbostadsnämndernas yttranden över bostadsbyggnadsprogrammen. I program av den typ som nu förutsätts skall också moderniseringsåtgärder ingå. Bostadsstyrelsen anser att utredningens förslag genom denna utvidgning av åliggandet för nämnderna kommer att i stor utsträckning kunna tillgodoses. *Malmö kommun* påpekar att sådan förnyelse av byggnadsbeståndet, som brukar inrymmas i begreppet sanering, har — med bortseende från planeringsfrågorna — ansetts ligga helt inom ramen för den kommunala självstyrelsen. De åtgärder, som nu kommer i fråga, synes ligga i linje med saneringsverksamheten i konventionell mening och skilja sig från

de specialreglerade funktioner som omhänderhas av t. ex. brand-, byggnads- och hälsovårdsmyndigheter. Någon speciell tillsyn från länsstyrelsens sida synes därför enligt kommunens mening inte lämplig eller erforderlig. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* anser att frågan inte är tillräckligt utredd och att ett ställningstagande inte nu bör ske.

#### 4.2 Förslaget till ändringar i FL

Flertalet remissinstanser som yttrar sig över utredningens förslag till ändringar i FL tillstyrker eller har ingen erinran mot förslaget. Några instanser ifrågasätter emellertid nödvändigheten av ändringarna. Till dessa hör *statens planverk*, som stöder utredningens uppfattning att en aktiv kommunal markpolitik är viktig för genomförande av saneringsprogrammen. Planverket framhåller emellertid beträffande förslaget att upphäva areal- och värderregeln inom saneringsområde att det i de fall bestämmelsen skulle komma att tillämpas föreligger ett i saneringsprogrammet dokumenterat intresse från kommunens sida att förvärva fastigheterna. De möjligheter de nyligen antagna ändringarna i ExL erbjuder kommunerna i detta avseende är inte mindre än FL:s. Expropriationsreglerna för tätbebyggelseändamål har nämligen utformats efter mönster av FL. Frågan är, anför planverket, om expropriation och förköp är tillräckliga instrument för saneringsprogrammets genomförande. Ytterligare förstärkning av kommunernas möjligheter att föra en aktiv markpolitik kan behövas. *Helsingborgs kommun* har ingen erinran mot utredningens förslag men ifrågasätter om inte expropriation, efter vissa förenklingar av förfarandet, skulle vara ett bättre markpolitiskt hjälpmedel, t. ex. om tillståndsprövningen hos Kungl. Maj:t i viss omfattning kunde delegeras till länsstyrelsen.

Till de övriga remissinstanser som tillstyrker eller inte har någon erinran mot att FL görs tillämplig också på tomträtt hör *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, Stockholms tingsrätt, bostadsstyrelsen, samtliga länsbostadsnämnder som behandlar frågan, statens hyresråd, länsstyrelserna i Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Stockholms, Linköpings, Malmö, Örebro, Nora och Sundsvalls kommuner, Handelskammaren i Göteborg, boendeutredningen, bygglagutredningen, Svenska kommunförbundet, Svenska sparbanksföreningen, LO, TCO, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Hyresgästernas riksförbund, HSB, SABO, Svenska kommunaltekniska föreningen, Sveriges lantmätareförening samt Östra och Västra Östergötlands hyresgästförening.*

*Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott)* uppger att ca 40 % av alla fastigheter inom kommunen är upplåtna med tomträtt. En utvidgning av förköpsrätten till att avse även tomträtt är för Stockholms vidkommande därför mycket angelägen. *Stadsjuristen*

i Stockholm påpekar att det med tanke på gällande värdegräns — 200 000 kr. i taxeringsvärde — är tveksamt om förköpsrätt beträffande tomträtt kommer att avse samma fastighetskategorier som vid kommunens äganderättsförvärv genom förköp. Endast om man knyter värdegränsen i fråga om förköp av tomträtt inte bara till värdet av byggnaden utan också till värdet av marken — trots att marken inte är föremål för äganderättstransaktion — uppstår kongruens mellan förköp av fastigheter och tomträtter.

*Malmö kommun (fastighetsnämnden)* framhåller att ett förköp av tomträtt före upplåtelseperiodens utgång i allmänhet bör ställa sig fördelaktigare än en tidsödande och kostnadskrävande expropriation under löpande upplåtelseperiod eller inlösen efter uppsägning. Kommunen påpekar även att möjligheten till uppsägning vid upplåtelseperiodens slut är begränsad.

Några remissinstanser är kritiska till eller motsätter sig den föreslagna utvidgningen av förköpsrätten till att omfatta även tomträtt. Till dessa hör *Malmö tingsrätt, Norrköpings och Göteborgs kommuner* samt *Sveriges advokatsamfund*.

*Malmö tingsrätt* tillstyrker att kommun får möjlighet att förköpa tomträtter inom saneringsområde. Tingsrätten anser däremot inte att tillräckliga skäl har anförts för att införa förköpsrätt till tomträtter utanför sådant område. *Norrköpings kommun (fastighetsnämnden)* framhåller att tomträttsinstitutet allmänt har ansetts ge tomträttshavarna det bästa skyddet för att marken under hela nyttjandetiden kan utnyttjas för det ändamål till vilket den från början varit avsedd. Om förköp nu skall kunna utövas på sådana fastigheter innebär detta att man frångår en av de fundamentala principerna för tomträtt. Kommunen föreslår därför, i likhet med tingsrätten, att denna förköpsrätt endast skall utnyttjas inom av kommunen preciserat saneringsområde. En på så sätt avgränsad förköpsrätt föreslår också *Göteborgs kommun* som bl. a. framhåller att den administrativa belastningen skulle bli betydande i vart fall för de större kommunerna om varje överlåtelse av tomträtt skulle bli föremål för förköpsprövning. Möjlighet att förköpa tomträtt torde enligt *Sveriges advokatsamfund* vara av endast marginell nytta för kommunerna men väsentligt öka omfattningen av förköpslagens negativa konsekvenser.

Utredningens förslag om upphävande av areal- och värderegeln inom saneringsområden har också mottagits i huvudsak positivt. Till dem som tillstyrker eller inte har någon erinran mot förslaget hör *Svea hovrätt, Stockholms och Malmö tingsrätter, bostadsstyrelsen, samtliga länsbostadsnämnder som berör frågan, statens hyresråd, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Stockholms, Linköpings, Malmö, Lunds, Örebro, Nora och Gävle kommuner, boendeutredningen, bygglagutredningen, Svenska kom-*

*munförbundet, Svenska sparbanksföreningen, LO, TCO, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Hyresgästernas riksförbund, HSB, Svenska riksbyggen, SABO, Svenska kommunal-tekniska föreningen, Föreningen Sveriges stadsarkitekter samt Östra och Västra Östergötlands hyresgästförening.*

*Svenska kommunförbundet* framhåller att den föreslagna utvidgningen förbättrar kommunernas möjligheter att utnyttja förköpsinstitutet som markpolitiskt hjälpmedel, eftersom areal- och värderegeln många gånger medför att för kommunerna intressanta fastigheter inom ett saneringsområde faller utanför FL:s tillämpningsområde.

Flera av de remissinstanser som är positiva till ett upphävande av areal- och värderegeln inom saneringsområden är kritiska till utredningens förslag rörande saneringsområdets bestämmande. Enligt *Svea hovrätt* är det inte lämpligt att en kommun ensidigt bestämmer omfattningen av saneringsområde. Kommuns beslut härom bör, såsom i fråga om detaljplaner, underställas länsstyrelsen för fastställelse. Liknande synpunkter anför *statens hyresråd. Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att saneringsprogrammen — åtminstone med den innebörd de getts av utredningen — torde bli alltför flexibla för att kunna utgöra underlag för ett avsteg från FL:s areal- och värderegel. Från rättssäkerhetssynpunkt finner länsstyrelsen det betänkligt att kommunerna ensidigt och utan att sakägarna fått tillfälle att framföra sina synpunkter skall kunna bestämma om ett för den enskilde så betydelsefullt avsteg från FL:s huvudregel. Länsstyrelsen ifrågasätter om inte undantaget från areal- och värderegeln i stället skulle kunna knytas direkt till de genomförandeplaner som kommer att ingå i saneringsprogrammen. Länsstyrelsen förutsätter då att det blir fråga om fysiska planer som handläggs i den ordning som föreskrivs för antagande av generalplan. *Stockholms kommun (generalplaneberedningens expertutskott)* anser det angeläget att man finner andra former för borttagande av areal- och värderegeln än att anknyta till bostadssaneringsprogrammen. Även *Malmö kommun (fastighetsnämnden)* framhåller att frågan om precisering av saneringsområde bör ägnas speciell uppmärksamhet. Liknande synpunkter anför *Svenska riksbyggen. Bygglagutredningen* tillstyrker utredningens förslag under förutsättning att saneringsområdena får en tillfredsställande rättslig ställning.

Några remissinstanser är kritiska till eller motsätter sig ett upphävande av areal- och värderegeln inom saneringsområden. Till dessa hör *hovrätten över Skåne och Blekinge, statens institut för byggnadsforskning, Handelskammaren i Göteborg, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Sveriges fastighetsägareförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges advokatsamfund* samt *Sveriges lantmätareförening.*

*Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser att utredningen inte har anfört tillräckliga skäl för ändring av den avvägning mellan olika in-

tressen som vid lagens tillkomst tog sig uttryck i areal- och värderregeln. *Sveriges fastighetsägareförbund* påpekar att begreppet saneringsområde kommer att få direkta rättsverkningar och alltså inte endast tjäna som grundval för bostadspolitiska överväganden. Bestämmandet av saneringsområdets gränser kräver därför noggranna överväganden och reglerade former. Saneringsområde bör i detta hänseende jämföras med planinstitutet enligt byggnadslagstiftningen. De markägare som berörs av förslag till saneringsområde bör ha möjlighet att yttra sig över förslaget. Vidare bör en överprövning av kommunens beslut kunna ske. Ett genomförande av utredningens förslag skulle enligt förbundet leda till en från rättvisesynpunkt inte godtagbar värdeminskning för fastigheter inom jämfört med fastigheter utanför området. *Handelskammaren i Göteborg* och *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* anför liknande synpunkter. Även *Sveriges advokatsamfund* understryker risken för värdeminskningar eftersom den normala fastighetsomsättningen sannolikt i det närmaste skulle upphöra. Härigenom riskeras att området snabbt deklasseras och successivt förslummas.

Även förslaget om förlängning i vissa fall av den tid under vilken förköp kan utövas har i huvudsak fått ett positivt mottagande bland remissinstanserna. Sålunda stöds förslaget av bostadsstyrelsen, samtliga länsbostadsnämnder som uttalar sig om förslaget, länsstyrelserna i Stockholms samt Göteborgs och Bohus län, samtliga kommuner som behandlar frågan, boendeutredningen, Svenska kommunförbundet, Svenska sparbanksföreningen, LO, TCO, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Hyresgästernas riksförbund, HSB, SABO, Svenska kommunaltekniska föreningen, Sveriges lantmätareförening samt Östra och Västra Östergötlands hyresgästförening.

Gävle kommun anser att den föreslagna ändringen endast har en marginell betydelse eftersom en lösning alltid brukar kunna uppnås när parterna är överens. Med hänvisning till att den nu normala tiden om tre månader visat sig vara för kort ifrågasätter *Sundsvalls kommun* om inte tiden kan utsträckas till sex månader oberoende av överenskommelse mellan parterna.

*Näringslivets byggnadsdelegation* framhåller att förslaget erbjuder en möjlighet till förhandling. Att utövningen av tvångsrätt begränsas till förmån för frivilliga uppgörelser synes eftersträvansvärt. En frivillig medverkan till sanering bör emellertid uttryckligen få utgöra hinder mot utövning av tvångsrätt. Denna princip bör enligt delegationen utsträckas så att frivilliga uppgörelser kan ersätta utövning av tvångsrätt även inom annan lagstiftning, t. ex. expropriationslagstiftningen.

Kritiska till förslaget är *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *Stockholms* och *Malmö tingsrätter*, *Skånes handelskammare*, *bygglagutredningen*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Sveriges advokatsamfund*, *Skå-*

nes handelskamare samt Föreningen Sveriges kommunala förvaltningsjurister.

En utsträckning av tiden för utövande av förköpsrätt kan enligt *Malmö tingsrätt* innebära allvarliga olägenheter för den som förvärvat en fastighet, t. ex. för att använda den till egen bostad. Det är därför av vikt att tillräckliga rättssäkerhetsgarantier skapas för den enskilde köparen. *Bygglagutredningen* anser att förslaget är alltför opreciserat för att kunna läggas till grund för lagstiftning. Utredningen föreslår att tiden för förköpsrättens utövande generellt sträcks ut till sex månader för fastigheter inom saneringsområden.

## 5 Departementschefen

### 5.1 Förslaget till bostadssaneringslag

#### 5.1.1 Behovet av lagstiftning

I prop. 1973: 21 om sanering av det äldre bostadsbeståndet framhöll jag bl. a. att det allmänna bostadspolitiska målet att hela befolkningen skall beredas goda bostäder till skäligena kostnader omfattar hela bostadsförsörjningen. Det innebär att de åtgärder som krävs för att målet skall nås omfattar inte bara nybyggnad av bostäder utan också sanering av det äldre bostadsbeståndet genom att bostäderna förbättras till godtagbar standard eller tas ur bruk för bostadsändamål. Trots den snabba utvecklingen på saneringsområdet finns som jag också har belyst i propositionen fortfarande ett betydande saneringsbehov, särskilt i tätorterna och i flerfamiljshusbeståndet. Det är därför en angelägen bostadspolitisk uppgift att genom ökade insatser från samhällets sida främja en snabb avveckling av nuvarande brister i det äldre bostadsbeståndet.

Som ett led i arbetet på att nå detta mål har i den nämnda propositionen lagts fram förslag om finansiering och planering på grundval av saneringsutredningens betänkanden. I planeringshänseende föreslås bl. a. att kommunernas hittillsvarande uppgifter i fråga om planering av bostadsbyggandet vidgas till att omfatta kommunala bostadssaneringsprogram. Förslaget i denna del innebär att bostadssaneringen inordnas på ett klarare sätt än tidigare i planeringsarbetet. Härigenom skapas ökade förutsättningar för kommunerna att göra samlade bedömningar av bostadsförsörjningen och avvägningar av olika åtgärder avseende nybyggnad i exploateringsområden, totalsanering, modernisering och bostadskomplement. Den föreslagna ordningen förutsätter ett samarbete mellan kommun, fastighetsägare och hyresgäster. Vid genomförandet av saneringsverksamheten, i vilken kommunen bör ha en ledande och styrande roll, bör samverkan mellan kommun och fastighetsägare eftersträvas. Det kan dock inte uteslutas att enighet mellan parterna inte kan

nås i vissa fall. För sådana situationer måste övervägas att ge kommunen tvångsmedel så att nödvändig sanering ändå kan genomföras. Det är frågor om sådana medel som jag nu avser att behandla.

F. n. står olika medel till buds för att upprätthålla kravet på att det befintliga bostadsbeståndet hålls i gott skick. Hälsovårds- och byggnadsmyndigheter kan ingripa mot missförhållanden i olika former, exempelvis genom vitesförelägganden. Tvångsförvaltning kan tillgripas om fastighetsskötseln mera systematiskt åsidosätts. De regler som gäller för det allmännas låne- och bidragsgivning är utformade så att de gynnar strävandena att få fram bostäder med god standard. Lagstiftningsreformer på hyresområdet har stärkt hyresgästernas ställning och samtidigt ökat fastighetsägarnas ekonomiska möjligheter att upprätthålla en tillfredsställande fastighetsskötsel. Om man bortser från reglerna för det allmännas låne- och bidragsgivning, medger emellertid nu gällande bestämmelser i huvudsak endast sådana ingripanden mot fastighetsägare som sker i syfte att hålla befintlig utrustning inom fastigheten i ett godtagbart skick. Standardhöjande åtgärder kan framtvingas endast i undantagsfall.

För att göra det möjligt att oberoende av fastighetsägares bedömning åstadkomma standardförbättrande åtgärder i det befintliga bostadsbeståndet föreslår saneringsutredningen en särskild lagstiftning på området. Förslaget innebär att kommunen skall kunna ålägga ägare till flerfamiljshus att rusta upp huset och anordningar i husets närmaste omgivning till viss standard, enligt utredningens benämning den lägsta godtagbara standarden. Enligt förslaget skall bostadslägenhet för att ha sådan standard vara utrustad med anordningar för kontinuerlig uppvärmning, avlopp, toalett, personlig hygien (tvättställ samt anordning för bad eller dusch), matlagning och elförsörjning. I lägenheten skall vidare finnas kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten. Dessutom skall tillgång finnas till tvättstuga och förråd. När synnerliga skäl föreligger skall toalett samt bad eller dusch kunna accepteras utanför lägenheten. Förslaget innebär härutöver att krav skall kunna ställas på husets utförande och kondition, huvudsakligen avseende byggnadsstomme, yttertak och ytterväggar, isolering samt installationer. Kungl. Maj:t har, i enlighet med vad jag har förordat i prop. 1973: 21, godtagit att den lägsta godtagbara standarden bör innehålla krav på lägenhetsutrustning i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag. Jag återkommer senare till utredningens förslag beträffande husets utförande och kondition.

Enligt utredningens lagförslag skall kommunen innan åläggande om upprustning utfärdas företa besiktning av fastigheten. Konstateras därvid att den behöver rustas upp för att uppfylla lägsta godtagbara standard, skall kommunen förelägga fastighetsägaren att ange hinder mot upprustningen. Medger fastighetsägaren upprustningen eller an-

ger han inte hinder mot denna eller finner kommunen att angivet hinder inte bör beaktas, skall kommunen förelägga fastighetsägaren att genomföra upprustningen. Sådant föreläggande skall vara förenat med vite. Finner kommunen att upprustning skulle medföra orimliga kostnader eller att byggnadslov härtill inte kan erhållas, skall kommunen i stället kunna besluta om förbud mot lägenheternas användning för bostadsändamål (användningsförbud). Beslutanderätten i fråga om åtgärder enligt lagförslaget skall tillkomma kommunstyrelsen eller, efter kommunens bestämmande, annat kommunalt organ.

Flertalet remissinstanser godtar att en lagstiftning av det slag som utredningen har föreslagit införs. En negativ inställning till lagstiftning har företrädare för det enskilda näringslivet. Dessa anser i likhet med dem som reserverat sig på denna punkt i utredningen, att kommunen i första hand bör söka frivillig samverkan med fastighetsägarna och att saneringsverksamheten skall uppmuntras genom avveckling av nuvarande regleringssystem såsom hyresreglering samt långvariga expropriationstillstånd och byggnadsförbud. Vidare framhålls att lagförslaget syftar till ingrepp i det enskilda fallet av varierande art och omfattning och ger utrymme för mycket kännbara rådighetsinskränkningar. Den enskilde kan tvingas till investeringar på begäran av kommunen även om investeringarna kan väntas bli förlustbringande. Sådana ingrepp i äganderätten till fast egendom enligt annan lagstiftning är regelmässigt förenade med rätt till ersättning för den enskilde.

Jag vill framhålla att det är av bostadssociala skäl nödvändigt att kräva viss standard på våra bostäder. Det måste vara ett krav från samhällets sida att den som hyr ut bostäder håller dessa på sådan standardnivå som samhället vid varje tidpunkt finner förenligt med de bostadssociala målen. Detta innebär att standardkraven kan ge uttryck för höjda ambitioner. För att standarden inom det befintliga bostadsbeståndet skall kunna förbättras måste till samhällets förfogande ställas instrument som begränsar fastighetsägarnas handlingsfrihet.

Det är främmande för svensk lagstiftning att rörelseidkare — till vilka också fastighetsägare får räknas — får ersättning när samhället i olika sammanhang föreskriver att en viss standard skall iakttas. Som exempel kan nämnas miljöskyddslagen (1969: 387; omtryckt 1972: 782). Den innehåller bestämmelser om vatten- och luftförorening och innebär bl. a. att företag som fanns när lagen trädde i kraft kan åläggas att vidta åtgärder som man inte hade anledning att räkna med när kalkylerna för företagets utförande och drift gjordes. Beträffande de standardhöjande åtgärder som kommer i fråga vid förbättring av bostäder bör f. ö. framhållas att de i regel grundar rätt till hyreshöjning.

Slutligen vill jag erinra om de i propositionen 1973: 21 föreslagna nya lånebestämmelserna i fråga om saneringsverksamheten. Dessa har

utformats så att de ger förbättrade ekonomiska förutsättningar för förbättrings- och ombyggnadsarbeten. Vidare är sådana arbeten som genomförs med stöd av statliga lån prioriterade på kreditmarknaden på samma sätt som statligt belånade nybyggnader. Jag vill också peka på att bostadssaneringsprogrammen förutsätts bli utförda så att de blir förenliga med en sund ekonomisk fastighetsförvaltning. Härigenom öppnas möjlighet till en långtgående samverkan mellan kommun och fastighetsägare. Mot bakgrund av vad jag nu har anfört finns det också anledning att räkna med att flertalet fastighetsägare kommer att finna det förenligt med sina intressen att även utan påtryckningar från kommunens sida rusta upp sina fastigheter.

De invändningar som rests mot förslaget kan sålunda enligt min uppfattning inte få vara avgörande för bedömningen. Med hänsyn härtill och till de betydande samhällliga och bostadssociala fördelar som kan uppnås med en lagstiftning, som ger kommunen möjlighet att åstadkomma upprustning också i sådana fall där fastighetsägaren underlåter detta, förordar jag att lagstiftning genomförs på området.

I det följande återkommer jag bl. a. till den av vissa remissinstanser och reservanter aktualiserade frågan om samverkan mellan kommun och fastighetsägare.

### *5.1.2 Tillämpningsområde*

Utredningen har haft sitt huvudsakliga intresse inriktat på att råda bot på brister i lägenheter i flerfamiljshus och föreslår att den nya lagen skall gälla endast fastighet med mer än två bostadslägenheter, företrädesvis lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Av de remissinstanser som kommenterar förslaget i denna del är några kritiskt inställda till att lagen skall omfatta endast flerfamiljshus. De anser att hyresgäster i småhus bör ha samma rätt till en godtagbar standard som hyresgäster i flerfamiljshus och föreslår att lagens tillämpningsområde utvidgas i enlighet härmed.

Jag delar den uppfattning som kommer till uttryck i yttrandena från dessa remissinstanser och anser således att de nya bestämmelserna bör vara tillämpliga även på enfamiljshus. Det finns emellertid anledning att härvidlag göra en viss begränsning till följd av att sådana hus oftast bebos av ägaren. Eftersom denne har möjlighet att själv påverka sin boendemiljö i den riktning han önskar, kan det inte anses befogat att bestämmelserna omfattar enfamiljshus som bebos av ägaren. Tillämpningsområdet bör avgränsas i enlighet härmed.

Utredningens lagförslag innehåller också den begränsningen att bestämmelserna skall gälla företrädesvis sådana lägenheter som upplåts med hyresrätt. Detta innebär att lägenheter upplåtna med bostadsrätt i princip faller utanför tillämpningsområdet. Jag anser att i allt väsentligt samma synpunkter kan läggas på bostadsrättslägenheter som på

enfamiljshus bebodda av ägaren. Även sådana lägenheter bör därför undantas från de nya bestämmelserna.

Det synes inte heller vara nödvändigt att lagstiftningen omfattar bostadslägenheter som ägs av kommun. Många kommuner äger visserligen åtskilliga hus som är i behov av upprustning, men det rör sig då i allmänhet om fastigheter som har förvärvats i saneringssyfte. Det måste förutsättas att kommunen, som skall ta initiativ till och leda saneringsverksamheten, rustar upp sina egna omoderna fastigheter. Inte heller finns anledning att låta kommun få möjlighet att bestämma över statens saneringsverksamhet.

På grund av vad jag nu har anfört föreslår jag att de nya bestämmelsernas tillämpningsområde avgränsas på samma sätt som skett i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (TvL). Härigenom kommer bestämmelserna att omfatta fastighet, tillhörande annan än staten eller kommun, vilken innehåller bostadslägenhet som är uthyrd av ägaren och som inte utgör del av dennes bostad. Jag anser det vara lika befogat i detta sammanhang som när det gäller tvångsförvaltning att undanta lägenhet som utgör del av ägarens bostad.

Utredningen tar upp en särskild fråga som rör lagstiftningens tillämpningsområde, nämligen om det skall inbegripa även fastigheter som inte ingår i kommunens bostadssaneringsprogram. Enligt utredningens uppfattning är det uppenbart att upprustning måste kunna tvingas fram oberoende av om fastigheten i fråga kommit att ingå i sådant program. Några remissinstanser, huvudsakligen företrädare för det enskilda näringslivet, ifrågasätter utredningens uppfattning i denna fråga. Enligt deras mening kan det, om föreläggande om upprustning meddelas beträffande en fastighet som inte ingår i programmet, finnas risk för att föreläggandet inte kan efterkommas på grund av bristande möjlighet att få krediter, igångsättningstillstånd, byggnadslov m. m.

Att begränsa de nya bestämmelsernas tillämpning till sådana fastigheter som ingår i kommunens bostadssaneringsprogram skulle inte vara förenligt med bestämmelsernas primära syfte, nämligen att vara ett led i strävandena att bereda var och en tillgång till en god och ändamålsenlig bostad. Jag ansluter mig därför till utredningens uppfattning i denna del. Med anledning av vad remissinstanserna anfört vill jag emellertid framhålla att det, innan en fastighetsägare åläggs att rusta upp sin fastighet, självfallet måste vara klarlagt att faktiska förutsättningar för upprustningen finns. Jag återkommer till denna fråga i det följande.

### 5.1.3 Lagstiftningens utformning

I nuvarande lagstiftning finns bestämmelser med standardkrav på bostadslägenheter huvudsakligen i byggnadsstadgan (BS) och hälsovårdsstadgan (HS). Bestämmelserna i BS avser i första hand nybyggda

lägenheter, medan HS främst tar sikte på det befintliga bostadsbeståndet.

HS innehåller ett särskilt kap. om bostäder. Det inleds med en allmän bestämmelse att byggnad, som inrymmer boningsrum, skall vara så anordnad och inredd samt underhållas och skötas på sådant sätt, att sanitär olägenhet inte uppstår för dem som uppehåller sig i byggnaden. Vidare finns bestämmelser om bostadsutrymmens anordnande, inredning m. m. Boningsrum skall vara av sådan storlek att det erbjuder de däri boende tillfredsställande utrymmen. Bestämmelser finns också om ljusförhållanden, luftväxling, uppvärmning m. m. Beträffande utrymme för matlagning föreskrivs att det skall ha en med hänsyn till matlagning ändamålsenlig inredning. Bostadslägenhet skall vidare vara försedd med bl. a. utrymme för klädförvaring och egen klosett samt i mån av behov ha tillgång till tvättstuga och torkrum. Föreligger särskilda förhållanden kan klosett gemensam för flera lägenheter godtas. Lägenhet skall dessutom ha lätt tillgång till vatten för dryck, matlagning o. d. och bör vara försedd med avlopp för spillvatten.

HS är, enligt vad som uttalas i dess förarbeten, avsedd att i princip innehålla endast allmängiltiga regler om hygienisk minimistandard i olika hänseenden.

Utredningen har övervägt möjligheterna att inarbeta bestämmelserna om lägsta godtagbara standard i HS men finner det förenat med olägenheter att göra ändringar enbart där. HS är, framhåller utredningen, närmast avsedd att tillgripas i situationer där hälsorisker uppkommit. Vad som nu behövs är bestämmelser som möjliggör standardhöjning i bristfälliga bostäder oavsett om det föreligger sanitära missförhållanden. Med sådana bestämmelser skulle HS enligt utredningens mening få ett annat och vidare syfte än den har nu. Utredningen föreslår bl. a. på grund härav att de nya bestämmelserna skall tas in i en särskild lag.

Flertalet remissinstanser ansluter sig till utredningens förslag om en särskild lag. I några remissvar föreslås däremot att de nya bestämmelserna skall tas in i HS och andra berörda författningar. Som skäl för den ståndpunkten anförs bl. a. att behovet av att den bostadsinspektion som utredningen föreslår samordnas med hälsovårds- och byggnadsnämndernas inspektionsverksamhet.

Jag delar utredningens uppfattning att det skulle föra med sig problem om de nu aktuella bestämmelserna tas in i HS. Bestämmelserna har som utredningen har framhållit en delvis annan inriktning än föreskrifterna i HS, till en del beroende på att bestämmelserna syftar till en standardhöjning men framför allt på grund av att de är avsedda att utgöra ett medel för samhällets strävanden att aktivt styra och påverka bostadsmarknaden. Det skulle naturligtvis i och för sig vara möjligt att ändra föreskrifterna i HS om bostäder i överensstämmelse med de syften jag nu har angivit. Som några remissinstanser framhåller skulle

emellertid arbetet med en sådan genomgripande omarbetning av HS sannolikt ta lång tid i anspråk och försena genomförandet av den angelägna verksamhet som saneringen utgör. I detta sammanhang måste också det arbete som pågår inom bygglagutredningen beaktas. Den övergripande översyn av byggnadslagstiftningen som utredningen har att göra kommer nämligen sannolikt att få till följd bl. a. att saneringsfrågorna måste sättas in i ett större planmässigt sammanhang. Att mot den bakgrunden göra omfattande ändringar i gällande bestämmelser finner jag inte välbetänkt. Jag ansluter mig därför till saneringsutredningens förslag att de nya bestämmelserna skall tas in i en särskild lag. Den bör benämnas bostadssaneringslag (BSL).

#### *5.1.4 Upprustningsskyldighet m. m.*

Enligt utredningens lagförslag skall en fastighetsägare kunna åläggas att rusta upp sin fastighet till lägsta godtagbara standard om inte hinder mot detta kan anses föreligga. I fråga om bedömningen av frågan om hinder föreligger framhåller utredningen att en modernisering kan vara tekniskt-ekonomiskt oförsvärlig (moderniseringskostnaderna överstiger byggnadskostnaderna för en motsvarande nybyggnad) om den innebär att vad utredningen kallar ombyggnadsstandard skall införas. Detta utesluter emellertid inte att upprustning kan vara tekniskt-ekonomiskt försvarbar, om den syftar till att uppnå endast den lägsta godtagbara standarden. Om inte ens sådan upprustning är försvarbar torde enligt utredningens uppfattning rivning vara det enda acceptabla alternativet. I samband med ombyggnad har det förekommit, framhåller utredningen, att fastighetsägare inte har kunnat förränta både fastighetens avkastningsvärde och ombyggnadskostnaderna. När sådana kalkyler inte går ihop, kan det enligt utredningens mening bero på att ingångsvärdet av den omoderna fastigheten satts för högt eller att ombyggnadskostnaderna varit för höga. Utredningen anser att man, om beräkningen av avkastningsvärdet före ombyggnad grundas på en låg räntefot vid uppskattning av ägarekapitalet, måste bibehålla detta synsätt vid hyressättning efter ombyggnad. Blir sluthyran likväl för hög, kan detta bero på att ingångsvärdet före modernisering beräknats utan hänsyn till kostnader för nödvändig iståndsättning. Bostadsinspektioner och åtgärdsförelägganden kan, om de är verksamma, enligt utredningens uppfattning dokumentera kravet på iståndsättning, vilket i sin tur får effekt på fastighetspriserna.

Utredningens resonemang i denna del har mött stark kritik huvudsakligen från fastighetsägareförbundet och andra företrädare för det enskilda näringslivet. Förbundet framhåller sålunda — i likhet med reservanterna Breitholtz och Källenius i utredningen — att man vid de beräkningar det här blir fråga om måste utgå från marknadsmässiga förhållanden och därför bestämma kapitaliseringsprocenten från kända förhållanden avseende realvärdebeständiga investeringar. Förbundet ifråga-

sätter vidare om inte kommunen under vissa förutsättningar bör ha skyldighet att inlösa fastighet när upprustning påkallas. Enligt förbundets mening gäller detta främst sådana fall då upprustning leder till förlust. Även från andra remissinstanser har krav på lösenskyldighet framförts.

Kungl. Maj:t har, som jag tidigare nämnde, godtagit att den lägsta godtagbara standarden bör innehålla krav på bostadslägenhets utrustning och inredning i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag. Detta innebär att lägenheten skall vara försedd med anordningar för kontinuerlig uppvärmning, avlopp, toalett, personlig hygien (tvättställ samt anordning för bad eller dusch), matlagning och elförsörjning. I lägenheten skall vidare finnas kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten. Man torde inte kunna hävda annat än att detta utgör elementära krav som man måste kunna ställa på en lägenhet i dagens samhälle.

De av utredningen föreslagna kraven på husets utförande och condition avser stomme, yttertak, ytterväggar, isolering och installationer. I prop. 1973: 21 har jag, i anslutning till de förslag till ändringar i BS som anmäls senare av chefen för civildepartementet, anfört att bestämmelserna i BS utgör ett lämpligt underlag för de krav på lägsta godtagbara standard som bör ställas i dessa avseenden.

Innan jag går närmare in på frågan om förutsättningarna för upprustningsskyldighet vill jag något beröra förslaget till ändringar i BS. I 38—48 §§ BS finns bestämmelser om byggnads yttre och inre utformning vid nybyggnad. Begreppet nybyggnad enligt BS (75 §) innefattar emellertid inte bara uppförande av helt ny byggnad. Även bl. a. till- eller påbyggnad eller ombyggnad eller annan ändring med avseende på byggnads yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet, att den kan anses jämförlig med ombyggnad, skall hänföras till nybyggnad. Detta medför att upprustning och modernisering av äldre byggnader i allmänhet faller inom nybyggnadsbegreppet. När åtgärd som enligt BS är att anse som nybyggnad vidtas, krävs i princip att hela byggnaden bringas att överensstämma med gällande bestämmelser om hur ny byggnad skall utformas. Det räcker således inte att bara de delar av byggnaden som direkt berörs av ändringen utförs i enlighet med dessa bestämmelser. Är ändringen inte att hänföra till nybyggnad skall däremot enligt 49 § BS bestämmelserna om ny byggnads utformning tillämpas bara beträffande de delar av byggnaden som berörs av ändringen. Det förslag till ändringar i BS som nu läggs fram innebär att, vid sådan ändring av byggnad som är att hänföra till nybyggnad, kraven på nybyggnadsstandard skall tillämpas endast beträffande sådana delar av byggnaden som berörs av ändringen och endast i den omfattning som behövs för att dessa delar av byggnaden skall uppfylla skäligen anspråk på säkerhet, god hygien och trevnad. Beträffande övriga delar av byggnaden skall tillses att sådana brister blir undanröjda som innebär så avsevärda olägenheter i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet och

sanitära förhållanden att de inte skäligen kan godtas. Ett genomförande av förslaget underlättar upprustning av befintliga byggnader och gör det möjligt att genomföra upprustningen till lägre kostnader än vad som nu kan ske.

Avsikten med kraven på lägsta godtagbara standard är att bereda var och en tillgång till en god och ändamålsenlig bostad. De krav som i enlighet med vad jag förut har anfört bör uppställas kan inte anses vara högre än att de bör kunna genomföras i de allra flesta fall utan att kostnaderna bli så höga att fastigheten därefter kommer att gå med förlust. Jag vill i detta sammanhang erinra om vad jag i mitt anförande till prop. 1973: 21 yttrade om målen för saneringsverksamheten. Jag framhöll att den indelning av lägenheten i kvalitetsklasser som utredningen har gjort grundas på förekomsten eller avsaknaden av viss utrustning i lägenheterna men att en sådan indelning ger endast ett ungefärligt mått på saneringsbehovet i stort. I det enskilda fallet måste saneringsbehovet bedömas mera nyanserat. Med anledning av påpekanden från flera remissinstanser om betydelsen av andra brister eller kvaliteter än sådana som avser lägenheternas utrustning — främst i fråga om lägenhetens funktion i övrigt, husets skick och dess närmaste omgivning — anförde jag att sådana omständigheter bör jämte utrustningsstandarderna ingå i en helhetsbedömning av lägenheterna, huset och den yttre miljön. De standardkrav som skall ställas i samband med tillämpningen av BSL och vid långivningen bör, fortsatte jag, utformas med beaktande av sådana helhetsbedömningar och alltså inte göras alltför bindande i detalj.

Beträffande frågan vilka förutsättningar som bör föreligga för att en fastighetsägare skall kunna åläggas att rusta upp ett hus som inte uppfyller de krav på lägsta godtagbara boendestandard som uppställs i lagstiftningen kan jag i allt väsentligt ansluta mig till vad utredningen har anfört. Utredningens förslag är väl ägnat att tillgodose syftet med saneringslagstiftningen. Med hänsyn till den remisskritik som har framförts anser jag mig dock böra utveckla min syn på denna fråga något utförligare.

Vid avgörandet av om ett hus bör rustas upp eller rivas spelar självfallet de byggnadstekniska och ekonomiska förutsättningarna för en upprustning en avgörande roll. Jag vill emellertid erinra om att det föreligger en rad andra faktorer som först måste beaktas vid avgörande av om det är rimligt att en upprustning sker eller om huset i stället bör rivas. Som exempel på sådana faktorer kan nämnas plantekniska synpunkter, kulturhistoriska synpunkter, andra miljösynpunkter i vidsträcktaste bemärkelse samt inte minst bostadsförsörjningssynpunkter och allmänna fastighetsekonomiska synpunkter.

Som jag närmare kommer in på i det följande bör ordningen vara den att planhinder och eventuella andra hinder mot byggnadslov är

klarlagda innan frågan om upprustningsföreläggande tas upp. Vad gäller de kulturhistoriska aspekterna är det befogat att utgå från att dessa inte vållar något problem i sammanhanget, eftersom de normalt torde kunna förenas med det syfte som bär upp förslaget till BSL. Som jag ser det blir det därför i regel allmänna miljösynpunkter och bostadsförsörjningssynpunkter som får vägas mot de fastighetsekonomiska synpunkterna vid detta första ställningstagande. Vid beaktande av de fastighetsekonomiska synpunkterna kan det som utredningen har anfört vara anledning att jämföra upprustningskostnaderna med kostnader för en motsvarande nybyggnad. Härigenom undgår man risken för att fastighetskapitalet utnyttjas på ett orationellt sätt. Görs förräntningskalkyler bör man, som utredningen har påtalat, använda samma räntekrav på ägarekapitalet vid värderingen av fastigheten som vid upprättande av hyreskalkyler med utgångspunkt i kostnaderna för erforderlig iståndsättning.

Visar det sig utifrån nu anförda synpunkter att en rivning av huset om möjligt bör hindras, föreligger normalt förutsättningar för att ålägga fastighetsägaren att rusta upp huset. Jag anser emellertid att det från rättskyddssynpunkt är angeläget att även i BSL införa en regel som innebär att en fastighet behöver rustas upp bara om det finns tekniska och ekonomiska förutsättningar för en upprustning. Principen bör vara att en upprustning skall kunna utkrävas endast om det finns byggnadstekniska förutsättningar att genomföra åtgärden med skäligt ekonomiskt utbyte. Härvid skall självfallet värdet av fastigheten före åtgärden anses belastat av de krav på upprustning som kan ställas med stöd av lagen.

Vad jag nu har sagt innebär att det vid prövningen av frågan om förutsättningar för upprustning föreligger måste ske en uppskattning av den hyra som med hänsyn till bruksvärdereglerna i 12 kap. jordabalken kan godtas efter upprustningen. Ger uppskattningen till resultat att upprustningskostnaderna kan förräntas inom ramen för blivande hyra — vilket med hänsyn till vad jag har anfört om en nyanserad bedömning av de standardkrav som bör ställas regelmässigt torde bli fallet — har fastigheten ett positivt ingångsvärde, och fastighetsägaren bör då inte kunna undandra sig upprustning. Förräntningskalkyler bör grundas på erfarenhetssiffror från jämförbara projekt, varvid allmännyttiga bostadsföretag kan spela en prisledande roll. Ger uppskattningen motsatt resultat och fastighetens ingångsvärde således är negativt, bör ett yrkande om upprustning inte bifallas.

Jag är medveten om att det kan uppkomma problem med att i förväg uppskatta bruksvärdehyran för en upprustad lägenhet. Jag vill emellertid erinra om — vilket jag skall närmare beröra i det följande — att statsrådet Lidbom tidigare denna dag fått bemyndigande att tillkalla sakkunniga för att utreda bl. a. frågan om överprövning av ärenden

enligt den nu föreslagna BSL. Tanken är att man i bl. a. dessa ärenden bör ha endast två instanser med överprövningen förlagd till statens hyresråd. Om en sådan ordning genomförs, torde gynnsamma förutsättningar föreligga för att en enhetlig praxis tämligen snart utbildas i upprustningsfrågor.

Vad sedan gäller hyressättningen efter upprustning vill jag mot bakgrund av vad jag nyss har sagt om hyresuppskattningen framhålla att vid tillämpningen av bruksvärdereglerna rimlig hänsyn kan tas till att upprustningen skett efter åläggande enligt BSL.

Från flera remissinstanser och även från reservanterna Brcitholtz och Källenius i utredningen har framförts krav på lösningsskyldighet för kommunen i vissa fall, bl. a. när en upprustning skulle leda till förlust för fastighetsägaren. Jag kan inte biträda sådant krav. Fastighetsägare intar i detta hänseende inte annan ställning än andra som tillhandahåller allmänheten olika nyttygheter, på vilka samhället ställer kvalitetskrav. I fråga om bostäder tillkommer det kommunen att bestämma vilka saneringsåtgärder som behöver vidtas. En lösningsskyldighet skulle härvid på ett olämpligt sätt begränsa kommunens handlingsfrihet.

Avslutningsvis vill jag erinra om de bestämmelser i 12 kap. jordabalken om hyra som kan bli tillämpliga i samband med upprustning. I regel gäller att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet — det s. k. besittningsskyddet — om hyresvärden säger upp avtalet. Bestämmelser härom finns i 45—53 §§. I vissa fall är emellertid rätten till förlängning utesluten eller begränsad. Det gäller bl. a. när huset skall undergå större ombyggnad. Enligt 46 § första stycket 4. har hyresgästen i ett sådant fall inte rätt till förlängning om det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande och det inte är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Av förarbetena till 46 § framgår att frågan om det är obilligt att hyresförhållandet upphör skall bedömas med hänsyn tagen till hyresgästens möjlighet att skaffa annan bostad. Angående detta hänsynstagande uttalar i förarbetena bl. a. att det kan ha skiftande innebörd beroende på situationen på hyresmarknaden. Om förhållandena är sådana att hyresgästen inte rimligen själv kan skaffa annan lämplig bostad, bör en billighetsprövning leda till att denne får åtnjuta ett s. k. relativt besittningsskydd, dvs. ett besittningsskydd som bryts bara om hyresgästen erbjuds annan bostad med vilken han skäligen bör nöjas. I situationer med en inte alltför svårartad bostadsbrist bör enligt förarbetena finnas utrymme för skilda former av begränsat skydd, såsom krav på hyresvärdens medverkan till anskaffande av ersättningsbostad utan att hela bördan skall åvila honom, uppskov med avflyttningen, möjlighet att un-

der en övergångstid hänvisa till provisorisk bostad med rätt till återflyttning eller ekonomisk ersättning.

Jag vill här endast erinra om de uttalanden jag har gjort i prop. 1973: 21 om att sådana upprustningsmetoder bör eftersträvas att evakuering om möjligt inte behöver företas.

### 5.1.5 Användningsförbud

Enligt utredningens mening är det inte tillräckligt med upprustningsåläggande som medel mot bristerna i undermåliga bostäder. Om endast detta medel finns, framhåller utredningen, kan ett besvärande vakuum uppstå i sådana fall då verkställighet av ett åtgärdsföreläggande skulle medföra orimliga kostnader eller då hinder föreligger enligt BS, dvs. att byggnadslov inte kan erhållas. Utredningen föreslår därför, som komplement till reglerna om upprustningsåläggande, bestämmelser som gör det möjligt att förbjuda lägenhets användning som bostad i dessa fall. Sådant användningsförbud bör emellertid enligt utredningen inte ges större omfattning än som kan rymmas inom rimlig avgång av lägenheter inom kommunen.

Kritik mot förslaget har huvudsakligen kommit från företrädare för det enskilda näringslivet. Näringslivets byggnadsdelegation framhåller bl. a. att användningsförbud är ett så hårt sanktionsmedel att det bör kunna tillgripas endast i mycket extrema fall. Fastighetsägareförbundet anser i likhet med reservanterna Breitholtz och Källenius att förutsättningarna för användningsförbud bör anknytas till utrustning och skick hos lägenheterna och inte till en svårbedömd ekonomisk prövning som utredningen föreslår.

Som utredningen framhåller behövs andra medel än åtgärdsföreläggande, om man skall kunna komma till rätta med bristerna i sådana fastigheter som av ekonomiska skäl inte kan rustas upp eller till vars förbättring byggnadslov inte kan erhållas.

Vad först angår sådana fastigheter där en upprustning är utesluten av ekonomiska skäl vore det enligt min mening otillfredsställande om kommunen skulle sakna möjlighet att ingripa mot bristerna. Ofta torde det mest omoderna bostadsbeståndet återfinnas inom sådana fastigheter. Visserligen finns möjlighet för hälsovårdsnämnd att med stöd av bestämmelserna i HS förbjuda lägenhets användning för bostadsändamål, men en förutsättning är då att lägenheten har sanitära brister. Eftersom bestämmelserna i den föreslagna BSL syftar till en höjd bostadsstandard, måste det enligt min uppfattning finnas möjlighet för kommunen att ingripa, oavsett om sanitära brister finns, när en standardhöjning i lägenheten inte är möjlig att genomföra. I likhet med utredningen förordar jag att användningsförbud skall få utfärdas i dessa fall. Enbart den omständigheten att fastigheten efter upprustning till lägsta godtagbara standard kan antas inte ge skäligt ekonomiskt utbyte

kan emellertid inte få vara avgörande för frågan om användningsförbud skall meddelas. Jag vill även i detta sammanhang erinra om vad jag har anfört i prop. 1973: 21 om en nyanserad bedömning av saneringsbehovet i det enskilda fallet och om betydelsen av andra brister eller kvaliteter än sådana som avser lägenhetens utrustningsstandard. En på så sätt nyanserad bedömning måste göras också när fråga uppkommer om att meddela användningsförbud. I lagtexten bör detta komma till uttryck så, att förbud skall få meddelas endast om lägenhetens brister i jämförelse med lägsta godtagbara standard är betydande. En ytterligare förutsättning är givetvis att fastigheten efter en upprustning till lägsta godtagbara standard inte skulle ge skäligt ekonomiskt utbyte.

Att med exempel belysa hur bestämmelsen bör tillämpas är vanskligt och skulle sannolikt inte bli särskilt vägledande, eftersom förhållandena i de enskilda fallen är så växlande. En omständighet som bör beaktas vid tillämpningen är emellertid de boendes intressen. I den nämnda propositionen har jag framhållit att det finns skäl att beakta hyresgästernas intressen bl. a. när det gäller att bedöma eventuella önskemål från fastighetsägaren att göra avkall på en allmänt tillämpad lägsta standard. Även när det gäller att bedöma om användningsförbud skall meddelas bör enligt min mening hyresgästernas intressen beaktas i motsvarande utsträckning.

Beträffande sådana fall då byggnadslov till upprustning inte kan påräknas vill jag till en början framhålla nödvändigheten av att handläggningen inom kommunen av ett upprustningsärende sker så att alla nämnder som berörs av frågan får tillfälle att yttra sig. Av naturliga skäl kommer byggnadsnämndens yttrande att få särskild betydelse. Det är således uppenbart att upprustning inte kan bli aktuell om nämnden förklarar att byggnadslov inte kommer att beviljas. Detta torde i regel komma att inträffa endast när fastigheten är belägen inom område där nybyggnadsförbud råder och nämnden finner att upprustningen är att jämställa med nybyggnad.

Jag vill här erinra om bestämmelserna i 75 § andra stycket BS att anordnande av värmeledning eller vattenklosett eller andra hygieniska förbättringar i befintlig byggnad inte skall anses som nybyggnad under förutsättning att byggnaden, även om sådan anordning inte skulle tillåtas, måste antas komma att stå kvar under längre tid. Det från byggnadsteknisk synpunkt mest ingripande kravet enligt den lägsta godtagbara standard jag har förslagit torde otvivelaktigt vara anspråken på bostadslägenhetens hygieniska utrustning. Också övriga standardkrav torde ofta kunna genomföras utan att byggnadsåtgärderna blir så omfattande eller av sådan beskaffenhet att de blir jämställda med nybyggnad.

I och för sig skulle ändring av byggnad och andra åtgärder som en-

ligt 75 § BS skall hänföras till nybyggnad kunna undantas från nybyggnadsbegreppet. Detta skulle få till följd bl. a. att åtgärderna kunde vidtas utan hinder av att de strider mot nybyggnadsförbud. Frågan tas upp i den tidigare nämnda propositionen med förslag till ändring i BS. Chefen för civildepartementet framhåller där att det emellertid är svårt att utan närmare utredning med tillräcklig säkerhet överblicka följderna i övrigt av ett sådant undantagande. Departementschefen förordar därför att BS — som jag nyss anförde — i stället ändras så, att vid sådan ändring av byggnad som är att hänföra till nybyggnad kraven på nybyggnadsstandard skall tillämpas endast beträffande sådana delar av byggnaden som berörs av ändringen och endast i den omfattning som behövs för att dessa delar skall uppfylla skäligen anspråk på säkerhet, god hygien och trevnad. Skulle det visa sig att bestämmelserna om vad som enligt BS är att hänföra till nybyggnad utgör hinder för en tillämpning av BSL på avsett vis, får frågan om ytterligare författningsändringar enligt departementschefens mening tas upp senare.

Med hänsyn till det nu anförda anser jag det befogat att utgå från att hinder mot upprustning från byggnadslovssynpunkt kommer att föreligga endast i ett begränsat antal fall. I dessa är det emellertid nödvändigt — liksom när upprustning är utesluten av ekonomiska skäl — att kommunen får möjlighet att ingripa mot förekommande brister. Jag föreslår därför att användningsförbud skall få utfärdas också när byggnadslov till upprustning inte kan påräknas. Inte heller i dessa situationer bör dock användningsförbud få meddelas annat än om bristerna i jämförelse med lägsta godtagbara standard kan bedömas som betydande.

Jag har nyss framhållit betydelsen av samordning vid handläggningen inom kommunen av upprustningsfrågor. Om detta sker på ett effektivt sätt, torde risken vara minimal för att en fastighetsägare som har ålagts upprustning därefter får avslag på sin ansökan om byggnadslov. Det kan emellertid inte uteslutas att sådant hinder någon gång kan uppkomma. Jag föreslår därför att åläggande om upprustning skall anses förfallet, om byggnadslovsansökan rörande upprustningen avslås. Har åläggandet förfallit och är bristerna betydande, kan användningsförbud givetvis meddelas.

Jag vill i sammanhanget erinra om bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om verkan av myndighets beslut om förbud mot att använda lägenhet för avsett ändamål. Enligt 16 § jämfört med 10 § andra stycket gäller att hyresavtal förfaller om myndighet under hyrestiden på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar sådant förbud utan att hyresgästen givit anledning till det. Att hyresavtalet förfaller innebär att hyresgästen inte längre har någon rätt till lägenheten och att han kan avhysas därifrån. I anslutning härtill vill jag framhålla att det naturligtvis är angeläget att kommunen inte aktualiserar frågor om använd-

ningsförbud i större omfattning än att det är möjligt att bereda de hyresgäster som berörs av ett förbud godtagbara ersättningsbostäder. Problemet med ersättningsbostäder bör självfallet vara löst när frågan om användningsförbud skall prövas. Jag vill också erinra om vad jag nyss anförde om hänsynen till de hyresgästernas intressen.

#### 5.1.6 Bostadsinspektionen

Enligt utredningens lagförslag skall förfarandet i ärenden om upprustning inledas med att kommunen företar fastighetsbesiktning för att utröna om kraven på lägsta godtagbara standard är uppfyllda. Besiktningens verksamheten är avsedd att primärt inriktas på det sämsta beståndet, där behovet av åtgärder från bostadsförsörjningssynpunkt är störst. Till ledning för inspektionsverksamheten skall ligga de inventeringar som föregår saneringsprogrammen.

Om det vid besiktningen konstateras att fastigheten inte uppfyller kraven enligt den lägsta godtagbara standarden, skall kommunen förelägga fastighetsägaren att ange om hinder enligt hans mening möter mot en upprustning av fastigheten så att kraven blir uppfyllda. Sådant föreläggande skall vara tidsbegränsat. Finner kommunen efter tidsfristens utgång att framförda invändningar har bärkraft, bör kommunen enligt utredningens förslag lägga ned förfarandet och överväga antingen senareläggning av åtgärderna, inplacering i saneringsprogrammet eller utdömning av lägenheterna. Anser kommunen att fastighetsägarens invändningar inte bör beaktas, skall kommunen förelägga honom att inom viss tid genomföra de ifrågavarande åtgärderna. Sådant föreläggande skall meddelas även om fastighetsägaren medger att utföra åtgärderna eller underlåter att ange hinder.

Endast ett fåtal remissinstanser diskuterar utredningens förslag till förfarande i upprustningsärenden. Den allmänna uppfattningen i frågan bland dessa instanser är att möjligheterna till frivillig samverkan från fastighetsägarens sida bättre bör tas till vara. Bostadsstyrelsen framhåller sålunda att det i samband med besiktningen ofta torde kunna konstateras att fastighetsägaren är beredd att vidta påfordrade upprustningsåtgärder. Den fortsatta handläggningen bör enligt styrelsens uppfattning då rättas efter detta, vilket skulle kunna innebära att ett formellt förfarande enligt lagförslaget inte skulle behövas.

Utredningen har när den utarbetat sitt lagförslag sett det som en angelägen uppgift att skapa en effektiv och tidsbesparande handläggningsordning i upprustningsärenden. Ett genomförande av förslaget skulle sannolikt också medföra tidsvinster i jämförelse med t. ex. den ordning som gäller för ärenden enligt HS. Jag ansluter mig till det av utredningen omfattade syftet i nu berörda avseende. Emellertid kan man inte bortse från att utredningens förslag innebär att omfattande uppgifter läggs på kommunerna, och att detta i sin tur på många håll

torde komma att medföra ett behov av personalförstärkning och organisatoriska förändringar. En annan omständighet som också måste beaktas är att saneringsfrågan, som jag tidigare har påpekat, framdeles kan komma att sättas in i ett större planmässigt sammanhang. En länsstyrelse tar upp detta och framhåller bl. a. att det, med tanke på det arbete som bedrivs inom bygglagutredningen, inte är tillrådligt att för en begränsad tid genomföra radikala ändringar i den kommunala organisationen. Jag delar länsstyrelsens uppfattning och menar att lagstiftningens syfte kan uppnås genom att den av utredningen föreslagna handläggningsordningen förenklas och ges en delvis annan inriktning.

Som jag i annat sammanhang anfört håller jag det för sannolikt att flertalet fastighetsägare kommer att självmant rusta upp sina fastigheter till följd av de förbättrade lånemöjligheter som har föreslagits i prop. 1973: 21. De positiva effekterna av dessa förslag bör enligt min mening tas till vara när man utformar bestämmelser om handläggningen av upprustningsärendena. Det kan t. ex. inte vara nödvändigt att för sådana fall, då fastighetsägaren medger kommunens krav på upprustning, tillämpa ett så formbundet förfarande som utredningen föreslår. Även med andra utgångspunkter är det enligt min uppfattning befogat att överväga ett friare förfarande. Jag tänker närmast på den ordning som några remissinstanser har diskuterat, nämligen att kommunens inspektionsverksamhet i första hand bör betraktas som en form för samråd och kommunal service och att kommunen bör sträva efter uppgörelse med fastighetsägaren på frivillighetens grund.

En bostadsinspektion upplagd enligt dessa principer bör liksom enligt utredningens förslag inledas med en besiktning varvid skall undersökas om fastigheten har brister i förhållande till den lägsta godtagbara standarden. Det följande förfarandet synes närmast böra få formen av en överläggning mellan kommunen och fastighetsägaren, där dels kommunen preciserar sitt upprustningskrav och redovisar förutsättningarna för upprustningen såvitt avser bl. a. byggnadslov, finansiering och arbetskraft, dels fastighetsägaren lägger fram sina synpunkter på upprustningen. Syftet med en sådan överläggning skall vara att möjliggöra en överenskommelse mellan parterna. Hur denna del av förfarandet närmare bör utformas är en uppgift som parterna — ofta kommun och fastighetsägarorganisation som företrädare för den enskilde fastighetsägaren samt företrädare för hyresgästintressena — själva torde vara mest lämpade att lösa med ledning av de erfarenheter som efter hand uppkommer.

En bostadsinspektion enligt de principer jag nu har redovisat torde i förening med de nya lånebestämmelserna utgöra ett tillräckligt medel för att i de allra flesta fall få till stånd en upprustning på frivillig väg.

Under remissbehandlingen har från bl. a. planverkets sida framförts krav på att en lagstiftning om upprustning skall innehålla bestämmelser

om hyresgästs rätt att påkalla bostadsinspektion. Jag har förståelse för de synpunkter som ligger bakom detta förslag men vill framhålla att det även utan sådana bestämmelser givetvis står varje hyresgäst fritt att hos det kommunala organ som får i uppdrag att handha saneringsverksamheten påtala brister i det hus där han bor och att begära att åtgärder skall vidtas för att få till stånd en ändring. Slutligen vill jag erinra om att jag, som närmare utvecklats i prop. 1973: 21, avser att anmäla åtgärder för att belysa frågan om de boendes medinflytande vid bestämmandet av moderniseringsstandarden och vid genomförandet av saneringsverksamheten.

#### 5.1.7 Prövningen av upprustningsärenden m. m.

Prövning av fråga om en fastighetsägare skall åläggas att rusta upp sin fastighet eller om användningsförbud skall meddelas skall enligt utredningens förslag ankomma på kommunens styrelse eller, efter kommunens bestämmande, annat kommunalt organ. Ett beslut om åtgärder kan emellertid, framhåller utredningen, komma att omfatta även sanitära eller byggnadstekniska brister, dvs. frågor som f. n. faller under hälsovårds- resp. byggnadsnämndens kompetensområde. I syfte att eliminera risken för kompetenskonflikter föreslår utredningen att i såväl HS som BS skall införas en bestämmelse som innebär att resp. nämnds kompetens bryts i de fall föreläggande om åtgärder beslutas. Samtidigt framhåller emellertid utredningen att en sådan bestämmelse inte befriar nämnd från dess skyldighet att besluta om åtgärder i anledning av brister i övrigt hos den ifrågavarande fastigheten.

Utredningens förslag angående *beslutanderätten* har utsatts för stark kritik under remissbehandlingen. Några instanser anser att prövningen av frågor om skyldighet att vidta upprustningsåtgärder bör ske i domstolsmässiga former, medan andra framhåller att beslutanderätten i dessa frågor bör ligga hos en kommunal nämnd med s. k. specialreglerad funktion. Även utredningens förslag till lösning av problemet med kompetenskonflikter har mött kritik.

För min del vill jag i anslutning till de kritiska synpunkter som har förts fram mot utredningens förslag i denna del anföra följande. Av vad jag tidigare har sagt framgår att planeringsverksamheten i fråga om sanering skall bedrivas av kommunen och att kommunen därvid skall ha en ledande och styrande roll. Det är kommunen som fattar beslut om vilka fastigheter som skall omfattas av saneringsprogrammen. Huvudansvaret för saneringen vilar alltså på kommunen. I denna del överensstämmer mitt förslag med utredningens.

Som jag nyss har föreslagit bör genomförandet av saneringen ske i första hand i samverkan mellan kommunen och fastighetsägaren. Behov av en särskild ordning för prövning av saneringsärenden uppkommer därför endast i sådana fall där kommunen och fastighetsägaren

inte kommer överens i frågan om upprustning skall komma till stånd eller där användningsförbud har aktualiserats.

Utredningen föreslår att upprustningsåläggande skall få förenas med vite. Denna sanktionsform, som är den enda utredningen föreslår, anser jag inte vara tillräcklig för att kommunen skall kunna genomföra sitt saneringsprogram även i de fall fastighetsägare vägrar ställa sig ett föreläggande till efter rättelse. Som framgår av det följande kommer jag därför att föreslå att tvångsförvaltning under vissa förutsättningar skall få tillgripas. Frågan om prövningen av upprustningsärenden kommer då i ett annat läge än det som utredningen utgått från. Det torde nämligen inte kunna komma i fråga att låta kommunen besluta om ett sådant tvångsmedel. Med hänsyn till kommunens partsställning kan det inte heller anses tillfredsställande att på kommunen lägga uppgiften att meddela upprustningsföreläggande och användningsförbud i tvistiga ärenden. De frågor som uppkommer i samband med sådant föreläggande eller förbud kommer f. ö. sannolikt att ofta bli av invecklad beskaffenhet, såväl praktiskt som tekniskt. Dessa frågor bör i stället bedömas av samma organ som meddelar beslut om tvångsförvaltning. Slutligen vill jag framhålla att det torde vara till fördel för kommunen med ett system där ett utomstående organ beslutar i tvistiga frågor. Det kan många gånger vara lättare att med ett sådant system nå överenskommelse med fastighetsägaren om upprustning. Mot bakgrund av det anförda anser jag det lämpligast att prövningsrätten anförtros åt en opartisk myndighet. Under remissbehandlingen har som lämplig prövningsinstans föreslagits såväl hyresnämnd som fastighetsdomstol.

Enligt lagen om arrendenämnder och hyresnämnder består hyresnämnd av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. När nämnden prövar ärende som rör bostadslägenhet, skall den ene av dessa två ledamöter vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden. Nämnden har bl. a. till uppgift att medla i hyrestvister. Varje tvist angående hyresförhållande kan hänskjutas till nämnden för medling. Nämnden har också att pröva vissa slag av hyrestvister. Det gäller bl. a. överlåtelse av hyresrätt, upplåtelse av lägenhet i andra hand, förlängning av hyresavtal beträffande bostadslägenhet eller villkor för sådan förlängning. Hyresnämnds beslut i sådana tvister kan överklagas genom att beslutet klandras. Detta går till så att den part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, väcker talan mot den andra parten vid fastighetsdomstol. Det bör nämnas att hyresnämnd handlägger också ärenden enligt TvL och bostadsrättstvister. I prop. 1973: 23 har denna dag lagts fram förslag till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder. Någon ändring av principerna för den nu gällande lagstiftningen föreslås emellertid inte i propositionen.

Enligt 3 § lagen om fastighetsdomstol består fastighetsdomstol i mål

angående hyra av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Sådan ledamot skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering.

Prövningen av ärenden enligt BSL kommer huvudsakligen att angå frågan huruvida tekniska och ekonomiska förutsättningar för en upprustning till viss standardnivå föreligger. Härvid kommer, som jag förut har anfört, uppskattningen av hyrans storlek efter upprustningen att få stor betydelse. Eftersom hyresnämnden som första instans prövar bl. a. hyressättningsärenden, synes det naturligt att även ärenden enligt BSL läggs på nämnden. Andra omständigheter som talar för en sådan lösning anser jag vara dels att hyresmarknadens parter finns representerade inom nämnden, dels att förfarandet inför nämnden är snabbt och förrenat med jämförelsevis låga kostnader. Det kan möjligen uppfattas som en nackdel att hyresnämnden saknar teknisk ledamot, eftersom ärenden enligt BSL sannolikt kommer att ha också en tämligen stark teknisk prägel. Olägenheterna härav kan emellertid inte anses vara så stora. Man skall hålla i minnet att de nuvarande statliga hyresnämnderna började sin verksamhet den 1 januari 1969 och att de under den gångna tiden förskaffat sig betydande erfarenheter på hyresområdet, inte minst av teknisk natur. Jag vill vidare crinra om att hyresnämnden har möjlighet att föranstalta om den utredning som bedöms nödvändig. Skulle det i något fall visa sig behövt att tillföra ett ärende utredning av sakkunnig finns således möjlighet härtill. Slutligen vill jag framhålla att ett ytterligare väsentligt skäl till att ärenden enligt BSL bör läggas på hyresnämnd är att nämnden handlägger ärenden om tvångsförvaltning.

På grund av det nu anförda finner jag övervägande skäl tala för att prövningen av ärenden enligt BSL bör läggas på hyresnämnden. Jag föreslår därför, efter samråd med statsrådet Lidbom, att bestämmelserna i det i prop. 1973: 23 framlagda förslaget till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder ändras i enlighet härmed. Jag kommer i annat sammanhang i detta ärende att lägga fram förslag till de ändringar i lagen som blir nödvändiga.

Den ordning som jag har föreslagit innebär således att kommunen i första hand skall söka träffa överenskommelse med vederbörande fastighetsägare om upprustning. Kan detta inte åstadkommas har kommunen att överväga om frågan skall föras vidare till hyresnämnden för prövning. Någon skyldighet för kommunen att påkalla prövning av hyresnämnden bör inte föreskrivas utan kommunen bör ha möjlighet att själv bedöma denna fråga.

Enligt utredningens förslag skall länsstyrelse ha befogenhet att utöva tillsyn över kommunerna beträffande deras tillämpning av BSL. Med

det förslag beträffande bostadsinspektion och prövning av frågor om upprustning och användningsförbud som jag lägger fram ankommer inte någon lagtillämpning på kommunen. Det saknas därför anledning att ta upp utredningens förslag i denna del.

Utredningen påpekar att en sådan ordning för beslutanderätten i fråga om upprustningsåläggande och användningsförbud som utredningen föreslår kan orsaka *kompetenskonflikter* mellan kommunstyrelsen samt hälsovårds- och byggnadsnämnden, eftersom ett beslut med föreläggande om upprustning kan komma att omfatta brister av sanitär eller byggnadsteknisk art. I och med att beslutanderätten rörande upprustning och användningsförbud i det förslag som jag lägger fram anförtros åt hyresnämnden i stället för åt kommunen elimineras i stor utsträckning risken för sådana kompetenskonflikter. En annan följd av mitt förslag blir att det inte finns anledning att här gå in på frågan vilket kommunalt organ som skall ha ansvaret för saneringsverksamheten. Denna fråga bör lösas av kommunen enligt de principer den finner lämpliga.

Även om någon myndighetsutövning således inte skall ankomma på det kommunala organet, kan man inte bortse från att dess arbete kommer att beröra andra kommunala nämnders kompetensområden. De nämnder som jag härvid närmast har i åtanke är hälsovårds- och byggnadsnämnderna vilka handlägger frågor som i hög grad blir aktuella i samband med saneringsverksamheten. Någon klar gränsdragning mellan dessa nämnders kompetensområden finns inte. Som jag tidigare har framhållit torde alltmänt kunna sägas att hälsovårdsnämndens verksamhet är inriktad på befintlig bebyggelse medan byggnadsnämndens främst avser nybebyggelse. En konfliktförebyggande föreskrift finns såväl i HS som i BS. Bestämmelsen innebär att nämnd har att samarbeta med övriga myndigheter vilkas verksamhet berör nämndens arbetsområde.

En av förutsättningarna för att kommunens verksamhet på saneringsområdet skall bli meningsfull är att det organ som skall ha hand om verksamheten upprätthåller ett nära samarbete med de övriga kommunala organ vars verksamhet berörs. Av skäl som jag nyss har nämnt är det av särskild betydelse att samarbetet med hälsovårds- och byggnadsnämnden blir effektivt. Som exempel vill jag anföra att det givetvis är av grundläggande betydelse att det på ett så tidigt stadium som möjlig blir klarlagt om en upprustning fyller de krav hälsovårdsnämnden ställer och om byggnadslov kan beviljas. Att uppställa några regler för samarbetet på det kommunala planet är inte lämpligt och inte heller nödvändigt. De kommunala organen torde vara väl skickade att själva bedöma behovet av och lämpliga former för ett sådant samarbete.

Avslutningsvis vill jag i klarhetens intresse endast framhålla att någon ändrad praxis vid tillämpningen av HS eller BS inte bör komma i fråga med anledning av att en fastighet är föremål för saneringsorganets verksamhet. Även om upprustning av fastigheten har aktualiserats, kan

det ju dröja avsevärd tid innan den genomförs. Fastighetsägaren skall således i ett sådant läge kunna åläggas att t. ex. omedelbart undanröja sanitär olägenhet.

Jag går nu över till frågan om *förfarandet vid hyresnämnden*.

Av de ärenden som handläggs av hyresnämnd torde frågor om tvångsförvaltning vara de som till sin karaktär mest liknar ärenden enligt BSL.

Enligt förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder i prop. 1973: 23 skall ansökan om tvångsförvaltning vara skriftlig och innehålla bl. a. uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Uppfyller ansökan inte dessa föreskrifter, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommer denne inte föreläggandet, får ansökningen avvisas. Om ansökan återkallas, skall ärendet avskrivras. Förhandling skall hållas inför nämnden om det inte är uppenbart att detta inte behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Nämnden eller den nämnden förordnar skall besiktiga den fastighet som ärendet rör, om anledning till det föreligger. Vid sådan besiktning skall parterna beredas tillfälle att närvara. Nämnden kan också föranstalta om annan nödvändig utredning.

De bestämmelser som sålunda gäller för ärenden angående tvångsförvaltning synes enligt min mening i stor utsträckning ändamålsenliga också för ärenden enligt BSL. Vissa kompletteringar är dock nödvändiga.

Vad först gäller bestämmelserna om ansökan bör beaktas att prövningen av ett ärende om upprustning eller användningsförbud i regel förutsätter att nämnden har tillgång till handlingar som visar bl. a. dels i vilka avseenden fastigheten avviker från den lägsta godtagbara standarden, dels de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för upprustning. Kommunen bör därför ge in utredning härom tillsammans med ansökan. Om kommunen har hört hyresgästförening eller de boende, bör kommunen redovisa vad dessa anfört. Vidare bör kommunen ge in yttrande från de kommunala nämnder som upprustningen kan angå. Jag kommer i annat sammanhang i detta ärende att lägga fram förslag till de ändringar som blir nödvändiga i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

I fråga om vilka krav som skall ställas på den utredning som kommunen skall ge in tillsammans med sin ansökan bör följande framhållas. Normalt synes det vara tillräckligt att kommunen ger in, förutom yttrande från berörda kommunala nämnder, dels protokoll från besiktningen av fastigheten, dels utredning om de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en upprustning. Sådant utredning synes lämpligen kunna baseras på erfarenheter beträffande utförande och kostnader vid upprustning av jämförbara fastigheter. Utredningskravet får emellertid inte drivas så långt att kommunen kommer att svara för någon

form av projektering. Sådana åtgärder ankommer det på fastighetsägaren att vidta.

Finner fastighetsägaren att utredningen behöver kompletteras står det honom naturligtvis fritt att göra det. Ger han inte in någon egen utredning eller låter han inte ens höra av sig i ärendet, bör en utredning av i huvudsak den omfattning jag har angivit kunna utgöra tillräckligt underlag för att nämnden skall kunna pröva ärendet. Finner hyresnämnden att ansökningshandlingarna behöver kompletteras i något avseende, kan nämnden förelägga kommunen att göra detta. Nämndens möjlighet att föranstalta om utredning genom sakkunnig har jag tidigare berört.

Ansökan till nämnden skall som har nämnts innehålla uppgift bl. a. om fastighetens ägare. Problem med att fastställa vem som är rätt ägare kan emellertid ibland föreligga, t. ex. när överlåtelse sker strax innan ansökan ges in. Om förfarandet i upprustningsärenden skall bli effektivt är det nödvändigt att sådana problem undanröjs. Jag föreslår därför att i lagen tas in en bestämmelse av innebörd att talan skall kunna riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart på fastigheten. Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, bör talan kunna riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

I ansökan till hyresnämnden skall kommunen ange bl. a. sina yrkanden. De kan avse antingen åläggande om upprustning eller användningsförbud. Kommunen är givetvis oförhindrad att yrka upprustning i första hand och användningsförbud i andra hand. Finner hyresnämnden att ekonomiska förutsättningar för en upprustning finns, skall nämnden, om kommunen yrkar det, i princip ålägga fastighetsägaren att rusta upp. Saknas däremot de ekonomiska förutsättningarna för en upprustning kan nämnden, om kommunen yrkar det, utfärda användningsförbud. Det nu anförda aktualiserar vissa ytterligare frågor som jag nu tänker ta upp.

Om hyresnämnden beslutar ålägga fastighetsägaren upprustning av fastigheten, bör nämnden i beslutet bestämma en *tidsfrist* inom vilken upprustningen skall vara utförd. Fristens längd får bedömas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall. Fastighetsägaren bör emellertid ha möjlighet att få fristen förlängd om arbetena av oförutsedd anledning skulle ta längre tid i anspråk än beräknat. Ansökan om förlängning bör prövas av hyresnämnden, och sådan ansökan bör givetvis inges innan tidsfristen har gått ut.

Beslutar hyresnämnden att utfärda användningsförbud, bör beslutet innehålla uppgift bl. a. om den tidpunkt från vilken förbudet skall gälla. Som jag har framhållit i det föregående bör kommunen inte ansöka om användningsförbud förrän det är klart att de berörda hyresgästerna kan få godtagbara ersättningslägenheter. Den tidpunkt då förbudet skall träda i kraft bör bestämmas så att hyresgästerna får skäligen rådru.

Utredningen framhåller i sitt betänkande att erfarenheter från hälsovårdsnämndernas verksamhet visar att ett ärende om avhjälpande av sanitär olägenhet kan förhalas genom *överlåtelse av fastigheten*. Stora olägenheter skulle uppstå om ett beslut om upprustning eller användningsförbud skulle kunna omintetgöras genom överlåtelse av fastigheten. Jag anser därför att sådant beslut — i likhet med beslut om tvångsförvaltning enligt TvL — bör gälla mot ny ägare av fastigheten.

Till upplysning för fastighetsspekulanter, panträttshavare och framtida långivare bör beslut om upprustningsåläggande och användningsförbud *antecknas i fastighetsboken resp. tomträttsboken*. Hyresnämnden bör därför ha skyldighet att genast sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för sådan anteckning.

Om upprustningen fullgörs, måste fastighetsägaren ha möjlighet att få detta antecknat på motsvarande sätt. Samma möjlighet måste finnas om en med användningsförbud belagd fastighet har rivits eller om den — t. ex. efter överlåtelse till kommunen — har rustats upp så att den uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard. Har åläggande om upprustning förfallit på grund av att ansökan om byggnadslov avslagits, bör även detta antecknas. Föreskrift bör därför meddelas om att anmälan till inskrivningsmyndighet skall göras i de situationer jag nu har angivit. Av naturliga skäl bör anmälan inte få göras av fastighetsägaren. Behörig men också skyldig att göra anmälan bör vara kommunen.

Det kan emellertid tänkas uppkomma fall där kommunen och fastighetsägaren har olika uppfattning i frågan om förutsättningar för anmälan till inskrivningsmyndigheten föreligger. Eftersom kommunen uppenbarligen inte kan göra anmälan i strid med sin uppfattning, måste frågan kunna hänskjutas till en opartisk bedömning. Det lämpligaste synes vara att fastighetsägaren bereds möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om prövning av frågan. Beslutar hyresnämnden att anmälan skall göras, bör beslutet givetvis sändas till inskrivningsmyndigheten sedan det vunnit laga kraft.

#### 5.1.8 Sambandet med gällande rivningsreglering

En omständighet som enligt min mening måste beaktas i detta sammanhang är om fastighetsägaren har möjlighet att göra ett beslut om upprustning verkningslöst genom rivning av det hus som skall upprustas. Det finns f. n. ingen bestämmelse som föreskriver skyldighet att bibehålla en fastighet som bostadsfastighet. Däremot finns föreskrifter i olika författningar som inskränker fastighetsägarens handlingsfrihet i detta avseende, t. ex. i jordabalken om hyresgästs rätt till förlängning av hyresavtal och i BS om byggnadslov för rivning av byggnad inom område med stadsplan. En viss prövning av en rivnings ändamålsenlighet sker nu med stöd av lagen om byggnadstillstånd m. m. och kungörelsen om byggnadstillstånd. Enligt 1 § i kungörelsen behövs bygg-

nadstillstånd bl. a. för rivning av flerfamiljshus inom stadsplanlagt område i kommun med över 30 000 invånare. Fråga om byggnadstillstånd prövas av Kungl. Maj:t, om byggnadskostnaden uppgår till minst tre milj. kr., och i annat fall av arbetsmarknadsstyrelsen eller, efter dess bemyndigande, länsarbetsnämnden. Om någon utför arbete utan byggnadstillstånd när sådant fordras, kan han vid vite förbjudas att fortsätta arbetet. Arbetsmarknadsstyrelsen får meddela närmare föreskrifter bl. a. om länsarbetsnämndens handläggning av tillståndsärenden. Med stöd av detta bemyndigande har styrelsen den 12 januari 1972 föreskrivit (Allmänna föreskrifter angående tillämpningen av författningarna om byggnadsreglering, cirkulär B:1) bl. a. att länsarbetsnämnden när ansökan avser rivning av flerfamiljshus skall inhämta yttrande från kommunen om husets tjänlighet som bostadshus.

Även om länsarbetsnämnden i allmänhet torde följa de rekommendationer kommunen ger i sitt yttrande, finns ingen föreskrift om att nämnden har skyldighet härtill. Jag anser att garantierna mot rivning behöver förstärkas i de fall då kommunen för en upprustningsfråga till hyresnämnden. Detta bör lämpligen ske genom att en bestämmelse införs att tillstånd till rivning av flerfamiljshus inte får meddelas, om hyresnämnden har ålagt husets ägare att rusta upp detta eller ansökan om sådant åläggande har givits in till nämnden. Det torde ankomma på Kungl. Maj:t att utfärda de bestämmelser som behövs. Jag vill framhålla att detta givetvis inte bör föranleda upphävande av den nu gällande föreskriften för länsarbetsnämnden att inhämta kommunens yttrande över ansökan om rivning av flerfamiljshus.

I detta sammanhang vill jag erinra om att i prop. 1973: 21 har förordats att äldre byggnader av bl. a. kulturhistoriska och miljömässiga skäl bör bevaras och moderniseras i den omfattning det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Det är därför angeläget att frågan om rivning av äldre byggnader med kulturhistoriska och miljömässiga värden bedöms med ökad restriktivitet.

Jag nämnde nyss att byggnadslov behövs för rivning av byggnad inom område med stadsplan. Bestämmelser härom finns i 54 § 1 mom. BS. Jag anser det nödvändigt att också dessa bestämmelser kompletteras med föreskrifter om att lov till rivning inte får ges om hyresnämnden har ålagt ägare till byggnaden att rusta upp denna eller ansökan om sådant åläggande har ingivits till nämnden. Jag förordar, efter samråd med chefen för civildepartementet, att föreskrifter av denna innebörd införs i BS. Jag kommer senare i detta ärende att lägga fram förslag till föreskrifter.

### 5.1.9 Tvångsmedel m. m.

I sitt lagförslag har utredningen valt att använda vite som tvångsmedel. Enligt förslaget skall föreläggande om upprustning alltid förenas med vite, såldes även när fastighetsägaren medger upprustning. För att göra förfarandet så effektivt som möjligt föreslår utredningen dessutom vissa förändringar av de regler som f. n. gäller beträffande vite, bl. a. att vite skall kunna anknytas till fastigheten i stället för till dess ägare.

Endast ett fåtal remissinstanser diskuterar utredningens val av vite som tvångsmedel. Alla dessa är mer eller mindre kritiskt inställda. I yttrandet från Stockholms kommun framhålls att lång tid kan förflyta mellan beslutet om föreläggande och igångsättningen av byggnadsarbetena samt att fastighetsägaren under denna tid sannolikt kommer att dra in allt underhåll. Olägenheterna och osäkerheten för hyresgästen under denna tid motiverar att mer omedelbart verkande medel ställs till förfogande för att eliminera brister som konstateras vid bostadsinspektionen. I yttrandet föreslås bl. a. att en bostad som vid inspektionen befunnits vara betydligt sämre än den lägsta godtagbara standarden bör kunna dömas ut omedelbart. Hovrätten över Skåne och Blekinge anser starka skäl tala mot ett flitigt och slentrianmässigt användande av vitesföreläggande vid modernisering av hyreshus. Särskilt när upprustningen är omfattande är det enligt hovrättens mening otillfredsställande att tillgripa vitesföreläggande. När det däremot gäller mindre omfattande arbeten anser hovrätten att vite kan vara ett lämpligt påtryckningsmedel.

I det föregående har jag framhållit att bestämmelserna i HS blir tillämpliga även på en fastighet som skall rustas upp på grund av bestämmelserna i BSL. Med hänsyn härtill anser jag det inte påkallat att här behandla frågan om utdömning av lägenhet i andra fall än de jag förut har berört, dvs. när ekonomiska skäl hindrar en upprustning av fastigheten eller när byggnadslov till upprustningen inte kan erhållas.

Om lagstiftningen skall bli effektiv, är det enligt min mening nödvändigt att hyresnämnden får möjlighet att förena upprustningsåläggande eller användningsförbud med vite. Vad hovrätten anför om användningen av vite kan jag i huvudsak ansluta mig till. Jag vill emellertid framhålla att frågan om tvångsmedel kommer i ett delvis annat läge med den ändrade prövningsordning som jag i det föregående har föreslagit. Man måste hålla i minnet att tvångsmedel enligt mitt förslag blir aktuella endast i fall där överenskommelse om upprustning inte har kunnat träffas och frågan förs till hyresnämnden samt att fastighetsägarens upprustningsskyldighet i dessa fall prövas av hyresnämnden efter muntlig förhandling. På grund av det nu anförda föreslår jag att nämnden skall få sätta ut vite i samband med upprustningsåläggande eller användningsförbud. Jag återkommer senare till frågan om användningen av vite.

Som jag nyss nämnde föreslår utredningen för att göra förfarandet så effektivt som möjligt vissa förändringar av de regler som f. n. gäller beträffande vite, bl. a. att vite skall kunna anknytas till fastigheten i stället för som nu i regel till ägaren. Jag delar den under remissbehandlingen framförda uppfattningen att de förändringar utredningen föreslår inte bör tas upp i detta begränsade sammanhang. Syftet med förändringarna torde f. ö. bli helt tillgodosett bl. a. genom de förslag till tvångsmedel som jag i det följande kommer att lägga fram för sådana fall där en fastighetsägare inte efterkommer ett åläggande om upprustning. Jag tar därför inte upp utredningens förslag i dessa delar.

Jag anser det sannolikt att de fastighetsägare, som efter prövning av hyresnämnden eller, efter överklagande, av överinstans ålagts att rusta upp sin fastighet eller förbudits att använda den för bostadsändamål i det övervägande antalet fall rättar sig efter vad som sålunda blivit bestämt. Att enbart förlita sig på fastighetsägarens goda vilja skulle emellertid inte vara realistiskt. Man måste räkna med att det kommer att finnas fastighetsägare som av olika skäl inte bryr sig om ett åläggande eller ett användningsförbud. Det är nödvändigt att tvångsmedel står till förfogande som gör det möjligt att komma till rätta med dessa fall.

För upprustningsfallens del uppkommer frågan om sådana tvångsmedel när den av hyresnämnden bestämda tidsfristen har gått ut och det konstateras att de förelagda åtgärderna inte har blivit utförda. Här kan olika medel behövas för olika situationer. Initiativet till ingripanden mot fastighetsägaren i dessa fall måste självfallet komma från kommunen.

Vad först gäller sådana fall, där det kan antas att fastighetsägaren i det längsta kommer att dra sig undan en upprustning, synes det ligga nära till hands att överväga införande av *tvångsförvaltning*.

Tvångsförvaltning kan f. n. tillgripas endast 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 och det finns anledning anta att rättelse inte kommer att ske. Den primära uppgiften för den som utses till förvaltare är att verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjs och att fastigheten genomgår sådana förbättringar och moderniseringar som kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten och företräder även i övrigt ägaren i angelägenheter som rör fastigheten och dess förvaltning.

Finner förvaltaren att det behöver utföras arbeten på fastigheten som kräver tillskott av andra medel än de som inflyter vid den löpande förvaltningen, skall han enligt 6 § ombesörja utredning om lämpliga åtgärder, kostnaderna för dem och möjligheterna att genom belåning av fastigheten eller på annat sätt skaffa medel för åtgärderna. Om hyres-

värden inte vill medverka till att åtgärderna genomförs, kan hyresnämnden lämna förvaltaren tillstånd att företa dem samt att ta upp nödvändigt lån och vid behov ansöka om inteckning i fastigheten.

Fördelarna med tvångsförvaltning i ärenden om upprustning enligt den föreslagna BSL skulle naturligtvis ligga däri att förvaltaren kan få företa förbättringsåtgärder och ta upp lån för dessa. Sådan utredning som förvaltaren enligt 6 § TvL skall ombesörja innan tillstånd lämnas föreligger redan i ett sådant upprustningsärende. Dessutom har såväl behovet av åtgärderna som de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för dem blivit prövade av hyresnämnden. Mot den bakgrunden bör det inte föreligga några betänkligheter mot att redan i beslutet om tvångsförvaltning lämna förvaltaren tillstånd att dels företa upprustningsåtgärderna, dels ta upp nödvändigt lån för dessa och vid behov ansöka om inteckning i fastigheten. Jag föreslår därför, efter samråd med statsrådet Lidbom, att en sådan ordning kommer till stånd.

Om TvL blir tillämplig i de fall jag nu har berört följer därav bl. a. att förordnande kan meddelas om att beslutet om tvångsförvaltning och tillstånd till upprustning skall lända till efterrättelse genast och att beslutet gäller mot ny ägare till fastigheten.

Möjligheten att tillgripa tvångsförvaltning bör inte stå öppen under obegränsad tid. En föreskrift om att talan skall väckas inom två år efter utgången av den tid som bestämts för arbetenas slutförande är enligt min mening lämplig.

I de fall jag nu har berört kan emellertid situationen vara den att en tvångsförvaltning skulle vara gagnlös. Fastighetsägaren kan t. ex. ha tagit ut och belånat inteckningar till så högt belopp att finansieringen av en upprustning inte kan ordnas. Den enda möjligheten att få till stånd en upprustning av fastigheten torde då vara att den övergår i kommunens ägo. Jag föreslår därför att kommunen i dessa fall får möjlighet att påkalla inlösen av fastigheten. Därvid bör bestämmelserna i ExL gälla i tillämpliga delar. Inlösen bör dock inte få komma i fråga om upprustningen är av endast ringa omfattning.

Även i fråga om inlösen bör en tidsfrist bestämmas inom vilken talan skall väckas. Jag förordar att den i likhet med vad som föreslås gälla för tvångsförvaltning sätts till två år från utgången av den för upprustningens slutförande bestämda tiden.

Som jag tidigare nämnde bör tvångsförvaltning och inlösen tillgripas huvudsakligen i de fall då fastighetsägaren kan förmodas i det längsta dra sig undan en upprustning. Fastighetsägarens underlåtenhet kan emellertid bero på i och för sig ursäktliga omständigheter. Som exempel kan nämnas det fallet att det råder tvist mellan kommunen och fastighetsägaren i frågan om föreskrivna åtgärder vidtagits och tvisten avgörs till kommunens fördel. I sådana och liknande situationer bör tvångsförvaltning inte komma i fråga. Enligt min mening bör ägaren i

stället föreläggas vid vite att fullgöra upprustningen. Givetvis skall en ny tidsfrist för arbetena då sättas ut.

Vad härefter angår sådana fall där hyresnämnden har beslutat om användningsförbud, vill jag först erinra om att jag tidigare har föreslagit att hyresnämnden skall få sätta ut vite i sådant beslut. För det fall att fastighetsägaren överträder ett användningsförbud, kan enligt min mening annan påföljd inte komma i fråga än att nytt högre vite utsätts.

Vad slutligen angår prövningen av frågor om tvångsåtgärder när fastighetsägaren inte efterkommer hyresnämndens beslut, har jag tidigare föreslagit att ExL skall gälla i tillämpliga delar för inlösenfallen. På grund härav kommer fastighetsdomstolen att ha hand om prövningen av dessa. När det gäller ingripande med tvångsförvaltning eller vite anser jag att någon annan instans än hyresnämnden inte kan komma i fråga. Ett av skälen till förslaget att hyresnämnden skall pröva frågor om upprustning och användningsförbud är just att det ankommer på nämnden att handlägga ärenden enligt TvL.

Beträffande utdömning av vite vill jag anmärka att hyresnämnden i prop. 1973: 23 med förslag till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder föreslås få rätt att utdöma processuella viten som nämnden förelägger med stöd av lagen. Jag anser det vara lämpligt att nämnden får pröva också utdömning av vite som föreläggs med stöd av BSL.

#### 5.1.10 Fullföljdsfrågor

Ärenden om tvångsförvaltning enligt TvL anhängiggörs vid hyresnämnd, medan expropriationsmål handläggs vid fastighetsdomstol som första instans. I båda fallen gäller att talan kan fullföljas ända upp till högsta domstolen. I fråga om fullföljd av talan i mål om inlösen enligt förslaget till BSL — vilka skall handläggas enligt bestämmelserna i ExL — finns inte anledning att göra avsteg från denna princip. Inte heller beträffande ärenden om tvångsförvaltning enligt lagförslaget finns det f. n. skäl att frångå gällande ordning. Härigenom kommer prövning i dessa ärenden att kunna ske i fyra instanser, nämligen hyresnämnd, fastighetsdomstol, hovrätt och högsta domstolen. Denna ordning bör gälla också för ärenden om utsättande eller utdömning av vite.

När det gäller fullföljd i ärenden om prövning av skyldighet att rusta upp en fastighet eller om användningsförbud anser jag dock att det kan vara motiverat att överväga andra fullföljdsregler än de nyss nämnda. Jag åsyftar det nära samband som råder mellan hyressättningsärenden och ärenden om upprustning och användningsförbud. Detta föranleder överväganden om en särskild fullföljdsordning för sådana ärenden. I denna fråga får jag efter samråd med statsrådet Lidbom anföra följande.

Den diskussion som under senare tid har förts om fullföljd mot fas-

tighetsdomstolarnas domar i hyressättningsmål visar att den nuvarande ordningen för överprövning av hyresnämnds avgöranden i dessa mål inte i alla delar är tillfredsställande. Det är framför allt två anmärkningar som kan riktas mot den. Dels är det inte möjligt att få till stånd en enhetlig praxis, dels medverkar partsrepresentanter endast i hyresnämnderna. Med den ställning som partsorganisationerna numera har på hyresmarknaden är det naturligt att de är representerade också i den eller de instanser som skall överpröva sådana avgöranden av hyresnämnd som är av särskild betydelse för organisationerna.

Frågor om upprustning och om användningsförbud enligt förslaget till BSL hör otvivelaktigt till den typ av ärenden där behovet av partsorganisationernas medverkan är särskilt påtagligt. Det rör sig här om avgöranden som bl. a. kräver hyrespolitisk överblick. Det är också angeläget att få till stånd en ordning som ger möjlighet till en enhetlig praxisbildning. På grund härav finner jag det befogat att för dessa ärenden överväga en fullföljdsordning som bättre än den för hyressättningsmålen gällande kan tillgodose kravet på inflytande från hyresmarknadens organisationer och på en enhetlig bedömning.

Mot den nu antydda bakgrunden har statsrådet Lidbom tidigare denna dag hemställt om och fått Kungl. Maj:ts bemyndigande att — som jag förut nämnde — tillkalla sakkunniga för att utreda frågan om överprövning av hyresnämndens avgöranden. De sakkunniga skall i första hand överväga en fullföljdsordning för hyressättningsmål och mål enligt den nu föreslagna BSL. Tanken är att man i sådana mål bör ha endast två instanser, av vilka den första skall vara hyresnämnden, och att överprövningen liksom i hyresregleringsmålen bör ligga på statens hyresråd. Vidare skall övervägas om även andra mål, företrädesvis tvister om tvångsförvaltning, bör fullföljas till hyresrådet och om hyresnämndsorganisationen bör kompletteras med teknisk sakkunskap i bostadsförbättringsfrågor.

I avvaktan på att fullföljdsfrågan utreds är det nödvändigt att till skapa en provisorisk ordning för talan mot hyresnämndens avgöranden i ärenden om upprustning och användningsförbud. För att i görlig mån undvika de olägenheter som enligt vad jag tidigare har anfört är för enade med den nuvarande ordningen i hyressättningsmål och redan från början skapa förutsättningar för en enhetlig praxis i hithörande frågor, anser jag att prövningen i andra instans bör ske vid en enda domstol, lämpligen Svea hovrätt. Mot hovrättens avgörande bör talan kunna fullföljas till högsta domstolen. Samma ordning bör gälla för hyresnämndens beslut i ärende om anmälan till inskrivningsmyndigheten om anteckning i fastighetsbok eller tomträttsbok om fullgjord upprustning m. m. Efter samråd med statsrådet Lidbom föreslår jag därför att

talán mot hyresnámnds avgörande i de ärenden jag nu har berört skall föras hos Svea hovrätt och att talán mot hovrättens avgörande skall få föras hos högsta domstolen.

### *5.1.11 Rättegångskostnadsfrågor*

Beträffande rättegångskostnader i hyresnámnden gäller den principen att vardera parten skall bära sina kostnader. Under remissbehandlingen har bl. a. fastighetsägareförbundet tagit upp frågan om ansvaret för de utredningskostnader som uppkommer i ett upprustningsärende. Om utredningsuppgifter läggs på fastighetsägaren, bör enligt förbundets mening kommunen bära de kostnader som inte kan förräntas genom ökad hyresintäkt. Jag kan för min del inte finna en sådan ordning motiverad. Jag vill erinra om att jag har föreslagit skyldighet för kommunen att tillsammans med ansökan om upprustningsåläggande till hyresnámnden inge den utredning som behövs för prövning av ärendet. Vidare vill jag framhålla att de standardförbättrande åtgärder som det här blir fråga om i regel grundar rätt till hyreshöjning. Jag anser mig därför inte ha anledning att förorda något avsteg från principen att vardera parten skall bära sina rättegångskostnader i hyresnámnden.

Vad angår kostnader som uppkommer i samband med fullföljd av talán mot hyresnámndens beslut vill jag erinra om den ordning som gäller enligt TvL när länsstyrelse eller hälsovårdsnámnd är sökande i ärende om tvångsförvaltning. I princip gäller då att vardera parten skall bära sin kostnad. För den händelse fastighetsägaren vinner besvärsmål, kan han emellertid få ersättning för sina kostnader av statsverket när länsstyrelsen är motpart och av kommunen om motparten är hälsovårdsnámnden.

På grund av det nära samband som råder mellan ärenden enligt TvL och ärenden enligt den föreslagna BSL anser jag att samma rättegångskostnadsregler bör gälla för dessa ärenden. Undantag härifrån måste dock göras för mål om inlösen i vilka bestämmelserna i ExL enligt vad jag tidigare har föreslagit skall gälla i tillämpliga delar.

## **5.2 Förslaget till ändringar i förköpslagen**

Vid försäljning och byte av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning äger kommun rätt att förköpa egendomen. Förköpsrätten kan dock inte göras gällande vid försäljning av tomträtt. Om marken behöver tas i anspråk av kommunen under den tid tomträttsavtalet löper, kan kommunen därför skaffa sig dispositionsrätt till marken endast genom frivillig uppgörelse med tomträttshavaren eller genom att expropriera tomträtten. Saneringsutredningen framhåller att

tomträtt i många andra sammanhang jämställs med fast egendom och föreslår att förköpslagen (FL) ändras så att den blir tillämplig även vid försäljning av tomträtter. Förslaget har i huvudsak fått ett positivt mottagande av remissinstanserna.

Förköpsrätten syftar bl. a. till att underlätta för kommunerna att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen. Inom vissa kommuner som under lång tid har tillämpat tomträtt vid upplåtelse av mark för bebyggelse kommer emellertid ett växande antal fastigheter inom områden med äldre saneringsmogen bebyggelse att falla utanför förköpsrätten till följd av att fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Stockholms kommun uppger t. ex. i sitt remissyttrande att ca 40 % av alla fastigheter inom kommunen är upplåtna med tomträtt. Behovet för en kommun att förvärva bebyggda fastigheter är f. ö. inte begränsat till områden med äldre saneringsmogen bebyggelse. I samband med t. ex. utbyggnad av trafikleder kan kommun tvingas ta i anspråk fastigheter med fullt moderna byggnader. Är fastigheterna upplåtna med tomträtt, är kommunen i ett sådant fall hänvisad till att träffa en frivillig uppgörelse med tomträtthavaren eller att tillgripa expropriation. Det anförda visar sålunda — vilket bestryks av remissutfallet — att det finns ett stort behov hos kommunerna av att ha möjlighet till förköp även av tomträtter.

Under remissbehandlingen har från några håll framhållits att en utvidgning av förköpsrätten till att omfatta även tomträtter kan uppfattas som en försämring av tomträttsinstitutet. Otvivelaktigt medför en sådan utvidgning av förköpsrätten vissa olägenheter för såväl köpare som säljare av tomträtter, bl. a. med hänsyn till att överlåtelsen blir definitiv först efter utgången av den tid under vilken kommunen kan utöva sin förköpsrätt. Man får dock i sammanhanget inte glömma att säljaren visat avsikt att fråntråda tomträtten för det pris och på i huvudsak de villkor i övrigt som kommunen är skyldig att godta, om förköp sker. För en köpare kan det också många gånger vara en fördel att vid förvärvstillfället bli informerad om att den aktuella fastigheten avses få en annan användning. En expropriation några år efter det att köparen tillträtt fastigheten torde medföra betydligt större olägenheter för köparen och upplevas som ett väsentligt större intrång än ett förköp. En utvidgning av förköpsrätten till att omfatta även tomträtt kan enligt min mening därför inte antas nämnvärt försvaga tomträttsinstitutet. I likhet med saneringsutredningen förordar jag därför, efter samråd med statsrådet Lidbom, att FL ändras så att kommun får förköpsrätt även vid försäljning som omfattar tomträtt.

Från förköpsrätten undantas bl. a. fastigheter som har en areal mindre än 3 000 m<sup>2</sup> och ett värde som är lägre än 200 000 kr. Som värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet i vilken fastigheten ingår. För att likformighet skall uppnås mellan

förköp av fast egendom och tomträtt bör som tomträttens värde gälla taxeringsvärdet på den fastighet i vilken tomträtten är upplåten, dvs. såväl mark- som byggnadsvärde.

Denna areal- och värderegel medför enligt utredningen att ett stort antal fastigheter inom saneringsområden faller utanför FL:s tillämpningsområde. Genom bearbetningar av material från 1970 års fastighets-taxering har utredningen sålunda kommit fram till att 60 % av affärs- och hyresfastigheterna i landet har ett taxeringsvärde som är lägre än 200 000 kr. För att ge kommunerna ökade möjligheter att förköpa fastigheter inom saneringsområden föreslår utredningen att areal- och värderegeln inte skall gälla inom sådant saneringsområde som redovisas i saneringsprogram som antagits av kommunen. Förslaget har i huvudsak fått ett positivt mottagande. Några remissinstanser är dock kritiska och framhåller bl. a. att fastställande av saneringsområde måste ske i andra och mer reglerade former än vad utredningen tänkt sig.

Den avgränsning av förköpsrätten som ligger i areal- och värderegeln och de konsekvenser den för med sig vid den praktiska tillämpningen är frågor som rör omfattningen av förköpsrätten som sådan. Avgränsningen har således betydelse utöver de fall som saneringsutredningen åsyftar. En eventuell ändring av areal- och värderegeln bör därför ske vid en prövning av hela förköpsinstitutet. F. n. finns inte underlag för en sådan prövning. Efter samråd med statsrådet Lidbom förordar jag därför att utredningens förslag i denna del inte genomförs.

Vad angår utredningens förslag om förlängning av den tid inom vilken förköp skall utövas, anser jag att det kan ifrågasättas om förslaget i praktiken skulle medföra några fördelar av betydelse. Däremot står det klart att det skulle vålla betydande administrativa besvär för inskrivningsmyndigheterna. På grund härav anser jag att förslaget inte bör genomföras.

## 6 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom inrikesdepartementet upprättats förslag till

- 1) bostadssaneringslag,
- 2) lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
- 3) lag om ändring i förköpslagen (1967: 868).

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

## 7 Specialmotivering

### 7.1 Förslaget till bostadssaneringslag

#### *Inledande bestämmelser*

I lagförslagets inledande avsnitt har samlats bestämmelser om tillämpningsområdet och andra grundläggande föreskrifter för tillämpningen.

Tillämpningsområdet anges i 1 § och överensstämmer som jag har föreslagit i den allmänna motiveringen med TvL:s. Detta innebär bl. a. att de föreslagna bestämmelserna inte kan tillämpas på hus som bebos enbart av ägaren eller på hus som tillhör bostadsrättsförening och vars samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt, även om bostadsrättshavaren i sin tur hyr ut lägenheten.

I paragrafens andra stycke sägs att lagen inte gäller fastighet som tillhör staten eller kommun. Åläggande om upprustning eller användningsförbud skall således inte kunna meddelas beträffande sådan fastighet. Däremot åligger det naturligtvis såväl staten som kommun att efter förvärv av en fastighet ställa sig till efterrättelse vad hyresnämnden dessförinnan kan med stöd av BSL ha beslutat beträffande fastigheten. För att anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken skall kunna ske när t. ex. föreskriven upprustning i ett sådant fall har blivit utförd, föreskrivs i paragrafen att bestämmelserna i 11 och 12 §§ om anteckning i fastighetsboken m. m. skall gälla vid sådant förvärv.

Enligt 1 § tredje stycket skall lagen vara tillämplig på vissa nyttjanderätter. Bestämmelserna, som har utformats efter mönster av 1 § andra stycket TvL, innebär till en början att tomträtt vid tillämpningen av BSL likställs med fast egendom. När bostadshus eljest tillhör annan än ägaren av marken skall lagen gälla i tillämpliga delar. Enligt tredje stycket sista punkten skall, när omständigheterna föranleder det, som ägare av fastighet anses annan som innehar fastigheten. Bestämmelsen syftar bl. a. på sådana fall då innehavaren på grund av föreskrift i testamente lyfter fastighetens avkastning med skyldighet att ombesörja skötsel och underhåll.

I 2 § finns de grundläggande bestämmelserna om att hyresnämnden kan ålägga fastighetsägare att rusta upp fastigheten till lägsta godtagbara standard eller meddela användningsförbud. Av bestämmelserna framgår att endast kommunen är behörig att ansöka om sådant åläggande eller förbud.

I första stycket talas om åtgärd som behövs för att bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. Därunder faller inte bara åtgärder inom bostadshuset utan även sådana åtgärder utanför detta som fastighetsägaren är ansvarig för och som behövs för att t. ex. vatten- och avloppssystemet skall fungera tillfredsställande eller för att huset i övrigt skall fylla sin funktion som bostadshus.

Angående det materiella innehållet i den lägsta godtagbara standarden får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen.

Som jag tidigare har framhållit skall den omständigheten att en fastighet har blivit föremål för kommunens saneringsverksamhet inte hindra t. ex. hälsovårdsnämnden att ålägga fastighetsägaren att undanröja sanitär olägenhet. Möjlighet att i sådana fall ingripa mot fastighetsägaren måste finnas bl. a. därför att det kan förflyta lång tid från det upprustning av fastigheten aktualiseras till dess att upprustningen blir genomförd. På grund härav kan det uppkomma fall då t. ex. en fråga om föreläggande av hälsovårdsnämnd mot fastighetsägaren inte är avgjord när hyresnämnden skall pröva ansökan om upprustning av samma fastighet. Några olägenheter av att frågan inte är slutligt avgjord behöver dock inte uppstå. Man måste komma ihåg att ett föreläggande enligt HS ofta avser enstaka konkreta brister, medan frågan om upprustning i regel kommer att avse hela huset och innefatta undanröjande av såväl sanitära som andra brister. Skulle upprustningen ha påbörjats när frågan om föreläggande är avgjord, torde föreläggandet vara inaktuellt och inte bli fullföljt. Skulle det anses nödvändigt att genomföra de åtgärder som avses med föreläggandet innan upprustningen börjar, påverkar detta inte hyresnämndens möjligheter att pröva upprustningsfrågan. Förhållandena blir i allt väsentligt desamma om ansökan hos hyresnämnden avser användningsförbud. En pågående process om åtgärder enligt HS utgör därför i regel inte något hinder mot att hyresnämnden beträffande samma fastighet prövar fråga om upprustning eller användningsförbud. Det nu anförda torde vara tillämpligt också när den pågående processen avser åtgärder enligt BS.

Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen är det nödvändigt att BSL innehåller sådana bestämmelser att prövningen av ett ärende inte hindras av att äganderätten till fastigheten är svår att fastställa. I 3 § har därför — med 5 kap. 11 § ExL som förebild — tagits in bestämmelser om att ansökan skall kunna riktas mot den som senast erhållit eller sökt lagfart på fastigheten, även om denne överlåter fastigheten, innan ansökan ges in till hyresnämnden. Detta innebär att nämndens beslut blir bindande för den eller dem som härleder sin rätt till fastigheten från den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt. Däremot torde beslutet inte bli bindande för den som inte längre har lagfart på fastigheten men som likväl är dess rätta ägare. Några olägenheter av betydelse torde dock inte uppkomma på grund av att verkan av beslutet är avgränsad på detta sätt.

I 5 kap. 11 § ExL föreskrivs för det fall, att fastigheten överlåts utan att den nye ägaren söker lagfart innan talan om expropriation väcks, att den till vilken fastigheten sålunda överlåtits skall ha samma ställning i målet som om överlåtelsen skett under rättegången. Detta innebär bl. a. att bestämmelserna i 13 kap. 7 § rättegångsbalken om över-

låtelse av tvisteföremålet och reglerna i 14 kap. samma balk om intervenients deltagande i rättegång blir tillämpliga.

Av 13 kap. 7 § rättegångsbalken följer bl. a. att, om svaranden överlåter tvisteföremålet, den nye ägaren får inträda i målet i svarandens ställe om kändanden ger sitt samtycke. Å andra sidan är ny ägare i ett sådant fall skyldig att på kändandens yrkande inträda som part i rättegången. Av bestämmelserna i 14 kap. följer bl. a. att den som inte är part i rättegången men vars rätt saken rör kan få delta i rättegången som intervenient oberoende av parternas samtycke.

Varken den nu gällande lagen om arrendenämnder och hyresnämnder eller förslaget i prop. 1973: 23 till ny sådan lag innehåller några bestämmelser för det fall att överlåtelse sker av tvisteföremålet.

Det kan ifrågasättas om det för ärenden enligt BSL finns behov av några regler motsvarande dem i 5 kap. 11 § ExL om ny ägares ställning. I så gott som alla fall torde nämligen eventuella planer på överlåtelse bli kända i samband med den besiktning av fastigheten som kommunen gör, och kommunen kan då rätta sitt fortsatta handlande därefter. Med hänsyn till att hyresnämndens avgörande enligt vad jag tidigare har föreslagit skall gälla mot ny ägare av fastigheten anser jag det dock nödvändigt att bestämmelser av motsvarande innebörd som i 5 kap. 11 § ExL finns också i BSL. I 3 § har därför tagits in en föreskrift att den som förvärvar fastigheten innan ansökan ges in till hyresnämnden skall ha samma ställning som om fastigheten hade överlåtits under ärendets handläggning. Som jag nyss anförde saknar lagen om arrendenämnder och hyresnämnder regler angående förfarandet när tvisteföremålet överlåts. Detta torde emellertid inte göra det nödvändigt med någon särskild reglering i BSL utan rättegångsbalkens regler i detta avseende torde utan olägenhet kunna tillämpas analogiskt.

Som en kompletterande regel föreskrivs i 3 § sista punkten att, om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, ansökan kan riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

4 § innehåller bestämmelser om att lagen om arrendenämnder och hyresnämnder skall gälla i fråga om förfarandet i hyresnämnden.

#### *Förutsättningar för åläggande om åtgärder och för användningsförbud*

I 5 och 6 §§ anges förutsättningarna för åläggande om åtgärder resp. användningsförbud. Enligt 5 § 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 kostnaden för åtgärderna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. I den allmänna motiveringen har jag utvecklat vad som skall avses med skäligt ekonomiskt utbyte. Som jag tidigare har anfört måste det kunna förutsättas att kommunen, innan ansökan om upprustningsåläggande ges in till hyresnämnden, förvissat sig om att

byggnadslov till de aktuella åtgärderna kommer att beviljas.

Förutsättningarna för användningsförbud avhandlas i 6 §. Sådant förbud skall kunna meddelas antingen då ekonomiska förutsättningar för upprustning inte föreligger eller då byggnadslov till upprustningen inte kan påräknas. Eftersom kommunens ansökan till hyresnämnden reglmässigt kommer att åtföljas av yttrande från byggnadsnämnden, får hyresnämnden kännedom om byggnadsnämndens inställning i upprustningsfrågan. Framgår det av yttrandet att byggnadslov inte kan påräknas, bör detta i regel utgöra tillräcklig grund för hyresnämnden att bifalla ett yrkande om användningsförbud. Enligt paragrafens sista punkt får dock användningsförbud meddelas endast beträffande lägenhet som har betydande brister i förhållande till lägsta godtagbara standard. I den allmänna motiveringen har jag närmare belyst denna fråga.

Jag vill i detta sammanhang framhålla att ett användningsförbud medför skyldighet för fastighetsägaren att aktivt verka för att lägenheten blir utrymd.

I 7 § har tagits in bestämmelser om att upprustningsåläggande skall anses förfallet, om byggnadslov inte kan erhållas. Som jag tidigare har påpekat är hyresnämnden i ett sådant fall oförhindrad att på ansökan av kommunen och under de förutsättningar som anges i 6 § besluta om användningsförbud.

#### *Verkan av beslut i vissa fall m. m.*

Enligt 8 § första stycket blir beslut med åläggande om åtgärder eller användningsförbud gällande mot ny ägare av fastigheten. Av skäl som jag har anfört i den allmänna motiveringen bör denna verkan av beslutet inte omfatta vite som sätts ut i beslutet. En bestämmelse om detta har tagits in i paragrafens andra stycke. Det bör påpekas att beslut om åläggande eller användningsförbud gäller även mot den som förvärvar en fastighet på exekutiv auktion.

I 9 § föreskrivs bl. a. att i beslut med upprustningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken upprustningen skall vara genomförd. Jag vill i detta sammanhang erinra om att jag i prop. 1973: 21 framhållit som önskvärt att modernisering av äldre hus sker så att evakuering undviks, t. ex. genom att moderniseringen utförs i etapper. Även om arbetena genomförs på detta sätt, blir det i regel nödvändigt att prövningen hos hyresnämnden omfattar upprustningen i dess helhet. Om arbetena skall utföras etappvis, kan det vara lämpligt att nämnden bestämmer en tidsfrist för varje etapp.

#### *Anteckning i fastighetsboken m. m.*

Avsnittet om anteckning i fastighetsboken m. m., som omfattar 10—12 §§, inleds med bestämmelser dels om skyldighet för hyresnämnden att sända beslut om upprustningsåläggande eller användningsförbud till

bl. a. inskrivningsmyndigheten (10 §), dels om vad som skall iaktas när fastighetsägaren har efterkommit sådant åläggande eller när byggnadslov till upprustning avslagits eller när ett användningsförbud på grund av rivning eller upprustning förlorat sin aktualitet (11 §). I 10 § föreskrivs att beslut om upprustningsåläggande skall sändas också till länsarbetsnämnden och byggnadsnämnden. Anledningen till föreskriften är att byggnadstillstånd eller byggnadslov till rivning enligt vad jag föreslagit i den allmänna motiveringen inte skall få meddelas beträffande byggnad som enligt hyresnämndens beslut skall rustas upp.

Bestämmelserna i 12 § är avsedda i första hand för det fall att kommunen och fastighetsägaren har olika uppfattning i frågan om en föreskriven upprustning har blivit utförd. Bestämmelserna är emellertid tillämpliga också om tvist föreligger t. ex. i frågan om en med användningsförbud belagd lägenhet har förbättrats så att den uppnår lägsta godtagbara standard. I enlighet med vad jag har föreslagit i den allmänna motiveringen får fastighetsägaren i situationer som dessa ansöka hos hyresnämnden om anmälan till inskrivningsmyndigheten i och för anteckning i fastighets- eller tomträttsboken.

#### *Vite, tvångsförvaltning, inlösen m. m.*

13 § innehåller bestämmelser om hyresnämndens möjlighet att sätta ut vite i beslut med upprustningsåläggande eller användningsförbud. I paragrafens andra stycke finns bestämmelser för det fall att överlåtelse sker av fastighet beträffande vilken upprustningsåläggande eller användningsförbud utfärdats. Bestämmelserna, som innebär att hyresnämnden då kan sätta ut nytt vite, skall ses mot bakgrund av föreskriften i 8 § andra stycket att beslut om vite inte gäller mot ny ägare av fastigheten. Vitesbeloppet får bestämmas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall. Några bestämmelser om detta anser jag inte nödvändiga.

Om fastighetsägaren inte efterkommer hyresnämndens beslut, kan kommunen, som jag tidigare har framhållit, genom ansökan till hyresnämnden påkalla tvångsåtgärder mot honom. De påföljder som då kan komma i fråga är tvångsförvaltning och vite. I den allmänna motiveringen har jag angivit de principer som bör vara vägledande vid valet av påföljd för underlåten upprustning. I allmänhet torde fastighetsägarens underlåtenhet utgöra tillräcklig grund för att hyresnämnden skall kunna besluta om tvångsförvaltning. Om förvaltningen skall få avsedd effekt, torde det nästan undantagslöst bli nödvändigt att lämna förvaltaren tillstånd att utföra upprustningen, ta upp nödvändiga lån och verkställa pantförskrivning. Bestämmelser om tvångsförvaltning finns i 14 § första stycket. För det fall att hyresnämnden i stället för tvångsförvaltning förelägger fastighetsägaren nytt vite, föreskrivs i paragrafens andra stycke att nämnden skall bestämma ny tid inom vilken åtgärden skall ha

vidtagits. Bestämmelsen är påkallad bl. a. på grund av att tidsfristen för ansökan om tvångsförvaltning skall räknas från utgången av den tid som bestämts för upprustningsåtgärdernas genomförande (15 §). Jag anser det inte nödvändigt med någon motsvarande bestämmelse för det fall att hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning.

16 § anger förutsättningarna för inlösen. Denna sanktion kan tillämpas antingen om det på förhand kan bedömas att tvångsförvaltning skulle vara verkningslös eller om detta visar sig under pågående förvaltning. En förutsättning för inlösen är att åtgärderna inte är av endast ringa omfattning. Vid bedömningen härav kan man naturligtvis inte enbart se till åtgärderna som sådana, utan bedömningen måste göras mot bakgrund av bl. a. det ifrågavarande husets storlek och värde.

I enlighet med vad jag har föreslagit i den allmänna motiveringen föreskrivs i 17 § att ExL skall gälla i tillämpliga delar i mål om inlösen. Undantag har emellertid föreskrivits i fråga om bestämmelserna i 4 kap. 2 § ExL. Enligt dessa gäller att, om det företag för vars genomförande expropriationen äger rum har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens värde, löseskillingen skall — med vissa begränsningar — 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 och skulle således kunna medföra att kommunen vid inlösen måste betala en löseskillning motsvarande det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om den inte varit belastad med krav på upprustning. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen skall värdet av fastigheten vid prövningen av frågan om upprustningsskyldighet föreligger anses belastat med de krav på upprustning som kan ställas med stöd av bestämmelserna i lagförslaget. Eftersom samma bedömningsgrunder i detta avseende bör tillämpas när det gäller inlösen, anser jag det nödvändigt att uttryckligen undanta 4 kap. 2 § ExL från tillämpning i dessa mål.

I 17 § har vidare tagits in en bestämmelse om att den s. k. presumptionsregeln i 4 kap. 3 § ExL skall avse värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

18 § innehåller bestämmelser om att hyresnämnden vid överträdelse av användningsförbud får sätta ut nytt vite.

#### *Övriga bestämmelser*

I 19 § har tagits in bestämmelser om kommuns rätt till besiktning av fastighet. Även om det normalt inte torde uppkomma något problem för kommunen med att få tillträde till en fastighet för besiktning, anser jag det nödvändigt med en uttrycklig bestämmelse om kommunens rätt i detta avseende. En av förutsättningarna för att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan om upprustningsåläggande eller användningsförbud är ju att bristerna i lägenheterna och i huset är preciserade.

I paragrafens andra stycke har därför också tagits in en bestämmelse om att hyresnämnden kan förelägga fastighetsägaren att vid vite hålla fastigheten tillgänglig för besiktning.

20—24 §§ innehåller bestämmelser om utdömande av vite, fullföljd mot hyresnämndens beslut och rättegångskostnad vid fullföljd.

I enlighet med vad jag har föreslagit i den allmänna motiveringen föreskrivs i 20 § bl. a. att talan om utdömande av vite skall föras vid hyresnämnden. Paragrafen innehåller dessutom bestämmelser om att talan om utdömande av vite skall föras av kommunen och att utdömt vite ej får förvandlas.

I den allmänna motiveringen har jag utförligt behandlat frågan om fullföljd mot hyresnämndens beslut. I enlighet med vad jag har föreslagit där finns bestämmelser i 21 § om att talan mot hyresnämndens beslut i ärende om upprustningsåläggande eller användningsförbud eller i ärende enligt 12 § skall föras hos Svea hovrätt samt att talan mot nämndens beslut i övriga fall skall föras hos fastighetsdomstolen.

Med beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd avses nämndens beslut i sak. Talan mot andra beslut av nämnden kommer på grund av 4 § att regleras i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Detta innebär, om förslaget i prop. 1973: 23 genomförs, att talan i dessa fall skall föras hos fastighetsdomstolen. Bestämmelserna i 21 § tredje stycket om besvärstidens längd och sättet för beräkningen av denna tid överensstämmer med vad som kommer att gälla för tvångsförvaltning om förslaget härom i nämnda prop. genomförs. I tredje styckets sista punkt har tagits in en bestämmelse av samma innebörd som 52 kap. 2 § rättegångsbalken, nämligen att besvärstalan skall avvisas om den inte har fullföljts på föreskrivet sätt eller inom rätt tid. Bestämmelserna i 22 § om parts hörande i besvärsmål har utformats efter mönster i TvL.

I 23 § finns bestämmelser om rättegångskostnad i högre rätt. Bestämmelserna har kommenterats närmare i den allmänna motiveringen.

I den avslutande paragrafen, 24 §, har tagits in bestämmelser som klargör att rättegångsbalkens regler om tvistemål och besvär skall, med de avvikelser som följer av 21—23 §§, gälla beträffande rättegången i hovrätt och högsta domstolen i mål som fullföljs från hyresnämnd.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1974.

I överensstämmelse med vad som föreskrivs i punkt 13 av övergångsbestämmelserna till ExL föreslås att bestämmelserna i 17 § om tillämpning av presumptionsregeln inte skall gälla värdeökning som inträffat före utgången av juni 1971.

## 7.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

I 1 § föreslås ett tredje stycke med en erinran om att BSL innehåller bestämmelser om tvångsförvaltning i vissa fall. Stycket är föranlett av förslaget att hyresnämnden enligt 14 § BSL skall kunna besluta om tvångsförvaltning om fastighetsägaren inte utför de upprustningsåtgärder hyresnämnden ålagt honom.

Den föreslagna ändringen är avsedd att träda i kraft samtidigt med BSL.

## 7.3 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen

I FL föreslås tillägg i 1 och 3 §§ med anledning av förslaget att förköp skall kunna utövas även vid överlåtelse av tomträtt.

Som jag har föreslagit i den allmänna motiveringen bör som tomt-rättens värde gälla taxeringsvärdet på den fastighet i vilken tomträtten är upplåten, dvs. såväl mark- som byggnadsvärde. Detta medför att bestämmelserna i 3 § tredje stycket FL behöver kompletteras. Där sägs nämligen att, om taxeringsvärde inte finns, i stället skall gälla det värde som läggs till grund för bestämmandet av stämpelskatten. Enligt 8 § 2 mom. stämpelskatteförordningen (1964: 308, omtryckt 1971: 454) gäller bl. a. att, vid beräkning av stämpelskatt för förvärv av tomträtt, det taxerade byggnadsvärdet skall gälla som taxeringsvärde. Om 3 § tredje stycket FL inte kompletteras skulle således värdet av tomträtt i de fall som nu avses motsvara endast byggnadsvärdet.

För det fall att fast egendom saknar taxeringsvärde som kan läggas till grund för bestämmande av stämpelskatt, gäller enligt 8 § 1 mom. tredje stycket stämpelskatteförordningen att inskrivningsmyndigheten fastställer egendomens värde efter intyg av sakkunnig eller annan utredning. Enligt 1 mom. femte stycket kan inskrivningsmyndigheten, när särskilda skäl föranleder det, hos länsstyrelsen påkalla att egendomen skall åsättas värde till ledning för skattens bestämmande.

För att värdet av tomträtt i de fall jag nu har berört skall kunna beräknas enligt samma principer som när det gäller fast egendom, föreslås ett tillägg till 3 § tredje stycket av innebörd att fastighetens värde skall bestämmas på det sätt som föreskrivs i 8 § tredje och femte stycket stämpelskatteförordningen.

I 3 § första stycket punkt 5 föreslår jag en redaktionell ändring.

De föreslagna ändringarna avses träda i kraft samtidigt med BSL. Försäljning eller byte av tomträtt som skett före ikraftträdandet skall inte omfattas av de nya bestämmelserna.

I 13 kap. 7 § jordabalken föreskrivs att bestämmelserna om fast egendom i första avdelningen av balken (1—18 kap.) skall, om inte annat

följer av särskilda bestämmelser om tomträtt, äga motsvarande tillämpning i fråga om överlåtelse av tomträtt och om rättighet i eller till förmån för tomträtt samt om rättsförhållanden i övrigt angående tomträtt. Vad gäller bestämmelserna i balkens andra avdelning (19—23 kap.) finns regler av motsvarande innebörd i 21 kap. 7 § om inskrivning av tomträtt och i 22 kap. 15 § om inteckning i tomträtt. Den föreslagna ändringen i FL torde därför inte föranleda någon följdändring i jordabalken.

## 8 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över förslagen till

- 1) bostadssaneringslag,
  - 2) lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
  - 3) lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)
- inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

*Gunnel Anderson*

*Bilaga 1*

## Saneringsutredningens lagförslag

**Förslag till****Bostadssaneringslag****Allmänna bestämmelser**

**1 §** I enlighet med denna lag äger kommun ålägga ägare av fastighet inom kommunen att upprusta hus och anordningar i husets närmaste omgivning till viss standard eller att förbjuda husets användning för bostadsändamål.

Åläggande eller förbud skall kunna avse fastighet med mer än två bostadslägenheter och företrädesvis sådana som upplåts med hyresrätt.

**2 §** Åläggandets syfte är att, med hänsyn till tidens krav och ortens sed, undanröja uppenbara brister från bostadsfunktionella och byggnadstekniska synpunkter så att en lägsta godtagbar standard uppnås.

**3 §** Kungl. Maj:t utfärdar i särskild ordning föreskrifter om den lägsta godtagbara standarden. Standardkraven skall avse lägenhets utrustning och inredning samt komplement till denna ävensom husets utförande och kondition.

**4 §** Såvitt gäller lägenhets utrustning och inredning samt komplement till denna skall föreskrifterna enligt 3 § företrädesvis avse uppvärmningen, tillgången till vatten och avlopp, klosett, dusch och tvättställ, elinstallationen, tillgången till utrymme för matlagning samt tvättstuga och förrådsutrymme.

**5 §** Beträffande husets utförande och kondition skall föreskrifterna enligt 3 § företrädesvis avse byggnadsstommens tillstånd med hänsyn till sprickbildning o. d., frihet från vattenläckage i yttertak och ytterväggar, värmeisolering i ytterväggar och bjälklag, frihet från rostbildning samt igensättning o. d. i installationer ävensom beskaffenheten av ljudisoleringen mot omgivningen och mellan olika lägenheter.

**6 §** Kommunstyrelsen, eller efter kommunens bestämmande annat kommunalt organ, beslutar om åtgärder enligt denna lag.

**7 §** Kommunen skall tidsmässigt planera bostadsinspektionen enligt 9—11 §§ så att bostäder av den sämsta beskaffenheten i första hand omfattas av åtgärder enligt denna lag.

**8 §** Länsstyrelsen skall vaka över tillämpningen av denna lag i länet och tillse att lämpliga åtgärder vidtas för att undanröja missförhållanden som kommit till dess kännedom.

**Besiktning**

**9 §** Kommunen skall besiktiga fastigheten för att utröna dess brister i förhållande till utfärdade föreskrifter om lägsta godtagbara standard.

**10 §** Till besiktningen skall kallas fastighetens ägare eller företrädare för denne. Utevaror är ej hinder för förrättningen.

Över besiktningen skall upprättas protokoll, som tillställs fastighetsägaren.

**11 §** Handräckning får begäras från polismyndigheten om tillträde för besiktning vägras utan godtagbart skäl.

### **Föreläggande att ange hinder**

**12 §** Om besiktningen föranleder det skall kommunen förelägga fastighetsägaren att ange hinder mot upprustningen. Uppgivet hinder skall hänföra sig i första hand till att upprustningen är tekniskt-ekonomiskt olämplig, att svårigheter föreligger att skaffa medel eller arbetskraft eller till att formella skäl föreligger.

**13 §** Föreläggandet skall innehålla föreskrift att hinder skall anges senast inom viss tid. Tiden skall bestämmas till tre månader eller, om särskilda skäl föreligger, högst sex månader efter delgivning av föreläggandet.

**14 §** Över föreläggande att ange hinder får besvär ej anföras.

### **Vitesföreläggande**

**15 §** Har fastighetsägaren medgivit upprustningen eller ej angivit hinder eller finner kommunen att uppgivet hinder inte bör beaktas skall kommunen förelägga fastighetsägaren att upprusta fastigheten.

**16 §** Föreläggandet skall avse att åtgärderna är genomförda viss dag och senast inom 2 år efter delgivning av beslutet. Om skäl föreligger därtill med hänsyn till åtgärdernas omfattning kan tiden dock sättas senare.

**17 §** Föreläggandet skall vara förenat med vite.

Vitet bestämmas till belopp som är skäligt med hänsyn till åtgärdernas omfattning, dock högst 200 000 kronor.

**18 §** Föreläggandet är gällande mot ny ägare av fastigheten efter anmälan till inskrivningsmyndigheten och vederbörlig anteckning i fastighetsboken.

**19 §** Har de förelagda åtgärderna genomförts kan fastighetsägaren hos kommunen begära att anteckningen om föreläggandet upphävs hos inskrivningsmyndigheten.

**20 §** Besvär över vitesföreläggande eller vägrad begäran om upphävande av anteckning förs hos länsstyrelsen.

Besvär över länsstyrelsens beslut förs hos kammarrätten.

### **Förbud mot användning av bostad**

**21 §** Finner kommunen efter besiktning eller efter invändning om hinder att genomförandet av åtgärderna kommer att medföra orimliga kostnader eller att byggnadslov ej kan erhållas äger kommunen att i stället

för att meddela föreläggande besluta om förbud mot lägenheternas användning för bostadsändamål.

**22 §** Besvär över beslut om förbud förs på sätt som gäller för besvär över vitesföreläggande.

#### **Utdömmande av vite**

**23 §** Har tiden för fullgörelse utlupit utan att åtgärderna vidtagits äger kommunen hos länsstyrelsen begära vitets utdömmande.

**24 §** Besvär över länsstyrelsens beslut om utdömmande av vite förs hos kammarrätten.

**25 §** Vid prövningen av fråga om utdömmande av vitet skall lagakraftvunnet vitesföreläggande anses äga rättskraft, så att endast nya omständigheter eller omständigheter i samband med underlåtenhet att fullgöra föreläggandet beaktas.

#### **Tillämpningsföreskrifter**

**26 §** Kungl. Maj:t äger utfärda föreskrifter för tillämpningen av denna lag i vad avser frågor enligt 1, 2 samt 6 och 7 §§.

*Bilaga 2*

## De remitterade förslagen

**1 Förslag till****Bostadssaneringslag**

Härigenom förordnas som följer.

**Inledande bestämmelser**

**1 §** Denna lag äger, med de undantag som följer av andra stycket, tillämpning på fastighet på vilken finnes bostadslägenhet som är uttyrd av fastighetens ägare och ej utgör del av dennes egen bostad.

Lagen gäller ej fastighet som tillhör staten eller kommun. Förekommer anteckning som avses i 10 § beträffande fastighet som staten eller kommun förvärvat, gäller dock bestämmelserna i 11 och 12 §§ i tillämpliga delar.

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

**2 §** Uppnår bostadslägenhet inom fastighet som avses i 1 § första stycket ej lägsta godtagbara standard, får hyresnämnden efter ansökan av kommun och under de förutsättningar som anges i 5 eller 6 § ålägga fastighetens ägare att vidtaga åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard eller förbjuda att lägenheten användes för bostadsändamål (användningsförbud).

Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer meddelar bestämmelser om vad som skall förstås med lägsta godtagbara standard.

**3 §** Ansökan om åläggande att vidtaga åtgärd som avses i 2 § första stycket eller om användningsförbud kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne innan ansökan ingivits har överlåtits fastigheten. Den till vilken fastigheten sålunda överlåtits har i ärendet samma ställning som om överlåtelsen skett under ärendets handläggning. Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

**4 §** I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 000) om arrendenämnder och hyresnämnder.

**Förutsättningar för åläggande om åtgärder och för användningsförbud**

**5 §** Åläggande för fastighetsägare att vidtaga åtgärd som avses i 2 § första stycket får meddelas, om fastigheten med hänsyn till kostnaden för åtgärden kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

**6 §** Användningsförbud får meddelas om fastigheten efter åtgärd som avses i 2 § första stycket kan beräknas ej ge det utbyte som avses i 5 § eller om det kan antagas att byggnadslov till åtgärden ej kommer att beviljas. Sådant förbud får dock meddelas endast beträffande lägenhet som har betydande brister i förhållande till lägsta godtagbara standard.

**7 §** Har fastighetsägaren ålagts att vidtaga åtgärd som avses i 2 § första stycket men beviljas ej byggnadslov till åtgärden, är åläggandet förfallet.

#### **Verkan av beslut i vissa fall m. m.**

**8 §** Åläggande eller användningsförbud enligt 2 § första stycket gäller även mot ny ägare av fastigheten.

Första stycket gäller ej vite som förelagts med stöd av denna lag.

**9 §** I beslut varigenom fastighetsägare ålägges att vidtaga åtgärd som avses i 2 § första stycket skall bestämmas viss tid inom vilken åtgärden skall ha vidtagits.

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

I beslut om användningsförbud skall anges från vilken tidpunkt förbudet gäller.

#### **Anteckning i fastighetsboken m. m.**

**10 §** Beslut, varigenom fastighetsägare ålägges att vidtaga åtgärd som avses i 2 § första stycket eller användningsförbud meddelas, skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Beslut om åläggande att vidtaga åtgärd skall även sändas till länsarbetsnämnden och byggnadsnämnden.

**11 §** När fastighetsägaren har utfört de åtgärder som föreskrivits i beslutet, skall kommunen genast anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

Anmälan enligt första stycket skall också göras om

1. ansökan om byggnadslov avslagits eller
2. fastighet som avses med användningsförbud rivits eller sådana förbättringsåtgärder vidtagits att bostadslägenheterna inom fastigheten uppnår lägsta godtagbara standard.

**12 §** Gör ej kommunen anmälan som avses i 11 §, får hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren besluta om sådan anmälan.

#### **Vite, tvångsförvaltning, inlösen m. m.**

**13 §** Åläggande eller användningsförbud enligt 2 § första stycket får förenas med vite.

Hyresnämnden får utsätta nytt vite, om fastighet som avses med åläggande eller användningsförbud övergår till ny ägare.

**14 §** Utför fastighetsägaren ej de åtgärder som föreskrivits i hyresnämndens beslut, får nämnden på ansökan av kommunen utsätta nytt

vite eller besluta att fastigheten skall ställas under förvaltning enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Nämnden får därvid lämna förvaltare tillstånd enligt 6 § andra stycket i nämnda lag att utföra åtgärderna.

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

Beslutar hyresnämnden om tvångsförvaltning, gäller i den mån ej annat följer av denna lag bestämmelserna i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet i tillämpliga delar.

**15 §** Ansökan om tvångsförvaltning skall göras inom två år från utgången av den tid som bestämts enligt 9 § eller, om ny tid bestämts enligt 14 § andra stycket, inom två år från utgången av den nya tiden. Sker ej ansökan inom föreskriven tid, upptages den ej till prövning.

**16 §** Utför fastighetsägaren ej de åtgärder som föreskrivits i hyresnämndens beslut och är förhållandena sådana att åtgärderna ej kan antagas komma att bli utförda under tvångsförvaltning, får kommunen inlösa fastigheten om åtgärderna ej avser arbeten av endast ringa omfattning.

**17 §** Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen senast inom två år från utgången av den tid som bestämts enligt 9 § eller, om ny tid bestämts enligt 14 § andra stycket, inom två år från utgången av den nya tiden. Väcker ej talan inom denna tid, är rätten till talan förlorad. I fråga om inlösen gäller i övrigt expropriationslagen (1972: 719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 §. 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.

**18 §** Överträder fastighetsägare användningsförbud, får hyresnämnden utsätta nytt vite.

### Övriga bestämmelser

**19 §** Kommun får besiktiga fastighet i den mån det är nödvändigt för att förbereda eller utföra talan enligt denna lag.

Lämnas kommunen ej tillfälle till besiktning som avses i första stycket, får hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att vid vite hålla fastigheten tillgänglig för besiktning.

**20 §** Talan om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag föres vid hyresnämnden av kommunen. Utdömt vite får ej förvandlas.

**21 §** Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd får talan föras genom besvär.

Mot hyresnämndens beslut i ärende angående åtgärd eller användningsförbud som avses i 2 § första stycket eller i ärende enligt 12 § skall besvär anföras hos Svea hovrätt. Mot annat beslut av nämnden skall besvär anföras hos den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Besvärshandlingen skall inges till hovrätten eller, om besvären skall prövas av fastighetsdomstolen, till denna inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas.

22 § I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen.

I fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen av besvärsmål äger utöver första stycket 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen.

23 § Bifalles fastighetsägarens talan i besvärsmål, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. I övrigt svarar vardera parten för sin rättegångskostnad, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

24 § Beträffande rättegången i hovrätt i mål som fullföljs från hyresnämnd gäller, med de avvikelser som följer av 21—23 §§, i tillämpliga delar vad som är föreskrivet i rättegångsbalken om tvistemål och om besvär.

Första stycket gäller i tillämpliga delar även rättegången i högsta domstolen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

Bestämmelsen i 17 § 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 lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Häri genom förordnas, att 1 § lagen (1970: 246)<sup>1</sup> om tvångsförvaltning av bostadsfastighet skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 1 §

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

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

*Om möjlighet att ställa fastighet under förvaltning i vissa fall finns bestämmelser i bostadsansesningslagen (1973: 000).*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

<sup>1</sup> Omtryckt 1971: 544.

### 3 Förslag till

#### Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)

Härigenom förordnas att 1 och 3 §§ förköpslagen (1967: 868) skall ha nedan angivna lydelse.

##### *Nuvarande lydelse*

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

##### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom *eller tomträtt i sådan egendom* som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

*Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.*

#### 3 §<sup>1</sup>

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. den sålda fastigheten eller, när försäljning avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägoydd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, endera av dem är säljarens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling,

5. när försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen re-

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. den sålda fastigheten eller, när försäljning avser flera fastigheter, varje fastighet har en ägoydd som understiger 3 000 kvadratmeter och ett värde som är lägre än 200 000 kronor,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, endera av dem är säljarens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, syskon eller syskons avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1971: 892.

*Nuvarande lydelse*

dan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning, om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Som värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet, i vilken fastigheten ingår, året före det år då försäljningen skedde. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, gäller i stället taxeringsvärdet året före det år då lagfart sökes eller, om särskilt taxeringsvärde icke finns för det året, det värde som lägges till grund för bestämmandet av stämpelskatten.

*Föreslagen lydelse*

redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Som *fastighets eller tomträtts* värde gäller taxeringsvärdet på fastigheten eller den taxeringsenhet, i vilken fastigheten ingår, året före det år då försäljningen skedde. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, gäller i stället taxeringsvärdet året före det år då lagfart sökes eller, om särskilt taxeringsvärde icke finns för det året, det värde som lägges till grund för bestämmandet av stämpelskatten. *Omfattar försäljningen tomträtt och finns ej taxeringsvärde som nu sagts för fastigheten bestämmes fastighetens värde på sätt som sägs i 8 § tredje och femte stycket stämpelskatteförordningen (1964: 308).*

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974. Lagen äger icke tillämpning på försäljning eller byte av tomträtt som skett före ikraftträdandet.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 27 mars 1973.

*Närvarande:* justitierådet PETRÉN, regeringsrådet WIESLANDER, justitierådet HOLMBERG, justitierådet GÄRDE WIDEMAR.

Enligt lagrådet den 22 mars 1973 tillhandakommet utdrag av protokollet över inrikesärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 9 februari 1973, har Kungl. Maj:t förordnat att lagrådets utlåtande skall inhämtas över upprättade förslag till

1. bostadssaneringslag,
2. lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
3. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868).

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Uno Didón.

Förslagen föranleder följande yttranden:

### **Förslaget till bostadssaneringslag**

*Lagrådet:*

Under lagstiftningsärendets behandling i departementet har beslutanderätten beträffande upprustningsåläggande och användningsförbud flyttats från kommunen till hyresnämnd. Detta har också medfört annan fullföljdsordning. Den gjorda omläggningen är från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande. Förslaget i denna del har emellertid ej varit föremål för remissbehandling och den belysning av skilda spörsmål som erhålles genom en sådan saknas följaktligen. Vid sin granskning har lagrådet funnit att otydligheter föreligger på åtskilliga punkter samt att andra frågor, som bör regleras, helt förbigåtts. Detta gäller även spörsmål som ej direkt sammanhänger med förfarandet. Även i redaktionellt hänsende har lagrådet funnit åtskilliga jämkningar påkallade eller önskvärda.

För att ge en bättre överblick över vad lagrådets förslag innebär fogas till föreliggande yttrande en bilaga upptagande bostadssaneringslagen med den lydelse lagrådet förordar. De avvikelser som denna förete från det remitterade förslaget och som ej direkt beröres av lagrådets uttalanden vid de särskilda bestämmelserna är av redaktionell natur.

1 §

*Lagrådet:*

Bestämningen i förevarande paragrafs första stycke av lagens tillämpningsområde överensstämmer med motsvarande bestämmelser i

TvL. De två lagarnas inriktning är dock ej helt densamma. Så avser TvL 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. Förevarande lag avser att till gagn för nuvarande och framtida hyresgäster få till stånd en standardhöjning av fastigheten. Med hänsyn härtill framstår det som tveksamt huruvida kravet enligt det remitterade förslaget att bostadslägenhet i fastigheten "är uthyrd" helt svarar mot vad som åsyftas. Skulle t. ex. en fastighet av en eller annan anledning vara outhyrd faller den sålunda ej under lagen, även om den normalt är uthyrd för bostadsändamål. När det gäller flerfamiljshus är en sådan situation visserligen ytterst ovanlig. Men när fråga är om enfamiljshus kommer saken i ett annat läge. Fastighetsägaren kan på grund av sitt arbete för några år bo på annan ort och hyr då ut sin fastighet för att, när han återkommer, ånyo bosätta sig i den. Det synes knappast vara tanken med förslaget att en sådan fastighet skall kunna tvångsvis upprustas. Om däremot ett byggnadsfördrag äger ett antal enfamiljshus som användes för uthyrning, avses tydligen att lagen skall gälla dem. Vad sålunda får anses vara förslagets innebörd skulle enligt lagrådets mening bättre komma till uttryck om kravet angives vara att det på fastigheten skall finnas bostadslägenhet "som fastighetens ägare regelmässigt uthyr". Härmed utesluts också den med förslagets ordalydelse i och för sig förenliga läsarten att, sedan åläggande att upprusta fastigheten givits och fastigheten därför utrymts, lagen ej längre skulle vara tillämplig på fastigheten. Å andra sidan blir med den nu förordade formuleringen lagen — mot vad som torde gälla enligt förslaget — tillämplig på fastigheten även om den skulle vara outhyrd när fråga om åläggande eller förbud prövas.

Då enligt förslaget enfamiljshusen medtagits utan inskränkning kommer lagen att omfatta också uthyrning för fritidsändamål. Av remissprotokollet framgår ej huruvida avsikten är att kräva att alla de lokaler som uthyres för t. ex. kortare sommarvistelser, stundom nog så avlägset belägna, upprustas till vad som åsyftas med lägsta godtagbara standard. Formuleringen lagen — mot vad som torde gälla enligt förslaget — till att avse fastighet med bostadslägenheter som regelmässigt uthyrs för annat ändamål än fritidsändamål.

Någon närmare bestämning av vad som avses med bostadslägenhet lämnas ej i remissprotokollet. Med hänsyn till sambandet med uthyrning får antagas att den i 12 kap. 1 § tredje stycket JB givna beskrivningen skall gälla även vid tillämpning av denna lag. Såsom fastighet torde vara att anse sådan enhet som skall upptagas i fastighetsregister.

Lagen skall enligt andra stycket i förevarande paragraf ej gälla fastighet som tillhör staten eller kommun. Beträffande den situation

som uppkommer, om staten eller kommun förvärvar fastighet sedan förfarande inletts enligt lagen, uttalar departementschefen, att det "naturligtvis" åligger staten eller kommunen att ställa sig till efterrättelse vad hyresnämnden kan ha beslutat beträffande fastigheten. Att sådan skyldighet åvilar staten eller kommunen kan emellertid icke utläsas av det föreslagna stadgandet. Avfattningen torde snarast leda till att hyresnämndens beslut i den föreliggande situationen är förfallet, och annat kan ej heller anses följa av 8 § i förslaget. Avses att den angivna skyldigheten skall inträda, varmed torde följa skyldighet att underkasta sig bestämmelserna om vite och tvångsförvaltning, synes en uttrycklig bestämmelse vara erforderlig. Enligt lagrådets mening kan dock ifrågasättas, om en sådan bestämmelse bör meddelas. De skäl som anförts för att fastigheter som tillhör staten eller kommun skall vara undantagna från den nu föreslagna lagen synes kunna åberopas för att bestämmelserna i lagen ej heller skall gälla fastighet som staten eller kommun förvärvar sedan hyresnämnden meddelat beslut enligt lagen.

Älägges staten eller kommun skyldighet att ställa sig hyresnämndens beslut till efterrättelse, torde bestämmelserna i förslagets 11 och 12 §§ bli tillämpliga utan särskild föreskrift; andra punkten i förevarande paragrafs andra stycke kan då utgå. Godtages däremot vad lagrådet förordat, torde föreskrift böra meddelas om anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Stadgande härom torde kunna upptagas i ett andra stycke i 10 §. Den i första punkten i förevarande paragrafs andra stycke upptagna bestämmelsen torde därvid kunna upptagas som en andra punkt i paragrafens första stycke.

Det är fullt i sin ordning att lagstiftningen skall gälla även byggnad på mark som är upplåten med tomträtt. Byggnaden utgör då tillbehör till tomträten. Tomträten och därigenom byggnaden kan genom in-teckning utnyttjas som kreditunderlag. Anteckning om åläggande att upprusta byggnaden kan till upplysning för spekulant på tomträten göras i fastighetsbokens upplägg för tomträten.

När fråga är om fall då eljest byggnad tillhör nyttjanderättshavare — så torde vara fallet främst vid bostads- och anläggningsarrenden — föreligger ingen bindning mellan byggnaden och nyttjanderätten. Byggnaden är lös egendom tillhörig nyttjanderättshavaren. Bortsett från företagsinteckning torde någon reell möjlighet att utnyttja byggnaden som kreditunderlag knappast finnas. Anteckning om åläggande till upplysning för spekulanter kan ej ske. Med hänsyn härtill avviker förhållandena, när det gäller nu åsyftade byggnader, så mycket från dem för fast egendom att de för sådan egendom avpassade reglerna ej omedelbart kan utan olägenhet tillämpas på nyttjanderättshavarens byggnader.

De byggnader varom här är fråga torde endast ytterst sällan vara sådana uthyrningsfastigheter som i främsta rummet avses med lagstiftningen. Vid nu angivna förhållanden talar enligt lagrådets mening övervägande skäl för att lämna de byggnader som nu åsyftas utanför lagstiftningen.

När fråga är om tomträtt har förutsättningen för lagens tillämplighet angivits vara att tomträttshavaren äger "bostadshus". Vad därmed förstås anges ej. Tillämplighet synes emellertid böra föreligga om en bostadslägenhet i en byggnad, oavsett dennas karaktär, ej uppfyller kraven på godtagbar standard, t. ex. en vaktmästarbostad i en fabriks- eller kontorsbyggnad. Ordet "bostadshus" synes därför böra utbytas mot uttrycket "byggnad".

Enligt sista punkten i tredje stycket skall såsom ägare av fastighet anses annan som innehar fastigheten, när omständigheterna föranleder det. I remissprotokollet anges som exempel då regeln skulle vara tillämplig det fall att på grund av testamente någon lyfter fastighetens avkastning med skyldighet att ombesörja skötsel och underhåll. Att beakta är emellertid att vid lagens tillämpning ej är fråga om skötsel och underhåll utan om en kapitalinvestering. Genom de åtgärder som skall vidtagas höjes fastighetens värde och det är då naturligt att kostnaden härför skall bäras av den som tillgodoförs värdet, nämligen ägaren. Finansiering av upprustningskostnaden torde mycket ofta komma att ske genom att fastigheten utnyttjas som kreditunderlag. Ägaren, som erhåller fastighetens värdeökning, bör då också svara för den ökade inteckningsbelastningen. En annan sak är att nyttjanderätts-havaren, som får åtnjuta avkastningen av det ökade värdet, som regel bör gentemot fastighetsägaren svara för förräntningen av den gjorda investeringen. Anmärkas må att situationen enligt TvL är en annan än här. Enligt TvL är nämligen i första hand fråga om att tillse att intäkterna kommer fastigheten och därmed hyresgästerna i behörig omfattning till godo och då kan det vara naturligt att erforderliga åtgärder riktas mot den som åtnjuter avkastningen. På grund av det anförda förordar lagrådet att sista punkten i tredje stycket får utgå.

## 2 §

### *Lagrådet:*

I förevarande paragraf upptages den centrala bestämmelsen om vad som skall gälla i materiellt hänseende i fråga om bostadslägenhets skick eller, med det uttryckssätt lagen använder, vad som skall vara den lägsta godtagbara standarden för en lägenhet. Lagtexten ger emellertid intet besked på denna punkt. Enligt lagen uppdrages det åt Kungl. Maj:t — eller myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer — att utfärda bestämmelser om vad som skall förstås med lägsta godtagbara standard. Detta innebär att det helt lagts i Kungl. Maj:ts hand att bestämma lagens innehåll på denna punkt.

Av departementschefens uttalanden framgår vilka utrustningsdetaljer som normalt bör krävas för att en lägenhet skall anses vara av den angivna standarden. Emellertid framgår också att kraven måste bedömas nyanserat. Så synes avsikten vara att lägenhetens standard ej enbart är att bedöma med hänsyn till förefintligheten av de antydda utrustningsdetaljerna utan att därvid även sådana omständigheter som exempelvis husets skick och dess närmaste omgivning skall inverka. Standardkraven måste därför enligt departementschefen utformas med beaktande av en helhetsbedömning och alltså ej göras alltför bindande i detalj.

Angivna omständigheter gör att det kan möta vissa svårigheter att i den sammandragna form en lagtext kräver beskriva vad som åsyftas och att det är lättare att ange normerna genom bestämmelser utfärdade i administrativ ordning. Även med beaktande härav kan det emellertid enligt lagrådets mening ej anses tillfredsställande att lagen på en så central punkt som det här gäller icke upptager något om vad den avses innebära. Enligt lagrådets mening är det därför påkallat att lagen upptager vissa grundläggande regler om vad som normalt kräves för att lägsta godtagbara standard skall anses föreligga. Vidare bör av lagen framgå att, såsom departementschefen synes avse, avsaknad av en eller annan utrustningsdetalj ej under alla omständigheter gör att lägenheten är under godtagbar standard. Brist i en utrustningsdetalj bör sålunda kunna kompenseras av att lägenheten eller dess närmaste omgivning i annat hänseende är särskilt attraktiv. Hinder bör ej möta att Kungl. Maj:t eller myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer inom en av lagen sålunda uppdragen ram utfärdar närmare bestämmelser i ämnet.

Enligt vad som stadgas i förevarande paragraf samt 5 och 6 §§ "får" hyresnämnd på ansökan av kommun meddela åläggande om upprustning av fastighet eller användningsförbud. Huruvida förslaget innebär är, att nämnden, när i paragraferna angivna förutsättningar är för handen, också "skall" meddela åläggande eller användningsförbud framgår ej klart av remissen.

I flera sammanhang framhåller departementschefen, såsom lagrådet redan antytt, att hänsyn skall tagas till skilda synpunkter vid saneringsverksamheten.

När det gäller att fastställa lägsta godtagbara standard måste, uttalas det, saneringsbehovet bedömas nyanserat. Lägenhetens funktion, husets skick och dess närmaste omgivning bör jämte utrustningsstandard ingå i en helhetsbedömning av lägenheterna, huset och den yttre miljön. I prop. 1973: 21, till vilken hänvisas, sägs att den omständigheten, att moderniseringen i viss omfattning bör kunna avpassas efter de boendes intresse, har betydelse också för utformningen av vissa

standardkrav. Av vad nu återgivits synes framgå att utrymme avses skola finnas för skilda uppfattningar, huruvida i visst fall lägenhet har denna standard, och att därför avgörandet om vad som är lägsta godtagbara standard kommer att ligga hos hyresnämnden.

Vid avgörandet i visst fall huruvida ett hus som ej håller lägsta godtagbara standard bör rustas upp eller rivs måste, uttalar departementschefen, vid sidan av de byggnadstekniska och ekonomiska förutsättningarna beaktas en rad andra faktorer, såsom plantekniska och kulturhistoriska synpunkter, andra miljösynpunkter i vidsträcktaste bemärkelse samt bostadsförsörjningssynpunkter och allmänna fastighetsekonomiska synpunkter. Det framhålles vidare, att en omständighet att beakta är de boendes intresse. Det erinras om uttalanden i prop. 1973: 21 enligt vilka det finns skäl att beakta hyresgästernas intressen, bl. a. när det gäller att bedöma eventuella önskemål från fastighetsägaren att göra avkall på en allmänt tillämpad lägsta standard och när det gäller att bedöma om användningsförbud skall meddelas. Det sägs också, att frågan om ersättningsbostäder bör vara löst, när frågan om användningsförbud skall prövas.

Att hänsyn skall tagas till intressen av det slag som nu nämnts vid prövningen inför hyresnämnden framgår ej av den föreslagna lydelsen av nu berörda paragrafer. Av åtskilliga uttalanden, som betonar kommunens ansvar för saneringsverksamheten, torde få dragas slutsatsen att, vilket också lagtexten närmast ger vid handen, hyresnämnden på kommunens ansökan "skall" meddela beslut så snart de i 5 och 6 §§ angivna förutsättningarna är för handen. De uttalanden om beaktande av skilda synpunkter som nyss återgivits är då att uppfatta såsom riktlinjer för kommunernas överväganden. Det betyder att hyresnämnden, om t. ex. de boende anser att kommunen i sin ansökan icke tillräckligt beaktat deras intressen, icke har möjlighet att taga hänsyn härtill. En annan sak är att en hyresgäst — åtminstone när fråga är om användningsförbud, vilket medför att hyreskontraktet förfaller — äger inställa sig inför nämnden och framföra sina synpunkter samt kan föra talan mot hyresnämndens beslut. För att hyresgästen skall ha framgång i sak torde dock krävas, att de förutsättningar lagen uppställer för ett bifall till kommunens talan ej föreligger.

*Regeringsrådet Wieslander och justitierådet Holmberg:*

I ytterligare ett avseende är förslaget innebörd beträffande omfattningen av hyresnämndens prövning ej fullt klar. Enligt förevarande paragraf skall upprustningsåläggande avse vidtagande av åtgärd som behövs för att lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. Det kan tänkas föreligga fall, då byggnadstekniska hinder finns mot en fullständig upprustning till vad lägsta godtagbara standard i allmänhet kräver men t. ex. kulturhistoriska synpunkter talar för att huset be-

varas. I vissa fall torde en sådan helhetsbedömning, som enligt departementschefens uttalande skall ske, kunna leda till att lägsta godtagbara standard nås även genom en begränsad upprustning. Även om så icke skulle vara fallet, synes det rimligt att kommunen skall kunna begränsa sitt yrkande till att avse endast vissa åtgärder. Hyresnämnden skulle då icke behöva avslå ansökningen utan kunna meddela åläggande för fastighetsägaren att vidtaga viss eller vissa åtgärder trots att lägsta godtagbara standard därmed icke uppnås, givetvis dock endast om de ekonomiska förutsättningarna föreligger. Är detta förslagets ståndpunkt, uppkommer frågan, om hyresnämnden på fastighetsägarens begäran kan meddela ett begränsat åläggande om åtgärder, när ekonomiska förutsättningar för fullständig upprustning ej föreligger. För fastighetsägaren kan finnas intresse av att ett sådant åläggande meddelas, när kommunen framställt alternativt yrkande om användningsförbud. Rent faktiskt kan en fastighetsägare genom en begränsad upprustning förebygga ett användningsförbud, om nämligen lägenheterna efter upprustning icke längre kan anses ha betydande brister i förhållande till lägsta godtagbara standard.

Enligt vår mening ger den föreslagna lagtexten närmast vid handen, att hyresnämnden icke, vare sig på kommunens eller fastighetsägarens begäran, kan meddela åläggande om begränsad upprustning. Om annat ej stadgas torde få anses, att hyresnämndens beslut skall avse åläggande om upprustning till lägsta godtagbara standard eller användningsförbud. Finns ej förutsättningar för sådant beslut, skall kommunens ansökning avslås.

*Justitieråden Petrén och Gärde Widemar:*

Vad angår frågan om möjlighet att meddela åläggande om begränsad upprustning är att beakta att frågan om upprustning liksom användningsförbud enligt det remitterade förslaget helt beror av initiativ från kommunens sida. Med hänsyn härtill får det anses att trots lagtextens utformning hinder ej föreligger för kommunen att inskränka sin begäran om upprustning att avse någon eller några av de utrustningsdetaljer som brister. Däremot kan knappast antagas att fastighetsägaren skulle ha en rätt att mot kommunens bestridande få upprustningsåläggandet begränsat till vissa av bristerna.

*Lagrådet:*

Ett upprustningsåläggande kan föranleda att fastighetsägaren säger upp sina hyresgäster för att kunna genomföra upprustningen, medan hyresgästerna påfordrar att få sitta kvar under åberopande av sitt besittningsskydd. Departementschefen berör spörsmålet utan att dock taga någon ställning till hur 12 kap. 46 § 4 JB i ett sådant läge är att tillämpa. Frågan måste självfallet bedömas efter omständigheterna i

det särskilda fallet. Emellertid synes rimligt att om hyresgästens kvarsittande innebär nämnvärd olägenhet för ombyggnaden det måste krävas mycket starka skäl för att hyresförhållandets upphörande skall anses obilligt mot hyresgästen. En annan sak är att, såsom departementschefen rekommenderar, kommunen bör förfara så, att situationer som den antydda ej behöver uppkomma.

Meddels användningsförbud kommer enligt 12 kap. 16 § JB gällande hyresavtal att förfalla. Därmed inträder skyldighet för hyresgästen att avflytta men det är tänkbart att denne likväl kvarsitter. Enligt departementschefen medför användningsförbudet skyldighet för fastighetsägaren att aktivt verka för att lägenheten blir utrymd. Man kan vara tveksam huruvida fastighetsägaren har att utan uttryckligt stadgande i lagen taga på sig den kostnad och otrevnad det innebär att få till stånd en vräkning. Med lagförslagets uppbyggnad att åtgärder riktas endast mot fastighetsägaren — och att kommunen därför ej har möjlighet påkalla vräkning — torde emellertid skyldighet i angivet hänseende få anses inbegripet under användningsförbudet. Underlåtenhet att ombesörja vräkning kommer då att kunna föranleda att vite utdömes.

I formellt hänseende vill lagrådet föreslå att beteckningen upprustningsåläggande införs i lagtexten. Den kan när så är lämpligt användas i efterföljande stadganden varigenom dessa blir lättillgängligare.

På sätt förordas vid 14 § bör upptagas en särskild regel om att hyresnämnd när fastighet redan står under tvångsförvaltning enligt 1970 års lag i ämnet i stället för att meddela upprustningsåläggande skall föreskriva att i förvaltningen skall ingå att vidtaga de upprustningsåtgärder som hyresnämnden föreskriver. Därjämte torde upptagas en regel av innehåll att vad i lagen sägs om upprustningsåläggande skall äga motsvarande tillämpning på sådan föreskrift. Därmed blir klart att t. ex. reglerna i 10 § om anteckning i fastighetsbok och i 16 § om lösningsrätt för kommunen gäller även när föreskrift meddelats. Att bestämmelserna om vite ej är tillämpliga ligger i sakens natur.

Vid bifall till vad lagrådet förordat vid 3 och 4 §§ blir paragrafnumret 3 ledigt. De i det föregående förordade bestämmelserna om innebörden i begreppet lägsta godtagbara standard synes lämpligen kunna upptagas i 3 §.

3 och 4 §§

*Lagrådet:*

För förfarandet vid hyresnämnd gäller, om ej särskilda bestämmelser meddelats, reglerna i förvaltningslagen. Denna upptager ingen reglering av vad som skall gälla när det objekt som avses med förfarandet under detta överlåtes från en som intager partsställning till någon som står utanför förfarandet. Med hänsyn till nu angivna förhållanden erfordras

en särskild bestämmelse för att de regler i RB som givits för den situationen att det varom tvistas överlåtes med säkerhet skall bli tillämpliga vid hyresnämnden. Då den av departementschefen tänkta ordningen synes i sak lämplig, bör andra punkten i 3 § utbytas mot en regel av innehåll, att om fastighet överlåtes sedan ansökan gjorts eller om fall som i första punkten avses är för handen, rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att det varom tvistas överlåtes skall äga motsvarande tillämpning.

De i 3 § upptagna reglerna gäller detaljer i förfarandet. Enligt 4 § skall bestämmelserna i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder gälla beträffande förfarandet i ärenden enligt förevarande lag. Bestämmelsen i 4 § är primär i förhållande till stadgandena i 3 §. Regeln i 4 § borde därför rätteligen upptagas först. Med hänsyn till arten av reglerna i 3 § får emellertid deras rätta placering anses vara i hyresnämndslagen. Lagrådet förordar därför, att stadgandena i det remitterade förslagets 3 § utgår ur förevarande lag och att därmed avsedda frågor behandlas i samband med de förutskickade ändringarna i hyresnämndslagen, som icke underställts lagrådet.

## 5 §

Justitieråden *Petrén* och *Holmberg*:

Förutsättning för åläggande att vidtaga viss åtgärd är enligt förevarande paragraf att fastigheten med hänsyn till kostnaden för åtgärden kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Innebörden härav kan trots de uttalanden departementschefen gör i ämnet ej anses helt klar. Vid bedömandet av om fastigheten efter åtgärden kommer att lämna skäligt ekonomiskt utbyte är att taga i betraktande fastighetens värde före åtgärden. Härom säger departementschefen endast att detta värde självfallet skall anses belastat av de krav på upprustning som kan ställas med stöd av lagen. Riktigheten härav efter det att förevarande lag trätt i kraft kan ej bestridas. Emellertid innebär detta att genom lagens ikraftträdande lägges på det äldre fastighetsbestånd varom här är fråga en belastning som kan vara nog så betydande. Belastningens åläggande kan antagas komma att påverka fastigheternas marknadsvärde. Vilken förändring som inträder kan vara vanskligt att ange. En äldre fastighet av låg standard kan för dagen ge en god avkastning; fastighetens ålder och låga standard medför ofta att sådan avkastning dock på grund av olika marknadsmässiga skäl ej kan påräknas under alltför lång tid. Marknadsvärdet får då redan på grund av marknadsförhållandena antagas vara relativt lågt. Den genom lagstiftningens införande stadgade, på lagen grundade belastningen genom skyldigheten att upprusta eller ej använda fastigheten för bostadsändamål torde då ej i högre grad inverka på marknadsvärdet. Är däremot omständigheterna sådana, att den avkastning som nu utgår kan trots

fastighetens låga standard påräknas för längre tid, får antagas att den genom lagens ikraftträdande ålagda belastningen ofta kommer att sänka fastighetens värde.

Av departementschefens uttalanden synes vidare framgå, att om avkastningen enligt bruksvärdesreglerna förslår till förräntning av upprustningskostnaden, fastighetsägaren bör vara skyldig vidtaga upprustningen. Departementschefen synes alltså ej ställa kravet att fastighetens värde före upprustningen skall ens till någon del kunna förräntas för att upprustningsskyldighet skall föreligga. Skulle däremot, trots de gjorda uttalandena, avsikten vara att förräntning skall kunna ske även av det värde fastigheten representerade före upprustningen, är att beakta, att med detta värde i allt fall åsyftas endast det värde som erhålles med hänsyn tagen till den belastning den lagstadgade upprustningsskyldigheten innefattar. Förutsättning för upprustning kan däremot tydligen aldrig vara att även det värde som kan ha bortfallit vid lagstiftningens ikraftträdande skall komma i betraktande.

Utän att vi anser oss böra taga ställning i sak vill vi framhålla som önskvärt, att innebörden i kravet på att fastigheten efter upprustningen kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte under lagstiftningsärendets fortsatta behandling blir bättre klarlagd än hittills.

Regeringsrådet *Wieslander* och justitierådet *Gärde Widemar*:

Förutsättning för att fastighetsägaren skall kunna åläggas att rusta upp en lägenhet är enligt förevarande paragraf att fastigheten med hänsyn till kostnaden för åtgärden kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Departementschefen har i den allmänna motiveringen utvecklat vad som skall avses med skäligt ekonomiskt utbyte. Innebörden härav förefaller oss inte vara helt otvetydig såvitt avser det värde som skall tillmätas fastigheten före upprustningen. Av departementschefens uttalande om de ekonomiska förutsättningarna för en upprustning torde dock, oaktat dess något oklara utformning, framgå att avsikten är att förräntning skall kunna ske även av fastighetens värde före upprustningen, varvid skall beaktas att detta värde är belastat med de krav som en önskvärd upprustning innefattar. När departementschefen talar om att uppskattningen av brukshyrans storlek efter upprustningen ger till resultat att upprustningskostnaderna kan förräntas inom ramen för blivande hyra får han anses avse att inom denna ram också skall rymmas en skälig förräntning av fastighetens värde före upprustningen, beräknat på sätt nyss angivits. Det får i det enskilda fallet ankomma på hyresnämnden att med stöd av den utredning parterna förebringat utifrån nu angivna utgångspunkter och vad departementschefen i övrigt anfört bedöma om de ekonomiska förutsättningarna för en upprustning föreligger, innan ett upprustningsåläggande meddelas.

*Lagrådet:*

I anslutning till förevarande paragraf må tillika beröras ett uttalande av departementschefen att vid tillämpning av bruksvärdesreglerna — då hyran efter upprustningen skall uppskattas — rimlig hänsyn kan tagas till att upprustningen skett efter åläggande enligt förevarande lag. Med den utformning 12 kap. 48 § JB har kan enligt lagrådets mening den omständigheten att upprustning skett efter sådant åläggande ej föranleda att bruksvärdeshyran bestämmas på annat sätt än eljest. Det framstår också som tydligt att hyran bör bestämmas enligt samma grunder för en fastighet som ägaren upprustat efter överenskommelse med kommunen som för en fastighet som sanerats efter åläggande enligt förevarande lag.

## 6 §.

*Lagrådet:*

Användningsförbud skall enligt förslaget kunna meddelas, förutom av ekonomiska skäl, om det kan antagas att byggnadslov till upprustningsåtgärd ej kommer att beviljas. Meningen är att kommunen under sin handläggning av ett upprustningsärende skall inhämta yttrande från byggnadsnämnden i byggnadslovsfrågan.

Departementschefen har anfört, att det är uppenbart att upprustning inte kan bli aktuell om nämnden förklarar att byggnadslov inte kommer att beviljas och att detta i regel torde komma att inträffa endast när fastigheten är belägen inom område där nybyggnadsförbud råder och nämnden finner att upprustningen är att jämställa med nybyggnad.

Visserligen är — såsom departementschefen vidare anfört — förhållandet det att anordnande av värmeledning eller vattenklosett eller andra hygieniska förbättringar i befintlig byggnad inte skall anses som nybyggnad under förutsättning att byggnaden, även om sådan anordning inte skulle tillåtas, måste antagas stå kvar under längre tid. Emellertid kan det inträffa att kravet på upprustningsåtgärder blir så omfattande att nybyggnad måste anses föreligga. Så kan bli fallet om — förutom hygieniska förbättringar — anordningar för matlagning och elförsörjning samt för tillgång till tvättstuga och förråd kräves och de medför så omfattande ändringar på byggnadens utförande att nybyggnad föreligger.

Även om dessa fall inte blir så vanliga kan emellertid den samlade effekten av nybyggnadsförbud och användningsförbud bli mycket kännbar för fastighetsägaren. Nybyggnadsförbud enligt byggnadslagstiftningen kan förekomma i många olika situationer. Ett fall som inte är ovanligt är att nybyggnadsförbudet beror på att detaljplan skall fastställas eller ändras. Sådana nybyggnadsförbud kan bestå under mycket

lång tid och kan i sig själva vara till m $\ddot{o}$ n f $\ddot{o}$ r fastighets $\ddot{a}$ garens m $\ddot{o}$ jligheter att utnyttja sin fastighet. Byggnadslagstiftningen utg $\ddot{a}$ r fr $\ddot{a}$ n att fastighets $\ddot{a}$ garen, d $\ddot{a}$  nybyggnadsf $\ddot{o}$ rbud r $\ddot{a}$ der, skall kunna forts $\ddot{a}$ tt $\ddot{a}$  att begagna sin fastighet i befintligt skick. Om fastighetens standard f $\ddot{o}$ r bostads $\ddot{a}$ ndam $\ddot{a}$ l inte  $\ddot{a}$ r tillfredsst $\ddot{a}$ llande, kan fastighets $\ddot{a}$ garen,  $\ddot{a}$ ven om han  $\ddot{a}$ r beredd att vidtaga upprustnings $\ddot{a}$ tg $\ddot{a}$ rd $\ddot{e}$ r och har ekonomisk m $\ddot{o}$ jlighet d $\ddot{a}$ rtill, p $\ddot{a}$  grund av nybyggnadsf $\ddot{o}$ rbudet inte vidtaga dessa  $\ddot{a}$ tg $\ddot{a}$ rd $\ddot{e}$ r och kan dessutom bli f $\ddot{o}$ rhindrad att nyttja fastigheten till f $\ddot{o}$ lj $\ddot{d}$  av ett anv $\ddot{a}$ ndningsf $\ddot{o}$ rbud som grundar sig just p $\ddot{a}$  nybyggnadsf $\ddot{o}$ rbudet.

I m $\ddot{a}$ nga fall kan troligen s $\ddot{a}$ dana konsekvenser undvikas genom att dispens meddelas fr $\ddot{a}$ n nybyggnadsf $\ddot{o}$ rbudet. Det torde enligt lagr $\ddot{a}$ det $\ddot{e}$ s mening f $\ddot{a}$  ankomma p $\ddot{a}$  kommunen att vid handl $\ddot{a}$ ggningen av upprustnings $\ddot{a}$ rende medverka till att befogade dispenser meddelas av byggnadsn $\ddot{a}$ mnden eller s $\ddot{o}$ ks hos l $\ddot{a}$ nsstyrelse eller Kungl. Maj:t.

#### 7 §

##### *Lagr $\ddot{a}$ det:*

I f $\ddot{o}$ revarande paragraf stadgas att upprustnings $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggande i visst fall  $\ddot{a}$ r f $\ddot{o}$ rfallen. N $\ddot{a}$ gra best $\ddot{a}$ mmelser som i  $\ddot{o}$ vrigt reglerar n $\ddot{a}$ r ett  $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggande eller ett anv $\ddot{a}$ ndningsf $\ddot{o}$ rbud upph $\ddot{o}$ r att g $\ddot{a}$ lla inneh $\ddot{a}$ ller f $\ddot{o}$ rslaget icke. De i 11 § upptagna best $\ddot{a}$ mmelserna om anm $\ddot{a}$ lan till inskrivningsmyndigheten f $\ddot{o}$ r viss anteckning  $\ddot{a}$ ng $\ddot{a}$ ende  $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggande eller f $\ddot{o}$ rbud bygger uppenbarligen p $\ddot{a}$  uppfattningen att  $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggandet eller anv $\ddot{a}$ ndningsf $\ddot{o}$ rbudet upph $\ddot{o}$ rt i d $\ddot{a}$ r  $\ddot{a}$ ngivna fall. Att ett anv $\ddot{a}$ ndningsf $\ddot{o}$ rbud  $\ddot{a}$ r f $\ddot{o}$ rfallen n $\ddot{a}$ r huset rivits och den utd $\ddot{o}$ mda l $\ddot{a}$ genheten ej finns kvar  $\ddot{a}$ r tydligt. T $\ddot{a}$ nkbart  $\ddot{a}$ r, att sedan ett anv $\ddot{a}$ ndningsf $\ddot{o}$ rbud meddelats, fastighets $\ddot{a}$ garen likv $\ddot{a}$ l upprustar fastigheten s $\ddot{a}$  att den svarar mot l $\ddot{a}$ gsta godtagbara standard. I s $\ddot{a}$ dant fall m $\ddot{a}$ ste uppenbarligen m $\ddot{o}$ jlighet finnas att f $\ddot{a}$  anv $\ddot{a}$ ndningsf $\ddot{o}$ rbudet ur v $\ddot{a}$ rlden. Har s $\ddot{a}$ dan upprustning skett som avses med ett meddelat  $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggande, f $\ddot{a}$ r anses ligga i sakens natur att  $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggandet ej vidare skall ha n $\ddot{a}$ gon verkan.

Med h $\ddot{a}$ nsyn till att enligt 10 § anteckning skall g $\ddot{o}$ ras i fastighetsboken om meddelade upprustnings $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ gganden och anv $\ddot{a}$ ndningsf $\ddot{o}$ rbud m $\ddot{a}$ ste n $\ddot{a}$ gon ordning finnas, enligt vilken s $\ddot{a}$ dan anteckning f $\ddot{o}$ rlorar verkan n $\ddot{a}$ r anledning ej l $\ddot{a}$ ngre finns att uppr $\ddot{a}$ th $\ddot{a}$ lla  $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggandet eller f $\ddot{o}$ rbudet.  $\dd{A}$  andra sidan erfordras n $\ddot{a}$ got slag av kontroll av att l $\ddot{a}$ get verkligen  $\ddot{a}$ r s $\ddot{a}$ dant att  $\ddot{a}$ l $\ddot{a}$ ggandet respektive f $\ddot{o}$ rbudet i forts $\ddot{a}$ ttningen  $\ddot{a}$ r obeh $\ddot{o}$ vligt.

Av 11 § framg $\ddot{a}$ r att denna kontroll i f $\ddot{o}$ rsta hand skall ankomma p $\ddot{a}$  kommunen. Detta  $\ddot{a}$ r enligt lagr $\ddot{a}$ det $\ddot{e}$ s mening ocks $\ddot{a}$  v $\ddot{a}$ l f $\ddot{o}$ renligt med den st $\ddot{a}$ llning som enligt lagf $\ddot{o}$ rslaget tillkommer kommunen. Det kan emellertid ifr $\ddot{a}$ gas $\ddot{a}$ ttas om icke kommunens handlingsfrihet b $\ddot{o}$ r str $\ddot{a}$ cka sig  $\ddot{a}$ nnu n $\ddot{a}$ got l $\ddot{a}$ ngre och att kommunen b $\ddot{o}$ r ha befogenhet att, all-

deles oavsett hur det i sak förhåller sig, förklara att den ej påfordrar att åtgärd som avses med upprustningsåläggande vidtages eller att användningsförbud skall iakttagas. Efter en sådan förklaring bör åläggandet resp. förbudet vara förfallet.

I det remitterade förslaget har, såsom framgår av det förut anförda, bestämmelserna, som visar att åläggande eller förbud upphört, givits väsentligen i 11 § såsom regler om när anmälan skall göras för anteckning i fastighetsbok. Enligt lagrådets mening är lämpligare att i förevarande paragraf upptaga fylligare regler om den grundläggande frågan när åläggande resp. förbud upphör att gälla. Föreskrifterna om anmälan till inskrivningsmyndigheten bör därefter anknäta till dessa regler.

Under hänvisning till vad sålunda anförts förordar lagrådet att i förevarande paragraf upptages bestämmelser dels — i enlighet med det remitterade förslaget — om att upprustningsåläggande förfaller om byggnadslov ej beviljas för åtgärd som avses med åläggandet, dels om att upprustningsåläggande eller användningsförbud förfaller om byggnad, vari finns lägenhet som avses därmed, rivits, dels om att användningsförbud är förfallet om sådan åtgärd vidtagits att lägenhet, som avses med förbudet, uppnår lägsta godtagbara standard. Härutöver bör meddelas den i det föregående förordade bestämmelsen om befogenhet för kommunen att beträffande upprustningsåläggande och användningsförbud göra viss förklaring med verkan att åläggandet eller förbudet är förfallet.

I anslutning till vad nu anförts vill lagrådet ifrågasätta om icke en omprövning av hyresnämnds beslut enligt 5 och 6 §§ bör kunna ske i några fall. Ett sådant fall föreligger, om en byggnad, beträffande vilken upprustningsåläggande meddelats, skadats t. ex. genom brand eller sprängning så att en upprustning icke längre är ekonomiskt genomförbar. I något fall kan tänkas att förhållandena i annat avseende utvecklats sig annorlunda än vad som förutsatts vid hyresnämndens beslut och att en fullständig upprustning icke bör framtingas. Det ankommer på kommunen att se till att hyresnämndens beslut iakttages och att vid behov ansöka om tvångsåtgärder. Såsom framgår av vad förut anförts torde någon förpliktelse emellertid icke finnas för kommunen att vara verksam i fall, då enligt kommunens mening anledning att genomdriva den beslutade saneringsåtgärden icke längre föreligger. Med den kommunen enligt lagrådets förslag tillagda befogenheten att meddela förklaring angående åläggande eller förbud med verkan att det förfaller föreligger vidsträckt möjlighet att få icke längre påkallade ålägganden och förbud ur världen. Föreligger delade meningar mellan kommunen och fastighetsägaren huruvida, trots inträdd ändring av förhållandena, förutsättningarna för åläggandet eller förbudet föreligger, torde en omprövning i realiteten vara möjlig när kommunen påyrkar tvångsåt-

gärd såsom vite eller tvångsförvaltning. Med hänsyn till vad nu anförts synes en bestämmelse om rätt till omprövning kunna undvaras.

## 8 §

*Lagrådet:*

I förslagets allmänna motivering uttalar departementschefen att upprustningsåläggande och användningsförbud i princip skall vara knutna till fastigheten såsom sådan och icke till fastighetens ägare. I enlighet härmed upptar första stycket i förevarande paragraf en bestämmelse att sådant åläggande och förbud skall gälla även mot ny ägare till fastigheten.

När upprustningsåläggandet eller användningsförbudet övergår på den nye ägaren upphör det helt naturligt att gälla mot den förre ägaren. Vitesföreläggande som i samband med åläggandet eller förbudet utfärdats mot den förre ägaren upphör också automatiskt att gälla mot denne i samband med att förpliktelsen bortfallit. Detta står i överensstämmelse med vad som allmänt gäller om vitesförelägganden. Vad angår utformningen av förevarande stycke avviker den från ordalydelsen av motsvarande bestämmelse i TvL. Utformningen bör enligt lagrådets mening jämkas till överensstämmelse med denna.

I 13 § första stycket återfinns regeln att vitesföreläggande kan meddelas i samband med upprustningsåläggande eller användningsförbud och i andra stycket stadgas att nytt vite kan sättas ut mot ny ägare till fastigheten. Sådant föreläggande bestämmes av hyresnämnden och, även om det inte utsägs direkt, synes härför böra fordras framställning från kommunen.

Den i förevarande paragrafs andra stycke upptagna regeln, som innebär att vitesföreläggande meddelat mot en fastighetsägare ej gäller mot ny ägare, har sådant samband med 13 § att den lämpligen bör inarbetas i denna.

## 10 §.

*Lagrådet:*

Godtages vad lagrådet förordat vid 1 § andra stycket, bör i förevarande paragraf införas ett andra stycke med bestämmelser i det hänseende som där angivits.

## 11 §

*Lagrådet:*

Under hänvisning till vad som anförts vid 7 § förordas, att i förevarande paragraf måtte stadgas, att när åtgärd som avses med upprustningsåläggande vidtagits eller när enligt 7 § åläggande eller användningsförbud förfallit, kommunen genast skall anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

## 12 §

*Lagrådet:*

Syftet med bestämmelsen i förevarande paragraf torde komma till klarare uttryck om det stadgas, att om kommunen ej gör anmälan som avses i 11 §, hyresnämnden skall på begäran av fastighetsägaren göra sådan anmälan.

## 13 §

*Lagrådet:*

Bestämmelsen bör jämkas i cnlighet med vad lagrådet förordat vid 8 §.

Det ligger i sakens natur att föreläggande vid vite att något fullgöra måste angiva den tid inom vilken åtgärden skall ha vidtagits. När vite skall riktas mot ny ägare, kan så kort tid återstå av den i åläggandet enligt 9 § utsatta tiden att det är omöjligt för nye ägaren att medhinna arbetet inom samma tid. Utan särskilt stadgande i lag måste hyresnämnd äga att i en sådan situation bestämma ny tid.

## 14 §

*Lagrådet:*

Enligt förslaget skall tvångsförvaltning kunna anordnas om fastighetsägare inte utför åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande. Tanken är att bestämmelserna i TvL skall tillämpas. Beslutar hyresnämnd efter ansökan av kommun att ställa fastigheten under sådan förvaltning därför att upprustningsåtgärder ej vidtagits, kommer förvaltningen att omfatta även åtgärder enligt nämnda lag. Redan i beslutet om tvångsförvaltning skall förvaltaren kunna lämnas tillstånd att företaga upprustningsåtgärder och att taga upp nödvändiga lån för dessa samt vid behov ansöka om in-teckning i fastigheten. Vad nu sagts skulle komma till tydligare uttryck om paragrafen — med de justeringar som föranleds av vad lagrådet tidigare anfört — utformades på sätt framgår av bilagan. Därvid bör tillfogas ett stadgande som ger kommunen samma befogenhet som enligt 13 § TvL tillkommer hälsovårdsnämnden m. fl.

Det är tänkbart att en fastighet, som bör upprustas, redan när frågan därom väckes står under förvaltning enligt TvL eller att den, sedan upprustningsåläggande meddelats, ställes under sådan förvaltning. Förevarande lagförslag innehåller ingen reglering av de spörsmål som därvid kan uppkomma. Fall av denna art torde visserligen få antagas bli ytterst fåtaliga och det kunde därför ifrågasättas att lämna dem oreglerade. Oklarheten om vad som skall anses gälla blir emellertid då betänkligt stor.

Står fastigheten när fråga om upprustning blir aktuell under tvångs-

förvaltning, synes väl, det oaktat, rätten att tala för fastigheten i upprustningsfrågan tillkomma fastighetsägaren. Men det synes uteslutet att rikta ett upprustningsåläggande som kan förenas med vite mot honom; genom tvångsförvaltningen saknar han nämligen den rådighet över fastigheten som är nödvändig för att genomföra en upprustning. Å andra sidan synes förvaltarens uppdrag — som regleras av TvL — ej omfatta genomförandet av en upprustning. Redan på grund härav synes det icke kunna komma i fråga att rikta upprustningsåläggande mot honom; f. ö. synes det över huvud taget ej förenligt med den ställning som tillkommer förvaltaren att rikta ett åläggande, eventuellt förenat med vite, mot honom. Lösningen av föreliggande spörsmål synes lämpligen vara att hyresnämnden i stället för att meddela ett upprustningsåläggande föreskriver att i förvaltningen skall ingå att vidtaga de upprustningsåtgärder som hyresnämnden föreskriver. Härför erfordras en särskild regel, vilken bör placeras i 2 §.

Skulle åter tvångsförvaltning enligt TvL komma till stånd sedan upprustningsåläggande meddelats, medför förvaltningen att fastighetsägaren ej längre så disponerar över fastigheten att han kan genomföra upprustningsåtgärderna. Å andra sidan finns intet skäl varför ej upprustningen ändå bör komma till stånd. Förvaltarens på förordnande enligt TvL grundade uppdrag omfattar emellertid ej upprustningsåtgärderna. Spörsmålet synes kunna lösas på det sättet, att vid förordnande om tvångsförvaltning enligt TvL i förvaltningen skall ingå att vidtaga de åtgärder som avses med åläggandet. Erforderlig bestämmelse härom kan lämpligen inarbetas i den i förevarande paragraf upptagna regeln om innebörden av beslut om tvångsförvaltning enligt denna lag.

På sätt lagrådet angivit vid 13 § måste i ett föreläggande vid vite att fullgöra något angivas den tid inom vilken åtgärden skall ha vidtagits. Den i andra stycket av förevarande paragraf upptagna regeln om att ny tid skall bestämmas vid utsättande av nytt vite kan därför utgå.

15 och 17 §§

*Lagrådet:*

Vad lagrådet vid 13 och 14 §§ anført i fråga om bestämmande av tid vid utsättande av vite föranleder att förevarande paragrafer i redaktionellt hänseende bör jämkas.

20 §

*Lagrådet:*

Enligt förslaget kommer det att vila på kommunen att se till att de beslut hyresnämnden meddelat enligt förevarande lag efterleves. Om kommunen anser att ett genomdrivande av beslut om upprustning eller

användningsförbud ej längre är påkallat, kan kommunen avstå från att begära att tvångsåtgärder vidtages.

En ny prövning av beslut om upprustning eller användningsförbud kan komma att få göras i fall då kommunen ansöker om tvångsåtgärder. Hyresnämnden torde i ärenden om utsättande av nytt vite eller om tvångsförvaltning — om fastighetsägarens invändningar föranleder det — icke kunna undgå att pröva om förutsättningarna för beslutet alltjämt föreligger. En sådan prövning torde även få göras av fastighetsdomstolen i mål om inlösen.

Förslaget upptager icke några särskilda bestämmelser angående prövningen av talan om utdömande av vite. Även i sådana mål torde därför de rättsliga förutsättningarna för det grundläggande beslutet kunna komma under bedömande och även nya omständigheter beaktas.

Enligt förslaget skall talan om utdömande av vite föras hos hyresnämnd. För att låta samma myndighet som ålägger vitet pröva utdömandet talar, att det föreligger ett nära samband mellan ett utdömande av vite och valet av åtgärd när nämndens beslut ej efterlevs. Med den ordning för prövning och fullföljd av talan i mål om utdömande av vite som föreslås finns ej anledning till erinran mot förslaget i denna del. Emellertid torde paragrafen böra i formellt hänscende jämkas på sätt framgår av bilagan.

21, 22 och 24 §§.

#### *Lagrådet:*

I avbidan på resultatet av den beslutade utredningen om överprövningen av hyresnämnds avgöranden har för ärendena om upprustningsåläggande och användningsförbud såsom ett provisorium skapats den nya och, om man bortser från mål med vattenrättslig anknytning, unika fullföljdsordningen att besvär från samtliga hyresnämnder skall föras i Svea hovrätt. Genom utredningen synes man främst avse att uppnå att prövningsinstansen för hyressättningsärenden och ärenden enligt bl. a. förevarande lag skall bli densamma, att organisationerna på hyresmarknaden skall medverka i prövningsinstansen, att prövningsinstansen skall ha hyrespolitisk överblick, att en enhetlig praxis skapas samt att antalet instanser begränsas till två. Den nu föreslagna lösningen medför väl att man får, utom en begränsning av antalet instanser, en gemensam prövningsinstans för hela riket. Det sistnämnda talar för att enhetlighet i praxis kan ernås. Däremot synes hovrätten mindre än fastighetsdomstolen svara mot de önskemål i övrigt som skall gälla för överprövningsinstansen. Så saknar hovrätten närmare kontakt med hyressättningsfrågorna och måste antagas mindre än fastighetsdomstolen ha kännedom om de lokala förhållanden på hyresmarknaden som kan vara av betydelse. Hovrättens förbindelse med hyresmarknadens parter är i vart fall ej större än fastighetsdomstolens. Bärande skäl att som ett provisorium tillskapa

en speciell fullföljdsordning för nu diskuterade ärenden kan ej anses ha förebragts. Otvivelaktigt lämpligare är att intill dess en ny, mera generell fullföljdsordning skapats, även för dessa ärenden tillämpa den ordning som nu i princip gäller för andra likartade ärenden och då närmast dem enligt TvL.

Utöver de nu anförda mer allmänna skälen för att gängsc fullföljdsordning skall gälla även i ärendena om upprustningsåläggande och användningsförbud kan åberopas de komplikationer som det remitterade förslaget medför. Enligt vad som uttalas i motiven avses ärenden om utsättande av vite och om tvångsförvaltning skola fullföljas till fastighetsdomstolen. Av lagtexten framgår ej att annan ordning skall gälla om vite utsättes redan då upprustningsåläggande beslutes. Detta innebär att i ett sådant fall talan mot själva åläggandet skall föras i Svea hovrätt medan vitesföreläggandet skall överprövas i fastighetsdomstolen. Om åter vitesföreläggande eller tvångsförvaltning yrkas i ett fristående ärende samt fastighetsägaren som invändning åberopar omständighet som i sak innebär att själva upprustningsåläggandet får omprövas, måste alla de sålunda föreliggande frågorna bedömas av fastighetsdomstolen, ehuru denna enligt det remitterade förslaget rätteligen ej skall befatta sig med frågan huruvida förutsättningar för upprustning föreligger.

Lagrådet förordar därför att i alla slag av ärenden talan mot hyresnämndens beslut enligt förevarande lag skall fullföljas hos fastighetsdomstol och därifrån till hovrätt och högsta domstolen. En lösning efter denna linje föranleder att andra stycket första punkten i 21 § i det remitterade förslaget får utgå. Vidare saknas anledning att upptaga reglerna i 24 § om förfarandet i hovrätt och högsta domstolen; utan särskilt stadgande blir nämligen reglerna i RB tillämpliga beträffande fullföljd från fastighetsdomstol.

Med en ordning med fullföljd av samtliga mål till fastighetsdomstol bör regeln i 22 § första stycket gälla endast fastighetsdomstolen. I högre instans bör vanliga regler gälla beträffande muntligt hörande av part.

Föreskrifterna i 21 och 22 §§ bör härutöver undergå vissa jämkningar av redaktionell natur på sätt framgår av bilagan till detta protokoll. Därvid torde i överensstämmelse med vad som föreslås i proposition 1973: 30 jämväl upptagas bestämmelse att om besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, besvären ändå skall upptagas till prövning.

Skulle emellertid det remitterade förslaget med Svea hovrätt som fullföljdsinstans i vissa frågor vidhållas, är en formell omarbetning av förevarande paragrafer påkallad.

Så synes 21 § kunna givas följande lydelse: "Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres talan genom besvär, om beslutet avser fråga om upprustningsåläggande eller användnings-

förbud eller åtgärd enligt 12 §, hos Svea hovrätt och eljest hos den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Besvärshandlingen skall inges till hovrätten eller, om talan skall fullföljas hos fastighetsdomstolen, till denna inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas. Har besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, skall besvären ändå upptagas till prövning.”

Vad angår 22 § bör dess första stycke gälla endast den instans som är närmast över hyresnämnden. I en än högre instans bör vanliga regler gälla beträffande muntligt hörande av part. Stadgandena i andra stycket i det remitterade förslaget avser förfarandet vid fastighetsdomstol. Den i 24 § första stycket upptagna regeln om förfarandet i hovrätten är i vart fall ej påkallad för annat fall än då Svea hovrätt är direkt överinstans till hyresnämnden. Regelns rätta placering skulle då vara som tredje stycke i 22 §. Med hänsyn till innehållet i 21 § RP får emellertid regeln liksom den givna bestämmelsen i 24 § om högsta domstolen anses obehövligen. Dessa bör därför utgå. Med beaktande av det anförda skulle 22 § kunna givas följande lydelse: ”I besvärsmål vid fastighetsdomstol samt i Svea hovrätt, när talan från hyresnämnd fullföljes direkt till hovrätten, skall part kallas att muntligen höras, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen.

I fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen av besvärsmål äger utöver första stycket 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen.”

Av skäl som förut anförts bör 24 § helt utgå.

### **Förslaget till lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.**

#### *Lagrådet:*

Lagrådet förordar att det föreslagna tillägget till 1 § redaktionellt jämkas och får följande lydelse: ”Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under förvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973: 000).”

### **Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)**

#### *Lagrådet:*

#### 1 §

Den föreslagna ändringen i paragrafens första stycke avser att uttrycka att förköp skall kunna utövas även vid överlåtelse av tomträtt. Detta skulle komma till tydligare uttryck om i stället till nuvarande första

stycket fogades en ny mening av innehåll att förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom, dvs. sådan fast egendom som avses i styckets första punkt.

### 3 §

För att i fråga om värdegränsen likformighet skall uppnås mellan förköp av fast egendom och av tomträtt har departementschefen uttalat att som tomträttens värde bör gälla taxeringsvärdet på den fastighet i vilken tomträtten är upplåten, dvs. såväl mark- som byggnadsvärde. Med hänsyn till att fastighet i vilken finns tomträtt enligt stadgad praxis taxeras som om marken och byggnaden var i samma ägares hand behövs inte någon ändring i regeln i paragrafens tredje stycke för att uppnå det angivna syftet. Den föreslagna ändringen i stycket är dessutom onödig med hänsyn till innehållet i det föreslagna andra stycket till 1 §. Vad angår det fall att taxeringsvärde inte finns behövs däremot, för att tillgodose vad departementschefen åsyftar, att förevarande paragrafs tredje stycke kompletteras. Denna komplettering måste emellertid för att få avsedd verkan ges det innehållet, att om försäljningen omfattar tomträtt och taxeringsvärde som nu sagts — dvs. i bestämmelserna tidigare i tredje stycket — ej finns, värdet bestämmes till det belopp som skolat ligga till grund för bestämmande av stämpelskatt vid en överlåtelse som omfattat utom tomträtten även äganderätten till fastigheten.

### Övergångsbestämmelsen

Det torde saknas anledning att icke utforma övergångsbestämmelsen på samma sätt som vid lagens tillkomst. Vad som då sades om verkan av andelsförvärv genom gåva före ikraftträdandet bör ges motsvarande tillämpning i förevarande fall.

Ur protokollet:  
*Ingrid Hellström*

## Bostadssaneringslag

### Inledande bestämmelser

1 § Denna lag äger tillämpning på fastighet på vilken finns bostadslägenhet som fastighetens ägare regelmässigt uthyr för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Lagen gäller dock ej fastighet som tillhör staten eller kommun.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag motsvarande tillämpning på tomträtten.

2 § Har bostadslägenhet ej den lägsta standard som kan godtagas, får hyresnämnd på ansökan av kommunen 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 hyresnämnden föreskriver. Vad i lagen sägs om upprustningsåläggande skall äga motsvarande tillämpning på sådan föreskrift.

3 § För att bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard kräves att den har anordningar för kontinuerlig uppvärmning, för kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten, för avlopp, för personlig hygien, såsom toalett, tvättställ och badkar eller dusch, för matlagning och för försörjning med elektrisk ström ävensom att det finns förrådsutrymme och tillgång till tvättstuga. Utan hinder av att lägenhet i något eller några hänseenden ej uppfyller nu angivna krav, kan den anses ha lägsta godtagbara standard, om särskilda skäl föreligger därtill. Närmare bestämmelser om lägsta godtagbara standard meddelas av Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer.

4 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 000) om arrendenämnder och hyresnämnder.

### Förutsättningar för upprustningsåläggande och användningsförbud

5 § Upprustningsåläggande får meddelas, om fastigheten med hänsyn till kostnaden för därmed avsedd åtgärd kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

6 § Användningsförbud får meddelas, om fastigheten efter åtgärd som avses i 2 § kan beräknas ej ge det utbyte som avses i 5 § eller om det kan antagas att byggnadslov till åtgärden ej kommer att beviljas. Sådant förbud får dock meddelas endast beträffande lägenhet som har betydande brister i förhållande till lägsta godtagbara standard.

7 § Har upprustningsåläggande meddelats men beviljas ej byggnadslov för åtgärd som avses därmed, är åläggandet förfallet.

Har byggnad, vari finns lägenhet som avses med upprustningsåläggande eller användningsförbud, rivits, är åläggandet eller förbudet förfallet.

Har sådan åtgärd vidtagits att lägenhet, som avses med användningsförbud, uppnår lägsta godtagbara standard, är förbudet förfallet.

Om i annat fall kommunen förklarar, att den ej påfordrar att åtgärd, som avses med upprustningsåläggande, vidtages eller att användningsförbud skall iakttagas, är åläggandet eller förbudet förfallet.

#### **Verkan av beslut i vissa fall m. m.**

8 § Har upprustningsåläggande eller användningsförbud meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, gäller åläggandet eller förbudet mot denne.

9 § I upprustningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken åtgärd som avses med åläggandet skall ha vidtagits.

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

I användningsförbud skall anges från vilken tidpunkt förbudet gäller.

#### **Anteckning i fastighetsboken m. m.**

10 § Besked om meddelat upprustningsåläggande och användningsförbud skall hyresnämnden genast sända till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Besked om upprustningsåläggande skall sändas även till länsarbetsnämnden och byggnadsnämnden.

Har staten eller kommun förvärvat fastighet på vilken finns lägenhet som avses med upprustningsåläggande eller användningsförbud, skall på anmälan av staten eller kommunen göras anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken att åläggandet eller förbudet förfallit.

11 § När åtgärd som avses med upprustningsåläggande vidtagits eller när enligt 7 § åläggande eller användningsförbud förfallit, skall kommunen genast anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

12 § Gör ej kommunen anmälan som avses i 11 §, skall hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren göra sådan anmälan.

#### **Vite, tvångsförvaltning, inlösen m. m.**

13 § Upprustningsåläggande och användningsförbud får förenas med vite.

I fall som avses i 8 § gäller utsatt vite ej mot den nye ägaren, men hyresnämnden får utsätta vite för denne.

**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 ställs 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 och att befogenhet enligt 13 § samma lag skall tillkomma även kommunen.

**15 §** Ansökan om tvångsförvaltning skall göras inom två år från utgången av den tid som bestämts i upprustningsåläggandet eller, om ny tid bestämts vid utsättande av vite eller eljest, från utgången av denna tid. Ansökan, som ej sker inom föreskriven tid, upptages ej till prövning.

**16 §** Utför fastighetsägaren ej åtgärd som föreskrivits i upprustningsåläggande och är förhållandena sådana att åtgärden kan antagas ej komma att bli utförd under tvångsförvaltning, får kommunen lösa fastigheten, om ej åtgärden avser arbete av endast ringa omfattning.

**17 §** Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen senast inom två år från utgången av den tid som bestämts i upprustningsåläggandet eller, om ny tid bestämts vid utsättande av vite eller eljest, från utgången av denna tid. Väckes ej talan inom föreskriven tid, är rätten till talan förlorad. 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.

**18 §** Överträder fastighetsägare användningsförbud, får hyresnämnden utsätta nytt vite.

### Övriga bestämmelser

**19 §** Kommunen får besiktiga fastighet i den mån det är nödvändigt för att förbereda eller utföra talan enligt denna lag.

Lämnas kommunen ej tillfälle till besiktning som avses i första stycket, får hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att vid vite hålla fastigheten tillgänglig för besiktning.

**20 §** Fråga om uttagande av vite som förelagts med stöd av denna lag prövas av hyresnämnden på yrkande av kommunen. Vite får ej förvandlas.

**21 §** Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres talan genom besvär hos den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstolen inom tre veckor

från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, skall besvären ändå upptagas till prövning.

**22 §** Vid fastighetsdomstolen skall part kallas att muntligen höras, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen.

**23 §** Bifalles fastighetsägarens talan i besvärsmål, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. I övrigt svarar vardera parten för sin rättegångskostnad, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

Bestämmelsen i 17 § om tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen (1972: 719) gäller ej i fråga om värdökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

Utdrag av protokollet över inrikesärenden, hållet inför Hans Maj:st Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 30 mars 1973.

*Närvarande:* Statsministern PALME, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, LUNDKVIST, MYRDAL, ODHNOFF, MOBERG, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON, FELDT.

Chefen för inrikesdepartementet, statsrådet Holmqvist, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter på nytt fråga om *bostadssaneringslag m. m.* och anför.

### Lagrådets yttrande

Lagrådet har den 27 mars 1973 avgett yttrande över de den 9 februari 1973 till lagrådet remitterade förslagen till

1. bostadssaneringslag,
2. lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
3. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868).

Beträffande de olika punkterna i lagrådets yttrande vill jag anför följande.

Beträffande bestämningen av BSL:s tillämpningsområde i 1 § första stycket torde det av såväl prop. 1973:21 som remissprotokollet framgå att de förslag som i detta sammanhang läggs fram syftar till att få till stånd sanering av det lägenhetsbestånd som reguljärt används som permanenta bostäder. Att några åtgärder skulle vidtas t. ex. i fråga om beståndet av fritidshus är inte avsett. Jag har därför inget att erinra mot att denna begränsning av tillämpningsområdet som lagrådet åsyftar kommer till direkt uttryck i lagtexten. Jag kan också ansluta mig till de ändringar lagrådet i övrigt föreslår beträffande första stycket.

Av det remitterade lagförslaget och vad jag i övrigt har anfört i remissprotokollet torde framgå att bestämmelserna i BSL inte skall vara tillämpliga när fastighet tillhör staten eller kommun och att några tvångsåtgärder inte skall kunna tillgripas i ett sådant fall. Mitt uttalande i remissprotokollet att det åligger staten eller kommun att vid förvärv av fastighet ställa sig till efterrättelse vad hyresnämnden kan ha beslutat beträffande fastigheten skall ses endast som ett uttryck för det ansvar för saneringsverksamhetens genomförande som ligger på staten och kommunerna. Jag kan med detta uttalande biträda vad lagrådet förordar i anslutning till 1 § andra stycket.

Vad lagrådet anför till stöd för att 1 § tredje stycket andra punkten i det remitterade lagförslaget bör utgå finner jag inte övertygande. Bestämmelsen bör således bibehållas. Som lagrådet föreslår bör emellertid "bostadshus" i tredje stycket bytas ut mot "byggnad". Jag biträder förslaget att sista punkten i tredje stycket utgår.

Lagrådet diskuterar ingående innehållet i 2 § i det remitterade lagförslaget och framhåller bl. a. att det inte kan anses tillfredsställande att BSL inte innehåller något om vad som skall avses med lägsta godtagbara standard utan att det helt har lagts i Kungl. Maj:ts hand att bestämma lagens innehåll på denna punkt. Jag kan så till vida dela denna uppfattning som att det i och för sig är ett önskemål att lagtexten klart anger förutsättningarna för beslut enligt lagen. Å andra sidan är det, som jag har utvecklat både i prop. 1973: 21 och i remissprotokollet, nödvändigt att med hänsyn till de mycket skiftande förhållandena i de enskilda saneringsfallen lämna ett betydande utrymme för nyanserade bedömningar av upprustningsfrågorna. Detta synsätt präglar det remitterade förslaget till handläggning av frågorna och kommer till uttryck särskilt i att tyngdpunkten i handläggningen ligger på överläggningar mellan kommunen och fastighetsägaren om en lösning som beaktar omständigheterna i det särskilda fallet. Även i de fall då sådana överläggningar inte leder fram till överenskommelse om upprustningen och kommunen begär upprustningsåläggande är det naturligt att vad som har förekommit vid överläggningarna utgör ett grundmaterial för prövningen av upprustningsfrågan. Vad jag nu har anført ger vid handen att en definition i lagen av vad som avses med lägsta godtagbara standard — en definition som med nödvändighet måste bli formaliserad och kortfattad — inte kan ge ett adekvat uttryck för den i stor utsträckning kasuistiska prövning som det blir fråga om. Jag kan av dessa skäl inte ansluta mig till lagrådets uppfattning på denna punkt.

I remissprotokollet (s. 63 och 64) framhålls att en rad faktorer måste beaktas, bl. a. plantekniska, innan ställning tas i frågan om upprustning bör komma till stånd. Som torde framgå av remissprotokollet ankommer det på kommunen att göra denna första bedömning. Vad angår hyresnämndens prövning ligger det i sakens natur att nämnden måste ta hänsyn till vad utredningen i ärendet innehåller och beakta om faktiska hinder mot upprustning finns. Det kan t. ex. inte komma i fråga att utfärda åläggande om upprustning, om utredningen skulle visa att byggnadslov inte kan påräknas. Finns inga sådana faktiska hinder och föreligger de ekonomiska förutsättningarna för upprustning skall nämnden meddela åläggande härom. Sådant åläggande skall — som lagtexten också torde utvisa — avse upprustning till lägsta godtagbara standard. Som framgår av vad jag nyss har anført om lägsta godtagbara standard kan hyresnämnden vid sin prövning komma till en annan slutsats än

kommunen i frågan vilken lägsta standard som är godtagbar med hänsyn till förhållandena i det särskilda fallet.

Lagrådet tar i samband med behandlingen av 14 § upp frågan om särskilda bestämmelser bl. a. för det fall att fastighet står under tvångsförvaltning, när upprustningsfrågan prövas, och föreslår att 2 § kompletteras med regler härom. Som jag närmare kommer att anföra vid 14 § har jag inget att erinra mot en sådan komplettering. Jag kan också biträda lagrådets förslag att beteckningen upprustningsåläggande införs i lagtexten.

Enligt lagrådets mening bör reglerna i 3 § flyttas till lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Reglerna är visserligen som lagrådet påpekar av processuell natur, men enligt min mening är de så speciellt inriktade på handläggningen av saneringsärenden att de bör tas in i BSL. Jag biträder alltså inte lagrådets förslag i detta avseende.

I remissprotokollet har jag uttalat bl. a. att de regler som enligt rättegångsbalken gäller vid överlåtelse av tvisteföremålet utan olägenhet torde kunna tillämpas också i hyresnämnden vid handläggning av ärenden enligt BSL. För att dessa regler med säkerhet skall bli tillämpliga vid hyresnämnden anser lagrådet att en särskild bestämmelse bör införas om att rättegångsbalkens regler om verkan av att det varom tvistas överläts skall äga motsvarande tillämpning. Jag har inget att erinra häremot men anser att i en sådan bestämmelse bör tas in också rättegångsbalkens bestämmelser om tredje mans deltagande i rättegång.

Jag finner det inte påkallat att ändra den inbördes ordningen mellan 3 och 4 §§ i remissprotokollet.

I anledning av vad lagrådets ledamöter anför i anslutning till 5 § rörande kravet på att fastigheten efter upprustningen kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte vill jag framhålla att innebörden i detta krav — som också framhålls i remissprotokollet — är att avkastningen efter upprustningen måste antas kunna förränta kostnaderna för åtgärderna. Kan sådan förräntning icke uppnås, skall något upprustningsåläggande inte kunna meddelas. I allmänhet kommer avkastningen att mer än väl täcka upprustningskostnaderna. Att ett överskott sålunda i regel kan antas uppkomma är ett uttryck för att fastigheten har ett värde före upprustningen även med hänsyn tagen till den belastning som den lagstadgade upprustningsskyldigheten innebär.

I remissprotokollet har jag framhållit att rimlig hänsyn vid tillämpningen av bruksvärdereglerna kan tas till att upprustningen har skett efter åläggande enligt BSL. I anledning av vad lagrådet anför i fråga om detta uttalande vill jag erinra om att uttalandet har gjorts mot bakgrund av mitt antagande att upprustningskostnaderna, med hänsyn till att en nyanserad bedömning skall ske av standardkraven, regelmässigt torde kunna förräntas inom ramen för blivande hyra. BSL syftar till att åstadkomma en lägsta godtagbar standard, i sista hand genom åläggande om

upprustning. Inom ramen för bruksvärdeprövningen kan enligt min mening rimlig hänsyn tas till angelägenheten av att skapa ekonomiska förutsättningar för den eftersträfvade standardhöjningen inom det äldre bostadsbeståndet.

Jag ansluter mig till vad lagrådet anför vid 6 och 7 §§.

Jag ansluter mig också till lagrådets förslag till ändrad utformning av 8 § första stycket. Som lagrådet förordar bör regeln i andra stycket om att vitesföreläggande ej gäller mot ny ägare tas in i 13 §.

På grund av vad jag har anfört i det föregående bör 10 och 11 §§ utformas på sätt lagrådet föreslår. Jag biträder också förslaget till ändrad utformning av 12 §.

I anslutning till 13 § uttalar sig lagrådet om hyresnämndens möjlighet att i samband med utsättande av vite bestämma ny tid inom vilken upprustningsåtgärden skall ha vidtagits. Enligt lagrådets uppfattning måste hyresnämnden utan särskilt stadgande i lag äga bestämma ny tid för åtgärden, t. ex. när vite skall riktas mot ny ägare och så kort tid återstår av den enligt 9 § utsatta tiden att det är omöjligt för den nye ägaren att hinna med arbetet. Jag kan inte dela lagrådets uppfattning på denna punkt. Enligt 8 § i lagförslaget skall upprustningsåläggande gälla mot ny ägare av fastigheten. Sådant åläggande innefattar skyldighet för fastighetsägaren inte bara att utföra upprustningen utan också att genomföra den inom föreskriven tid. Övergår fastigheten till ny ägare, har denne således att iaktta bl. a. den i åläggandet bestämda tidsfristen. Anser han att tidsfristen är för kort, kan han ansöka hos hyresnämnden om förlängning. Enligt 9 § andra stycket i lagförslaget skall nämnden kunna besluta om sådan förlängning, om särskilda skäl föreligger. Någon omprövning av tidsfristen skall således inte utan ansökan av den nye ägaren ske på grund av att nämnden sätter ut vite för denne.

Det syfte som skulle nås med en befogenhet för hyresnämnden att bestämma ny tid i samband med utsättande av vite måste således anses tillgodosett genom de föreslagna bestämmelserna i 9 § andra stycket. På grund av det nu anförda kan jag inte heller biträda lagrådets förslag att 14 § andra stycket skall utgå och att 15 och 17 §§ bör jämkas.

Vid 14 § avhandlar lagrådet bl. a. frågan om reglering av sådana fall då tvångsförvaltning enligt TvL kommer till stånd sedan upprustningsåläggande har meddelats. Som lagrådet också framhåller torde fall av denna art bli ytterst fåtaliga. Jag har emellertid inte något att erinra mot att en reglering av dessa fall tas in i 14 § och att regleringen sker på det sätt lagrådet föreslår. Inte heller har jag någon erinran mot vad lagrådet i övrigt föreslår beträffande 14 § första stycket.

Jag ansluter mig till vad lagrådet anför vid 20 §.

Lagrådet avhandlar ingående förslaget till fullföljdsregler i 21, 22 och 24 §§ och anser att bärande skäl saknas att införa en speciell fullföljdsordning för bl. a. ärenden om upprustningsåläggande och användnings-

förbud. Enligt lagrådets mening kan förslaget i denna del dessutom medföra komplikationer. För egen del föreslår lagrådet att talan även i nämnda ärenden skall fullföljas hos fastighetsdomstol och därifrån till hovrätt och högsta domstolen. Jag kan inte ansluta mig till vad lagrådet anför i denna del. Som jag har uttalat i remissprotokollet är det av betydelse att förutsättningar redan från början skapas för en enhetlig praxis i ärenden enligt BSL. Den i remissprotokollet föreslagna ordningen är ägnad att tillgodose detta krav. Nämnvärda risker för komplikationer med denna ordning anser jag inte föreligga. Jag kan inte heller dela lagrådets uppfattning i frågan om den fullföljdsordning som skall gälla när vite sätts ut i upprustningsåläggande. Av 21 § första stycket i det remitterade förslaget, liksom av den motsvarande regel som lagrådet föreslår, måste anses följa att den fullföljdsordning som skall gälla för talan mot beslut om upprustningsåläggande gäller också vite som kan ha förenats med åläggandet.

Jag har ingen erinran mot lagrådets förslag till utformning av 21 och 22 §§. Däremot anser jag att 24 § i klarhetens intresse bör stå kvar.

Jag biträder vad lagrådet anför om förslaget till *lag om ändring i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet* och förslaget till *lag om ändring i förköpslagen*.

Utöver vad jag har anfört i det föregående bör vissa redaktionella jämkningar vidtas i några av de remitterade förslagen.

## Övriga lagförslag

### *Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder*

Förslaget att hyresnämnden skall pröva ärenden enligt BSL medför, som jag tidigare har anfört, att ändringar måste göras i det förslag till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder som har lagts fram i prop. 1973: 23.

I 4 § första stycket lagförslaget finns en uppräkningslista i sex punkter av hyresnämnds uppgifter. Den sjätte punkten, enligt vilken nämnd har att pröva frågor enligt TvL, föreslås nu kompletterad så att därav framgår att nämnd prövar också frågor enligt BSL. Att dessa frågor tas in i sjätte punkten medför bl. a. att nämnds avgörande i sådan fråga, liksom i fråga enligt TvL, kommer att omfattas av rättskraftsregeln i 22 §.

Förslaget till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder innehåller i likhet med den nu gällande lagen ett avsnitt med särskilda bestämmelser om förfarandet i olika ärenden, bl. a. ärenden angående tvångsförvaltning. Sådana bestämmelser behövs också för ärenden enligt BSL. På grund av att dessa och ärenden enligt TvL är av likartad beskaffenhet föreslås att de nya bestämmelserna skall inarbetas i den paragraf som avhandlar förfarandet i ärenden om tvångsförvaltning, dvs. 16 § lagförslaget. Paragrafens första stycke föreslås kompletterad med bestämmelser om den särskilda utredning som skall ges in i ärende enligt BSL.

I den allmänna motiveringen har frågan om utredningens innehåll och omfattning närmare behandlats.

Enligt 16 § andra stycket lagförslaget i prop. 1973: 23 skall förhandling hållas inför nämnden i ärende om tvångsförvaltning, om det inte är uppenbart att förhandling inte behövs. I samma stycke sägs vidare att fastighetsägaren kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Någon bestämmelse som medger att hyresnämnden prövar ärende utan hinder av fastighetsägarens utevaro finns inte. En sådan bestämmelse har ansetts kunna undvaras med hänsyn till att nämnden kan interimistiskt förordna om tvångsförvaltning och utse förvaltare (14 § andra stycket TvL). Enligt förvaltningslagen (1971: 290) får sådant beslut meddelas utan att part beretts tillfälle att yttra sig (jfr 15 § förvaltningslagen samt prop. 1971: 30 s. 608 och prop. 1973: 23 s. 204). I BSL föreslås inte någon bestämmelse om interimistiskt beslut. För att inte handläggningen av saneringsärenden skall fördröjas genom att fastighetsägaren uteblir från förhandling, föreslår jag att en särskild bestämmelse tas in i 16 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder av innebörd att fastighetsägarens utevaro från förhandling i ärende enligt BSL inte skall utgöra hinder för ärendets prövning.

Enligt lagförslaget i prop. 1973: 23 innehåller 16 § första stycket — förutom bestämmelser om innehållet i ansökan — en hänvisning till 8 §, som avhandlar bl. a. avvisning och avskrivning av ansökan i vissa fall. För att 16 § efter den nu föreslagna kompletteringen skall bli så överskådlig som möjligt föreslås att hänvisningen i första stycket till 8 § tas upp som ett andra stycke av paragrafen och att bestämmelserna om förhandling inför nämnden m. m. får bilda tredje stycket.

23 § i lagförslaget i prop. 1973: 23 innehåller bestämmelser om fullföljd av talan mot arrende- eller hyresnämnds beslut som inte innefattar prövning i sak. Paragrafens första stycke, som innehåller en erinran om de fullföljdsbestämmelser som gäller beträffande nämndens avgörande i sak, föreslås kompletterad med en erinran om hithörande bestämmelser i BSL.

Enligt andra stycket i den nämnda 23 § skall talan mot vissa beslut av nämnd som inte innefattar prövning i sak föras hos fastighetsdomstolen. Som framgår av det förut anförda föreslår jag att talan mot nämndens beslut i fråga om upprustningsåläggande, användningsförbud eller åtgärd enligt 12 § BSL skall föras hos Svea hovrätt. Denna fullföljdsordning bör enligt min mening gälla också när talan skall föras mot beslut i dessa ärenden som inte innebär prövning i sak. Bestämmelser härom har tagits in i ett sjätte stycke av 23 §. Eftersom någon avvikelse i övrigt från vad som skall gälla enligt 23 § andra—femte styckena inte bör göras, har bestämmelserna utformats så att dessa stycken skall äga motsvarande tillämpning i ärende enligt BSL angående upprustningsåläggande eller användningsförbud eller åtgärd enligt 12 § men att vad som

sägs om fastighetsdomstol i stället skall gälla Svea hovrätt. Som en följd av de nya bestämmelserna har 23 § andra stycket kompletterats med en föreskrift om att talan skall fullföljas till fastighetsdomstolen utom i fall som avses i sjätte stycket.

### *Byggnadsstadgan*

I enlighet med vad jag, efter samråd med chefen för civildepartementet, har förordat i remissprotokollet bör bestämmelser tas in i BS som hindrar rivning av byggnad i de fall då kommunen för en upprustningsfråga till hyresnämnden. Jag föreslår att bestämmelserna tas in i ett nytt moment — 4 mom. — i 56 §.

I det nya momentets första stycke föreslås bestämmelser av innebörd att lov till rivning av byggnad inte får meddelas, om ansökan om upprustning av lägenhet inom byggnaden är föremål för prövning. Förbudet gäller till dess ansökan slutligt har avgjorts. Med slutligt avgörande avses såväl avgörande i sak som beslut om avvisning eller avskrivning. Avvisas eller ogillas ansökningen eller avskrivs ärendet, är byggnadsnämnden, sedan beslutet därom har vunnit laga kraft, oförhindrad att meddela rivningslov beträffande byggnaden. Bifalles ansökningen, fortsätter förbudet mot rivningslov att gälla på grund av de bestämmelser som föreslås i momentets andra stycke. Enligt dessa skall nämligen rivningslov inte få meddelas beträffande byggnad som omfattas av upprustningsåläggande enligt BSL. Eftersom syftet med bestämmelserna är att hindra att ett åläggande omintetgörs genom rivning av byggnaden, har som ytterligare förutsättning för förbudet uppställts att åläggandet inte får vara förfallet. När åläggande skall anses förfallet framgår av 7 och 10 §§ BSL.

Genomförs vad jag nu har föreslagit, måste byggnadsnämnden, innan den prövar ansökan om lov till rivning, undersöka om hinder mot bifall föreligger på grund av bestämmelserna i 56 § 4 mom. I syfte att underlätta nämndens arbete i detta avseende har, som jag tidigare berört, i 10 § BSL tagits in en bestämmelse om att beslut om upprustningsåläggande skall sändas bl. a. till byggnadsnämnden.

### *Lagen om hyresreglering m. m.*

I prop. 1973: 21 har Kungl. Maj:t hemställt om riksdagens godkännande av bl. a. vissa ändringar i grunderna för förbättringslån och av förslag till initialstöd till upprustning av lägenheter i flerfamiljshus. De föreslagna ändringarna i fråga om förbättringslån innebär att sådana lån, enligt de nya regler som riksdagen antog förra året (prop. 1972: 124, CU 1972: 30, rskr 1972: 306, SFS 1972: 759), skall kunna utgå till alla byggherrekategorier. Lånet är under viss tid ränte- och amorteringsfritt intill ett belopp av 12 000 kr. per lägenhet.

Som jag har framhållit i propositionen bör rimliga garantier föreligga för att den subvention som ränte- och amorteringsfriheten innebär kommer de boende till godo vid hyressättningen.

Enligt 3 § andra stycket punkt 1 lagen om hyresreglering m. m. gäller att den för lägenheten tillåtna bashyran får höjas, om det är påkallat med hänsyn till att lägenhetens värde har ökats genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller till annat skäl av därmed jämförlig betydelse. Denna bestämmelse bör inte få tillämpas i den mån arbetet har bekostats med ränte- och amorteringsfri del av förbättringslån. Inträder senare skyldighet att förränta och amortera den delen av lånet, bör fråga om höjning av bashyran kunna tas upp på nytt.

Förslaget till initialstöd i propositionen innebär att särskilt stöd under vissa förutsättningar skall kunna utgå av statliga medel till modernisering av bostäder i flerfamiljshus. Stödet skall utgå med 20 % av de godkända ombyggnadskostnaderna, dock med högst 6 000 kr. per lägenhet. Vidare krävs i princip att ombyggnaden påbörjas under tiden den 1 juli 1973—31 december 1974. Inte heller i den mån ombyggnadsarbeten bekostats med sådant initialstöd som nu nämnts bör bashyran få höjas med hänsyn till arbetena. Detsamma bör emellertid gälla andra statliga bidrag som framdeles kan komma i fråga. Jag förordar därför att som allmän princip skall gälla att ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten och liknande åtgärder inte får föranleda höjning av bashyran, i den mån statligt bidrag har utgått för arbetet eller åtgärden.

I 3 § tredje stycket hyresregleringslagen föreskrivs att, om ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, bashyran med anledning därav får höjas bara om särskilda skäl föreligger till det. I överensstämmelse med vad jag förut har anfört förordar jag att i en ny andra punkt i tredje stycket föreskrivs att bashyran inte får höjas i den mån ränte- och amorteringsfritt statligt lån eller statligt bidrag har utgått för arbete eller åtgärd som avses i första punkten.

Den föreslagna bestämmelsen blir, på grund av reglerna i 4 § andra stycket, tillämplig också om hyresvärden och hyresgästen enligt 4 § träffar avtal om ersättning för arbetet eller åtgärden och hyresnämnden därefter prövar ersättningen på hyresgästens begäran. Däremot föreslås inte någon ändring i 26 § andra stycket, enligt vilket hyresnämnden på framställning av hyresvärd eller hyresgäst skall förordna att hyresregleringslagen skall upphöra att gälla för hus eller del av hus, om huset eller husdelen har undergått omfattande ombyggnad. Det är i sådant hänseende inte möjligt att skilja mellan vad som har bekostats av hyresvärden själv och vad som bekostats med allmänna medel.

Eftersom initialstödet ersätter en annan form av statligt bidrag, nämligen lönekostnadsstöd, och de nya reglerna inte bör gälla arbeten som

redan har påbörjats, krävs en särskild övergångsregel av innebörd att äldre bestämmelser tillämpas i fråga om lån eller bidrag som har beviljats före ikraftträdandet.

### **Hemställen**

Under återopande av vad jag nu har anfört hemställer jag att Kungl. Maj:t

*dels* föreslår riksdagen att antaga de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar samt förslagen till

1. lag om ändring i lagen (1973: 000) om arrendenämnder och hyresnämnder

2. lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,  
*dels* bereder riksdagen tillfälle att avge yttrande över förslaget till kungörelse om ändring i byggnadsstadgan (1959: 612).

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

Ur protokollet:

*Britta Gyllensten*

## Innehåll

	Sid.
Propositionen .....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Lagförslag	
1. Förslag till bostadssaneringslag .....	3
2. Förslag till lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet .....	6
3. Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868) .....	7
4. Förslag till lag om ändring i lagen (1973: 000) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	9
5. Förslag till kungörelse om ändring i byggnadsstadgan (1959: 612) .....	12
6. Förslag till lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. ....	12
Utdrag av statsrådsprotokollet över inrikesärenden den 9 februari 1973 .....	14
1. Inledning .....	14
2. Nuvarande bestämmelser .....	15
2.1 Hälsovårdsstadgan .....	15
2.2 Byggnadslagstiftningen m. m. ....	17
2.3 Lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet .....	18
2.4 Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m. m. ..	19
2.5 Expropriationslagstiftningen .....	20
2.6 Förköpslagen .....	22
3. Utredningen .....	23
3.1. Förslaget till bostadssaneringslag .....	23
3.1.1 Behovet av lagstiftning m. m. ....	23
3.1.2 Tillämpningsområde .....	24
3.1.3 Lagstiftningens utformning .....	24
3.1.4 Kommunens handläggning av ärenden enligt BSL m. m. ....	26
3.1.5 Kompetenskonflikter mellan BSL samt HS och BS	29
3.1.6 Tvångsmedel m. m. ....	29
3.1.7 Instansordning vid utdömande av vite m. m. ....	32
3.1.8 Kommuns skyldighet att tillämpa BSL .....	33
3.2 Förslaget till ändringar i FL .....	33
3.3 Reservationer .....	35
3.3.1 Förslaget till BSL .....	35
3.3.2 Förslaget till ändringar i FL .....	40
4. Remissyttrandena .....	40
4.1 Förslaget till BSL .....	40
4.1.1 Behovet av lagstiftning .....	40
4.1.2 Allmänna synpunkter på lagförslaget .....	43
4.1.3 Tillämpningsområde .....	44
4.1.4 Lagstiftningens utformning .....	45
4.1.5 Kommunens handläggning av ärenden enligt BSL m. m. ....	49

	Sid.
4.1.6 Kompetenskonflikter mellan BSL samt HS och BS	56
4.1.7 Tvångsmedel m. m. ....	57
4.1.8 Instansordning vid utdömande av vite m. m. ....	61
4.1.9 Kommuns skyldighet att tillämpa BSL ....	63
4.2 Förslaget till ändringar i FL ....	64
5. Departementschefen ....	68
5.1 Förslaget till bostadssaneringslag ....	68
5.1.1 Behovet av lagstiftning ....	68
5.1.2 Tillämpningsområde ....	71
5.1.3 Lagstiftningens utformning ....	72
5.1.4 Upprustningsskyldighet m. m. ....	74
5.1.5 Användningsförbud ....	79
5.1.6 Bostadsinspektionen ....	82
5.1.7 Prövningen av upprustningsärenden m. m. ....	84
5.1.8 Sambandet med gällande rivningsreglering ....	90
5.1.9 Tvångsmedel m. m. ....	92
5.1.10 Fullföljdsfrågor ....	95
5.1.11 Rättegångskostnadsfrågor ....	97
5.2 Förslaget till ändringar i förköpslagen ....	97
6. Upprättade lagförslag ....	99
7. Specialmotivering ....	100
7.1 Förslaget till bostadssaneringslag ....	100
7.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet ....	107
7.3 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen ....	107
8. Hemställan ....	108
 Bilagor	
1. Saneringsutredningens förslag till bostadssaneringslag ....	109
2. De remitterade förslagen ....	112
1. Förslag till bostadssaneringslag ....	112
2. Förslag till lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångs- förvaltning av bostadsfastighet ....	115
3. Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868) ..	116
Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 27 mars 1973 ....	118
Utdrag av statsrådsprotokollet över inrikesärenden den 30 mars 1973 ....	142
Lagrådets yttrande ....	142
Övriga lagförslag ....	146
Hemställan ....	149