

**Lag
om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning
av bostadsfastighet;**

given Sofiero den 4 juni 1971.

SFS 1971: 544

Utkom från trycket
den 19 juli 1971

Vi GUSTAF ADOLF, med Guds nåde, Sveriges, Götes och Vendes Konung, göra veterligt: att Vi, med riksdagen¹, funnit gott förordna, att 4—6, 9, 11 och 15—18 §§ lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet skall ha nedan angivna lydelse. Till följd härav kommer lagen att ha följande lydelse från och med den dag då denna lag träder i kraft.

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

¹ Prop. 1971: 106, JuU 13, rskr 204.



av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vill fastighetsägaren ej medverka till de föreslagna åtgärderna, kan hyresnämnden lämna förvaltaren tillstånd att företaga dem samt med-



dela de föreskrifter som behövs. Nämnden kan därvid tillåta förvaltaren att till angivet belopp taga upp lån för åtgärderna och vid behov ansöka om inteckning i fastigheten.

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

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

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

9 § Förvaltaren skall på lämpligt sätt underrätta hyresgästerna om att fastigheten ställts under förvaltning och om vem som är förvaltare samt om beslut att förvaltningen förlänges eller upphör. Han skall ofördröjligen undersöka fastighetens inteckningsförhållanden och underrätta borgenär, som har panträtt i fastigheten och som är känd, om förvaltningen.

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

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

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

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

Vill fastighetsägaren klandra redovisad förvaltning, skall han inom ett år från det han mottog redovisningen instämma förvaltaren till den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

12 § Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår. Arvodet skall utgå ur avkastningen i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

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

13 § Fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd upptages efter ansökan av hälsovårdsnämnden, länsstyrelsen, riksorganisation av



hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Har beslut om förvaltning meddelats, upptages fråga även på ansökan av förvaltaren eller fastighetsägaren. Under pågående förvaltning kan hyresnämnden självantaga upptaga fråga till prövning.

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

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

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

16 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder.

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

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

Talan föres hos domstol som avses i 11 § tredje stycket. Besvären inges till domstolen.

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

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

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

20 § Tillsyn över förvaltning enligt denna lag utövas av hyresnämnden.



Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Mål som vid ikraftträdandet är anhängigt hos domstol handlägges enligt äldre bestämmelser.

Det alla som vederbör hava sig hörsamligen att efterrätta. Till yttermera visso hava Vi detta med egen hand underskrivit och med Vårt kungl. sigill bekräfta låtit.

Sofiero den 4 juni 1971.

GUSTAF ADOLF

(L. S.)

LENNART GEIJER

(Justitiedepartementet)

