

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2009-09-16

Närvarande: F.d. justitierådet Bo Svensson, regeringsrådet Carina Stävberg och f.d. justitieombudsmannen Nils-Olof Berggren.

Ägande och förvaltning av hyreshus

Enligt en lagrådsremiss den 27 augusti 2009 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
2. lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),
3. lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,
4. lag om ändring i förköpslagen (1967:868),
5. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
6. lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden,
7. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,
8. lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Malin Nilsson.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

I remissen föreslås att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävs och ersätts av skärpta bestämmelser i bostadsförvaltningslagen (1977:792). Bland annat föreslås en bevislättning på så sätt att en fastighet under en övergångsperiod ska kunna ställas under särskild förvaltning redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen

2 §

Förslaget till ändringar i första stycket innefattar endast språkliga justeringar. Enligt Lagrådets mening finns det emellertid skäl att i detta sammanhang se över lagrummets lydelse i syfte att på ett tydligare sätt än vad som nu är fallet klargöra förutsättningarna för ett beslut om särskild förvaltning. Lagrådet föreslår därför att stycket, utan någon ändring i sak, ges den lydelse som framgår nedan.

Enligt remissen ska det nuvarande andra stycket om särskild förvaltning vid underlåten uthyrning utgöra ett fjärde stycke efter bestämmelserna om förutsättningarna för och innehållet i beslut om särskild förvaltning. Placeringen kan enligt Lagrådets mening ge anledning till tvivel om vad som ska gälla beträffande beslut om särskild förvaltning i dessa fall. Att samma regler ska gälla som vid bristande förvaltning i övrigt framgår av vad som sägs i den allmänna motiveringen på s. 31. Detta kommer enligt Lagrådets mening till tydligare uttryck om lagrummet beträffande underlåten uthyrning placeras före de närmare bestämmelserna om innehållet i hyresnämndens beslut. De sistnämnda kan lämpligen tas upp i en särskild paragraf, 2 a §.

Sammanfattningsvis föreslår Lagrådet att 2 § och 2 a § ges följande lydelse:

2 §

Om en fastighet inte uppfyller de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Om ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut enligt första stycket meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

2 a §

I ett beslut om särskild förvaltning enligt 2 § ska hyresnämnden, 1. om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande), eller 2. om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

18 §

Paragrafens sista stycke innebär, i nuvarande respektive föreslagen lydelse, att hyresnämnden kan/får besluta att en tvångsförvaltning ska upphöra tidigare än som följer av paragrafens första eller andra stycke, om det inte längre föreligger skäl för en sådan förvaltning. Det innebär motsatsvis att hyresnämnden kan/får underlåta att

förordna att en tvångsförvaltning ska upphöra, trots att det inte längre finns skäl för den. En sådan ordning inger enligt Lagrådets mening betänkligheter. En hyresnämnd bör vara skyldig att häva tvångsförvaltningen omedelbart, om utredningen visar att en sådan förvaltning inte längre behövs. Sista stycket bör därför ges följande lydelse:

Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.

Övergångsbestämmelserna

I punkten 2 av övergångsbestämmelserna bör orden "kommit in till" bytas mot "inletts hos".

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar övriga lagförslag utan erinran.