

Om du inte bor i en hyresrätt, står du utan hjälp vid misskötsel av fastigheten!

Fastigheter som vanvårdas och kapade bostadsrättsföreningar är i dagsläget en omdiskuterad fråga. Flertalet aktuella direktiv, utredningar och propositioner pekar på att det krävs förändring och ett ökat skydd för de boende. Men vad kan de boende göra idag, om fastigheten de bor i inte förvaltas på ett godtagbart sätt?

I examensarbetet diskuterar Emelina Skrealid bland annat krav på förvaltningen av flerbostadshus och vilka steg den boende kan ta om skötseln av fastigheten eftersätts. Arbetet kartlägger vad som krävs för att dels ansöka om en tvångsförvaltning, dels vad som krävs för att ett beslut om tvångsförvaltning ska gå igenom. I arbetet utreds även om lagändringen som trädde i kraft år 2022 i Bostadsförvaltningslag (1977:792), vilket är den lag som reglerar tvångsförvaltning, har medfört att rättspraxis har ändrats. Detta i syfte att undersöka om tvångsförvaltning kan vara en möjlighet för alla boendeformer i ett flerbostadshus för att öka boendeskyddet.

Då en fastighetsägare brister i sina skyldigheter mot de boende genom att inte underhålla fastigheten, kan hyresnämnden besluta om att ingripa i förvaltningen genom tvångsförvaltning. Det innebär att en särskild förvaltare tar över alla beslut som rör förvaltningen från fastighetsägaren. Tvångsförvaltning är en mycket ovanlig företeelse, under åren 2018-2022 har det endast beslutats om nio stycken tvångsförvaltningar i Sverige. Det är i dagsläget nästan enbart hyresrätter som går att tvångsförvalta. Förutom möjligheten till tvångsförvaltning har hyresrätter ett långtgående skyddsnät. Hyresgästen har

exempelvis rätt att på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristen, möjligheten att deponera sin hyra hos länsstyrelsen om hyresgästen är missnöjd. Hyresgästen kan också söka hjälp hos hyresnämnden för att rusta upp lägenheten eller avhjälpa en specifik olägenhet. Detta är möjligheter som saknas hos övriga boendeformer i flerbostadshus, där den boende också är medlem i en förening.

Det finns alltså en obalans i hur skyddad den boende är när en fastighet vanvårdas. I bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter krävs ett större enskilt engagemang av de boende. Om föreningens styrelse inte är aktiv eller välvillig mot de andra medlemmarna lämnas den boende ensam med få möjligheter att påverka sin boendesituation. Det krävs ett ökat skyddsnät även för boendeformer med föreningar som bas. Möjliga åtgärder för att öka boendeskyddet är bland annat att utvidga bostadsförvaltningslagen, så att den går att applicera på andra upplåtelseformer än hyresrätt och införa ett krav på godkänd eller auktoriserad revisor hos en förening. Man kan även utforma ett verktyg, som liknar näringsförbud för ett företag, som kan hindra fastighetsägare som systematiskt vanvårdar sina fastigheter att fortsätta äga fastigheter. Genom att ge de andra boendeformer alternativet att deponera sin avgift eller hyra hos länsstyrelsen, skulle de också ges ett större skydd.

Författare: *Emelina Skrealid*, civilingenjör i Lantmäteri, LTH.

Examensarbetets titel: *Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.*