

Tvångsförvaltning av flerbostadshus -
samma boendesituation kan skilja sig
avsevärt beroende på boendeform.

Civilingenjör i Lantmäteri

VFTM01 Examensarbete i fastighetsvetenskap

Fastighetsrätt

Emelina Skrealid

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Copyright © Emelina Skrealid, 2023.

Författaren har ensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5537SE

Tryckort: Lund

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Compulsory management of apartment buildings - the same living situation can differ significantly depending on the form of housing.

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Emelina Skrealid, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Adrian Camnert, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Tvångsförvaltning, ingripande i förvaltningen, brister, olägenheter, förvaltningsföreläggande, åtgärdsföreläggande, boendeskydd.

Keywords:

Compulsory management, intervention in the management, deficiencies, nuisances, administrative injunction, remedial injunction, protection of resident.

Abstract

The Housing Management Act (1977:792) enables compulsory management of properties that are neglected. However, the law can only be applied to tenements. In the year of 2021, the law underwent an amendment, which came into force on January 1, 2022. In all forms of housing that are in an apartment building, have common areas and constructions that require joint management. The purpose of the work is thus to investigate whether compulsory management can be a possibility in all forms of housing in an apartment building.

If a property owner fails in his obligations to the tenants by not maintaining the property the rent tribunal may decide to intervene in the management of the property by means of an administrative injunction or compulsory management. However, it is not usual for the rental tribunal to decide on compulsory management, during the years 2018-2022 only nine compulsory managements have been decided on.

The author has observed that there is an imbalance in what measures a resident is able to take to remedy deficiencies in their accommodation in the various forms of housing. The tenancy has far more protective measures to take in cases where the landlord fails in his maintenance obligation. The other forms of housing, which have an association of which the resident is a member, are more exposed when deficiencies arise in the accommodation or if the association's board neglects the property. The proposals, investigations, directives and motions that are circulating at the moment all indicate that there is a need for greater protection for the residents in several forms of housing.

A proposal is to make the requirements for the association's accountant stricter, so that there is a requirement that the accountant is either approved or chartered. In addition, new tools should be created to prevent property owners who systematically neglect their properties from continuing to own properties for apartment buildings, similar to a business ban for a company that conducts its business in an irresponsible manner.

Sammanfattning

Under slutet av 1960-talet genomgick bostadsmarknaden och lagstiftningarna som hör till en stor förändring. Däribland skärptes hyreslagen med fler krav på underhåll och fastighetsskötsel, och en utredning föreslog att grov vanvård ska vara en grund för expropriation. Under 1969 kom även en utredning angående att införa en lagstiftning som möjliggjorde tvångsförvaltning av fastigheter som vanvårdades. Det ledde till en lag om tvångsförvaltning av bostadsfastigheter. Sju år senare gjordes lagen om för att möjliggöra ingripande i ett tidigare skede än förr, vilket ledde till den aktuella lagen om tvångsförvaltning, Bostadsförvaltningslag (1977:792). Lagen kan dock endast tillämpas på hyresrätter eller andra boendeformer som systematiskt hyrs ut. Under år 2021 genomgick lagen en ändring, som trädde i kraft den 1 januari 2022, vilket dock inte har påverkat vilka boendeformer som berörs.

I alla boendeformer som är i ett flerbostadshus finns det gemensamma ytor och konstruktioner som kräver en gemensam förvaltning. Sedan bostadsförvaltningslagen instiftades har boendeformerna i flerbostadshus utvecklats, däribland en helt ny boendeform från år 2009. Även bestämmelserna kring standarden i bostäder har utvecklats under de 50 år som har passerat. Syftet med arbetet är därmed att undersöka om tvångsförvaltning kan vara en möjlighet i alla boendeformer i ett flerbostadshus.

För att få svar på frågeställningen har arbetet delats upp i två delar. Den första delen av arbetet är en utredande del, en litteraturstudie med juridiska källor såsom förarbeten och praxis. I den utredande delen redogörs för de fyra boendeformerna som finns i flerbostadshus; hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter. Det redogörs även för vilka krav och råd som finns angående boendemiljön och förvaltningen av bostäder. Det finns även en redogörelse för vilka åtgärder som kan vidtas då kraven som ställs på boendemiljön inte följs och vilka processer som leder fram till tvångsförvaltning. Dessutom redogörs för processen för tvångsförvaltning genom statistik, lagstiftningen idag, en analys av rättspraxis samt redogörelse för relevanta propositioner, utredningar och direktiv angående bostadsfrågor. Den andra delen är en explorativ del som utforskar hur ett framtida regelverk kan fungera.

Om en fastighetsägare brister i sina skyldigheter mot hyresgästerna genom att inte underhålla fastigheten, eller genom att förvalta fastigheten på ett icke godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om att ingripa i förvaltningen av fastigheten genom förvaltningsföreläggande eller tvångsförvaltning. En tvångsförvaltning får endast beslutas om förvaltningsföreläggande inte anses vara tillräckligt för att förvaltningen skall vara godtagbar. Det är dock inte vanligt att hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning, under åren 2018-2022 har det endast beslutats om nio stycken tvångsförvaltningar. Möjligheten till förvaltningsföreläggande, där fastighetsägaren föreläggs att åtgärda brister i förvaltningen, har bara varit en möjlighet sedan lagändringen i bostadsförvaltningslagen, det vill säga från 2022. Sedan förvaltningsföreläggande infördes i lagstiftningen har endast två beslut om förvaltningsförelägganden fattats i hyresnämnderna.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Författaren har observerat att det finns en obalans i vilka åtgärder en boende kan vidta för att åtgärda en brist i sitt boende i de olika boendeformerna. Hyresrätten har långt fler skyddsåtgärder att ta vid i de fall där hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. De andra boendeformerna, som har en förening som den boende också är medlem i, är mer utlämnad när det uppstår brister i boendet eller om föreningens styrelse vanvårdar fastigheten. De propositioner, utredningar, direktiv och motioner som cirkulerar i dagsläget indikerar sammanlagt att det finns ett behov av ett större skydd för de boende i flera boendeformer.

Förslag på ändringar som kan göras för att öka skyddet för de boende, särskilt i boendeformerna kopplade till föreningar, är exempelvis att öka tillämpningsområdet för bostadsförvaltningslag så att alla boendeformer i ett flerbostadshus kan tvångsförvaltas. Ett till förslag är att göra kraven på föreningens revisorer strängare, så att det finns krav på att revisorn är godkänd eller auktoriserad. Även processen för stadgeändringar kan göras strängare, så att det är svårare att ändra stadgarna till nackdel för medlemmarna. Ytterligare ett förslag är att göra det möjligt för alla boendeformerna att deponera sin hyra eller avgift hos länsstyrelsen, i dagsläget är det endast hyresrätter som har den möjligheten. Det bör även skapas verktyg för att hindra de fastighetsägare som systematiskt vanvårdar sina fastigheter att fortsätta äga fastigheter för flerbostadshus, likt ett näringsförbud för ett företag som bedriver sin verksamhet på ett ansvarslöst sätt.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Förord

I samband med att detta examensarbete färdigställs markeras även slutet för min utbildning vid LTH. Examensarbetet svarar mot 30 HP och har arbetats med under våren 2023. Mina fem års studier har resulterat i att jag nu kan titulera mig civilingenjör i Lantmäteri. Resan hit har varit en berg- och dalbana med fantastiskt många och stora framgångar, men med minst lika många motgångar.

Först och främst vill jag rikta ett hjärtligt tack till min handledare Malin Sjöstrand, universitetslektor vid institutionen för Fastighetsvetenskap på LTH. Din feedback och intressanta perspektiv på ämnet har hjälpt mig driva arbetet framåt, tillsammans med dina peppande och uppmuntrande ord när arbetet kändes lite extra tungt. Jag vill även tacka dig för att du var en betydande del i att väcka mitt intresse för fastighetsrätt genom din passion i frågorna och förmåga att lära ut. Detsamma gäller för alla anställda på Fastighetsvetenskap, ni har gett mig otroliga kunskaper att stå på i arbetslivet.

Jag vill även rikta ett tack till Lars Tegelberg, jurist inom fastighetsrätt, som ville ta ett möte med mig tidigt i arbetets process. Vårt möte väckte många idéer. Ditt engagemang för arbetet gjorde mig självsäker på att det finns ett behov att utreda frågorna.

Samarbetsviljan hos Carl Olof Nilsson Öhrnell, Hyresråd på hyresnämnden i Jönköping, är något jag är tacksam över. Din snabba respons på mina frågor och det material du gett mig tillgång till har varit väldigt användbart.

Jag vill även skänka extra uppskattning till alla vänner i Lund som har gjort min studietid enastående och minnesvärd. Tack för att ni stått med mig i vått och torrt.

Mitt allra sista tack vill jag rikta till mig själv, tack för att du har kämpat. Det är en arbetsseger!



Emelina Skrealid

Lund, 15 maj 2023.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Författningar

BFL - Bostadsförvaltningslag (1977:792)

BRL - Bostadsrättslag (1991:614)

ExpL - Expropriationslag (1972:719)

FBL - Fastighetsbildningslag (1970:988)

FoMVHS - Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

JB - Jordabalk (1970:994)

Lag (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad

LEF - Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar

LFS - Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

LKH - Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt

MB - Miljöbalk (1998:808)

Plan- och byggförordning (2011:338)

PBL - Plan- och bygglag (2010:900)

RF - Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform

Förkortningar

Bet.	Betänkande
Dir.	Direktiv
FoMVHS	Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
Hyreslagen	12 kap. JB
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv, domar från Högsta domstolen

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredning
SvJT	Svensk Juristtidning
TR	Tingsrätt

Begrepp

Förvaltningsföreläggande - Föreläggande att åtgärda brister i förvaltningen, beslutas av hyresnämnden.

Högsta tillåtna fukttillståndet - Den gräns där fukt inte antas orsaka skador med påverkan på människors hälsa och hygien.

Kritiskt fukttillstånd - Det fukttillstånd där ett materials tilltänkta funktion och egenskap inte längre uppfylls.

Tvångsförvaltning - En förvaltare tar över förvaltningen av fastigheten från fastighetsägaren, beslutas av hyresnämnden.

Upprustningsföreläggande - Föreläggande att upprusta lägenheten så att den uppnår ett godtagbar standard, beslutas av hyresnämnden.

Åtgärdsföreläggande - Föreläggande att åtgärda en brist så att lägenheten uppnår ett acceptabelt skick, beslutas av hyresnämnden.

Innehållsförteckning

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.	2
Abstract	3
Sammanfattning	4
Förord	6
Författningar	7
Förkortningar	7
Begrepp	8
1 Inledning	13
1.1 Bakgrund	14
1.2 Syfte och frågeställning	15
1.3 Avgränsningar	15
1.4 Tidigare forskning	15
1.5 Trovärdighet	16
1.6 Disposition	17
2 Metod	19
3 Boendeformer	20
3.1 Kort beskrivning av boendeformerna	22
3.1.1 Hyresrätt	22
3.1.2 Kooperativ hyresrätt	22
3.1.3 Bostadsrätt	23
3.1.4 Ägarlägenhet	23
3.2 Upplåtelseavtal	24
3.3 Föreningsmedlemskap	25
3.4 Avgifter och hyra	27
3.5 Överlåtelse	30
3.6 Förverkande	31
3.7 Besittningsskydd	33
3.8 Underhållsskyldighet	33
4 Krav på boendemiljö och förvaltning	35
4.1 Luft och ventilation	38
4.2 Temperatur och drag	39
4.2.1 Värme	40
4.2.2 Kyla	41
4.2.3 Drag	41
4.2.4 Riktvärden	41
4.3 Fukt och mögel	43
4.4 Ohyra och skadedjur	44

4.5 Radon	46
5 Om förvaltningen inte fungerar	48
5.1 Boendeformer utan förening	48
5.1.1 Självhjälp	49
5.1.2 Uppsägning av hyresavtal	50
5.1.3 Hyresnedsättning	51
5.1.4 Skadestånd	52
5.1.5 Åtgärdsföreläggande	52
5.1.6 Upprustningsföreläggande	53
5.2 Boendeformer med förening	54
5.2.1 Ansvarsfördelning	54
5.2.1.1 Bostadsrätt	55
5.2.1.2 Kooperativ hyresrätt	56
5.2.1.3 Ägarlägenhet	57
5.2.2 Självhjälp	58
5.2.3 Ekonomisk ersättning	59
5.2.4 Ändringar av stadgar och föreningsstämma	60
5.2.5 Övriga åtgärder	60
6 Tvångsförvaltning i Sverige	61
6.1 Hur vanligt förekommande är tvångsförvaltning?	61
6.2 Lagstiftningen idag	63
6.3 Rättsfallsanalys - ett urval	66
6.3.1 Hyresrätter i Stockholm, HovR ÖH 6878-03 m.fl.	67
6.3.1.1 Tidslinje	67
6.3.1.2 Skäl för tvångsförvaltning	70
6.3.1.2.1 Underhåll och skick	70
6.3.1.2.2 Brott mot förhandlingsordningen m.m.	70
6.3.1.2.3 Besittningsskydd och hyresavtal	71
6.3.1.2.4 Rättsprocesser	71
6.3.1.2.5 Trakasserier och kontroll	71
6.3.1.2.6 Samlad bedömning	72
6.3.1.3 Kommentar	72
6.3.2 Hyresrätter i Trelleborg, HovR ÖH 5863-13	73
6.3.2.1 Bakgrund	73
6.3.2.2 Parternas talan	73
6.3.2.3 Domslut	73
6.3.2.4 Kommentarer	73
6.3.3 Bostadsrätter i Älgult, Hyresnämnden i Jönköping, ärende nr 1494-19	74
6.3.3.1 Bakgrund	74

6.3.3.2 Ansökan	74
6.3.3.3 Kommentar	75
6.3.4 Hyresrätter i Lund, Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 2960-21	75
6.3.4.1 Bakgrund	75
6.3.4.2 Ansökan	75
6.3.4.3 Kommentar	76
6.4 Finns det möjlighet till - och behov av - att ändra bostadsförvaltningslag?	76
6.4.1 Prop. 2020/21:201 - Stärkt skydd för hyresgäster	76
6.4.2 Prop. 2021/22:171 - Tryggare bostadsrätt	77
6.4.3 SOU 2022:39 - Ett register för alla bostadsrätter	78
6.4.4 Dir. 2022:117 - Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden	79
6.4.5 Dir. 2022:93 - Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv	79
6.4.6 Motion till riksdagen 2019/20:329 - Kapade och plundrade bostadsrättsföreningar	80
6.4.7 Motion till riksdagen 2021/22:2608 - Stärkt ställning för bostadsrättsinnehavare	80
6.4.8 Motion till riksdagen 2022/23:910 - En ekonomiskt och socialt hållbar bostadsmarknad	81
7 Resultat	83
7.1 Vilka krav ställs på förvaltningen av flerbostadshus? Vad händer när kraven inte uppfylls?	83
7.2 Hur vanligt förekommande är det av tvångsförvaltning av flerbostadshus?	83
7.3 Vad är det som krävs för att en tvångsförvaltning ska komma till stånd? Skiljer sig processerna och kraven mellan boendeformerna?	83
7.4 Har lagändringen i bostadsförvaltningslagen (från 2021) fått chansen att tillämpas i dagsläget och har det gjort att rättspraxis har ändrats?	84
7.5 Är det möjligt att ändra bostadsförvaltningslagen så att alla typer av flerbostadshus är inkluderade i bestämmelserna? Vad hade det fått för konsekvenser?	84
8 Diskussion	85
9 Slutsatser	91
10 Referenser	94
10.1 Offentligt tryck	94
10.1.1 Förarbeten	94
10.1.1.1 Propositioner	94
10.1.1.2 Statens offentliga utredningar	95
10.1.2 Praxis	95
10.1.2.1 Högsta domstolen	95
10.1.2.2 Hovrätten	96
10.1.2.3 Tingsrätten	97
10.1.2.4 Bostadsdomstolen	97

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

10.1.3 Avgöranden i hyresnämnden	97
10.1.4 Övrigt offentligt tryck	98
10.1.4.1 Direktiv	98
10.1.4.2 Motioner	98
10.1.4.3 Utskottsbetänkanden	99
10.2 Litteratur	99
10.3 Lagkommentarer	99
10.4 Elektroniska källor	100
10.5 Podcast	103
10.6 E-post	103
10.7 Muntliga källor	104
10.8 Examensarbeten	104
10.9 Figurer och tabeller	104

1 Inledning

Att alla ska ha en trygg och fullgod bostadsmiljö kan kännas som en självklarhet. Ingen bör ha ett boende som är ekonomiskt ohållbart eller som inte erbjuder en tillräcklig levnadsstandard: ett boende utan mögel, fukt och ohyra, med fungerande värme och god luftkvalitet. Men det är långt ifrån alla som lever under dessa grundläggande förutsättningar. Boenden som saknar basala funktioner kan ha en fastighetsägare som saknar möjligheten, eller viljan, att få förvaltningen av sin fastighet att fungera.

Hyresgästorganisationer och kommuner kan initiera en process för att öka kvaliteten på boendemiljön, genom att kontrollera hur fastigheten förvaltas. Det finns ett par olika metoder för att påverka på vilket sätt en fastighetsägare skall förvalta sin fastighet. Hyresgästföreningen eller kommunen skickar in en ansökan om föreläggande eller tvångsförvaltning till hyresnämnden, som är det beslutande organet i tvister av denna sort. Hyresnämnden kan då besluta om ett vite, åtgärdsföreläggande eller ändrade hyresnivåer. Det absolut sista steget, som även är det största intrånget för fastighetsägaren, är ett beslut om tvångsförvaltning. Det innebär att en särskild förvaltare utses av hyresnämnden, med uppgift att överta förvaltningen av fastigheten och se till att eventuellt nödvändiga renoweringar utförs, för att garantera en fungerande boendesituation för de som har sin bostad i fastigheten.

Möjligheten till tvångsförvaltning ges av lagstiftningen i Bostadsförvaltningslagen (1977:792). Den är dock endast applicerbar på hyresrätter, eller bostadsrätter och äganderätter som på något vis hyrs ut stadigvarande. Det finns idag ingen lagstiftning som liknar tvångsförvaltning som är gällande mellan en bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen, inte heller mellan en ägare av en ägarlägenhet och samfällighetsföreningen i ägarlägenheter. Men finns det någon annan lagstiftning som kan appliceras i de fall då bostadsrättsföreningar missköter de gemensamma ytorna i bostadsrättsfastigheter grovt, eller i de fall då föreningen inte tar ansvar för de delar i boendet som inte är den boendes ansvar? Finns det lagstiftning som kan appliceras på de fall då samfälligheten inte tar ansvar för gemensamma ytorna i en fastighet med ägarlägenhet? Hur mycket skiljer det sig i vilka åtgärder som kan göras i en särskild boendesituation beroende på vilken boendeform det är? Skiljer det sig i vilken rätt den boende har att åtgärda brister då förvaltningen inte fungerar i de olika boendeformerna?

Tänk dig att det är en läcka i taket till ett flerbostadshus, vattnet tränger in i lägenheterna på vindsvåningen. Läckaget leder till vattenskador, mögel och fukt. Vad kan den som bor i lägenheten göra åt saken i respektive boendeform?

1.1 Bakgrund

Den nuvarande lagstiftningen för tvångsförvaltning antogs i maj 1977, och ersatte då 1970 års lag om tvångsförvaltning. Under slutet av 1960-talet genomgick bostadsmarknaden och lagstiftningarna som hör till en stor förändring. År 1968 genomgick hyreslagen en reform, där underhållskraven skärptes och förutsättningarna för en god fastighetsskötsel förbättrades. Men ett behov av vanhävdslagstiftning för bostadsfastigheter kvarstod.¹ Under 1969 kom även en utredning kring expropriation (SOU 1969:50), där gavs förslag om att grov vanvård ska vara en grund för expropriation.² Under samma år, 1969, kom även justitiedepartementet ut med en utredning kring införandet av en lagstiftning som möjliggjorde tvångsförvaltning av de fastigheter som vanvårdas.³ Utredningen från justitiedepartementet resulterade i en proposition med förslag till att införa en ny lag som ska möjliggöra ingripanden mot fastighetsägare som systematiskt åsidosätter hyresgästers och samhällets intresse av en rimlig fastighetsskötsel, Lag (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.⁴

Innan 1970-talet fanns det inte någon särskild lagstiftning som gav andra möjlighet att ta över förvaltningen av en vanvårdad fastighet. Det var då praktiskt taget bara fastighetsägaren som hade rätten att besluta om rivning och större förändringar av fastigheten. Men det ligger i samhällets intresse att kunna hantera situationer med vanvårdade fastigheter, och det fanns ett behov av att ordna lagstiftning för just dessa situationer. Sedan 1970 har lagstiftningen för tvångsförvaltning och rättstillämpningen genomgått flera förändringar. Med 1970 års lag om tvångsförvaltning kunde tvångsförvaltningen startas väldigt sent, när objektiv vanvård var ett faktum. Med 1977 års lagstiftning kan man ingripa i ett tidigare stadium än förr och ingripandet kan ske i två olika former, den mildare formen förvaltningsföreläggande och den strängare formen tvångsförvaltning enligt 4 § bostadsförvaltningslag. Vid tvångsförvaltning enligt den nyare lagstiftningen kopplas fastighetsägaren, till skillnad från förut, helt bort från förvaltningen.

Det var ungefär 50 år sedan den första lagstiftningen för tvångsförvaltning antogs, och än idag finns ett behov av lagstiftningen. Under dessa årtionden har boendeformerna utvecklats, och det kan därmed finnas nya behov som nutida lagstiftning inte lyckas täcka. Sedan 2009 finns det bland annat en helt ny boendeform, ägarlägenhet, som är en äganderätt men i ett flerbostadshus. Andra faktorer som har genomgått en förändring under dessa 50 år är bland annat standarden för boendemiljöer, rättigheter för de boende samt den individuella äganderättens omfattning. Även 1977 års lag har under 2021 genomgått en ändring, som trädde i kraft den 1 januari 2022.

Bostadsrätter, ägarlägenheter, kooperativa hyresrätter och hyresrätter är boendeformer som liknar varandra på många sätt, där alla boendeformer har gemensamma ytor som måste förvaltas och de har en undre gräns för boendemiljön. Trots dessa likheter skiljer sig vilken lagstiftning

¹ Prop. 1970:133. s. 10.

² Prop. 1970:133. s. 11.

³ Justitiedepartementet, 1969.

⁴ Prop. 1970:133. s. 1.

som går att tillämpa på de olika boendeformerna, vilket medför att möjligheten till tvångsförvaltning och åtgärder för att förbättra boendemiljön inte är samma för alla.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med arbetet är att undersöka om tvångsförvaltning kan vara en möjlighet i alla boendeformer i ett flerbostadshus. För att uppfylla syftet har nedanstående frågor behandlats i arbetet:

- Vilka krav ställs på förvaltningen av flerbostadshus? Vad händer när kraven inte uppfylls?
- Hur vanligt förekommande är det med tvångsförvaltning av flerbostadshus?
- Vad är det som krävs för att en tvångsförvaltning ska komma till stånd? Skiljer sig processerna och kraven mellan boendeformerna?
- Har lagändringen i bostadsförvaltningslagen (från 2021) fått chansen att tillämpas i dagsläget och har det gjort att rättspraxis har ändrats?
- Är det möjligt att ändra bostadsförvaltningslagen så att alla typer av flerbostadshus är inkluderade i bestämmelserna? Vad hade det fått för konsekvenser?

1.3 Avgränsningar

En avgränsning som har gjorts är att arbetet endast gäller för bostäder, och därmed inte lokaler förutom om en lokal skulle vara relevant för förvaltningen av en bostad.

En annan avgränsning som har gjorts är att arbetet endast berör bostäder i flerbostadshus, det innebär att endast upplåtelseformerna hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenhet är inkluderade.

I rättsfallsanalysen har följande ärendetyper använts: ansökan om särskild förvaltning, beslut om tvångsförvaltning, förordnande om fortsatt tvångsförvaltning, förtida upphörande av tvångsförvaltning, upphörande av tvångsförvaltning och utdömmande av vite. Ärenden som inte har granskats är bland annat fastställande av förvaltararvode, entledigande av förvaltare och förordnande om inkomst av handlingar. I övrigt har inga avgränsningar gjorts i tid eller geografiskt, detta för att inte ytterligare hindra tillgängligheten av ett redan litet material.

1.4 Tidigare forskning

Området som arbetet behandlar är litet och specifikt, vilket innebär att det inte finns särskilt mycket tidigare forskning att utgå ifrån. Arbetets säregna perspektiv har även gjort att tidigare material som finns är vinklat så att det inte går att använda som en källa.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Det har tidigare skrivits ett examensarbete som behandlar frågor om tvångsförvaltning, ett kandidatarbetet från Kungliga Tekniska Högskolan år 2015: *Förvärv och förvaltning av hyresbus - En utredning av de nya lagstiftningarnas tillämpning* skrivet av Alev Aydogan. Där undersöks om avskaffandet av Förvärvslagen under 2010, ihop med skärpningen av Bostadsförvaltningslagen under samma år, har haft en effekt på rättstillämpningen.⁵

En annat examensarbete som behandlar liknande frågor är en masteruppsats från Linköpings universitet från år 2018: *Ingreppande mot misskött förvaltning av hyresbus, m.m. – En analys och redovisning av Hyresgästutredningens framtagna överväganden och förslag* skrivet av Ulrica Löf. Där analyseras Hyresgästutredningens förslag för att belysa de problem som förslagen kan resultera i samt för att se om det finns problematik som förslagen i utredningen inte berör.⁶

1.5 Trovärdighet

Material och källor som ligger till grund för detta arbete har kritiskt granskats av författaren. En absolut majoritet av källorna är lagtext, förarbeten och domar som öppet har publicerats på regeringens webbplats. Myndighetsbesluten som har använts i arbetet har författaren fått tillgång till genom Infotorget, JUNO eller direkt via vederbörande hyresnämnd. Inloggning till programmen har tillhandahållits av institutionen. Infotorget och JUNO är tjänster som är välkända och etablerade, och är rättsdatabaser. Där erbjuds juridiskt material, beslutsunderlag och juridiska nyheter bland annat.

De personer som författaren har haft fysiska möten eller mejlkontakt med har en relevant befattning eller expertis inom arbetets ämne. Det finns ingen anledning att tro att den information eller material som tillhandahållits därigenom är falsk eller kontroversiell.

I de situationer där relevanta domar och myndighetsbeslut saknades har tidningsartiklar varit ett komplement. Tidningsartiklarna har framförallt varit publicerade i Hem & Hyra vilket är Hyresgästföreningens medlemstidning, där Sveriges bostadsmarknad granskas. På hyresgästföreningen finns omkring 850 anställda med befattningar som exempelvis jurist, förhandlare och politiskt sakkunnig, alla med erfarenhet av bostadsfrågor. Författaren bedömer att det inte finns någon anledning att misstro informationen som anges i tidningen, utan har snarare uppfattningen att det är högre trovärdighet än i traditionell media, där kompetens om specifika bostadsfrågor kan saknas.

Med anledning av arbetets omfattning har endast ett urval av ärenden i hyresnämnden och rättsfall analyserats. Urvalet av vilka ärenden som analyseras har gjorts med tanke på att visa på bredden och olikheterna inom området. Bredden ger ett större helhetsperspektiv, men medför

⁵ Aydogan, A., 2015.

⁶ Löf, U., 2018.

även att det är svårare att finna samband mellan de olika ärendena. Om det hade gjorts en avgränsning så att endast ett typ av ärende analyserades hade troligtvis större korrelation mellan ärendena erhållits. Att det är ett urval av ärenden och rättsfall medför även att viktiga ärenden kan ha missats eller valts att inte ta upp inom arbetet. En faktor som medför att rättsfall med särskild vikt kan vara uteslutna från arbetet är att olika domare kan rubricera fall olika, vilket gör det svårare att hitta de ärenden som är relevanta för frågeställningen.

1.6 Disposition

Nedan följer arbetets uppbyggnad genom en kapitelvis disposition. Arbetet behandlar ett smalt ämne, men har en bred frågeställning eftersom frågor kring tvångsförvaltning är generellt okänt och ett outforskat ämne. Författaren ville därmed ha en bred frågeställning som fångar upp hela processen och en helhetsbild över det rättsliga läget idag.

1 Inledning

Det första kapitlet innehåller arbetets bakgrund, syfte och frågeställning, vilka avgränsningar som har gjorts, en genomgång av tidigare forskning inom området samt en diskussion kring arbetets trovärdighet och felkällor.

2 Metod

Det andra kapitlet beskriver den valda metoden för arbetet och vilken process som har genomgått under arbetets gång.

3 Boendeformer

Det tredje kapitlet innehåller lagstiftningen för de boendeformerna som är i flerbostadshus, det vill säga lagstiftningen kring hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter.

4 Krav på boendemiljö och förvaltning

Det fjärde kapitlet går igenom lagstiftning, föreskrifter och allmänna råd som berör krav på boendemiljön och förvaltningen. Särskilt utreds lagstiftningen för luftkvalitet, temperatur, fukt, skadedjur och radon.

5 Om förvaltningen inte fungerar

Det femte kapitlet går igenom olika steg som den boende och andra parter kan ta för att lösa brister i lägenheten, det vill säga stegen som leder fram till tvångsförvaltning. Kapitlet är uppdelat i boendeformer med och utan föreningar.

6 Tvångsförvaltning i Sverige

Det sjätte kapitlet är arbetets huvudkapitel. Kapitlet börjar med att undersöka statistik kring tvångsförvaltning, därefter kommer en genomgång av relevanta paragrafer och lagstiftning. Sedan följer en rättsfallsanalys med ett urval av myndighetsbeslut och rättsfall. Kapitlets sista del

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

är en genomgång av propositioner, utredningar, direktiv och motioner som pekar på att det finns ett behov av förändring av lagstiftningen för bostadsmarknaden.

7 Resultat

Det sjunde kapitlet besvarar frågorna som har ställts i arbetet.

8 Diskussion

Det åttonde kapitlet är en diskussion kring frågor som uppkom under arbetets gång och som författaren fann intressanta. I diskussionen förs resonemang kring lagändringar och förslag som kan komma till stånd för att ge ett ökat skydd för de boende.

9 Slutsatser

Det nionde kapitlet är de slutsatser som författaren drog och är en sammanvägning av resultatet och diskussionen.

10 Referenser

Det tionde kapitlet anger de referenser som nyttjats i arbetet.

2 Metod

Inspirationen bakom arbetet är en blandning av författarens egna upplevelser av att leva i en bostadsrättsförening och att det titt som tätt skrivs om missköta bostadsrättsföreningar i media. Arbetet kan delas upp i två delar, en utredande del om gällande rätt och en del med kritik och förslag till framtida rätt.

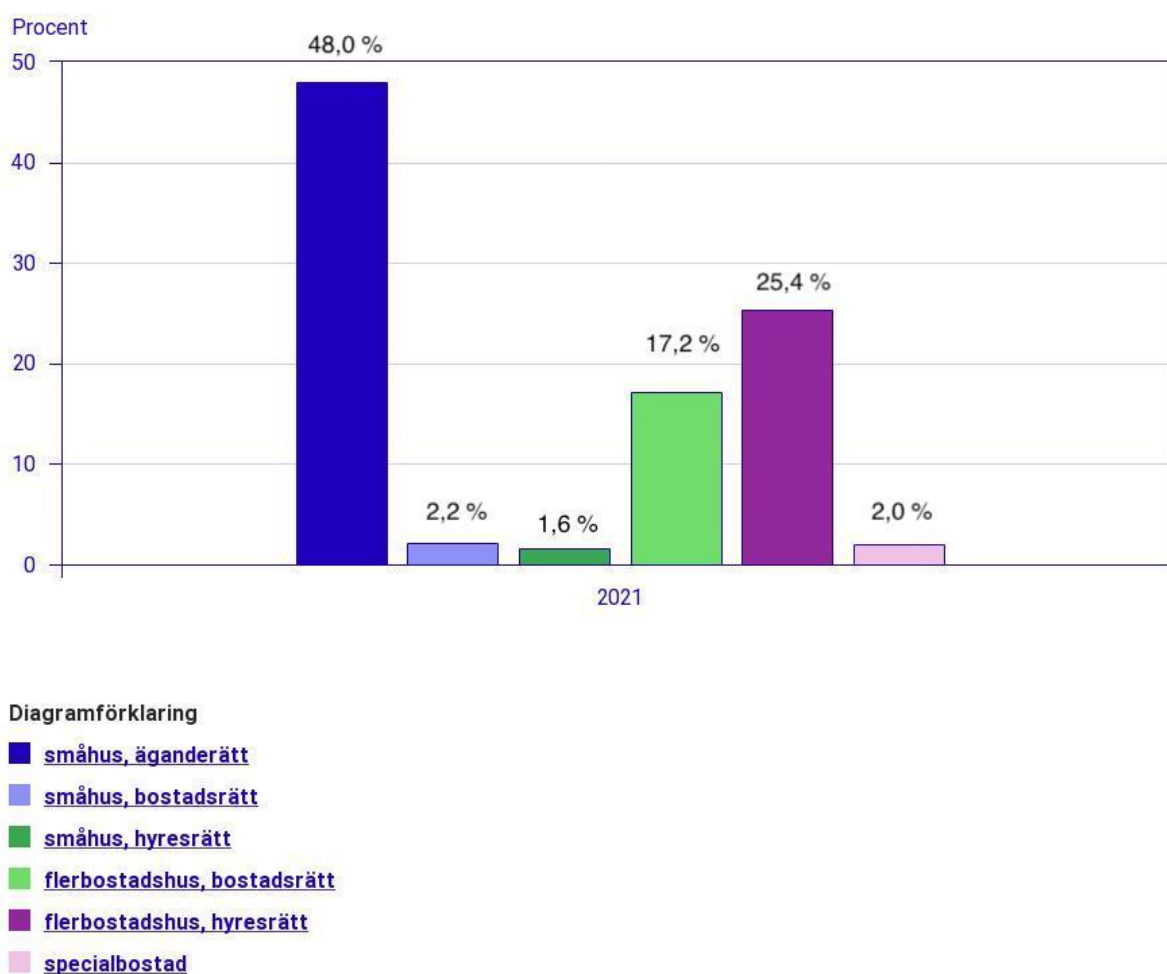
Den utredande delen, vilket består av kapitel 3 - 6, utgör textmässigt den största delen av arbetet. Där används en litteraturstudie med juridiska källor för att tolka och systematisera gällande rätt. Tolkning och systematisering av rättsområdet har genomförts genom att granska traditionella rättskällor. Förarbeten som har granskats är propositioner, statliga utredningar och direktiv, utöver det har även partipolitiska motioner analyserats. Praxis har granskats genom viktiga avgöranden i särskilda frågor, rättsfall inom tvångsförvaltning och myndighetsbeslut från hyresnämnderna. Lagkommentarer har använts som ett komplement till övriga rättskällor, tillsammans med sammanställningar från myndigheter såsom Folkhälsomyndigheten. Metoden har viss likhet med en rättsdogmatisk metod som kan beskrivas som en undersökning av rättsregler, där dess ändamål och funktion studeras genom traditionella rättskällor. Men arbetet berör ett stort område, där flera olika typer av lagstiftningar analyseras. Den rättsdogmatiska metoden möjliggör inte bredden som arbetet syftar till. I början av avsnitt 6.3, rättsfallsanalys, har tillgången till rättsfall och annat material redogjorts för.

I arbetets senare del, kapitel 7 - 9, kombineras gällande rätt med tänkanden kring potentiell framtida rätt för att ge förslag på ändringar och samt en kritisk granskning av de hål som gällande rätt har. I den del används en explorativ metod, där praxis kartläggs för att se hur regler i utforskade delar avser att fungera.

Om en annan metod och frågeställning hade valts hade intervjuer varit en lämplig metod för arbetet. Det hade kunnat ge arbetet en annan dimension om intervjuerna hade hållits med representanter från exempelvis hyresgästorganisationer, kommuner och hyresnämnderna. Andra som också hade kunnat intervjuas är de fastighetsägare som fått beslut om tvångsförvaltning, hyresgäster i de fastigheter som blivit tvångsförvaldade eller representanter från olika typer av boendeföreningar, exempelvis styrelsen i en brf eller kooperativ hyresrättsförening. Genom att hålla dessa intervjuer hade författaren kunnat få en bredare förståelse för de praktiska konsekvenserna av tvångsförvaltning. Men upplevelser är väldigt subjektiva, vilket skulle kunna resultera i ett stort antal felkällor i grundmaterialet. För att intervjuerna skulle vara givande hade en komplementär litteraturstudie behövts, där alla de delar som arbetet idag går igenom hade behövt nämnas oavsett. Det är därmed inte säkert att intervjuerna hade gett så mycket till arbetet, förutom intressanta synpunkter på hur tvångsförvaltning fungerar i praktiken. Arbetet hade med intervjuer blivit för stort med hänsyn till att det omfattar 30 HP. Efter övervägande mellan fördelar och nackdelar, kom författaren fram till att den bästa metoden för arbetets syfte är att endast analysera skrivet material.

3 Boendeformer

Statistiska centralbyrån sammanställer kontinuerligt information om Sveriges befolkning, bland annat statistik kring boende. Under 2022 fanns det omkring 4 800 000 bostäder, där ca. 43 % av hushållen bodde i ett småhus och 49 % av hushållen bodde i ett flerbostadshus.⁷ Statistiken från 2021 uppger att 51,8 % av personerna i Sverige bodde i ett småhus och 42,6 % bodde i ett flerbostadshus. Utöver det anges att 2 % bodde i en specialbostad, till det hör bl.a. studentboenden och äldreboenden.⁸ En mer detaljerad redovisning för boendet i Sverige under 2021 finns i figuren nedan.



Figur 1: *Andel personer efter boendeform 2021.*⁹

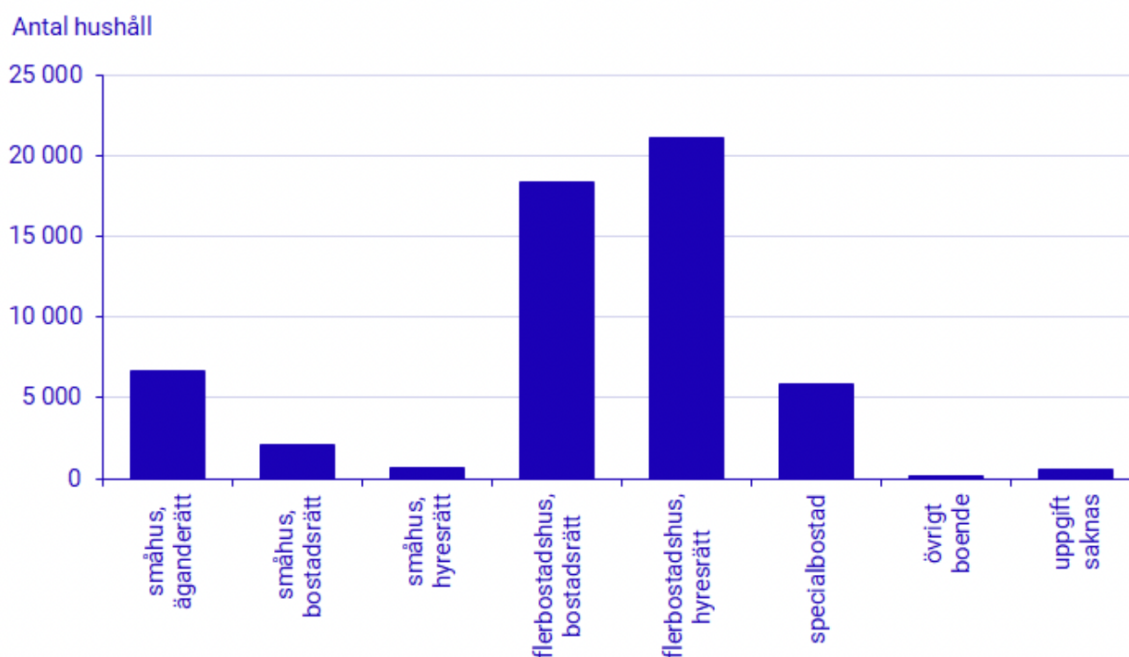
⁷ SCB, 2022a.

⁸ SCB, 2022a.

⁹ SCB, 2022a.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Mellan åren 2020 och 2021 var det en ökning i antal hushåll i alla de redovisade boendeformerna. De boendeformer som ökade mest i antal hushåll är hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. Hyresrätter ökade mest i antal, men bostadsrätter ökade mest procentuellt. Den största ökningen relativt sett var dock specialbostäder, men den gruppen står för en liten procentuell andel av hushållens boenden.¹⁰ I figuren nedan finns en mer detaljerad redovisning av ökningen i antal hushåll.



Figur 2: Förändring antal hushåll efter boendeform 2021.¹¹

I avsnitten nedan redovisas, för arbetet, relevanta boendeformer i flerbostadshus. Det som kommer redovisas är en kort beskrivning av boendeformerna, regler kring upplåtelsen, föreningen och medlemskapet i föreningen, avgifter och hyra, regler kring överlåtelse av boendet, förverkandegrunder, besittningsskydd samt underhållsskyldighet. Motivet bakom redogörelsen av upplåtelseformerna är att dessa regleras av olika lagar, och det finns tydliga skillnader i vilka rättigheter och skyldigheter den boende och andra parter har i respektive boendeform. Den som är väl bekant med upplåtelseformerna och reglerna däromkring kan fortsätta läsa från och med kapitel 4.

¹⁰ SCB, 2022b.

¹¹ SCB, 2022b.

3.1 Kort beskrivning av boendeformerna

3.1.1 Hyresrätt

Hyresrätt är en upplåtelseform där en hyresgäst hyr en bostad eller en lokal av en hyresvärd. Bestämmelserna för hyresrätter återfinns i 12 kap. jordabalk (1970:994), som generellt hänvisas till som "Hyreslagen". Hyra definieras som hus som upplåts till nyttjande mot ersättning (12 kap. 1 § 1 st. JB), och med bostadslägenhet avses den lägenhet som upplåtits för att till en inte oväsentlig del nyttjas som bostad (12 kap. 1 § 3 st. JB).

En bostadslägenhet kan avse både permanentbostäder och bostäder som inte är permanenta, som exempelvis fritidsbostäder. En lokal räknas som alla de lägenheter där inslaget av bostad inte är väsentligt. Hur tungt inslaget av bostad väger har i rättspraxis bedömts inte endast med hur stor andel av lägenheten som har upplåtits med ändamålet bostad respektive lokal, utan det har istället gjorts en bredare bedömning. Bedömningen avser då hur tungt användningen av bostadsdelen väger jämfört med övrig användning av ytan. Om bostadsdelen används för permanentboende har det en större tyngd än om den används för temporär övernattnings.¹² Denna rättspraxis kommer bland annat från rättsfallet RBD 1979:37 där gränsdragningen mellan bostadsändamål och lokaländamål inte beror på antal bostadsrum eller hur stor bostadsytan är, utan gränsen dras istället beroende på hur starkt bostadsmomentet är i upplåtelsen i förhållande till övrig avsedd användning. Bostadsmomentet ansågs vara svagare då hyresgästen inte disponerar ytan permanent för sitt egna boende, det vill säga om hyresgästen hyr ut i andra hand,¹³ eller om denne använder lägenheten endast som övernattningslägenhet.¹⁴

De bestämmelser som återfinns i hyreslagen är ofta tvingande för hyresvärderna och till förmån för hyresgästerna. Då det gäller bostadshyra är reglerna mer förmånliga för hyresgästen än vad samma bestämmelser är för hyresgäster med lokalhyra.¹⁵

3.1.2 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt är en upplåtelseform som kan beskrivas som ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt och regleras av lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH). Den kooperativa hyresrättsföreningen är en förening med syfte att upplåta bostäder, genom hyresrätt, till sina medlemmar (1 kap. 3 § LKH). Den som hyr en kooperativ hyresrätt måste således vara medlem i föreningen (1 kap. 4 § 2 st. LKH). Bestämmelserna om hyra i 12 kap. JB ska även tillämpas på den kooperativa hyresrätten (1 kap. 4 § 3-4 st. LKH).

Kooperativ hyresrätt är en upplåtelse som har existerat i olika former sedan tidigt 1900-talet. En kooperativ hyresrättsförening som var tidigt ute, och som än idag erbjuder bostäder för sina

¹² Edling, T., 2016a.

¹³ RBD 1979:37.

¹⁴ Svea hovrätts dom 2005-03-24 i mål nr T 4477-04.

¹⁵ Edling, T., 2016a.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

medlemmar, är Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). De första bostäderna i deras bestånd byggdes under 1916.¹⁶ Idag har SKB ett bestånd på ca. 8 300 lägenheter i Stockholmsområdet som de har byggt, förvaltar och hyr ut till sina ungefär 93 000 medlemmar.¹⁷

3.1.3 Bostadsrätt

Bostadsrätt är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rätt att nyttja varsin lägenhet som sin egen mot att medlemmen betalar en avgift till föreningen. Bostadsrätter regleras av Bostadsrättslagen (1991:614).

Bostadsrätten i sin nuvarande form har funnits sedan 1930-talet, men när boendeformen infördes var bostadsrätten ett potentiellt boende för bara ett väldigt fåtal människor. Det fanns många faktorer som hindrade boendeformen från att utvecklas i början. Till exempel var varje överlåtelse nämligen tvungen att godkännas hos hyresnämnderna. Dessutom fick bostadsrätten inte överlåtas till ett högre pris än vad bostadsrättshavaren själv hade gett för lägenheten. Dessutom var möjligheten att låna pengar hos banken för en bostadsrätt väldigt liten, nästan obefintlig, då bankerna inte såg bostadsrätterna som en pålitlig säkerhet. Det var först under 1969 som kontrollen på priset släpptes och marknaden för bostadsrätter successivt växte.¹⁸

3.1.4 Ägarlägenhet

Den nyaste boendeformen är ägarlägenheter, som kom till under 2009. Ägarlägenhet är en boendeform som är en form av äganderätt, skillnaden är att fastigheterna är 3D-bildade genom en lantmäteriförrättning. Det betyder att den som innehar en ägarlägenhet äger sin egen lägenhet, och inte endast äger rätten att nyttja lägenheten som vid bostadsrätt. Den som innehar en ägarlägenhet kan söka lagfart, pantsätta och fritt överlåta lägenheten.¹⁹ Ägarlägenheter och övriga tredimensionella fastigheter regleras, likt traditionell äganderätt, av jordabalken (1970:994) (JB), men även av Fastighetsbildningslag (1970:988) (FBL).

Ur 1 kap. 1 a § BFL kan definitionen av en ägarlägenhet utläsas som “en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.”.

Gemensamma ytor såsom yttertak, fasader, trapphus och förråd ska i en ägarlägenhetsfastighet vara en del av en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening. Ägaren av en ägarlägenhet ska då vara medlemmar i samfällighetsföreningen.²⁰

¹⁶ Boverket, 2005. s. 17.

¹⁷ SKB, u.å.

¹⁸ Bostadsrätterna, 2020.

¹⁹ Lantmäteriet, u.å.

²⁰ Prop. 2008/09:91. s. 1.

3.2 Upplåtelseavtal

Upplåtelsen i en hyresrätt grundar sig på ett avtal, men det finns i dagsläget inga regler kring vad som krävs för att ett avtal ska anses vara ingånget. Det finns inget skriftligt formkrav, utan även ett muntligt hyresavtal anses vara bindande.²¹ Ett hyresavtal ska däremot vara skriftligt om hyresvärden eller hyresgästen begär det (12 kap. 2 § 1 st. JB). Bestämmelserna för hyresavtal, hyrestid och uppsägning regleras av 12 kap. 2 - 8 §§ JB. Ett hyresavtal kan vara på obestämd tid eller bestämd tid. Om hyresavtalet är obestämt, eller om det tidsbestämda avtalet varar längre än nio månader, måste hyresavtalet sägas upp för att sluta gälla (12 kap. 3 § JB). Med vägledning från rättsfallet NJA 1960 s. 619 anses ett ensidigt åtagande om att antingen hyra eller att hyra ut en lägenhet vara bindande för parten som har åtagit sig avtalet. Det liknar därmed de regler som gäller för avtal allmänt.²² Då en hyresgäst nyttjar lägenheten utan ett giltigt hyresavtal anses det vara obehörigt utnyttjande av lägenheten, vilket kan innebära en ersättningsskyldighet till hyresvärden för hyresgästen. Ersättningen skall då motsvara värdet av det faktiska nyttjandet av utrymmet.²³

För den kooperativa hyresrätten gäller hyreslagens regler om hur hyresavtalet ingås och om hyrestid och uppsägning skall ske.²⁴ Det enda tillägget som görs angående hyresavtalet är att i den kooperativa hyresrätten anses den hyresgäst som säger upp sitt medlemskap i föreningen också säga upp sitt hyresavtal (16 § LKH). Att någon som har sagt upp sitt medlemskap också har sagt upp sitt hyresavtal kan anses vara naturligt i och med att en kooperativ hyresrätt endast kan upplåtas till medlemmar i föreningen. Men en medlem som har en kooperativ hyresrätt kan vilja säga upp sitt hyresavtal, men ändå vara kvar som medlem i föreningen. Detta hindras inte av lagen, dock kan en kooperativ hyresrättsförening i sin stadga föreskriva att en medlem ska uteslutas om denne har sagt upp sin hyresrätt.²⁵ Upplåtelsen av en kooperativ hyresrätt kan endast avse en bostadslägenhet (1 kap. 4 § 1 st. LKH). Det vill säga, en lokal kan inte upplåtas med kooperativ hyresrätt. Det kan dock kvarstå skäl för kooperativa hyresrättsföreningar att hyra ut en lokal på traditionellt sätt, även till de som inte är medlem i föreningen. Men för att inte hamna i konflikt med den kooperativa grundtanken bör kooperativa hyresrättsföreningar inte hyra ut en för stor andel lokaler till andra än medlemmar. Trots att den kooperativa hyresrättsföreningen har möjlighet att hyra ut en lokal så är ändamålet med föreningen att upplåta kooperativ hyresrätt till sina medlemmar.²⁶

När det gäller bostadsrätter finns det större formkrav på upplåtelseavtalet. Upplåtelseavtalet ska vara skriftligen upprättat och underskriven av parterna. Avtalet ska även innehålla parternas namn, den lägenhet och andra utrymmen som avtalet avser samt vilka belopp som ska betalas för insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Utöver det ska även datum för tillträde vara

²¹ Prop. 1968:91 Bih. A s. 200.

²² NJA 1960 s. 619.

²³ NJA 1993 s. 13.

²⁴ Prop. 2001/02:62. s. 62.

²⁵ Prop. 2001/02:62 s. 49.

²⁶ Prop. 2001/02:62 s. 43-44.

angivet (4 kap. 5 § BRL). Upplåtelseavtalet är dock endast gällande första gången en lägenhet upplåts med bostadsrätt, det vill säga till den första köparen, efterföljande gånger ska ett överlåtelseavtal upprättas. En upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till bostadsrättsföreningens medlemmar (1 kap. 3 § BRL), men bostadsrättsföreningen har ändå rätt att hyra ut lägenheter till icke-medlemmar. Motiveringen bakom detta är bland annat med att det är ändamålsenligt att lokaler upplåts med hyresrätt och att metoden främst ska användas då bostadsrättsföreningen inte inom en kort tid lyckats hitta spekulanter till alla lägenheterna som avses upplåtas med bostadsrätt.²⁷

När det gäller ägarlägenhet finns det inga särskilda bestämmelser som berör upplåtelseavtal. Men det finns däremot specifika regler för när en ägarlägenhet får bildas. Det gäller bland annat att en ägarlägenhet endast kan upplåtas vid nyproduktion eller ombildning av de fastigheter som inte har använts som bostadslägenhet under en åttaårsperiod.²⁸

3.3 Föreningsmedlemskap

I den traditionella hyresrätten finns det ingen förening som hyresgästen behöver vara medlem i för att kunna hyra sin bostad. I de andra boendeformerna finns det olika former av föreningar som de boende är medlem i.

I den kooperativa hyresrätten är hyresgästen medlem i en kooperativ hyresrättsförening. En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som avser att upplåta bostäder genom kooperativ hyresrätt till sina medlemmar. Föreningen måste upplåta minst tre bostäder. Föreningen ska även kunna ha medlemmar som inte innehar någon hyresrätt hos föreningen (1 kap. 3 § LKH). Att kooperativa hyresrättsföreningar är en ekonomisk förening, har i sin grund primärt att göra med att de kooperativa hyresrättsföreningarna som redan fanns innan den nya lagstiftningen kom till stånd, var registrerade som ekonomiska föreningar. Dock är de ekonomiska föreningarna att anse ha ett bredare ändamål än vad som är gällande för de kooperativa hyresrättsföreningarna, där en lämplig jämförelse är de ändamål som en bostadsrättsförening har.²⁹ Den kooperativa hyresgästens inflytande över sin boendesituation tillgodoses av att denne kan vara deltagande i den kooperativa hyresrättsföreningen, och styrs därmed inte rakt av från hyresrättsliga regler. En grundförutsättning för detta är att den som innehar en kooperativ hyresrätt är medlem i föreningen, och kooperativa hyresupplåtelser kan därmed endast tecknas till medlemmar. Det är även enbart bostadslägenheter som kan upplåtas med kooperativ hyresrätt, och inte lokaler som konstaterades ovan.³⁰

²⁷ Prop. 1971:12 s. 137.

²⁸ Prop. 2008/09:91. s. 55.

²⁹ Prop. 2001/02:62 s. 42.

³⁰ Prop. 2001/02:62 s. 44.

En bostadsrättsförening är också en ekonomisk förening, vars syfte är att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (1 kap. 1 § BRL). Det är föreningens styrelse som godkänner vilka som kan bli medlemmar i föreningen med hänsyn till de villkor på medlemskap som anges i föreningens stadgar. Ansökan om att inträda i bostadsrättsföreningen ska göras skriftligen och ska vara försedd med namnunderskrift med vittnen (2 kap. 1 § BRL).

Då både den kooperativa hyresrättsföreningen och bostadsrättsföreningen är en särskild typ av ekonomisk förening följer många av bestämmelserna från lag (2018:672) om ekonomiska föreningar (LEF). En ekonomisk förening ska vara öppen för nya medlemmar (4 kap. 1 § LEF). Öppenhetsprincipen gäller för både kooperativa hyresrättsföreningar och bostadsrättsföreningar, dock kan antalet medlemmar begränsas av antalet lägenheter som föreningen har befogenhet över. För den kooperativa hyresrättsföreningen kan det finnas medlemmar som inte innehar en lägenhet. Även för de medlemmar som inte kan hyra en lägenhet direkt vid inträde i föreningen finns det ett värde i att vara medlem. Dels för att man som medlem har möjlighet att påverka föreningens verksamhet och dels för att medlemskapet kan knytas till ett kösystem för de lägenheter som blir vakanta.³¹ Enligt 4 kap. 2 § LEF kan en ekonomisk förening vägra medlemskap om den som ansöker om medlemskap inte förväntas delta i föreningens verksamhet, om den sökande inte uppfyller kraven för medlemskap eller av andra orsaker. Detta gäller även för en kooperativ hyresrätt (2 kap. 5 § LKH). Det finns därmed inget hinder för en kooperativ hyresrättsförening att i stadgarna föreskriva att den som söker om ett medlemskap ska tillhöra en särskild kategori, exempelvis student eller pensionär. Det finns inte heller något som hindrar att det skrivs in i stadgarna att antalet medlemmar begränsas beaktat antalet lägenheter inom föreningen.³² I en bostadsrätt får villkoren i stadgarna angående medlemskapet inte innehålla bestämmelser om att en medlem ska ha ett visst medborgarskap eller en viss inkomst (2 kap. 2 § BRL).

Den som har vägrats inträde i en ekonomisk förening, och är missnöjd med detta beslut, kan vända sig till den allmänna domstolen och få sin sak prövad. Om domstolen anser att det saknas skäl för föreningen att vägra medlemskapet kan det fastställas att den sökande har rätt att bli medlem. Om ett medlemskap vägras i en kooperativ hyresrätt ska vederbörande ha rätt till samma typ av prövning. Om man har förvärvat en bostadsrätt och därefter har vägrats medlemskap i bostadsrättsföreningen prövas frågan istället av hyresnämnden (2 kap. 10 § BRL). I en kooperativ hyresrättsförening är frågan om medlemskap vanlig, vilket skulle bidra till en hög arbetsbelastning hos hyresnämnden om de var den prövande instansen för denna boendeform. Av den anledningen prövas medlemskapen på samma sätt som för de ekonomiska föreningarna, det vill säga i den allmänna domstolen.³³

En medlem får uteslutas från en ekonomisk förening om medlemmen grovt åsidosätter sina skyldigheter, slutar delta i föreningens verksamhet eller inte längre uppfyller kraven som ställs för

³¹ Prop. 2001/02:62 s. 48.

³² Prop. 2001/02:62 s. 49.

³³ Prop. 2001/02:62 s. 49.

medlemskapet. Ett beslut om utträde ur föreningen fattas på föreningsstämman (4 kap. 8 § LEF). Om de grundläggande villkoren för medlemskap inte längre föreligger har en kooperativ hyresrättsförening möjlighet att utesluta en medlem på samma sätt som en ekonomisk förening (2 kap. 5 § LKH). Dock påverkar inte en uteslutning hyresgästens besittningsskydd på lägenheten, och hyresgästen kan endast skiljas från lägenheten om det finns grunder enligt hyreslagen.³⁴ Även i en bostadsrätt kan en medlem uteslutas, om bostadsrätthavaren inte följer de krav som anges i stadgarna. Den som inte längre har en bostadsrätt i föreningen ska anses utträda ur föreningen (2 kap. 11 § BRL).

När det gäller samfällighetsförening är det en särskild typ av förening, och regleras av lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (LFS). En samfällighet är en bildad sammanslutning, som kan ha rättigheter och skyldigheter, där medlemmarna består av delägarna i samfälligheten enligt 17 § LFS. En samfällighetsförenings syfte är att förvalta den samfällighet som föreningen bildades för. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för ändamålet enligt 18 § LFS. Till skillnad från de övriga föreningarna, där medlemskapet är kopplat till en fysisk eller juridisk person, så är medlemskapet i en samfällighetsförening kopplat till fastigheten snarare än fastighetsägaren. Medlemskapet är därmed också obligatoriskt, det enda sättet för medlemmen att utträda samfällighetsföreningen är att sälja fastigheten som är delägare i samfälligheten. Medlemmen är den som är delägare i en samfällighet, där en samfällighet är mark som tillhör flera fastigheter (1 kap. 3 § FBL). En samfällighetsförening bildas vid ett lantmäterisammanträde där delägarna i samfälligheten kan utse en styrelse och anta stadgar för föreningen (20 § LFS).

Vad föreningstyperna har gemensamt är att de alla har en styrelse och stadgar (2 kap. 1 § LKH, 1 kap. 2 § BRL, 20 § LFS) och måste hålla i föreningsstämmor (2 kap. 17 § LKH, 9 kap. 5 § BRL, 28 § LFS). Det är på föreningsstämman medlemmen har möjlighet att påverka hur föreningen förvaltas och kan där komma med förslag till förändringar som den boende vill se hända. Det är också på föreningsstämman som föreningens ekonomiska situation redovisas etcetera.

3.4 Avgifter och hyra

I alla boendeformer kommer det behövas någon typ av betalning för upplåtelsen och för medlemskap i föreningen.

I hyresrätten ska beloppet för hyran i en bostadslägenhet vara bestämt i hyresavtalet eller i förhandlingsöverenskommelsen. Det kan dock tillkomma kostnader för uppvärmning, nedkylning, varmvatten, el och avlopp etcetera (12 kap. 19 § JB). Eftersom hyran ska vara preciserad till ett särskilt belopp går det därmed inte att ha en rörlig hyra. Det är dock en formulering i lag som inte är anpassad till annan typ av ersättning än pengar, så som en

³⁴ Prop. 2001/02:62 s. 59.

arbetsprestation eller en nyttighet. För att paragrafens grunder ska anses vara efterföljda bör andra förpliktelser än ersättning i pengar också vara preciserade i sin omfattning i hyresavtalet.³⁵ Exempel på ersättning som inte är pengar kan vara en rätt att nyttja en särskild egendom, varuleverans eller någon typ av arbetsprestation.³⁶ I NJA 1978 s. 389 hyrde en skola ut lokaler i byggnaden. Hyresgästen tillhandahöll mat och dryck till skolans elever samt personal till ett pris som blivit godkänt av kommunen. Denna arbetsprestation ansågs utgöra en godkänd ersättning för lokalens nyttjande.³⁷ En ersättning måste vara mer långtgående än att täcka de förpliktelser som hyresgästen har gentemot hyresvärden. Det vill säga att hyresgästens skyldighet till inre vård av lägenheten, enligt 12 kap. 24 § JB, inte utgör ersättning. Att hyresgästen genomför arbeten som är mer omfattande än vad hyresavtalet förelägger gör inte i sig att ett hyresavtal har uppkommit, om inte det sagda arbetet är preciserat i hyresavtalet.³⁸

Hyran ska normalt betalas sista vardagen innan varje kalendermånads början (12 kap. 20 § JB), och om hyresgästen dröjer med att betala hyran i mer än en vecka efter förfallodagen är hyresrätten förverkad och hyresvärden kan då säga upp avtalet i förtid (12 kap. 42 § 1 p. JB). I rättspraxis har det flertalet gånger prövats vilken betydelse det har att en hyresvärd fortsätter ta emot hyra efter det att hyresförhållandet anses vara avslutat. Med vägledning ur rättsfallet NJA 1981 s. 409 kan ett nytt hyresförhållande uppstå av att hyresvärden fortsätter ta emot hyra och inte ansöker om avhysning under en längre tid efter det att hyresförhållandet har upphört.³⁹ Detta följer av allmänna avtalsrättsliga principer om accept. Ur förarbetena till Utsökningsbalk (1981:774) anses hyresgästen vara godtagen som hyresgäst, återigen om hyresvärden har dröjt med verkställande av avhysning under sex månader och har mottagit hyra under tiden.⁴⁰ Detta har även prövats i NJA 2008 s. 910 där en hyresgäst fått ett beslut om avflyttning från sin bostadslägenhet. Hyresvärden dröjde mer än sex månader med avhysning och tog under tiden emot hyra. Efter en tid förtydligades att hyresavierna togs emot som en förskottsbetalning på ett skadestånd och skulle därmed inte anses vara hyra. Trots det ansåg Högsta domstolen att det inte gick att undgå att ett nytt hyresförhållande hade uppkommit.⁴¹

I den kooperativa hyresrätten ska varje medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen betala en medlemsinsats. I samband med att föreningen upplåter en kooperativ hyresrätt till en medlem har föreningen också rätt att ta ut en upplåtelseinsats (2 kap. 8 § LKH). Storleken på medlemsinsatsen ska vara bestämd i föreningens stadgar enligt 3 kap. 1 § 4 p. LEF. Det går även att i stadgarna besluta att olika medlemsgrupper har olika skyldigheter till insatser.⁴² Att de två olika kategorierna av medlemmar, de som enbart står i kö och de som har förvärvat en kooperativ hyresrätt, har olika insatsskyldighet är eftersom de utnyttjar föreningens tjänster i

³⁵ Edling, T., 2016a.

³⁶ Edling, T., 2016a.

³⁷ NJA 1978 s. 389.

³⁸ Edling, T., 2016a.

³⁹ NJA 1981 s. 409.

⁴⁰ Prop. 1980/81:8 s. 774 f. och 777 f.

⁴¹ NJA 2008 s. 910.

⁴² Prop. 2001/02:62 s. 50.

olika stor omfattning. Om medlemmen säger upp hyresrätten, men har kvar sitt medlemskap kan insatsen för upplåtelsen återbetalas medan medlemsinsatsen kvarstår i föreningen.⁴³

En medlem i en ekonomisk förening har rätt att säga upp sitt medlemskap (4 kap. 7 § LEF) och därmed utträda föreningen. Det finns däremot ingen rätt att utträdet görs omedelbart (4 kap. 9 § LEF) eller att återfå medlemsinsatser. En medlem i en kooperativ hyresrättsförening som utträder föreningen gör ofta det för att byta boendeform och det finns därmed ett behov av att kunna få tillbaka sin upplåtelseinsats med omedelbar verkan. Att ofördröjligen betala tillbaka insatser till medlemmar som lämnar föreningen kan dock vara skadligt för föreningen och sätta den i en sårbar situation. Med ekonomisk sårbarhet medföljer en reducering av kreditvärdighet vilket gör det svårare att skapa nya kooperativa hyresrättsföreningar.⁴⁴ Den kooperativa hyresrättsföreningen följer därmed regelverket för ekonomiska föreningar i frågan. Olägenheten för den enskilde, att dess medlemsinsats är låst hos föreningen i upp till 18 månader, är något som får tålas och något som medlemmen redan från början får räkna med. Den enskilde i detta fall är skyddad av att eventuella specifika begränsningar för återbetalning måste uttryckas tydligt i föreningens stadgar, så att medlemmen har information om detta innan inträde i föreningen.⁴⁵

I en bostadsrätt ska varje medlem betala en avgift, en medlemsinsats, till bostadsrättsföreningen när en bostadsrätt upplåts. Utöver det kan föreningen även ta ut en årsavgift, som ofta betalas månadsvis, som ska täcka den löpande verksamheten och eventuella andra avgifter som anges i stadgarna (7 kap. 14 § 1 st. BRL). I årsavgiften kan även bland annat uppvärmning, nedkylning, varmvatten och el ingå, men det är också kostnader som kan tillkomma utöver årsavgiften, efter individuella mätningar av den enskildes förbrukning (7 kap. 14 § 2 st. BRL). En bostadsrätt anses förverkad om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av insats eller årsavgift i mer än två veckor, eller om det i stadgarna finns en längre tidsfrist för betalning och bostadsrättshavaren dröjer mer än den tid som angetts (7 kap. 18 § BRL).

I en samfällighetsförening ska föreningen förvaltas på ett sådant sätt som tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa, där varje enskilda medlems intresse ska tas i beaktning. Om samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning ska föreningen också avsätta medel i en fond för att säkerställa att det finns medel till förnyelse och underhåll av anläggningen (19 § LFS). Det finns därmed inget särskilt vinstintresse hos en samfällighetsförening. Om samfällighetsföreningars behov av medel inte täcks på annat sätt ska ett ekonomiskt bidrag uttaxeras av föreningens medlemmar (40 § LFS). Innan uttaxeringen sker ska föreningens styrelse upprätta en ekonomisk kalkyl med inkomster och utgifter för föreningen, som ska redovisas och godkännas på en föreningsstämma. Om föreningen ska göra fondavsättningar enligt 19 § ska den ekonomiska kalkylen också redovisa dessa avsättningar (41 § LFS). Utefter den ekonomiska kalkylen ska styrelsen upprätta en debiteringslängd där beloppen som varje medlem ska uttaxeras och när betalningen ska ske. Debiteringslängden ska framläggas på föreningsstämman (42 §

⁴³ Prop. 2001/02:62 s. 50.

⁴⁴ Prop. 2001/02:62 s. 52.

⁴⁵ Prop. 2001/02:62 s. 53-54.

LFS). Om en medlem anser att uttaxeringen inte är lagenlig, följer stadgarna eller ett stämmobeslut kan medlemmen väcka talan för rättelse hos Mark- och miljödomstolen (46 § LFS).

3.5 Överlåtelse

I en hyresrätt kan hyresgästen inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke (12 kap. 32 § JB), vilket även gäller vid exempelvis bodelning, arv eller andra liknande förvärv (12 kap. 33 § JB). Men det finns ett antal undantag som gör att hyresnämnden kan godkänna en överlåtelse, däribland till en närstående som sambor med den som innehar ett hyresavtal (12 kap. 43 § JB), om två önskar att byta hyresrätt mellan varandra (12 kap. 35 § JB) eller om kommunen är hyresgäst, så kan kommunen överlåta lägenheten till en annan part (12 kap. 37 § JB). Om hyresgästen överlåter hyresrätten efter det att den har fått samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden, kommer de skyldigheter som hyresavtalet anger sluta gälla för hyresgästen tiden efter överlåtelsen (12 kap. 38 § JB). Enligt 12 kap. 65 § JB finns det ett förbud mot att ta ut en ersättning för att både upplåta och överlåta en hyresrätt av en bostadslägenhet, bryter man mot bestämmelsen kan det förenas med fängelse eller böter.

En kooperativ hyresgäst kan överlåta den kooperativa hyresrätten i samma omfattning som en vanlig hyresgäst.⁴⁶ Att i en kooperativ hyresrätt göra en distinkt skillnad mellan medlemsinsats och upplåtelseinsats är för att de andelar som följer med ett medlemskap är fria att överlåta enligt 4 kap. 5 § LEF. Det finns i denna paragraf inga bestämmelser kring vilket pris som får tas ut för att överlåta sitt medlemskap i en ekonomisk förening, andelarna kan därmed genomgå försäljning till valfritt pris. Men en av grunderna för kooperativ hyresrätt är att det inte ska finnas någon möjlighet till spekulation eller vinst för säljaren vid överlåtelse av kooperativ hyresrätt. En kooperativ hyresrätt ska alltså inte kunna säljas till marknadspris. Bestämmelserna kring medlemsinsatser och upplåtelseinsatser är ett sätt att hantera just detta problem. En medlem betalar ett fixerat belopp till föreningen för en hyresupplåtelse och sedan får tillbaka samma belopp vid avflyttning, detta ger inte medlemmen utrymme att ta ut en vinst för en överlåtelse.⁴⁷ Dock är den kooperativa hyresrättsföreningen skyldiga att betala tillbaka både upplåtelseinsatsen och medlemsinsatsen till den som har överlåtit sin kooperativa hyresrätt, då den som förvärvar hyresrätten har betalat dess insatser.⁴⁸

I en bostadsrätt kan bostadsrättshavaren fritt överlåta sin nyttjanderätt, och kan även ta ut ett marknadspris vid en fri försäljning. Men den nya innehavaren som bostadsrätten överlåts till kan endast börja nyttja bostadslägenheten om denne blir antagen som medlem i bostadsrättsföreningen (6 kap. 1 § BRL). När en överlåtelse av bostadsrätt sker genom köp, gåva

⁴⁶ Prop. 2001/02:62 s. 70.

⁴⁷ Prop. 2001/02:62 s. 51.

⁴⁸ Prop. 2001/02:62 s. 57.

eller byte ska ett avtal upprättas skriftligen och signeras av både säljaren och köparen. Köpehandlingen ska delvis innehålla uppgifter om den specifika lägenheten som överlåtelsen beträffar samt en köpeskilling (6 kap. 4 § BRL). En överlåtelse är ogiltig om köparen av bostadsrätten vägrats medlemskap i bostadsrättsföreningen, men i ett sådant fall ska föreningen lösa ut bostadsrätten mot en skälig ersättning (6 kap. 5 § BRL). Den som har förvärvat en bostadsrätt, men som har vägrats inträde i föreningen kan få sin sak prövad i hyresnämnden (2 kap. 10 § BRL). Dock får inte föreningen neka köparen av bostadsrätten inträde i föreningen om villkoren för medlemskap som beskrivs i föreningens stadgar är uppfyllda (2 kap. 3 § BRL).

För ägarlägenheter, och andra tredimensionella fastigheter, gäller jordabalkens regler om fastighetsköp i 4 kap. Överlåtelsen av en ägarlägenhet är därmed helt fri.⁴⁹ Vid köp av fast egendom ska en skriftlig köpehandling upprättas, som ska skrivas under av både köparen och säljaren. Handlingen måste innehålla uppgifter om köpeskillingen samt en överlåtelseförklaring, där säljaren meddelar att fastigheten överläts till köparen. Köp som inte uppfyller detta krav är ogiltiga (4 kap. 1 § JB). Formkravet för fastighetsköp gäller även för byte och gåva av fastigheten (4 kap. 28-29 §§ JB). Efter en köpehandling har skrivits under ska lagfart sökas för fastigheten, detta inom 3 månader. (20 kap. 1-2 §§ JB). Om köparen inte söker lagfart inom rätt tid får inskrivningsmyndigheten förelägga ett vite så att lagfartsskyldigheten fullgörs (20 kap. 3 § JB). Den som ansöker om lagfart för fastigheten ska också styrka förvärvet genom att tillhandahålla inskrivningsmyndigheten med köpehandlingen samt övriga handlingar som är nödvändiga (20 kap. 5 § JB). För att ansökan om lagfart inte ska vilandeförklaras är det viktigt att säljarens underskrift är bevitnad av två personer (20 kap. 7 § JB).

3.6 Förverkande

Förverkande innebär att hyresvärden eller föreningen har rätt att säga upp avtalet eller nyttjanderätten i förtid.

För hyresrätter finns grunderna för förverkande väl beskrivna i 12 kap. 42-44 §§ JB. Grunderna för förverkande är bland annat att hyresgästen dröjer med betalningen av hyran, om hyresgästen överlåter hyresrätten utan samtycke eller upplåter lägenheten i andra hand utan en giltig ursäkt, om hyresgästen tar emot ersättning för att överlåta hyresrätten, om hyresgästen som hyr ut sin lägenhet i andra hand tar ut en hyra som inte är skälig, om hyresgästen genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller bidrar till att ohyra sprids i fastigheten, om lägenheten vanvårdas, om tillträde till lägenheten vägras, om hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter enligt hyresavtalet eller om hyresgästen nyttjar lägenheten för brottsliga förfaranden. Om hyresavtalet sägs upp på grund av förverkande av hyresrätten, har hyresvärden rätt till skadestånd (12 kap. 42 § JB). Om hyresrätten är förverkad, men en rättelse görs innan hyresvärden har sagt upp hyresavtalet, får hyresgästen inte skiljas från lägenheten. Ett undantag i

⁴⁹ Prop. 2008/09:91. s. 90.

bestämmelsen är om hyresrätten är förverkad på grund av allvarliga störningar i boendet (12 kap. 43 § JB). I 12 kap. 44 § JB finns regler om att hyresgästen inte får skiljas från bostadslägenheten även om hyresrätten anses vara förverkad på grund av dröjsmål med hyran, och hyresgästen kan återigen vinna rätt till hyresrätten om hyran betalas inom en viss tid.

Då det gäller kooperativ hyresrätt har upplåtelseformen stora likheter med traditionell hyresrätt, därmed tillämpas hyreslagens bestämmelser om förverkande. Det finns dock två ytterligare förverkandegrunder i den kooperativa hyresrätten i förhållande till hyresrätt. Det är dels då den som förvärvar en kooperativ hyresrätt inte ansöker om medlemskap. Men en förutsättning för att hyresrätten ska vara förverkad är att föreningen har ombett förvärvaren att ansöka om medlemskap och denne aktivt inte har gjort det.⁵⁰ Den andra förverkandegrunden som tillkommer med en kooperativ hyresrätt är då en hyresgäst har åsidosatt sig skyldigheter som framgår av föreningens stadgar (3 kap. 11 § LKH). Detta är likt bestämmelsen i hyreslagen om att en hyresrätt anses vara förverkad om hyresgästen inte fullföljer en avtalsenlig skyldighet, som går längre än hyresgästens skyldigheter enligt hyreslagen och som är av vikt för hyresgästen att det följs (42 § 1 st. 11 p. JB). Om uppsägningen av den kooperativa hyresrätten sker med anledning av att den kooperativa hyresrätten är förverkad upphör medlemskapet i den kooperativa hyresrättsföreningen. Dock har den kooperativa hyresgästen samma rätt till återbetalning av insatser som om hyresavtalet hade sagt upp frivilligt (2 kap. 11 § LKH).⁵¹

För en bostadsrätt anges grunderna för förverkande i 7 kap. 18 § BRL. Föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen, om bostadsrättshavaren utan samtycke upplåter lägenheten i andra hand, om bostadsrättshavaren nyttjar lägenheten för andra ändamål än det avsedda eller inrymmer utomstående personer i lägenheten till men för föreningen, om bostadsrättshavaren är vållande till att ohyra befinner sig i lägenheten eller sprids i fastigheten, om lägenheten vanvårdas eller bostadsrättshavaren på annat sätt åsidosätter sina skyldigheter, om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten för exempelvis tillsynsarbete, om lägenheten nyttjas för brottsligt förfarande eller om bostadsrättshavaren gör väsentliga ändringar i lägenheten. Bostadsrätten får inte sägas upp om bostadsrättshavaren efter tillsägelse vidtar rättelse, om det inte gäller en allvarlig störning (7 kap. 20 § BRL).

Det går att konstatera att de tre boendeformerna ovan har väldigt lika bestämmelser angående förverkande. Den boendeform som sticker ut är ägarlägenheten då det inte finns någon bestämmelse kring förverkande. Det är istället regeln kring grannhänsyn i 3 kap. 11 § JB som tillämpas för att ge konsekvenser till en innehavare av ägarlägenhet som stör sin omgivning. Då en ägarlägenhet inte kan förverkas är alternativet att en granne eller samfällighetsföreningen

⁵⁰ Prop. 2001/02:62 s. 59.

⁵¹ Prop. 2001/02:62 s. 61.

väcker talan i allmän domstol, där domstolen kan förelägga innehavaren att uppföra sig på ett annat sätt samt utdöma vite.⁵²

3.7 Besittningsskydd

Besittningsskydd innebär att den boende har rätt att bo kvar i bostadslägenheten även om hyresvärden eller föreningen vill säga upp avtalet. För en hyresrätt återfinns bestämmelserna om besittningsskydd för bostadslägenheter i 12 kap. 45-52 §§ JB. Den absolut mest inflytelserika paragrafen är 12 kap. 46 § JB, vilket är huvudregeln som ger en hyresgäst rätt till förlängning av hyresavtalet vid hyrestidens slut (direkt besittningsskydd). I huvudregeln finns det dock 10 st undantag då det direkta besittningsskyddet inte gäller, bland annat då hyresrätten är förverkad eller då en hyresgäst har åsidosatt sina skyldigheter på ett betydande sätt (exempelvis då hyresgästen har varit sen med betalningen av hyran vid upprepade gånger). 12 kap. 49-52 §§ JB handlar om vad som sker då det är tvist angående förlängning av hyresavtal. Besittningsskyddet gäller för den som innehar ett förstahandskontrakt på en bostadslägenhet och för den som har ett andrahandskontrakt som har löpt under en tvåårsperiod (12 kap. 45 § JB).

Då det gäller kooperativ hyresrätt är det inte lika stora skillnader mellan hyresgäster och hyresvärd som i den traditionella hyresrätten, eftersom hyresgästerna här är medlemmar i föreningen. Behovet av ett regelverk kring besittningsskydd är därmed mindre uppenbart. Dock är hyreslagens bestämmelser kring förlängning av hyresavtal mycket betydelsefulla för den enskilde hyresgästen, och tryggar deras rättigheter samt är väldigt utförligt beskrivna. Det är därmed inte rimligt att frånga dessa bestämmelser heller för kooperativ hyresrätt (3 kap. 7 § LKH).⁵³

Det finns inga bestämmelser angående besittningsskydd för bostadsrätt eller ägarlägenhet. Det finns inte heller något besittningsskydd när en bostadsrätt eller ägarlägenhet hyrs ut i andra hand, enligt lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.⁵⁴

3.8 Underhållsskyldighet

Det finns ett generellt krav för den som nyttjar en lägenhet, oberoende av boendeformen, att vårda lägenheten. För en hyresrätt anges det i 12 kap. 24 § JB att en hyresgäst under hyrestiden ska vårda lägenheten väl, och är skyldig att ersätta den skada som uppkommer genom hyresgästens vållande eller genom vårdslöshet. Skyldigheten sträcker sig även till de som besöker lägenheten. I en kooperativ hyresrätt kan föreningen i sina stadgar bestämma att hyresgästen ska på egen bekostnad hålla sin lägenhet i ett visst skick (3 kap. 3 § LKH). I en bostadsrätt ska bostadsrättshavaren använda lägenheten på ett sätt som bevarar sundhet, ordning och gott skick

⁵² Prop. 2008/09:91. s. 120f.

⁵³ Prop. 2001/02:62 s. 78-79.

⁵⁴ Juristjouren, u.å.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

inom fastigheten (7 kap. 9 § BRL). För ägarlägenheter finns samma bestämmelse som för en bostadsrätt, en medlem i en samfällighetsförening ska följa reglerna i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten (19 a § LFS). Ytterligare bestämmelser angående underhåll av och brister i lägenheter anges mer detaljerat i kapitel 5 nedan.

4 Krav på boendemiljö och förvaltning

Vad är det som krävs för att en bostad ska vara acceptabel? Svaret på frågan är inte lika enkelt som det verkar initialt. I verkligheten är facit till frågan långt och invecklat. Krav på boendemiljö och förvaltningen av bostäder är reglerad från många olika håll och är komplext. Det finns en stor mängd regler som aktualiseras parallellt med varandra. Det är viktigt att kartlägga vilka bestämmelser som gäller för boendemiljön för att lägga en grund och en förståelse för förvaltningsprocessen, och för att kunna avgöra vad som utgör misskötsel. Om kraven som beskrivs nedan inte uppfylls vidtas de åtgärder som beskrivs i kapitel 5 i arbetet och slutligen kan tvångsförvaltning, som beskrivs i kapitel 6, bli aktuellt för vissa boendeformer. Den som är väl bekant med kraven på boendemiljön och regler däromkring kan fortsätta läsa från och med kapitel 5.

Miljöbalken (1998:808) har som syfte att skydda människors hälsa och naturen från bland annat olägenheter och föroreningar, för att främja en långsiktigt hållbar utveckling. I kapitel 9 MB finns bestämmelserna kring miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, vilket även omfattar bostäder. Bestämmelserna i kap. 9 i MB är preciserade i Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FoMVHS). Andra relevanta regler är bland annat Plan- och bygglag (2010:900)(PBL), Boverkets byggregler (BBR) och allmänna råd från flertalet olika tillsynsmyndigheter (däribland Folkhälsomyndigheten, Livsmedelsverket, Strålsäkerhetsmyndigheten och Socialstyrelsen). Nedan följer en sammanställning av relevanta lagbestämmelser angående bostäder.

Den absolut viktigaste bestämmelsen anges i 9 kap. 9 § MB, vilket är det allmänna kravet för bostäder. De andra paragraferna som redovisas nedan är en precisering av det allmänna kravet, bestämmelser som förtydligar paragrafen i olika tillämpningsområden.

9 kap. 9 § MB Bostäder och lokaler för allmänna ändamål skall brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur.

Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom skall vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa.

Vad som är att räkna som bostäder och lokaler för allmänna ändamål är bland annat bad- och idrottsanläggningar, hotell och andra sorters samlingslokaler.⁵⁵ Med vägledning från rättsfallet MÖD 2011:26, där en öppen förskola inte fick placeras för nära inpå en tungt trafikerad trafikled, är även utomhusmiljöer att räknas in i bedömningen om olägenheter. Ur MÖD 2009:8, där en rockklubb hade för höga nivåer vid uppmätning av maximala ljudnivåer och ekvivalenta

⁵⁵ Zetterberg, C., 2021b.

ljudnivåer, blev det klart att bestämmelserna går att tillämpa på en lokal oberoende av om besökarna är där av fri vilja eller inte. Det åligger ägaren eller nyttjanderättshavaren av den berörda fastigheten att vidta de åtgärder som anses vara skäligen för att motverka olägenheter. Även bevisbördan för att den sagda åtgärden är tillräcklig ligger på fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren enligt MÖD 2011:12.⁵⁶

Olägenhet är ett vanligt förekommande begrepp och definieras enligt:

9 kap. 3 § MB Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

För att räknas som en olägenhet för människors hälsa måste störningen ha en viss betydelse och vara varaktig. Det vill säga antingen vara en oavbruten eller en regelbunden störning. Med vägledning från rättsfallet MÖD 2002:3 är ringande i klockor under nattimmarna att anse som en olägenhet för människors hälsa.⁵⁷ Bedömningen om vad som är en olägenhet ska bedömas med grund i vad allmänheten anser vara en olägenhet, det är därmed inte den enskilda personens upplevelse som ska tas i akt. Dock skall hänsyn tas till de personer som är känsligare för störningar än allmänheten, exempelvis allergiker.⁵⁸ Begreppet olägenhet omfattar inte endast de störningar som innebär en direkt hälsoskada, utan innefattar även de störningar som har en inverkan på det psykiska välmåendet, exempelvis buller, lukt och temperaturen på inomhusklimatet.⁵⁹

Vad gäller innebörden av bestämmelserna i 9 kap. 9 § MB är det preciserat i 33-38 §§ FoMVHS. Men det är 33 § som är absolut mest relevant att titta extra på i fråga om standard och förvaltning av bostäder.

33 § FoMVHS I syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa skall en bostad särskilt;

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
3. medge tillräckligt dagsljus,
4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

⁵⁶ Zetterberg, C., 2021b.

⁵⁷ Zetterberg, C., 2021a.

⁵⁸ Prop. 1997/98:45, del 2, s. 109.

⁵⁹ Zetterberg, C., 2021a.

I paragrafen är det många krav som en bostad måste uppfylla för att hindra att det uppkommer olägenheter för människors hälsa. Ett urval av dessa finns beskrivna mer tydliga i avsnitten nedan. Författaren har fokuserat särskilt på första och fjärde punkten. Paragrafen återfinns i många olika rättsfall. I en bostadsrätt förekom det en obehaglig lukt i lägenheten, vilken kom från spalterna mellan golvet och väggen samt mellan golvet och en kakelugn. Efter inspektioner av lägenheter kunde det konstateras att lukten var tydlig och avvikande från vad som kan förväntas, lukten var inte heller tillfällig. Lukten var därmed en olägenhet för människors hälsa. Lukten bedömdes komma från fastighetens konstruktion, vilket medförde att bostadsrättsföreningen ansvarade för att åtgärda bristen.⁶⁰ I ett annat rättsfall mättes ett bostadshus radonvärde, vilket var långt över gränsvärdet för radon. I grannhuset intill där mätningarna utfördes bodde barn i en ung ålder, vilket inte själva hade möjlighet att påverka boendet. Det fanns anledning att tro att även detta bostadshus hade förhöjda radonvärden och fick därmed ett föreläggande om att utföra mätningar. Det går bra med ett föreläggande om att mäta radon i den egna bostaden, även om bostaden endast nyttjas av ägaren och dess familj, om det går att anta att det finns risker för hälsan.⁶¹ Andra rättsfall som berör 33 § FoMVHS handlar om exempelvis ventilation⁶² och kalla golv.⁶³

Utöver vad som anges i 9 kap. 9 § MB ska även byggnader och lokaler som används av allmänheten hållas fria från ohyra, om skadedjuren kan vara en olägenhet för människors hälsa ska åtgärder vidtas (34 § FoMVHS).

Den byggnadstekniska delen av en byggnad har också krav på sig, för att det inte ska uppkomma olägenheter för människors hälsa. I 8 kap. 4 § PBL anges bland annat att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaperna som säkerställer bärförmåga, brandsäkerhet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, ska kunna användas på ett säkert och lämpligt sätt, ha ett skydd mot buller, vara värmeisolerat och hushålla med energi, vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, vara hushållande med vatten och avfall, vara anslutet till bredband och ge en möjlighet att ladda elfordon. Kravet om att ett byggnadsverk ska säkerställa skydd för hygien, hälsa och miljö är preciserat i 3 kap. 9 § Plan- och byggförordning (2011:3389). Det anges där att ett byggnadsverk ska utformas och projekteras på ett sätt som inte medför en oacceptabel risk till följd av utsläpp av giftig gas, förekomsten av farliga partiklar eller gaser i luften, förekomst av farlig strålning, förorenat vatten eller mark, bristfällig hantering av avloppsvatten eller avfall eller på grund av att det förekommer fukt i byggnadsverket.

Enligt 26 kap. 22 § 1 st. MB är det den som bedriver en verksamhet, eller vidtar en åtgärd som medför olägenhet för människors hälsa eller miljön, är skyldig att utföra undersökningarna som behövs för tillsynen. Det är en kommunal angelägenhet att se till att miljöbalkens regler för hälsoskydd efterföljs, kommunen är även tillsynsmyndighet. Folkhälsomyndigheten samt

⁶⁰ TR M 83/11.

⁶¹ MÖD 2012:20.

⁶² MÖD M 2747-13.

⁶³ MÖD M 3044-12.

Naturvårdsverket har båda ett tillsynsvägledande uppdrag, men utför ingen egen tillsyn kring miljöbalkens lagstiftning. De fungerar däremot som ett stöd för kommunerna genom att ge vägledning och råd, tolka lagstiftningen samt följa utvecklingen av praxis.⁶⁴

4.1 Luft och ventilation

Ett av kraven som anges ovan, i 33 § 2 p. FoMVHS, är att en bostad ska ha tillfredsställande luftväxling genom ventilation. Bristfällig ventilation kan orsaka besvär med hälsan. Byggnadsrelaterade besvär som kan uppkomma från den bristfälliga ventilationen är bland annat ansträngd andning och annan problematik med luftvägarna, ögon och slemhinnor som blir irriterade, huvudvärk och trötthet, svårigheter med koncentration, ökad känslighet för infektioner samt utslag på huden.⁶⁵ Om människor upplever hälsoproblem, en lukt som är oönskad eller förorenad luft, är det en stark indikation på att luftkvaliteten är undermålig. Då finns det ett ansvar för fastighetsägaren att kontrollera vad som kan vara orsaken till detta och vidta de försiktighetsåtgärder som krävs för att hindra olägenheter.⁶⁶

Det finns många faktorer som kan påverka luftens kvalitet i ett inomhusklimat. En viktig faktor är ventilationssystemet och hur väl anpassat det är. Ventilationens effektivitet bestäms av hur stor mängd gammal luft det är i ett utrymme som ska bytas mot ny luft som är friskare. Ventilationen i en bostad skapar ett visst undertryck, om det då finns väggar, golv och tak som är otäta kommer luften att ta sig in där istället för genom det tilluftsdon som är menat att tillföra luft. Andra faktorer som är negativa för luftkvaliteten är bland annat fuktskador, mikroorganismer, allergener och kvalster. Fuktskador och mikroorganismer kan leda till mögel och bakterier i luften. Allergener såsom insekter, kvalster och djur kan avge ämnen från exempelvis päls, avföring eller celldelar som är luftburna under en mycket lång tidsperiod. En annan stor faktor till att luften i ett inomhusklimat är förorenad är rök från tobak, vilket skapar ämnen som är cancerogena och ökar risken för luftvägsinfektioner. En annan viktig faktor som påverkar luftkvaliteten är radon som diskuteras särskilt i ett senare avsnitt.⁶⁷

Enligt BBR ska installationerna i en byggnad utformas på ett sätt som ger möjlighet till en god luftkvalité i de utrymmen som människor vistas stadigvarande, utifrån den tilltänkta användningen av rummet. Luften ska vara fri från föroreningar för att inte medföra negativa hälsoeffekter eller lukt som upplevs besvärlig.⁶⁸ De allmänna råden kring den luft som tillförs ett rum pekar på att installationen i en byggnad ska placeras på ett sätt så att luften som tillförs ett rum inte är av sämre kvalitet än luften utanför. När placeringen av uteluftsintag görs, bör hänsyn

⁶⁴ Folkhälsomyndigheten, 2022a.

⁶⁵ Folkhälsomyndigheten, 2023a.

⁶⁶ Folkhälsomyndigheten, 2023a.

⁶⁷ Folkhälsomyndigheten, 2023b.

⁶⁸ Boverket, 2020. Avsnitt 6:21.

tas till bland annat höjden på intaget ovan mark och avstånd till trafik och andra källor till föroreningar såsom skorstenar.⁶⁹

BBR har även allmänna råd som är mer specifika kring ventilation. Ett ventilationssystem ska utformas så att flödet av uteluft är tillräckligt samt kunna föra bort bland annat ämnen som utgör hälsofara, fukt, obehagliga lukter och ämnen som utsöndras från människor eller byggmaterial. Ett ventilationssystem kan kompletteras med ett filter eller en särskild avfuktare för att ytterligare bortföra olägenheter. Flödet av uteluft ska i ett ventilationssystem motsvara 0,35 l/s per m² golvarea i den bostad som berörs, och får inte understiga 0,1 l/s per m² golvarea då ingen uppehåller sig i bostaden.⁷⁰ Dessutom ska spridningen av partiklar eller gaser, som är illaluktande eller som är en risk för hälsan, begränsas mellan olika rum. Att avsiktligt överföra luft från ett rum till ett annat får endast ske i de fall där kraven på luftkvaliteten är lika i de båda rummen eller från ett rum med högre kvalitet till ett rum med lägre kvalitet.⁷¹

I en bostad där människor vistas dagligen, lagar mat, sover och i de rum som är avsedda för personlig hygien ska det finnas en möjlighet att vädra. Vädning ska kunna göras genom att öppna ett fönster eller en vädningsslucka mot fri luft eller dess enskilda balkong eller uteplats.⁷²

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation anges särskilda rekommendationer kring bostäder. De gränsvärden som där anges är att det specifika luftflödet, det vill säga hur stor omsättning av luft det är, inte får understiga 0,5 rumsvolym per timme (rv/h). Flödet av uteluft får inte understiga 0,35 liter luft per sekund per kvadratmeter i bostaden (l/s per m²), eller motsvarande 4 liter per sekund per person (l/s per person). Något som indikerar att en undersökning av ventilationssystemet krävs är bland annat om det är höga halter av radon eller andra ämnen som kan vara hälsofarliga, om det förekommer en lukt som är svår att identifiera, om det förekommer mikrobiell tillväxt på ytor invändigt i bostaden, om det förekommer en omfattande nivå av kondens på fönstrens insida eller om det inträffar fall av sjukdom från legionella eller luftfuktarfeber.⁷³

4.2 Temperatur och drag

I 33 § 1 p. FoMVHS anges att en bostad ska ge betryggande skydd mot värme, kyla och drag och i 4 p. samma paragraf anges det att en bostad ska hållas tillfredsställande uppvärmd. Termisk komfort är ett begrepp som används för att beskriva hur en människa upplever temperaturen i ett rum samt definierar det intervall där majoriteten är nöjda med omgivningens temperatur i ett inomhusklimat. Men upplevelsen av den termiska komforten är subjektiv och påverkas bland

⁶⁹ Boverket, 2020. Avsnitt 6:22.

⁷⁰ Boverket, 2020. Avsnitt 6:25.

⁷¹ Boverket, 2020. Avsnitt 6:2523.

⁷² Boverket, 2020. Avsnitt 6:253.

⁷³ Folkhälsomyndigheten, 2014a. s. 1-2.

annat av luftens temperatur, en persons nivå av fysisk aktivitet, vilken typ av klädsel en människa bär samt andra faktorer som har en påverkan på personens förmåga att ta upp och avge värme till sin omgivning.⁷⁴

4.2.1 Värme

Vilken effekt värme har på en befolkning är varierande mellan olika länder, en och samma temperatur kan upplevas behaglig eller ha stor negativ påverkan på hälsan beroende på hur stor vanan är med värme.⁷⁵

Det finns flera olika faktorer som spelar roll för hur en människa påverkas av varma temperaturer, det är bland annat ålder, graviditet och människans hälsotillstånd. Att den äldre befolkningen påverkas i en större utsträckning beror bland annat på att kapaciteten för att reglera kroppens temperatur minskar, hjärt- och kärlsystemen har en nedsatt förmåga och eftersom kroppens vätskereglering försämras med ålder. Men även barn anses vara en grupp som är känsliga mot varma temperaturer, särskilt då de ännu inte besitter förmågan att ta hand om sig själv. En annan faktor som gör att barn är extra utsatta är att deras ämnesomsättning och hjärt- och kärlsystem genererar mer värme i kroppen än vad dessa system hos vuxna gör.⁷⁶ En människa som är gravid har en tendens att ha en högre kroppstemperatur, vilket kan medföra risker under varma temperaturer.⁷⁷ En lång exponering av höga temperaturer under den senare delen av en graviditet kan medföra en ökad risk för bland annat att barnet har en låg vikt vid födseln, att barnet blir för tidigt fött samt risk för dödfödsel.⁷⁸

Även de med fysiologiska eller mentala sjukdomar eller funktionsnedsättningar är en grupp som är extra utsatt vid höga temperaturer. Det finns en ökad känslighet hos människor som har sjukdomar som påverkar luftvägarna, exempelvis astmatiker och personer som drabbas av kroniskt obstruktiva lungsjukdomar. Även människor med sjukdomar som är kopplade till hjärt- och kärlsystem är extra utsatta och har en ökad risk för mortalitet. Även sjukdomar som påverkar det centrala nervsystemet, såsom Alzheimer och demens, är extra känsliga för varma temperaturer. Även människor med andra psykiska störningar, bland annat depression, har en markant förhöjd risk att dö under en varm dag.⁷⁹ Det finns även studier som visar på ett tydligt samband mellan höga temperaturer och en förhöjd frekvens av självmord och en försämring av schizofreniska symptom hos de med schizofreni. Det finns också en förhöjd risk för dödsfall hos de som har ett missbruk av alkohol eller andra substanser vid höga temperaturer.⁸⁰

⁷⁴ Boverket, 2022.

⁷⁵ Folkhälsomyndigheten, 2022b. s. 11.

⁷⁶ Folkhälsomyndigheten, 2022b. s. 17-18.

⁷⁷ Folkhälsomyndigheten, 2022b. s. 18.

⁷⁸ Chersich, M. F. et. al, 2020. s. 4-8.

⁷⁹ Folkhälsomyndigheten, 2022b. s. 18-20.

⁸⁰ Thompson, R., Hornigold, R., Page, L., Waite, T., 2018. s. 174-187.

4.2.2 Kyla

Likt värme kan kyla också leda till sjukdomar, särskilt hjärt-och kärlsjukdomar och sjukdomar relaterade till lungorna. Det finns även samband mellan kallare temperaturer och påverkan på blodtryck och blodproppar. Det finns även flertal studier som visar en relation mellan inomhusklimat och vintermortalitet, det vill säga en ökad dödlighet under vinterhalvåret och kallare temperaturer. Mellan 50 och 70 % av vintermortaliteten kan förklaras av den ökade risken för hjärt- och kärlsjukdom såsom stroke och hjärtinfarkt, som primärt drabbar äldre personer. Det finns många olika sjukdomar, funktionsnedsättningar och mediciner som kan påverka kroppens förmåga att reglera och producera värme i kroppen negativt. Exempel på detta är vid undernäring och sjukdomar relaterat till ämnesomsättningen, ledgångsreumatism eller intag av psykofarmaka för bland annat ångest. Till skillnad från värme så finns det en bristande kunskap kring hälsoeffekter av långtida exponering av låga temperaturer inomhus.⁸¹

4.2.3 Drag

Drag ges upphov av en luftström som kan medföra en lokal nedkylning av kroppsdelar vilket kan medföra ett obehag. Men orsaken till luftströmmarna kan vara varierande, det kan bero på bristfällig ventilation i ett rum men kan också bero på de termiska förhållandena i rummet. Då det handlar om bristfällig ventilation brukar fönster öppnas, och om temperaturen utomhus då är kallare än inomhus blir det drag. När det gäller det termiska klimatet handlar det om att det bildas ett strålningsdrag då det är en obalans i värmeavgivande strålning i rummet. Människokroppen avger stor andel värme till dåligt isolerade väggar eller fönster och strålningen från kroppen till den kylda ytan. En annan faktor som medför drag är kallras, där en kall yta som exempelvis ett fönster kyler ned luften intill. Den kalla luften, som är tyngre än den varmare luften i rummet, rör sig då neråt mot golvet. Den person som befinner sig intill den kalla ytan blir då nedkyld och upplever det som ett drag. För att reducera upplevelsen av drag kan rummets tilluft värmas upp eller reducera den hastighet som tilluften inblåses. En annan åtgärd är täta eventuella ytor som inte varit tillräckligt täta, eller byta placering på luftintag som kan medföra obehagliga drag. Radiatorer har även en viktig betydelse för uppvärmning av rummet, då en radiator värmer upp luften med låg temperatur och hindrar kallras. För att en radiator ska fungera optimalt är det även av betydelse att planera hur man möblerar rummet, om ett bord placeras invid ett kallt fönster kommer kallrasen att sprida sig i rummet medan radiatoren endast har möjlighet att värma luften som befinner sig under bordet. Den felaktiga placeringen medför därmed att radiatorns uppåtgående luftström med varmluft bryts och kallras ökar.⁸²

4.2.4 Riktvärden

Enligt BBR ska installationerna i en byggnad utformas på ett sätt så att den termiska komforten är anpassad till att den tilltänkta användningen av rummet. De allmänna råden är att en byggnad

⁸¹ Socialstyrelsen, 2005. s. 14.

⁸² Socialstyrelsen, 2005. s. 20-22.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

ska utformas så att den lägsta operativa temperaturen i en vistelsezon för bostadsändamål eller i ett arbetsrum är 18° C, och som lägst 20 ° C i ett rum som är avsett för hygien. Byggnaden ska även utformas så att skillnaden i temperatur mellan olika delar av rummet högst är 5 kelvin. Temperaturen på golvytan får under understiga 16° C i ett rum avsett för boende, i ett rum menat för hygien får golvtemperaturen inte understiga 18° C och i ett rum avsett för barn får golvets temperatur inte understiga 20° C. Temperaturen på golvytan får inte heller överstiga 26° C. Lufthastigheten i ett rum får inte överstiga 0,15 m/s under kalla månader, och får inte överstiga 0,25 m/s under de varmare årstiderna.⁸³ Utöver det ska även värmeinstallationer utformas på ett sätt som undviker uppkomsten av strålningsdrag, drag och kallras.⁸⁴

Folkhälsomyndighetens allmänna råd för inomhustemperatur är vägledande i om temperaturen utgör en olägenhet för människors hälsa eller inte. Dessa riktvärden kan avläsas i tabellen nedan.

Tabell 1: *Värden för bedömning av olägenhet för människors hälsa.*⁸⁵

	Riktvärden	Rekommenderade värden
1. Operativ temperatur	Under 18 °C ¹	20–23 °C ²
2. Operativ temperatur, varaktigt	Över 24 °C ³	
3. Operativ temperatur, kortvarigt	Över 26 °C ⁴	
4. Skillnad i operativ temperatur mätt vertikalt 0,1 och 1,1 m över golv		Ej över 3 °C
5. Strålningstemperaturskillnad		Fönster – motsatt vägg
		Ej över 10 °C
Tak – golv		Ej över 5 °C
6. Luftens medelhastighet		Ej över 0,15 m/s ⁵
7. Ytemperatur, golv	Under 16 °C ⁶	20–26 °C

¹ För känsliga grupper, 20 °C.

² För känsliga grupper, 22–24 °C.

³ Under sommaren, högst 26 °C.

⁴ Under sommaren, högst 28 °C.

⁵ Vid inomhustemperatur över 24 °C kan högre lufthastigheter accepteras.

⁶ För känsliga grupper, 18 °C.

⁸³ Boverket, 2020. Avsnitt 6:42.

⁸⁴ Boverket, 2020. Avsnitt 6:43.

⁸⁵ Folkhälsomyndigheten, 2014b. s. 3.

4.3 Fukt och mögel

Lagstiftningen som reglerar och ger råd kring fukt är utspridd i flera olika publikationer. I 33 § 1 p. FoMVHS anges att bostad särskilt ska ge skydd mot bland annat fukt för att hindra olägenheter mot människors hälsa. I 8 kap. 4 § PBL är det tredje punkten om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön som är relaterad till fukt. I 3 kap. 9 § Plan- och byggförordning är den sjätte punkten som reglerar fukt. Utöver det har Folkhälsomyndigheten allmänna råd för fukt och mikroorganismer som är vägledande i bedömningen om det utgör en olägenhet för människors hälsa, och Boverkets byggregler har också allmänna råd kring fuktsäkerhet.

Att ofta vistas i miljöer med fuktproblem är att anse vara en olägenhet för människors hälsa. Att andas in fuktig luft ökar risken för infektioner och besvär i övre och nedre luftvägarna, och kan ge exempelvis hosta och rosslande andning. Några som är extra utsatta är barn samt människor som har besvär med astma och allergier, men fukt har en negativ påverkan även på de som inte tidigare har haft besvär.⁸⁶ Miljön inomhus innehåller en komplex blandning av levande och döda mikroorganismer, olika typer av toxiner och allergener, mikrobiella organiska föreningar samt kemikalier av olika slag. Koncentrationen av vissa av dessa organismer är kända eller misstänks vara förhöjda i fuktiga miljöer vilket kan påverka människors hälsa då de bor eller arbetar i dessa miljöer. I synnerhet anses dammkvalster och svampar, som båda gynnas av fuktiga miljöer, spela en betydande roll. Dessa producerar allergener som är kända för att vara kopplade till allergi och astma, och flertalet svampar förorsakar även gifter och ämnen som är irriterande, med effekt på andningen. Fukt främjar också tillväxt av bakterier och överlevnad hos olika typer av virus. Fukt är även en indikator på att inomhusmiljön är dåligt ventilerad, vilket får till följd att halten skadliga föroreningar ökar. För mycket fukt kan även bidra till att byggmaterial och beläggningar på golv kan börja släppa ifrån sig de kemikalier som materialen har blivit behandlade med. Om det är så pass fuktigt att vattnet blir stående kan det vara lockande för djur som insekter och gnagare, vilket kan leda till sjukdomar relaterat till infektioner och även ge upphov till allergener. Fukt kan även påverka den strukturella integriteten i byggmaterial, särskilt trämaterial, vilket kan vara negativt ur ett säkerhetsperspektiv.⁸⁷

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer ska en tillsynsmyndighet beakta flera aspekter då det kommer till bedömningen av om fukt och mikroorganismer i lägenheter med bostadsändamål är en olägenhet för människors hälsa. Det ska då bland annat beaktas om det förekommer synlig mikrobiell påväxt, eller om det avges mikrobiell lukt i bostadslägenheten. Tillsynsmyndigheten ska även beakta om det befaras att mikrober eller mikroorganismer sprider sig till byggnadens konstruktion från exempelvis husets grund, vind eller källare eller kan sprida sig vidare till rum där människor vistas ofta. Den samlade bedömningen om en olägenhet föreligger ska väga samman alla omständigheter i det enskilda fallet och ska även ta hänsyn till människor som är extra känsliga.⁸⁸ I 26 kap. 22 § MB

⁸⁶ Folkhälsomyndigheten, 2022c.

⁸⁷ World Health Organization, 2009. s. 9-10.

⁸⁸ Folkhälsomyndigheten, 2014c. s. 1.

finns de förutsättningar som gör att en tillsynsmyndighet kan ställa krav på att en byggnad undersöks särskilt. Enligt de allmänna råden är det bland annat synliga fuktskador, fläckar och missfärgningar samt bubblor i tapet eller golv som kan leda till att ett krav på undersökning ställs. Annat som också kan föranleda ett krav på undersökning är om det är stora mängder kondens på insidan av fönstren, om temperaturen utomhus börjar bli låg. Även om tillskottet av fukt inomhus överstiger $3\text{g}/\text{m}^3$ luft under vintern eller om luftfuktigheten överstiger 45 % relativ luftfuktighet då inomhustemperaturen är 21°C kan krav ställas på undersökning. De tillfällen då de okulära besiktningarna inte ger tillräckligt material för att göra en bedömning om olägenhet förekommer, kan dessa krav också ställas.⁸⁹

I Boverkets byggregler anges det att byggnadens utformning ska vara på ett sådant sätt att fukt inte påverkar människors hygien eller hälsa genom skador, lukt eller mikrobiell tillväxt.⁹⁰ Det högsta tillåtna fukttillståndet räknas som den gräns där fukt inte antas orsaka skador med påverkan på människors hälsa och hygien. Vid bestämning av det högsta tillåtna fukttillståndet ska även det kritiska fukttillståndet användas,⁹¹ vilket innebär det fukttillstånd där ett materials tänkta funktion och egenskap inte längre uppfylls⁹². Det är viktigt att använda kritiska fukttillstånd som är väldokumenterade, så att de är så riktiga värden som möjligt. Det är även viktigt att ta hänsyn till om materialet är nedsmutsat eller på annat sätt påverkat av yttre faktorer. Om det inte finns något kritiskt fukttillstånd som är väl undersökt eller dokumenterat från tidigare kan en relativ fuktighet på 75 % användas som ett värde för det kritiska. Då det kritiska fukttillståndet för ett särskilt material ska bestämmas ska ett antal olika aspekter uppmärksammas. De aspekter som ska mätas är exempelvis när mögel- och bakterietillväxt startar, när kemiska reaktioner som inte är inom en accepterbar nivå startar, när för mycket fuktrörelse inträffar, om det sker förändringar i mekaniska eller termiska egenskaper samt om det sker angrepp av rötsvamp eller insekter som äter virke.⁹³ En rekommenderad relativ luftfuktighet inomhus är mellan 30 % och 70 %.⁹⁴

4.4 Ohyra och skadedjur

I 9 kap. 9 § MB anges att en bostad ska hållas fri från skadedjur och i 34 § FoMVHS anges att byggnader för allmänt ändamål ska hållas fria från ohyra

.

I lagtext går det att läsa både skadedjur och ohyra, där begreppen har en snarlik betydelse. Även i allmänhet behandlas begreppen synonymt med varandra och beskriver samma typ av problem. Det finns ingen definition som är exakt, utan alla djur som innebär skador på egendomen eller

⁸⁹ Folkhälsomyndigheten, 2014c. s. 2.

⁹⁰ Boverket, 2020. Avsnitt 6:51.

⁹¹ Boverket, 2020. Avsnitt 6:52.

⁹² Boverket, 2020. Avsnitt 6:51.

⁹³ Boverket, 2020. Avsnitt 6:52.

⁹⁴ Socialstyrelsen, 2005. s. 22.

som kan innebära en risk för människors hälsa kan vara ett skadedjur eller ohyra. Exempel på skadedjur är bland annat råttor och andra gnagare, vägglus, kackerlacka, pälsängel och fågelkvalster. I 9 kap. 9 § MB står det att en bostad ska hållas fri från skadedjur, och fastighetsägaren har ett ansvar för att utföra kontroller av detta. Innebörden av egenkontroller är att förekomsten av skadedjur ska förhindras, kontrolleras och åtgärdas. Men även den som innehar någon typ av nyttjanderätt för bostad i en fastighet har ett ansvar. Ohyra är också en förverkandegrund, nyttjanderättshavaren ska använda sin bostad på ett sätt som gör att skadedjur inte sprids (12 kap. 42 § 8 p. JB & 12 kap. 24 § JB). Ansvarer täcker därmed att informera fastighetsägaren då ohyra påträffas, förvara mat på ett sätt som begränsar skadedjurens åtkomst. Utöver detta har nyttjanderättshavaren ansvar för att vara samarbetande om det utförs sanering av skadedjur i dennes bostad.⁹⁵

Att ohyra och skadedjur är en förverkandegrund gjordes klart i ett fall i hovrätten under 2017. En hyresgäst och hyresvärd hade hamnat i en tvist angående en förlängning av ett hyresavtal. I lägenheten förekom stora mängder mjölbagg, som även har spridits till fler lägenheter i fastigheten. Utöver mjölbagg förekommer även annan typ av ohyra och flugor i lägenheten. Hyresvärden menade då att hyresgästen inte har rätt till förlängning av sitt hyresavtal då den är förverkad eftersom hyresgästen inte hade underrättat hyresvärden om ohyran. Hyresgästen menade då att denne inte hade vetskap om ohyran tills dess att hyresvärden upptäckte ohyran under en besiktning av lägenheten. Men med hänsyn till mängden ohyra som fanns i lägenheten, samt det krav på uppmärksamhet som ställs på hyresgäster borde hyresgästen själv ha upptäckt ohyran och är därmed ansvarig. I och med att hyresgästen inte har underrättat hyresvärden om ohyran, och att det bidrog till att ohyran spreds till övriga delar av fastigheten, var hyresrätten förverkad.⁹⁶

Om en nyttjanderättshavare dock inte själv har varit orsakande för förekomsten av skadedjur kan denne, i vissa fall, få ersättning ekonomiskt som täcker de nödvändiga kostnaderna för sanering. Det krävs dock att fastighetsägaren har agerat "försumligt". Det kan även finnas rätt till hyresnedsättningar under perioden mellan felanmälan och en åtgärd görs för att åtgärda bristen. Dock är ofta rätten till ersättning begränsad genom klausuler i hyresavtal, vilket säger att hyresgäster inte har rätt till ersättning om ohyra förekommer i bostaden.⁹⁷

En byggnad ska, om det inte är orimligt, utformas på ett sätt som gör att det är försvårat för skadedjur att inträda i byggnaden. Dessutom ska den konstruktion som skiljer olika lägenheter vara tät och beständig mot skador som kan åstadkommas av skadedjur. Här definieras skadedjur som de djur som kan ge upphov till skador, lukt eller mikrobiell tillväxt som har en påverkan på människors hälsa och hygien. Exempel på åtgärder för att förebygga att skadedjur tar sig in i byggnaden är att förse ventilation mot det fria med metallnät och insektsnät.⁹⁸

⁹⁵ Folkhälsomyndigheten, 2023c.

⁹⁶ RH 2017:23.

⁹⁷ Hyresgästföreningen, u.å.

⁹⁸ Boverket, 2020. Avsnitt 6:81.

4.5 Radon

I 33 § 1 p. FoMVHS anges att en bostad ska ge betryggande skydd mot radon. Även 3 kap. 9 § PBL anges det i punkt 1-3 att en byggnad ska utformas på ett sätt som inte medför en risk för hälsan genom utsläpp av giftig gas eller förekomst av farliga partiklar, gaser eller strålning.

Radon är en gas som bildas då radium naturligt sönderfaller. Radium förekommer i uran, vilket påträffas i en obehandlad form i både berggrunden och i flera olika jordarter. Den enda möjligheten att upptäcka om radon finns i bostaden är att utföra mätningar, detta i och med att radon inte syns, avger en lukt eller avger smak. Radon, och ämnen som bildas när radon sönderfaller, är radioaktivt och en tydlig hälsorisk. Dessa ämnen kan följa med inandningsluften om det finns i inomhusluften, och avger en alfastrålning som skadar vävnaden i lungorna vilket kan resultera i lungcancer. Risken för lungcancer och halten radon har ett linjärt samband, ju högre radonhalt desto högre risk för cancer. Efter rökning är radon den största grunden till lungcancer. Det finns även en mycket stor kumulativ effekt mellan rökning och radon.⁹⁹ För den person som tidigare har rökt, eller röker idag, är risken med radon större än för den som inte tidigare rakt rökt. Omkring 14 % av alla lungcancerfall är med anledning av radon, vilket motsvarar cirka 500 fall om året. 450 av dessa lungcancerfall uppskattas vara orsakade av kombinationen av rökning och radon.¹⁰⁰ En studie utförd i en bostad visade att radon ökade risken för lungcancer med 16 % för ytterligare 100 becquerel per kubikmeter (Bq/m³) inomhusluft då det är en varaktig exponering av radon.¹⁰¹

Radon i bostäder kan uppkomma från olika källor, däribland marken kring byggnaden, byggnadsmaterial samt hushållsvattnet.¹⁰² Livsmedelsverket har riktvärden när det gäller radonhalten i dricksvatten, där klassas vatten med mer radon är 100 Bq/l som tjänligt, men med en anmärkning och vatten med mer radon är 1 000 Bq/l är otjänligt och ska därmed inte drickas.¹⁰³

En byggnad ska utformas på ett sådant sätt att radonhalten inte medför en olägenhet för hälsan hos människor.¹⁰⁴ Gränsvärdet för radon i inomhusluften är att årsmedelvärdet av radon inte får överstiga 200 Bq/m³. För följa gränsvärdet bör konstruktionen vara så tät som möjligt mot marken för att begränsa andelen läckage av markradon.¹⁰⁵

Radon i bostäder är något som har prövats rättsligt flertal gånger, varav ett är ett rättsfall från Högsta domstolen under 2016. Det var då en hyresgäst som hyrde en radhuslägenhet under

⁹⁹ Strålsäkerhetsmyndigheten, 2020.

¹⁰⁰ Strålsäkerhetsmyndigheten, 2018.

¹⁰¹ Strålsäkerhetsmyndigheten, 2018.

¹⁰² Boverket, 2023.

¹⁰³ Livsmedelverket, 2019.

¹⁰⁴ Boverket, 2020. Avsnitt 6:923.

¹⁰⁵ Boverket, 2020. Avsnitt 6:23.

perioden 1 mars 1999 till 30 november 2011. Den 24 juni 2004 ändrades Socialstyrelsens riktvärdena för radonhalt i bostäder från 400 Bq/m³ till 200 Bq/m³ (upphävd under 2014 men ersatt med Folkhälsomyndighetens allmänna råd). När Socialstyrelsen sänkte radonhalten i dess riktvärden var radonhalten i radhuslägenheten för hög. Om radonhalten i en bostad överstiger 200 Bq/m³ och därmed utgör en olägenhet för människors hälsa ska radonhalten även anses utgöra ett men i nyttjanderätten som ger hyresgästen rätt till hyresnedsättning.¹⁰⁶ Dock hade hyresgästen inte påpekat felet i hyresrätten före den 29 september 2010 då denne begärde en sänkning av hyran i en skrivelse. Enligt praxis har hyresgästen normalt inte rätt till hyresnedsättningar för den tid som har gått innan en rättelse har påkallats eller hyresgästen har begärt hyresavdrag.¹⁰⁷ I detta fall innebär det att hyresgästen hade rätt till hyresnedsättningar i och med att radonhalten var för hög men endast för perioden efter det att hyresavdrag hade begärts, det vill säga mellan 29 september 2010 och 30 november 2011.¹⁰⁸

¹⁰⁶ NJA 1986 s. 670 (I).

¹⁰⁷ NJA 1917 s. 331 & NJA 1928 s. 70.

¹⁰⁸ NJA 2016 s. 303.

5 Om förvaltningen inte fungerar

Premissen för både hyresrätter och bostadsrätter är att lägenheten, vid tillträde, ska vara i ett skick som enligt den allmänna meningen i orten är fullt brukbar för det ändamål som avses (12 kap. 9 § JB & 7 kap. 1 § BRL). När det gäller hyresrätt går det endast att avtala om ett sämre skick då det gäller bostadslägenheter med fritidsändamål eller lokal samt om bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsklausul. Gällande bostadsrätter är det mycket friare än för hyresrätter, det kan alltid avtalas om ett sämre skick. Hyreslagen har mer utförliga regelverk kring bland annat brister i lägenhetens skick före tillträdet, försenat tillträde samt total förstörelse av lägenheten (12 kap. 10 - 14 §§ JB) än vad bostadsrättslagen har. När det gäller kooperativ hyresrätt är utgångspunkten, likt de andra två upplåtelseformerna, att lägenheten ska vara fullt brukbar då lägenheten tillträdes. Även de övriga reglerna kring brister i lägenheten före tillträdet tillämpas på de lägenheter som upplåts med kooperativ hyresrätt. Men i och med att kooperativa hyresrätter förvaltas med en föreningsform, och hyresgästen har större inflytande över sin boendesituation än vid traditionell hyra, är det rimligt att föreningen kan förhandla om lägenhetens skick så som vid fallet för en bostadsrätt. Att den kooperativa hyresrätten ska tillhandahållas i fullt brukbart skick är därmed fullt dispositivt (3 kap. 2 § LKH).¹⁰⁹ För ägarlägenheter gäller 4 kap. 19 § JB angående fastighetens skick vid tillträde. Om fastigheten inte stämmer överens med avtalet eller i övrigt avviker från vad köparen kan anta vid köpet, kan köparen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Dock kan inte avvikelser som en köpare borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten åberopas som ett fel i fastigheten.

Om kraven, som redogjordes för i kapitel 4, inte följs kan bristen åtgärdas på olika sätt, beroende på boendeformen. Den boende har i de olika boendeformerna olika mycket inflytande och rättigheter när det gäller att åtgärda brister i sin lägenhet. Den största faktorn beror på om det finns en förening som den boende är medlem i eller ej.

5.1 Boendeformer utan förening

I det här avsnittet kommer endast hyresrätt att diskuteras då det är den enda boendeformen där den som bor i lägenheten inte är medlem i en förening. Förhållandet mellan fastighetsägaren och den boende kan vid hyresrätt vara strikt, särskilt om fastighetsägaren är ett större bolag, eftersom deras relation inte sträcker sig längre än hyresvärd och hyresgäst.

För hyresrätt finns det väldigt tydliga steg i en process för att åtgärda brister. När en hyresgäst upptäcker att boendemiljön inte följer de krav som beskrivs ovan, är det första steget att meddela hyresvärden om de brister som finns i lägenheten.

¹⁰⁹ Prop. 2001/02:62 s. 64.

12 kap. 24 § 2 st. JB Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen.

Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Enligt paragrafen ovan är hyresgästen i en hyresrätt skyldig att anmäla skadan till hyresvärden, i de fall då det har uppkommit en brist eller skada i lägenheten. Detta för att hyresvärden ska ha en möjlighet att utföra sin underhållsplikt samt för att skadan snabbt ska kunna begränsas. Beroende på hur allvarlig bristen är, ska hyresvärden bli meddelad om detta antingen genast eller utan oskäliga dröjsmål. Om hyresgästen inte följer sin plikt att meddela hyresvärden blir hyresgästen skyldig att ekonomiskt ersätta hyresvärden för de skador som har orsakats av dröjsmålet. Både vad gäller underhållsplikten och underrättelseplikten ska en hyresgäst vara så uppmärksam som en "ordentlig hyresgäst" väntas vara. Hyresgästen kan inte dröja med att underrätta en brist med anledning av att den inte har upptäckt något som normalt ska observeras.¹¹⁰ Om en brist i en lägenhet inte utgör en olägenhet för människors hälsa, eller är en förverkandegrund från början, kan skadan öka i en omfattning och få allvarliga konsekvenser om bristen inte avhjälpas utan dröjsmål.¹¹¹

5.1.1 Självhjälp

Då det gäller mindre arbeten såsom att måla om sin lägenhet eller tapetsera om har en hyresgäst rätt att utföra arbetena på egen bekostnad.

12 kap. 24 a § JB Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Paragrafen är ett undantag från huvudregeln av att en hyresgäst inte får vidta åtgärder som ändrar lägenheten utan hyresvärdens tillstånd. Skadeståndsansvar som kan uppstå genom 12 kap. 24 § JB, när en hyresgäst inte vårdar lägenheten, prövas av en annan instans än det skadeståndsansvar som kan uppstå genom 12 kap. 24 a § med minskat bruksvärde. Vårdslösheten prövas av en allmän domstol, medan minskat bruksvärde prövas av hyresnämnden.¹¹² Vad som menas med "jämförliga åtgärder" är bland annat att montera persienner, byta innerdörr och dess

¹¹⁰ Edling, T., 2016b.

¹¹¹ NJA II 1908 nr 5:1 s. 140

¹¹² Edling, T., 2016c.

handtag eller att byta golvlister. Åtgärder som inte är godkända är bland annat att ändra väggkonstruktioner, ersätta fast köksinredning eller att montera en ny spiskåpa eller fläkt i köket.¹¹³

Om hyresvärden har blivit meddelad om en brist i en lägenhet, som inte är vållad av hyresgästen, och hyresvärden inte åtgärdar bristen på ett rimligt sätt kan hyresgästen själv avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Det vill säga att hyresgästen har rätt till självhjälp (12 kap. 11 § 1 p. JB). Paragrafen gäller även under hyrestiden, och inte endast före tiden för nyttjandet. Rätten till självhjälp uppstår bland annat då lägenheten blir förstörd under hyrestiden så att lägenheten inte kan användas, då ett hinder uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande och när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet (12 kap. 16 § JB).

Grundprincipen för förvaltningen av hyresrätter är att hyresvärden ska ha rätt att själv vidta åtgärder för att avhjälpa bristerna, eftersom hyresvärden är den som äger fastigheten.¹¹⁴ Om hyresvärden inte avhjälper bristen efter att hyresgästen har begärt det kan hyresgästen göra det själv på bekostnad av hyresvärden. Om hyresvärden avser att själva åtgärda bristen måste hyresgästen ge hyresvärden en tidsfrist för att detta ska kunna ske. Hur stor tidsfristen är kan vara varierande, beroende på bland annat bristens omfattning och om extern hjälp måste anlitas.¹¹⁵ Rätten att åtgärda brister gäller inte endast inom den lägenhet som hyresgästen bor i, utan sträcker sig även till övriga utrymmen som hyresgästen har tillgång till. Exempelvis gäller rätt till självhjälp även i källarförråd, trappuppgångar eller tvättstuga.¹¹⁶ Men för att hyresgästen inte ska överskrida sin rätt till avhjälpan är det viktigt att begäran, lägenhetens skick innan åtgärder för avhjälpan samt vilka åtgärder som utförs dokumenteras väl.¹¹⁷

5.1.2 Uppsägning av hyresavtal

Om bristen i lägenheten inte kan avhjälpas utan dröjsmål, eller om hyresvärden åsidosätter att åtgärda bristen efter en tillsägelse har hyresgästen rätt att säga upp sitt hyresavtal. Dock finns rätten till uppsägelse av hyresavtalet endast om bristen har en väldigt stor betydelse och utgör ett stort hinder i hyresrätten. Från det att hyresvärden avhjälper bristen finns inte längre rätten till uppsägelse kvar (12 kap. 11 § 2 p. JB). Att hyresgästen säger upp sitt hyresavtal enligt 11 § 2 p. innebär att uppsägningen gäller omedelbart, vilket följer av 12 kap. 6 § 1 st. JB. Om hyresgästen inte vill säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan, kan hyresgästen fortfarande säga upp hyresavtalet vid ett senare tillfälle enligt de vanliga uppsägningsreglerna i 12 kap. 4 § JB.¹¹⁸ De vanliga uppsägningsreglerna innebär i normalfallet en uppsägningstid på tre månader.

¹¹³ Prop. 1974:150 s. 489

¹¹⁴ RBD 1981:22.

¹¹⁵ Edling, T., 2018a.

¹¹⁶ Prop. 1968:61 Bih. A s. 212.

¹¹⁷ RH 2014:45.

¹¹⁸ HovR T 5516-09.

Vad som avses med att bristen är av väsentlig betydelse är att bristen ska förorsaka en avsevärd olägenhet utifrån ändamålet med hyresrätten.¹¹⁹ Då en fastighetsägare placerade en stor hög med jord vid entrén till butiklokal, hindrades hyresgästen då kundentrén inte kunde nyttjas och varor kunde inte lastas. Detta räknades som en väsentlig brist i hyresrätten.¹²⁰ Att en portvakt trakasserar en hyresgäst med hot gjorde också att hyresgästen hade rätt att säga upp hyresavtalet.¹²¹

Även då det gäller uppsägning av hyresavtal gäller det att hyresvärden har en viss tidsfrist för att åtgärda bristerna. Att avhjälpandet ska ske utan dröjsmål innebär dock att tidsfristen är väldigt kort. I en lägenhet förekom det arsenik, och det skulle dröja omkring tre eller fyra veckor innan bristen kunde åtgärdas. Hyresgästen hade då rätt att säga upp hyresavtalet då detta ansågs vara en för lång tid.¹²²

5.1.3 Hyresnedsättning

Det finns även en rätt till en hyresnedsättning om hyresvärden brister i sin skyldighet av underhåll enligt 12 kap. 16 § 3 p. JB och 12 kap. 11 § 3 p. JB. Rätten att få hyran nedsatt gäller under den tid som lägenheten inte uppfyller kraven för skick, samt oavsett om andra påföljder åberopas eller inte.¹²³ Hur stora hyresnedsättningarna är beror på hur stort men de aktuella bristerna utgör i nyttjanderätten. Om lägenheten inte längre går att bruka ändamålsenligt så ska hyran justeras ned helt och hållet.¹²⁴ Dock finns endast rätten till nedsättningar av hyra för den tid som följer efter en invändning om bristen. Även i en situation där en hyresgäst inte har känt till en brist och har betalat hela hyran saknar hyresgästen rätt till nedsättningar för tiden innan bristen har meddelats till hyresvärden.¹²⁵

Den del av hyran som hyresnedsättningen svarar mot kan deponeras hos länsstyrelsen, om det råder tvist. Hyresgästen ska då meddela hyresvärden att beloppet är deponerat. Om en hyresgäst har deponerat en hyresnedsättning hos länsstyrelsen kan hyresvärden inte uppge hyresrätten som förverkad med anledning att hyran inte har kommit hyresvärden tillhanda. Då ett belopp är deponerat hos länsstyrelsen är hyran ansedd som betald. Om hyresvärden inte antingen har väckt talan mot hyresgästen eller att en överenskommelse har träffats inom tre månader har hyresgästen rätt att få en återbetalning av beloppet (12 kap. 21-22 §§ JB).

¹¹⁹ NJA II 1908 nr 5:1 s. 140.

¹²⁰ HovR T 5516-09.

¹²¹ NJA 1939 s. 213.

¹²² NJA 1916 s. 229.

¹²³ Edling, T., 2018a.

¹²⁴ NJA II 1908 nr 5:1 s. 140.

¹²⁵ NJA 2016 s. 303.

5.1.4 Skadestånd

Om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet och skada uppstår på grund av dess försummelse kan hyresgästen ha rätt till ekonomisk ersättning för skadan (12 kap. 11 § 4 p. JB). Presumtionsansvaret som hyresvärden har gäller inte endast för de förmögenhetsskador (dubbla hyror eller extra flyttkostnader etc.) som en brist kan orsaka, utan ansvaret sträcker sig även till de saksador och personsador som bristen medför.¹²⁶ Om hyresvärden känner till, eller borde känna till genom tillräcklig tillsyn, att lägenheten har brister ska hyresvärden avhjälpa denna brist inom rimlig tid. Om det inte finns något hinder mot att avhjälpa, men då hyresvärden ändå inte gör det så är hyresvärden att anse vara vårdslös.¹²⁷ Hyresvärden kan även anses vara vårdslös om denne vidtar åtgärder som inte uppfyller det ändamål som är tänkt, utan bidrar till en ytterligare risk för att skador uppstår. I ett rättsfall hade hyresvärden satt in värmeaggregat för att värma utrymmet så att isen i ett sprinklersystem tinade. Det ledde till att sprinklersystemet började läcka vatten, vilket skadade hyresgästens egendom som stod förvarad i lokalen. Hyresvärden ansågs i det fallet vårdslös.¹²⁸ Hyresvärden har ett ansvar att upptäcka fel, exempelvis ett hål i en takränna som leder till att vatten tränger in i byggnaden¹²⁹ eller om murbruket vid ombyggnation inte torkar helt innan hyresgästen åter får nyttja utrymmet och skada uppstår.¹³⁰

Om en hyresvärd gör en renovering eller ändrar konstruktionen enligt de gällande normerna i branschen, så ska hyresvärden kunna förlita sig på dessa. Hyresvärden kan då inte anses vara vårdslös om det är så att de befintliga normer eller föreskrifterna för denna konstruktion senare kommer att förändras.¹³¹ Hyresvärden är dock inte endast ansvarig för de skador som uppkommer av vederbörandes eget agerande, utan är även ansvarig för anställdas vårdslösa agerande. Om hyresvärden istället anställer ett självständigt företag för att utföra de skyldigheter som hyresvärden har gentemot hyresgästen, har hyresvärden även ansvar för hur det anlitate företaget agerar. Ett exempel på detta är då en hyresvärd anlitate ett företag för att sanera ohyra från en lägenhet, men på grund av att utförandet var felaktigt så uppstod det en explosion och därmed skador i lägenheten. Eftersom det är hyresvärden som är skyldig hyresgästen att avlägsna ohyran, så är hyresvärden även ansvarig för de skador som uppstod av det anlitate företaget.¹³²

5.1.5 Åtgärdsföreläggande

Hyresgästen kan även begära att hyresnämnden utfärdar ett åtgärdsföreläggande gentemot hyresvärden på grund av bristande underhåll i lägenheten. (12 kap. 11 § 5 p. JB). Hyresnämnden bedömer då att hyresvärden ska utföra vissa särskilda åtgärder för att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Att begära åtgärdsföreläggande kan inte ske innan dagen för tillträde och kan inte heller

¹²⁶ NJA 2002 s. 213 & RH 1982:113.

¹²⁷ Prop. 1939:166 s. 69.

¹²⁸ NJA 2018 s. 301.

¹²⁹ RH 1982:113.

¹³⁰ NJA 1947 s. 411.

¹³¹ NJA 2002 s. 213.

¹³² NJA 1941 s. 560.

begäras för åtgärder som höjer boendets standard.¹³³ Ett åtgärdsföreläggande kan inte heller åberopas i de fall då skicket marginellt försämras i en lägenhet som redan har ett skick som är över standarden. En lägenhet som hade tre toaletter hade numera endast två toaletter, men en lägenhet med två toaletter anses kunna nyttjas till fullo oavsett. Det går därmed inte att begära ett åtgärdsföreläggande för hyresvärden att återinföra den saknade toaletten.¹³⁴

I alla situationer där en hyresgäst har rätt till självhjälp, finns det även en möjlighet till åtgärdsföreläggande för de brister som är i lägenheten.¹³⁵

Om hyresvärden inte har avhjälpt felet inom den utsatta tiden kan hyresnämnden även utdöma ett vite (12 kap. 62 § JB). För att ett vite faktiskt ska dömas ut krävs det två olika förfaranden hos hyresnämnden, dels ett åtgärdsföreläggande och om det inte följs kan ett vite tillkomma i ett annat förfarande.¹³⁶ Det krävs dock inte att hyresgästen själv ansöker om ett utdömande av vite eftersom hyresnämnden självmant tar upp frågan, så länge hyresnämnden inte behöver göra vidare efterforskning för att kunna döma ut vite.¹³⁷

5.1.6 Upprustningsföreläggande

Om lägenheten inte når upp till den lägsta godtagbara standarden för en bostad kan en hyresgäst ansöka om ett upprustningsföreläggande hos hyresnämnden. Det vill säga att hyresvärden ska åläggas att utföra de åtgärder som krävs för att bostaden ska nå kraven på standarden. I föreläggandet ska det även bestämmas en tidsram för utförandet av bestämda åtgärder, och upprustningsföreläggandet får förenas med vite (12 kap. 18 a § 1-2 st. JB). För att en bostad ska anses uppnå den lägsta godtagbara standarden ska bostaden ha kontinuerlig uppvärmning, tillgång till både varmt och kallt vatten för både hushållet och för hygien, ett fungerande avloppssystem, anordningar för den personliga hygien (exempelvis toalett, möjlighet till tvätt och dusch), elektrisk ström som täcker förbrukningen av ett normalt hushåll samt möjlighet att laga mat (exempelvis spis, diskho, kylskåp och möjlighet att förvara torrvaror) samt möjlighet till förråd inom fastigheten där bostaden är belägen.¹³⁸ Detta följer av 12 kap. 18 a § JB 6-7 st.

De fall där en bostad inte uppnår den lägsta godtagbara standarden följs inte av reglerna för de påföljder som gäller för brister i allmänhet.¹³⁹ En förutsättning för att hyresgästen ska kunna kräva lägsta godtagbara standard är att bostaden hyrs direkt av fastighetsägaren, det gäller därmed inte för de hyresgäster som hyr i andrahand. Enligt paragrafen ovan kan en enskild

¹³³ Prop. 1997/98:46 s. 53.

¹³⁴ HovR ÖH 1440-10.

¹³⁵ Prop. 1974:150 s. 456.

¹³⁶ Edling, T., 2017.

¹³⁷ Prop. 1974:150 s. 502 f.

¹³⁸ Sveriges Domstolar, 2022.

¹³⁹ Prop. 1993/94:199 s. 97.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

hyresgäst ansöka om ett upprustningsföreläggande och enligt 29 § BFL kan även kommuner och hyresgästorganisationer ansöka om föreläggande.¹⁴⁰

När det gäller föreläggande, både upprustningsföreläggande och åtgärdsföreläggande, finns det ett krav på att föreläggandet ska ha en viss tydlighet i vilka åtgärder som krävs för att uppfylla de krav som ställs. Föreläggandet ska ange konkreta åtgärder, men kan också vara mer öppet skrivet så att andra åtgärder, som anses vara bättre eller billigare, också kan vidtas så länge syftet med föreläggandet uppnås.¹⁴¹

Det finns en tydlig situation där en ansökan om upprustningsföreläggande inte är en aktuell väg att gå för hyresgästen. Då huset står under tvångsförvaltning enligt BFL ska hyresnämnden, istället för att meddela ett upprustningsföreläggande, bestämma att de begärda åtgärderna ska ingå i förvaltningen (12 kap. 18 b § JB). I BFL kan hyresnämnden besluta om ett förvaltningsföreläggande för att åtgärda brister i förvaltningen av ett hyreshus, eller om bristerna är mer omfattande kan det beslutas om tvångsförvaltning. Det är endast i de mer allvarliga tillfällena, då tvångsförvaltning är aktuell, som en åtgärd i ett upprustningsföreläggande kan ingå i åtgärderna i tvångsförvaltningen.¹⁴²

5.2 Boendeformer med förening

Till skillnad från lagstiftningen för hyresrätt så finns det i lagstiftningen för bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenhet inte lika tydliga beskrivningar kring vem som bär ansvaret då det uppstår hinder och men i boendet. Lagstiftningen i dessa fall beskriver snarare vad den boende måste göra, och styr inte vad föreningen har för ansvar.

Då det gäller boendeformer där den boende är medlem i en förening är förhållandet mellan fastighetsägare och den boende lite mer komplicerat. När en förening är en fastighetsägare är även de boende fastighetsägare enligt sitt andelstal. Det kan även vara den närmaste grannen som är ordförande i föreningen. Då det gäller ägarlägenhet är den boende även fastighetsägare för sin fastighet, men varje fastighet har andel i en samfällighetsförening.

5.2.1 Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan den boende och föreningen skiljer sig mellan de tre olika boendeformerna. Både i bostadsrättslagen och lagen om kooperativ hyresrätt finns det en ansvarsfördelning beskrivet. Men ägarlägenheter har ingen egen särskild lagstiftning och har därmed inte heller någon tydlig ansvarsfördelning. Alla tre boendeformer är dock också väldigt

¹⁴⁰ Edling, T., 2018b.

¹⁴¹ MÖD M 3812-15

¹⁴² Edling, T., 2018c.

styrda av vad som står skrivet i föreningens stadgar, trots att lagstiftningen har vissa bestämmelser så kan ansvarsfördelningen skilja sig mellan två olika föreningar inom samma boendeform om deras stadgar varierar mycket.

5.2.1.1 Bostadsrätt

När det gäller bostadsrätt ska den som innehar en bostadsrätt på egen bekostnad hålla sin lägenhet i ett gott skick, om det inte i föreningens stadgar står något annat (7 kap. 9 § BRL). Men bostadsrättshavaren står inte för reparationer av avloppsledningar, ledningar för värme eller gas, elektricitet, vatten och ventilation då föreningen har försett lägenheterna med detta (7 kap. 7 § BRL). Bostadsrättshavaren har ett ansvar för skador som har uppkommit i samband med brand- eller vattenskador om denne har agerat vårdslöst. Bostadsrättshavaren svarar på samma sätt som en hyresgäst även för om någon annan i hushållet, samt om någon som är gäst eller arbetar i lägenheten, agerar vårdslöst och skadar lägenheten (7 kap. 12 § BRL). Detta innebär att bostadsrättshavaren svarar för det inre underhållet, medan ansvaret för de gemensamma ytorna och det yttre underhållet åvilar föreningen (7 kap. 4 § BRL). Om en bostadsrättshavare vet eller borde misstänka att ett föremål för med sig ohyra får föremålet inte tas med in i lägenheten (7 kap. 9 § 4 st. BRL). Om ohyra ändå förekommer i lägenheten är föreningen skyldig att ingripa och utrota ohyran. Om bostadsrättshavaren inte är ansvarig för ohyran finns det även en rätt för ersättning för de kostnader som uppstår utan tiden för ingreppet (7 kap. 5 § BRL). Vad som räknas till lägenheten är normalt lägenhetens golv, vägg och tak, inredningen i lägenheten, fönsterglas och fönsterbågar samt lägenhetens inre och yttre dörrar.¹⁴³ Om föreningen gör ingrepp i en lägenhet för att fullfölja underhållsplikten för ledningar ska föreningen även återställa lägenheten.¹⁴⁴

Bostadsrättsföreningen kan i stadgarna ha föreskrifter som berör bostadsrättshavarens ansvar för det inre underhållet. Föreningen kan åta sig att svara för fler delar av husets underhåll. Dock är bestämmelserna om föreningens skyldighet till underhåll tvingande och föreningen kan inte ålägga bostadsrättshavaren att ta ansvar för de delar som föreningen ska ansvara för. Underhållsansvaret för bostadsrättshavaren får därmed inte sträcka sig längre än inre underhåll av den egna lägenheten. Det är även möjligt att i stadgarna föreskriva hur ett underhåll ska skötas.¹⁴⁵

Trots att bostadsrättshavaren har ansvar för det inre underhållet finns det ett krav på tillstånd från föreningen då det gäller större arbeten i lägenheten.

7 kap. 7 § BRL Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

¹⁴³ Prop. 1990/91:92 s. 201.

¹⁴⁴ NJA 2019 s. 1013

¹⁴⁵ Nilsson Hjorth, B. & Ugglå, I., 2023.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Under den 1 januari 2023 skedde det en ändring av ovanstående paragraf. Bland annat lades punkt 4 angående ventilation till samt andra stycket angående påverkan av särskilda värden lades till i paragrafen. Dessutom blev tredje stycket mycket striktare, föreningens tidigare möjlighet att i stadgarna föreskriva att tillstånd inte behövs för en åtgärd har tagits bort. Utöver det har det även lagts till att ett tillstånd kan förenas med särskilda villkor. I och med att kravet på tillstånd har blivit mer strikt för bostadsrättshavaren så har en möjlighet att pröva tillstånd hos hyresnämnden tillkommit.

5.2.1.2 Kooperativ hyresrätt

Ansvarsfördelningen mellan hyresgästen och den kooperativa hyresrättsföreningen är mycket lik den mellan en bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen. Bestämmelserna i 7 kap. 12 § BRL motsvarar bestämmelserna i 3 kap. 3-4 §§ LKH. I en förenings stadgar kan den kooperativa hyresrättsföreningen ålägga hyresgästen att hyresgästen på egen bekostnad ska hålla lägenheten i ett visst skick. Då gäller stadgarnas bestämmelser framför de hyresrättsliga reglerna. Vad som dock skiljer bostadsrätt och kooperativ hyresrätt är att hyresgästen i en kooperativ hyresrättsförening i stadgarna även kan åläggas att ha ansvar för gemensamma ytor (3 kap. 3 § LKH). Den kooperativa hyresrättsföreningen har likt bostadsrättsföreningen ansvar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation. Den kooperativa hyresgästen svarar för brand- och vattenskador samt för ohyra om hyresgästen har agerat vårdslöst eller om någon annan som infinner sig i lägenheten har agerat vårdslöst (3 kap. 4 § LKH).

Som ovan beskrivs är att bestämmelserna om ansvarsfördelning är mycket lika mellan kooperativ hyresrätt och bostadsrätt, men vid kooperativ hyresrätt kan föreningen ålägga hyresgästen att ha underhållsansvar för föreningens gemensamma utrymmen vilket en bostadsrättsförening inte kan.

5.2.1.3 Ägarlägenhet

Till ägarlägenheter finns det ingen specifik lagstiftning, de följer av bestämmelserna i Fastighetsbildningslag (1970:988) för tredimensionell fastighetsbildning. Lagstiftningen har inga särskilda bestämmelser om lägenhetens skick, underhållsansvar eller avhjälpande. Därmed kommer texten nedan utgå från propositionen som togs fram inför införandet av ägarlägenheter.

För att trygga behoven av samverkan mellan ägarlägenheterna bildas gemensamhetsanläggningar och/eller samfälligheter med förvaltning genom en samfällighetsförening. Särskilt gäller det förvaltningen av yttertak, yttervägg, stomme och andra liknande anordningar som är ett gemensamt behov för lägenheterna i den fastighet som är indelad i ägarlägenheter.¹⁴⁶ Det är viktigt att gränserna mellan olika ägarlägenheter är lätta att identifiera, och är enhetliga, så att en innehavare av en ägarlägenhet lättare kan identifiera sina rättigheter och skyldigheter. En tumregel för gränsdragningen är att omfånget av en ägarlägenhet utgörs av utrymmet för lägenheten samt dess ytskikt samt eventuell balkong eller uteplats, men i det enskilda fallet kan en annan gränsdragning vara bättre rent byggnadstekniskt. Andra utrymmen som garage eller förvaringsutrymmen bör inte vara en del av den enskilda ägarlägenheten, utan vara en del av gemensamhetsanläggningen. Den praktiska tillämpningen av ägarlägenheters gränser arbetas dock fram genom förrättningarna där ägarlägenheterna bildas.¹⁴⁷

Redan vid fastighetsbildningsfasen är det viktigt att förrättningslantmätaren tar hänsyn till miljölagstiftning så att ägarlägenheter inte drabbas av olägenheter och störningar. Vid lämplighetsprovningen enligt 3 kap. 1 § FBL måste omgivningen tas hänsyn till så att risken för olägenheter begränsas. Det är även viktigt att beakta de gällande reglerna i plan- och bygglagen.¹⁴⁸ Andra bestämmelser som är relevanta är grannelagsrätten i 3 kap. JB, som får en mer framträdande roll vid ägarlägenheter än vid andra boendeformer, enligt 32 kap. MB.¹⁴⁹ Om det är en granne som orsakar olägenheter kan en allmän domstol förelägga ett vite, vid sidan av ett skadestånd, för att störningarna ska upphöra enligt grannelagsrättsliga principer.¹⁵⁰

En samfällighetsförening ska i sina stadgar kunna föreskriva att en medlem ska följa reglerna för att bevara sundhet, gott skick och ordning inom samfälligheten. Medlemmen svarar även för att andra följer ordningsreglerna, exempelvis de som är med i medlemmens hushåll, någon som besöker medlemmen och de som utför arbeten i medlemmens lägenhet. Det är bestämmelser

¹⁴⁶ Prop. 2008/09:91 s. 73.

¹⁴⁷ Prop. 2008/09:91 s. 63.

¹⁴⁸ Prop. 2008/09:91 s. 76.

¹⁴⁹ Prop. 2008/09:91 s. 76.

¹⁵⁰ NJA 1996 s. 495

som stämmer överens med bestämmelserna för en bostadsrättsförening och en kooperativ hyresrättsförening.¹⁵¹

5.2.2 Självhjälp

Möjligheten att avhjälpa brister och fel i en lägenhet nämns endast i lagstiftningen för bostadsrätt. Dessutom är möjligheten för avhjälpande i detta fall något som gäller åt två håll, både bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen har rätt till självhjälp enligt 7 kap. 2 § 2 st. och 12 a § BRL.

Om bostadsrätten inte är i ett acceptabelt skick får den boende avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om styrelsen inte åtgärdar bristen snabbast möjligt efter en tillsägelse från bostadsrättshavaren. Om styrelsen dröjer med åtgärd efter det att bristen har meddelats, eller om åtgärden i sig själv tar för lång tid, får bostadsrättshavaren säga upp bostadsrätten och därefter frånträda i de fall där bristen är av väsentlig betydelse. Under den tid som bostadsrätten inte är i acceptabelt skick och brister förekommer i lägenheten kan bostadsrättshavaren även få en nedsättning av årsavgiften, och beloppet motiveras av bristens betydelse (7 kap. 2 § 1 st. BRL). Vad som dock är värt att notera är att denna paragraf endast går att tillämpa då lägenheten för första gången tas i bruk efter att en bostadsrättsupplåtelse har kommit till stånd. Det går inte att tillämpa bestämmelserna om bostadsrätten har överlåtit till en ny innehavare eller om bostadsrättshavaren hyr ut lägenheten.¹⁵² Det innebär att paragrafen endast går att tillämpa i de enstaka fall där bostadsrätterna är nyproducerade eller ombildade från hyresrätter.

Föreningen har en större möjlighet till självhjälp än vad bostadsrättshavaren har. Om en bostadsrättshavare utför en åtgärd som inte är tillåten enligt 7 kap. 7 § BRL, eller inte vårdar sin lägenhet enligt 7 kap. 12 § BRL, och det medför att det finns en säkerhetsrisk eller risk för att någon annans egendom skadas kan föreningen uppmana bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen snabbast möjligt. Om bostadsrättshavaren inte åtgärdar bristen efter tillsägelse kan föreningen avhjälpa bristen på bekostnad av bostadsrättshavaren (7 kap. 12 a § BRL).

Denna paragraf ändrades under den 1 januari 2023, föreningens möjlighet till avhjälpande blev vidare. AvhjälpanDET omfattar numera även om bostadsrättshavaren utför åtgärder utan att föreningen har godkänt åtgärden. Men enligt punkt 3 i övergångsbestämmelserna kan föreningen endast åberopa rätten till avhjälpanDE av de åtgärder som är utfärdade efter datumet för lagändringen.¹⁵³

För kooperativ hyresrätt och ägarlägenhet finns ingen lagstiftning som reglerar avhjälpanDE av brister i lägenheten.

¹⁵¹ Prop. 2008/09:91 s. 84.

¹⁵² Nilsson Hjorth, B. & Uggla, I., 2023.

¹⁵³ Nilsson Hjorth, B. & Uggla, I., 2023.

5.2.3 Ekonomisk ersättning

Om en bostadsrättsförening har misskött sin underhållsplikt och det har lett till skador för en bostadsrättshavare kan denne få ekonomisk ersättning för skadorna (7 kap. 2 § 2 st. BRL). För att en bostadsrättsförening ska bli skadeståndsskyldig mot en bostadsrättshavare ställs hårdare krav än för att en hyresvärd ska bli skadeståndsskyldig mot en hyresgäst. Det är bostadsrättshavaren som gör anspråk på skadestånd som ansvarar för att visa att föreningen har varit försumlig, det vill säga att bostadsrättshavaren är den som bär bevisbördan.¹⁵⁴ Om en förening åtgärdar en brist, men endast med en tillfällig lösning, kan ett skadeståndsansvar uppstå för föreningen. En bostadsrättshavare hade problem med sitt avlopp och bad föreningen att reparera avloppet. Föreningens åtgärd var att spolning av toaletten skulle ske regelbundet, vilket begränsade bostadsrättshavaren från att vara borta från lägenheten under en längre tid. Bostadsrättshavaren installerade därmed en automatiserad anordning för spolning, och föreningen fick då ersätta bostadsrättshavaren för skadan.¹⁵⁵

Då det gäller kooperativ hyresrätt finns det endast bestämmelser som reglerar föreningens rätt till ersättning. Om en kooperativ hyresgäst har vidtagit åtgärder i sin lägenhet enligt det som beskrivs i 12 kap. 24 a § JB, har föreningen rätt till ersättning om åtgärden inte är utförd på ett fackmannamässigt sätt och därmed bidrar till skador (3 kap. 9 § LKH).

I övrigt gäller 21 kap. LEF om skadestånd i en ekonomisk förening, även i frågor som berör bostadsrättsföreningar (10 kap. 1 § BRL) samt för kooperativa hyresrättsföreningar (6 kap. 1 § LKH). Det 21 kapitlet i lag om ekonomisk förening berör det skadeståndsansvar som uppstår om någon som sitter i styrelsen, eller den som har uppdrag med övriga styrelseuppdrag, inte sköter sina uppgifter på ett acceptabelt sätt.

För att en vanvårdad fastighet inte ska leda till olägenheter för omgivningen måste vanvård kunna motverkas och den som blir drabbad ska kunna få ekonomisk ersättning för skadan. Detta är särskilt viktigt när det gäller ägarlägenheter, då boendeformen är mer beroende av kringliggande fastigheter än vad friliggande traditionella fastigheter är. Vanskötsel kan vid ägarlägenheter kontrolleras både genom offentlig rätt och civilrätt. Offentligrättsligt kan förelägganden om åtgärder för vanskötsel enligt PBL åläggas innehavaren av en ägarlägenhet.¹⁵⁶ I och med introduktionen av ägarlägenheter ändrades även grannerättsliga principer så att den som äger en del av en anläggning inom en tredimensionell fastighet kan bli skyldig att åtgärda brister som uppkommer genom bristande underhåll eller då ägaren har agerat vårdslöst. Ägarna av de omkringliggande fastigheterna, som riskerar att skadas, har även rätt till ersättning för de kostnader som uppstår när skadan har undanröjts enligt 3 kap. 8 § JB.

¹⁵⁴ SOU 2000:2 s. 151

¹⁵⁵ HovR T 3621-13

¹⁵⁶ Prop. 2008/09:91 s. 87-88.

5.2.4 Ändringar av stadgar och föreningsstämma

Bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar regleras av LEF när det gäller stadgar och föreningsstämma enligt 9 kap. 14 § BRL, 2 kap. 4 § LKH och 2 kap. 17 § LKH. Dock innehåller bostadsrättslagen en egen paragraf om vad en stadga i en bostadsrättsförening ska innehålla (9 kap. 5 § BRL). En stadgeändring genomförs på en föreningsstämma (3 kap. 4 § LEF). På en föreningsstämma har en medlem rätt att befinna sig, yttra sig samt är röstberättigad (6 kap. 2 § LEF). Då det gäller bostadsrätt gäller det att varje bostadsrätt har en röst oavsett hur många som bor i hushållet (9 kap. 14 § 1 p. BRL). Ett beslut om stadgeändring är endast giltigt om minst $\frac{2}{3}$ av rösterna är för beslutet (6 kap. 35 § LEF). För ägarlägenheter är det istället LFS som reglerar samfällighetsföreningens stadgar och föreningsstämma. 28 § LFS reglerar innehållet i stadgarna och 47-50 §§ LFS reglerar föreningsstämman.

Ett annat sätt för de boende att vara delaktiga i de beslut som tas i föreningen är att vara med i styrelsen. Där tas beslut kring bland annat föreningens ekonomiska angelägenheter, framtida projekt och medlemmars intressen. Styrelsen ansvarar bland annat för föreningens organisation och förvaltning, tar kontinuerligt beslut angående föreningens ekonomiska situation, ser till att föreningens bokföring och förvaltning av pengar görs på ett betryggande sätt (7 kap. 4 § LEF).

5.2.5 Övriga åtgärder

I BRL saknas möjligheten att ansöka om åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden. Det saknas även regler om att deponera årsavgiften hos länsstyrelsen vid brister i en bostadsrättsförenings underhåll, och därmed undgå förverkande av bostadsrätten för att årsavgiften inte inkommit till föreningen.¹⁵⁷

Då en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt saknas rätten till upprustningsföreläggande. Den kooperativa hyresgästen saknar även rätt till inflytande vid förbättringsarbeten och ändringsarbeten (3 kap. 5 § LKH), men den boende kan däremot vara med i den kooperativa hyresrättsföreningens styrelse (2 kap. 15 § LKH).

Skillnaden i de olika typerna av föreläggande återfinns i begreppslistan.

¹⁵⁷ Nilsson Hjorth, B. & Ugglå, I., 2023.

6 Tvångsförvaltning i Sverige

Om de åtgärder som beskrivits ovan finns det för hyresrätter en möjlighet att ansöka om en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslag (1977:792)(BFL). Tvångsförvaltningen är ett av de sista stegen i en lång process, och är att anse vara en stor inskränkning i fastighetsägarens rätt att förfoga över sin fastighet.


6.1 Hur vanligt förekommande är tvångsförvaltning?

Att fastigheter har ett behov av underhåll är vida känt. Förekomsten av vanvård och problematik kring upprustning av fastigheter är inte ett nytt fenomen som har tillkommit idag. Under 1969 släppte justitiedepartementet en promemoria som behandlade tvångsförvaltning och upprustning av fastigheter. Det anges där att under år 1965 fanns det omkring 2,8 miljoner bostadslägenheter, varav omkring 930 000 av dessa lägenheter hade olika former av brister som krävde åtgärder. Det var bland annat att avsaknad av duschutrymme, modern köksutrustning, centralvärme och avloppssystem som anmärktes. Omkring 170 000 lägenheter saknade vatten och/eller avlopp helt och hållet.¹⁵⁸

Varje år sammanställer Domstolsverket statistik på inkomna och avgjorda ärenden under det gångna året hos de olika domstolarna i Sverige. Hyres- och arrendenämnderna har i domstolsstatistiken ett eget avsnitt. I tabellen nedan redovisas de avgjorda ärendena i hyresnämnden och arrendenämnden mellan åren 2018 och 2022, indelade i olika kategorier av ärenden.

Tabell 2: Hyresnämnden avgjorda ärenden efter beskaffenhet åren 2018-2022.¹⁵⁹

	2018	2019	2020	2021	2022
Hyresnämnder					
Medling eller skiljedom i hyrestvist	664	655	602	593	554
Utan krav på besittningsskydd	27 281	27 971	26 520	26 408	26 504
Förlängning av hyresavtal	2 977	2 864	2 982	3 020	2 680
Åtgärdsföreläggande, förlängd tid för åtgärd	392	360	344	363	354
Ändring av hyresvillkor	283	323	251	279	236
Medling beträffande lokalhyresgästs besittningsskydd	4 255	4 546	4 200	4 070	3 605
Ärenden enligt hyresförhandlingslagen	377	420	518	436	313
Övriga ärenden	3 258	3 193	3 146	2 716	2 520
Summa totalt	39 487	40 332	38 563	37 885	36 766
Arrendenämnder					
Jordbruksarrende	97	97	92	74	74
Bostadsarrende	583	1 191	559	1 107	547
Övriga arrendeärenden	472	729	647	478	512
Summa totalt	1 152	2 017	1 298	1 659	1 133

 Sveriges officiella statistik

¹⁵⁸ Justitiedepartementet, 1969. s. 9.

¹⁵⁹ Domstolsverket, 2023. s. 48.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

I statistiken från domstolarna är kategorierna generella och breda, där tvångsförvaltning eller ingripande i förvaltning enligt BFL inte är specificerad. Det går därmed inte att utläsa hur många ingripande i förvaltningen som sker i statistiken ovan. I och med att den publicerade statistiken är för bred för syftet, kontaktades Domstolsverket via mail. I mailet efterfrågas särskilt de mål som behandlar ingripanden i förvaltningen enligt 2 § BFL. I tabellen nedan redovisas informationen som bifogas i mejlet, där I. står för inkomna och A. står för avgjorda.

Tabell 3: *Antal ingripanden i förvaltningen åren 2018-maj 2023.*¹⁶⁰

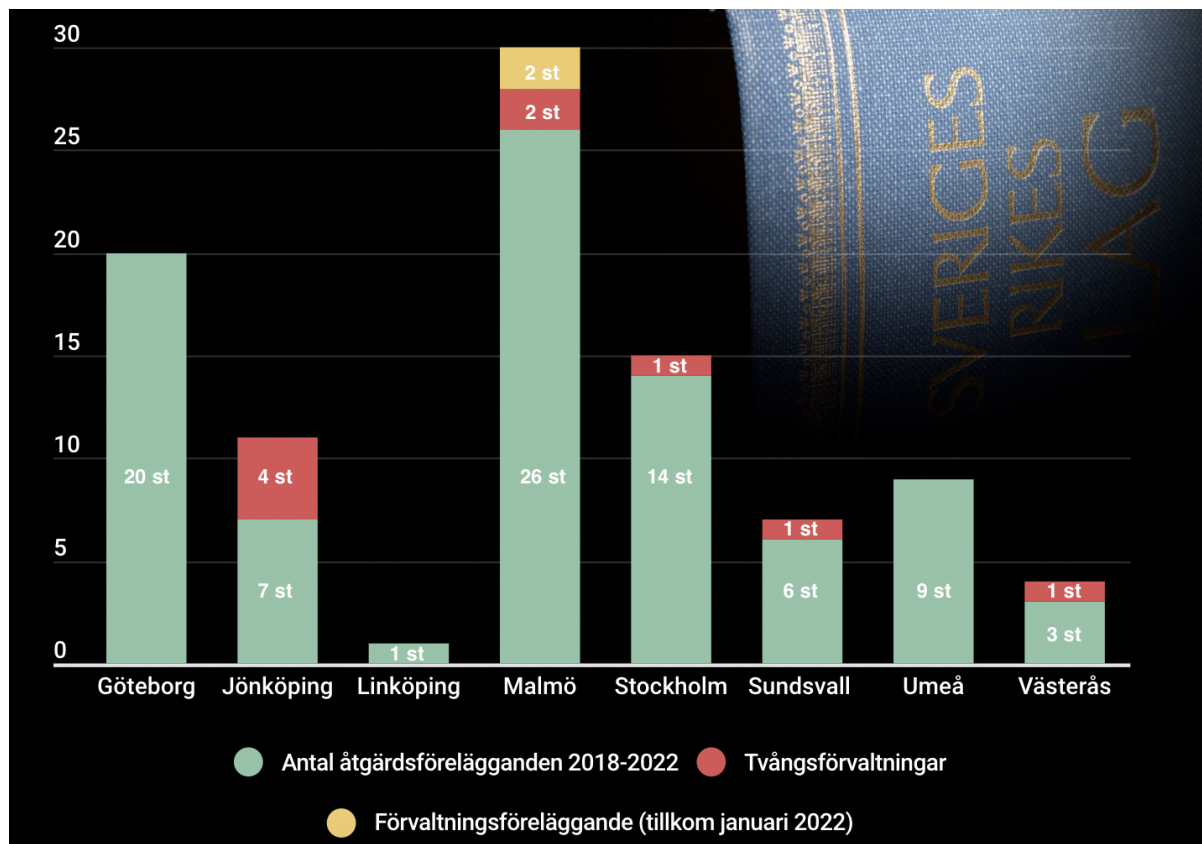
År	2018		2019		2020		2021		2022		2023 (t.o.m. 2 maj 2023)	
	I.	A.	I.	A.	I.	A.	I.	A.	I.	A.	I.	A.
Totalt	41801	41062	42262	42491	40254	39995	37908	39677	37936	37928	12745	12126
Ingripande i förvaltningen, 2 § BFL	11	11	11	9	7	10	1	1	5	2	2	1
Andel ingripanden, %	0,026 %	0,027 %	0,026 %	0,021 %	0,017 %	0,025 %	0,003 %	0,003 %	0,013 %	0,005 %	0,016 %	0,008 %

Dock kan ingripande i förvaltningen betyda både ett förvaltningsföreläggande och tvångsförvaltning. Då en jämförelse görs mellan ingripanden och det totala antalet ärenden som hyresnämnden handlägger, är det tydligt att ingripanden i förvaltningen är en försvinnande liten andel. Procentuellt står ingripande i förvaltningen för mellan 0,027 % och 0,003 % av det totala antalet avgjorda ärenden under de senaste fem åren, med ett genomsnitt på omkring 0,016 %.

Hyresgästföreningens medlemstidning, Hem & Hyra, bevakar bostäder i Sverige. Där sammanställer de relevant statistik, ger tips för hyresgäster, intervjuer med jurister och reportage som behandlar olika typer av hyresfrågor. I februari i år skrev Pettersson, C. ett reportage i Hem & Hyra angående tvångsförvaltning. I reportaget presenteras ett diagram som visade antalet åtgärdsförelägganden, förvaltningsförelägganden och tvångsförvaltningar i hyresnämnderna i Sverige under åren 2018-2022. Diagrammet finnes nedan, i Figur 3.

¹⁶⁰ Lindgren, J., 2023.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.



Figur 3: Tvångsförvaltning m.m. i hyresnämnderna åren 2018-2022.¹⁶¹

Enligt statistiken som presenterades i Hem & Hyra har 86 stycken åtgärdsförelägganden, nio stycken tvångsförvaltningar och två stycken förvaltningsförelägganden beslutats om under de senaste fem åren. Hyresnämnden i Jönköping är den hyresnämnd som har beslutat om flest tvångsförvaltningar under tidsperioden, men hyresnämnden i Malmö har haft flest ingripanden i förvaltningen totalt.

6.2 Lagstiftningen idag

Under 2015 beslutade regeringen att ställningen för hyresgäster skulle utredas och i direktivet angavs ett antal frågor att ta ställning till.¹⁶² I april 2017 släpptes statens utredning angående frågorna som ställdes i direktivet.¹⁶³ Detta ledde till en proposition som publicerades i juni 2021, där förslag om bostadsförvaltningslag skulle genomgå en ändring presenterades.¹⁶⁴ Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2022. Syftet var att stärka ställningen för de som hyr en bostad gentemot misskötsel av fastigheten.¹⁶⁵ Ändringar som genomfördes var bland annat att

¹⁶¹ Pettersson, C., 2023.

¹⁶² Dir. 2015:83.

¹⁶³ SOU 2017:33.

¹⁶⁴ Prop. 2020/21:201

¹⁶⁵ Billquist, B., Olsson, L., Thomsson, R. 2022.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

byta ut begreppet särskild förvaltning mot ingripande i förvaltningen, för att bredda betydelsen. En annan ändring som gjordes i och med lagändringen var att möjligheten till förvaltningsföreläggande lades till, vilket är en mildare form av tvångsförvaltning.

Bostadsförvaltningslagen kan tillämpas på bostadslägenheter som är uthyrda eller som kan hyras ut av fastighetsägaren, men som inte tillhör fastighetsägarens egna bostad. Lagen kan däremot inte tillämpas på fastigheter som är statliga eller kommunala eller på fastigheter som ägs eller hyrs av kooperativa hyresrättsföreningar (1 § BFL). Om en fastighetsägare brister i sina skyldigheter mot hyresgästerna genom att inte underhålla fastigheten, eller genom att förvalta fastigheten på ett icke godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om att ingripa i förvaltningen av fastigheten. Det räcker med att det finns en anledning att tro att fastigheten förvaltas på ett icke godtagbart sätt, om en ansökan om ingripande inkommit inom tre år från det att fastighetsägare har sökt lagfart för fastigheten (2 § BFL). Då hyresnämnden ingriper i förvaltningen kan det ske i två olika former, förvaltningsföreläggande som innebär att fastighetsägaren föreläggs att åtgärda brister i förvaltningen eller tvångsförvaltning som innebär att en särskild förvaltare utses och övertar fastighetens förvaltning (4 § BFL). En tvångsförvaltning får endast beslutas om förvaltningsföreläggande inte anses vara tillräckligt för att förvaltningen skall vara godtagbar. För att bedöma om det krävs tvångsförvaltning eller förvaltningsföreläggande ska allvaret i bristerna beaktas, samt hur väl fastighetsägaren antas rätta sig efter föreläggandet (5 § BFL). Både förvaltningsföreläggande och tvångsförvaltning får förenas med vite, om fastighetsägaren åsidosätter sina skyldigheter (6 § & 32 § BFL).

En ansökan om förvaltningsföreläggande eller tvångsförvaltning får endast göras av den kommun som fastigheten är belägen i, eller en hyresgästorganisation (29 § BFL). Det innebär att hyresgästen som vill att deras hyresvärd åläggs ett ingripande i förvaltningen måste höra av sig till en organisation som arbetar för hyresgästers intressen eller till kommunens miljöförvaltning som handlägger ärenden för hälsoskydd. Hyresgästorganisationen behöver inte ha ett särskilt antal medlemmar, eller en viss andel, som är berörda i det enskilda fallet för att vara berättigad att väcka talan. En ansökan kan vara saklig och välgrundad även om organisationen har få medlemmar.¹⁶⁶ Det är oftast hyresgästorganisationer som ansöker om ingripande i förvaltningen, och inte kommunen. Detta till trots att hyresgästorganisationer är mer begränsade än vad kommunerna är, där exempelvis begäran om inlösen inte kan göras av en hyresgästorganisation.¹⁶⁷

Om det tas ett beslut att tvångsförvalta en fastighet ska hyresnämnden även utse en förvaltare. Det kan vara ett bolag, en förening eller en person som har tidigare erfarenhet av fastighetsförvaltning (8 § BFL). Förvaltaren har då ansvaret för att fastigheten sköts på ett adekvat sätt, genom att bland annat undanröja de olägenheter som har lett till beslutet och genom att förbättra och modernisera fastigheten. Förvaltaren har även ansvar för den

¹⁶⁶ RBD 39:81

¹⁶⁷ Billquist, B., Olsson, L., Thomsson, R. 2022.

ekonomiska förvaltningen och ska arbeta för att fastighetens avkastning är skäligen (9 § BFL). Förvaltaren har rätt till ett skäligt arvode för sitt arbete och ska även få ersättning för de utgifter som krävs för att fullgöra uppdraget. Arvoden och ersättningar kan antingen betalas från fastighetens avkastning, eller från fastighetsägaren personligen. Förvaltaren kan även begära att kommunen ska betala arvodet i förskott, som fastighetsägaren sedan blir skyldig att återbetala till kommunen (25 § BFL). Om det är en särskild åtgärd som är brådskande, som inte kan skjutas upp utan att riskera att hyresgästerna lider allvarlig skada eller olägenhet, och som kräver medel kan förvaltaren även begära utbetala vissa belopp i förskott för denna åtgärd (25 a § BFL).

Fastighetsägaren vars fastighet ställs under tvångsförvaltning har en skyldighet att samarbeta med förvaltaren. Fastighetsägaren är skyldig att lämna ut relevant information och upplysning om fastigheten till förvaltaren, så att förvaltningen kan fortgå på ett så bra sätt som möjligt. Hyresnämnden kan kalla in fastighetsägaren så att denne lämnar upplysningarna under ed (16 § BFL). Utöver upplysningar ska fastighetsägaren även lämna ut relevanta handlingar för förvaltningen. Om fastighetsägaren inte lämnar ut de dokument som krävs kan ett vite dömas ut (17 § BFL). En beslutad tvångsförvaltning ska vara tidsbestämd. Om tvångsförvaltningen är beslutad med grund i att det är brister i förvaltningen som påverkar de boende kan tvångsförvaltningen vara under högst fem år. Om tvångsförvaltningen är beslutad med anledning enligt 2 § 2 st. BFL där fastighetsägaren nyligen har ansökt om lagfart, får tvångsförvaltningen högst vara i tre år. Om behovet av tvångsförvaltning kvarstår vid den beslutade tidens slut, kan beslutet förlängas med tre år respektive ett år i taget. Om det inte längre finns en anledning till tvångsförvaltning så ska hyresnämnden besluta om att ingripandet i förvaltningen ska upphöra omedelbart (18 § BFL). Beslut kring tvångsförvaltning kan överklagas till Svea Hovrätt (34 § BFL).

Om en tillfredsställande förvaltning inte uppnås genom tvångsförvaltning eftersom förhållandena är för allvariga får kommunen lösa in fastigheten enligt 28 § BFL. Det är då Mark- och miljödomstolen som dömer i frågorna kring inlösen. Vid inlösen är det expropriationslagen (1972:719)(ExpL) som tillämpas, förutom bestämmelserna i 4 kap. 1 § 2 st. ExpL.

4 kap 1 § 2 st. ExpL Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Detta gäller dock inte när expropriation sker för ändamål som avses i 2 kap. 7 §.

När en fastighet helt eller delvis löses in ska fastighetsägaren få ersättning för hela marknadsvärdet, eller marknadsvärdeminskningen som uppstår av intrånget. Utöver det ska fastighetsägaren få ett 25 %-påslag. Påslaget räknas som ett tillägg till den ersättning som beräknas genom marknadsvärdet. Undantag från 25%-påslaget på ersättningen görs då grunden

för expropriationen är grov vanvård.¹⁶⁸ Påslaget infördes för att visa ökad hänsyn till fastighetsägare som ofrivilligt blir av med sin fastighet.¹⁶⁹

2 kap. 7 § ExpL Expropriation får ske för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.

Det finns många fastighetsägare som försummar underhållet av byggnader, det är då relevant att dra en gräns mellan vilken vanvård som anses vara grov eller inte.¹⁷⁰ Vanvården kan anses vara grov då andra åtgärder såsom förelägganden inte räcker för att täcka bristerna, om fastighetsägaren agerar förhållande eller om fastighetsägaren saknar ekonomiska resurser för att uppfylla de krav som ställts enligt förelägganden.¹⁷¹ Att vanvården blir grov, och ligger till grund för expropriation, är inget som kommer som en nyhet för den fastighetsägare som försummar sina plikter. Det blir först aktuellt då fastighetsägaren har åsidosatt tidigare tillsägelser och inte efterföljt de förelägganden som ligger som tidigare steg i processen.¹⁷²

6.3 Rättsfallsanalys - ett urval

Rättsfallsanalysen är baserad på ett urval av rättsfall och myndighetsbeslut. Ett antal fall kommer att tjäna exempel på de frågor som rättsfallsanalysen avser att svara på. Motiveringen till urvalen följer av de två sista styckena nedan.

Rättsfall och myndighetsbeslut har tagits fram genom att söka på begrepp som "tvångsförvaltning", "förvaltningsföreläggande" och "särskild förvaltning" på JUNO. För att få fram rättsligt material på specifika företag har avgöranden rörande ett organisationsnummer sökts i JUNO. Hyresnämnden i Jönköping och hyresnämnden i Malmö har även kontaktats personligen för att få tillgång till material. Det var dock endast Hyresnämnden i Jönköping som bistod genom att skicka material. Hyresnämnden i Malmö lämnade mail och telefonsamtal obesvarade.

Specifika domar har även beställts från e-tjänster på tingsrättens och hyresnämndens webbplats.

När det gäller ingripande i förvaltningen, tvångsförvaltning, blir ett och samma ärende uppdelat i många olika beslut. Det första beslutet tenderar att vara ett beslut om tvångsförvaltning, nästa beslut är att tidsbestämma tvångsförvaltningen och ta beslut om vem som ska vara förvaltare i ärendet och det tillkommer även beslut kring tvångsförvaltningens upphörande eller förlängning. Andra beslut som fattas är arvode för förvaltaren, förordnande om att handlingar ska inkomma,

¹⁶⁸ Jensen, U., 2015a.

¹⁶⁹ Prop. 2009/10:162 s. 1.

¹⁷⁰ Jensen, U., 2015b.

¹⁷¹ Prop. 1972:109 s. 208-211.

¹⁷² Jensen, U., 2015b.

godkännande av ekonomisk och teknisk redovisning, utbetalning av medel samt utdömande av viten. Det innebär att innan sällning av alla beslut finns det mycket material att tillgå inom en och samma tvångsförvaltningsprocess, det till trots att tvångsförvaltning är sällsynt.

Innan materialet sällades ned till beslut om tvångsförvaltning och beslut om tvångsförvaltningens upphörande eller förlängning, gav sökningarna totalt omkring 150 beslut och rättsfall. Men få av dem var faktiskt relevanta för arbetets frågeställningar. Många av domarna som sällades bort handlade om arvodet för förvaltaren, föreläggande om att inkomma med handlingar, beslut om tidsramen för tvångsförvaltning eller andra beslut kring ärendet i helhet, men som inte berör beslutet kring tvångsförvaltning.

Av besluten om tvångsförvaltning och tvångsförvaltningens upphörande eller förlängning valdes ett antal att studeras i detalj, för att visa bredden på bedömningen av tvångsförvaltning. Ett av fallen är där processen är långdragen och samma fastighetsägare återkommer flera gånger. Ett av fallen är där fastighetsägaren endast får ett beslut om att ställas under tvångsförvaltning, och därefter inte återkommer med liknande problem. Ett fall behandlar en förlikning. Ytterligare ett annat fall är ett beslut som är efter lagändringen som trädde i kraft under januari 2022, för att undersöka om rättspraxis har ändrats.

6.3.1 Hyresrätter i Stockholm, HovR ÖH 6878-03 m.fl.

Det här är ett extra komplicerat ärende då de aktuella fastigheterna är återkommande i hyresnämnden och hovrätten. Det finns därmed många rättsfall och beslut som är kopplade till samma hyresvärd. Enligt Hem & Hyra förekommer hyresvärden i över 500 olika rättsprocesser, från hyresnämnden till Högsta domstolen.¹⁷³ Författaren har granskat beslut och rättsfall som sträcker sig under en längre tid, från år 2003 till nutid. De beslut som har analyserats berör bland annat beslut om tvångsförvaltning, förtida upphörande av tvångsförvaltning, fortsatt tvångsförvaltning, skadeståndsansökan och utdömande av viten. Fallet är synnerligen rörigt, med många beslut och överklaganden. Författaren har försökt göra det så tydligt som möjligt, men det kan finnas detaljer som inte kommit med i redogörelsen. Nedan kommer därmed en variant av en tidslinje för flertalet ärenden att redovisas, samt en sammanfattning av processen. Varje enskilt rättsfall och beslut kommer inte att redovisas i detalj. Därefter kommer anledningarna som ligger bakom tvångsförvaltningen att redovisas.

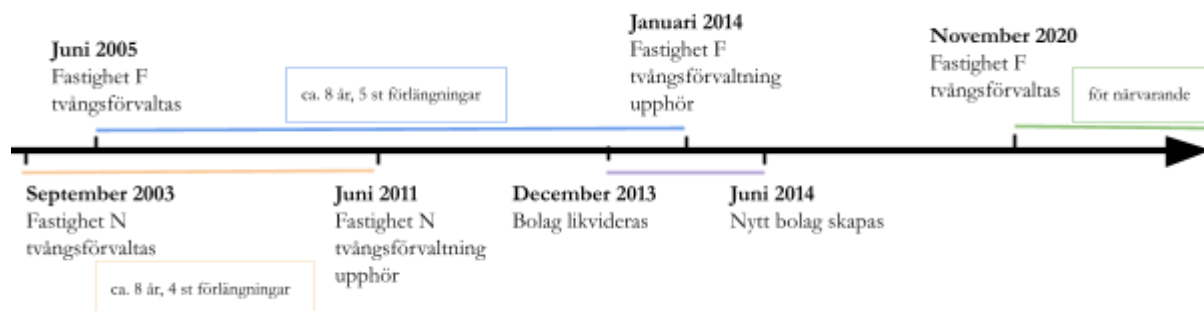
6.3.1.1 Tidslinje

I Figur 4 nedan finns en sammanställning av tidslinjen för ärendet, om än väldigt avskalad. Tidslinjen är skapad för att ge en överskådlig bild av hela förfarandet och för att underlätta för

¹⁷³ Hem & Hyra, 2020.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

läsaren att tolka texten som följer. Texten nedan kan vara svår att följa med då det är en sammanställning av ett stort antal beslut och överklaganden etc.



Figur 4: Förkortad tidslinje för ärendet Hyresrätter i Stockholm. Egenproducerad.

Fastigheten N och fastigheten F ägs av samma aktiebolag och är belägna i Bromma, Stockholm. Fastigheterna har till syfte att ha bostadslägenheter som hyrs ut. Fastigheten N består av nio bostadslägenheter och fastigheten F består av 15 bostadslägenheter.

Den 19 september 2003 år sattes fastigheten N under tvångsförvaltning.¹⁷⁴ Den 15 juni 2005 sattes även fastigheten F under tvångsförvaltning.¹⁷⁵ Tvångsförvaltningarna för båda fastigheterna beslutades att gälla till och med 15 juni 2008, efter det att tvångsförvaltningen på fastigheten N förlängdes.

Under år 2007 ansökte hyresvärden om ett skadestånd på cirka två miljoner kronor. Skadeståndet avser båda fastigheterna. Anledningen till ansökan om skadestånd var att hyresvärden ansåg att Hyresgästföreningen vid flera tillfällen hade nekat hyresvärden förhandling av hyresvillkor genom att inte kalla till sammanträden, eftersom fastigheterna varit ställda under tvångsförvaltning. Men det finns i lag ingen skyldighet för Hyresgästföreningen att kalla till sammanträden, initiativ till förhandling åvilar båda parter. Hyresvärden blir därmed nekad skadestånd därav.¹⁷⁶

Under maj 2008 ansökte hyresvärden om förtida upphörande av tvångsförvaltning, och yrkade då att rätt datum för tvångsförvaltningens upphörande är 1 juni 2008 och inte 15 juni. Både hyresnämnden i Stockholm och Svea hovrätt avslög ansökan.¹⁷⁷ Under juni 2008 förordnade hyresnämnden om att de båda fastigheterna skulle handläggas i gemensamma ärenden, som tidigare har varit enskilda beslut. Hyresnämnden tog även ett interimistiskt beslut om att

¹⁷⁴ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5258-01 & HovR ÖH 6878-03.

¹⁷⁵ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 7020-04 & HovR mål nr 5156-05.

¹⁷⁶ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 6052-04 & HovR OH 6899-07.

¹⁷⁷ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 4763-08 & HovR OH 3969-08.

tvångsförvaltningen skulle fortgå efter 15 juni 2008.¹⁷⁸ Vid ett senare sammanträde tog hyresnämnden beslut om att tvångsförvaltningen skulle pågå till och med 15 juni 2010, det vill säga att tvångsförvaltningen förlängdes med två år. Hyresvärden överklagade och yrkade på att tiden för tvångsförvaltningen skulle pågå under en kortare tid. Svea hovrätt avslag hyresvärdens överklagan.¹⁷⁹ Den 15 april 2010 ansökte hyresvärden om att tvångsförvaltningen skulle upphöra i förtid. Den 17 maj 2010 ansökte Hyresgästföreningen om fortsatt tvångsförvaltning av båda fastigheterna. 15 juni 2010 beslutades hyresnämnden att lämna hyresvärdens ansökan utan bifall och förlängde tvångsförvaltningen med två år, till och med 15 juni 2012.¹⁸⁰ Under juni 2011 ansökte hyresvärden igen om förtida upphörande av tvångsförvaltning, vilket både hyresnämnden och Svea hovrätt avslag.¹⁸¹ Den 15 juni 2012 beslutade hyresnämnden att förlänga tvångsförvaltningen med ett år, till och med 15 juni 2013, vilket även fastställdes av Svea hovrätt.¹⁸²

Den 8 februari 2011 såldes fastigheten N genom försäljning på exekutiv auktion, vilket fastställdes då Högsta domstolen inte lämnade prövotillstånd under juni 2011. På grund av att bolaget inte längre var fastighetsägare upphörde tvångsförvaltningen för fastigheten.¹⁸³

Den 21 februari 2013 beslutade Bolagsverket att hyresvärdens aktiebolag skulle träda i likvidation, med anledning av att bolaget inte inkommit med en årsredovisning i rätt tid. Likvidationen överklagades av hyresvärden, vilket tingsrätten avslag i december samma år. Hyresvärden överklagade likvidationen till Svea hovrätt, men det gavs inget prövotillstånd i ärendet. I början av juni 2013 beslutade hyresnämnden att förlänga tvångsförvaltningen i ytterligare ett år, till och med 15 juni 2014, för fastigheten F. Det överklagades till hovrätten. I januari 2014 beslutade Svea hovrätt att upphäva hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning av fastigheten F. I och med likvidationen är det inte längre hyresvärden som företräder aktiebolaget, utan den förordnade likvidatorn. Därmed förelåg inte längre skäl för tvångsförvaltning.¹⁸⁴

Under 2014 bildade hyresvärden ett nytt bolag, med samma namn som det förra bolaget med ett nytt organisationsnummer, och förvärvade fastigheten F igen.¹⁸⁵

Den 25 november 2020 beslutade hyresnämnden att ställa fastigheten F under tvångsförvaltning till och med 25 november 2025. Att vara under tvångsförvaltning i fem år är den maximala tidsperioden som är tillåten.¹⁸⁶ Hyresvärden överklagade beslutet, vilket avsåg i Svea hovrätt.¹⁸⁷

¹⁷⁸ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5622-08 & HovR OH 4748-08.

¹⁷⁹ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5622-08 & HovR OH 8233-08.

¹⁸⁰ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 4167-11.

¹⁸¹ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 4167-11 & HovR ÖH 5922-11.

¹⁸² Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 4579-12 & HovR ÖH 5792-12.

¹⁸³ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 2348-11.

¹⁸⁴ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5646-13 & HovR ÖH 6342-13.

¹⁸⁵ Hem & Hyra, 2020.

¹⁸⁶ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 487-19.

¹⁸⁷ HovR OH 13591-20.

Hyresnämnden beslutade den 3 mars 2021 att förelägga bolaget att utge nycklar och handlingar till den särskilda förvaltaren enligt beslutet om tvångsförvaltning, vilket även förenades med ett vite om 100 000 kronor.¹⁸⁸ Hyresvärden inkom inte med handlingarna och nycklarna vilket medförde att vitet utdömdes.¹⁸⁹ Hyresvärden har ansökt om förtida upphörande av tvångsförvaltningen på fastigheten F två gånger, dels under februari 2022, dels under juni 2022. Båda ansökningarna har blivit avslagna.¹⁹⁰

6.3.1.2 Skäl för tvångsförvaltning

Anledningarna som ligger till grund för tvångsförvaltningen av båda fastigheterna är många, och är en sammanvägning av flera faktorer - och den stora bidragande faktorn är hur hyresvärden agerar gentemot hyresgästerna.

6.3.1.2.1 Underhåll och skick

När det gäller fastighetens underhåll och skick har många år av intriger och tvångsförvaltning medfört att ytskikten i bostadslägenheterna inte har renoverats på flera decennier. I en lägenhet har badrummet inte blivit underhållet under de senaste 30 åren och i ett annat badrum finns stora vattenläckor. Fastighetens underhållsbehov och bristande skick är dock inte tillräckligt omfattande för att ensamt vara en grund till tvångsförvaltning.¹⁹¹

6.3.1.2.2 Brott mot förhandlingsordningen m.m.

Hyresvärden har frångått Hyresgästföreningens principer om hyresförhandlingar kring nya hyror. Hyresvärden har framställt sina krav på hyreshöjningar direkt till hyresgästerna, utan att förhandlingar har skett med Hyresgästföreningen. Eftersom det inte har skett några förhandlingar har hyresvärden ansett att förhandlingsordningen inte längre går att tillämpa på flertalet lägenheter i fastigheten, och istället anpassat regeln om passivitetsbindning. Regeln om passivitetsbindning syftar till att hyresvärden kan begära hyreshöjning och därmed binda hyresgästen vid den nya hyresnivån, om inte hyresgästen meddelar att denne motsätter sig hyran (12 kap. 54 a § jordabalken). Att tillämpa regeln om passivitetsbindning är ett avsteg från huvudreglerna i hyreslagen och är till nackdel för hyresgästerna. Det strider mot god sed i hyresförhållandet och skapar förvirring och oro hos hyresgästerna.¹⁹²

¹⁸⁸ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 390-21.

¹⁸⁹ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 12782-21 & HovR OH 2888-21.

¹⁹⁰ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr H 2492-22 & Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr H 6731-22.

¹⁹¹ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 487-19 & HovR OH 13591-20.

¹⁹² Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 487-19 & HovR OH 13591-20.

6.3.1.2.3 Besittningsskydd och hyresavtal

Hyresvärderna har ställt upp villkor i hyresgästernas avtal som förbjuder husdjur, rökning, användning av tvättmedel som inte godkänns av hyresvärderna med mera. Dessa villkor har prövats i hyresnämnden och i hovrätten, där det funnits att villkoren inte är gällande. Trots det har hyresvärderna fortsatt sätta upp liknande villkor i hyresavtal som har tecknats efter det att besluten kommit.¹⁹³

Hyresvärderna har även försökt vilseleda hyresgästerna så att de ska teckna korttidshyresavtal, för att kunna ha möjlighet att ha husdjur i lägenheten eller ha besök från andra som har husdjur. Dessa korttidsavtal gör att hyresvärderna därmed kringgår regler kring direkt besittningsskydd för hyresgästen. Hyresgästerna upplever även ett överhängande hot från hyresvärderna om att hyresavtalet ska sägas upp på oberättigade grunder.¹⁹⁴

6.3.1.2.4 Rättsprocesser

En hyresvärd har rätt att föra rättsliga processer mot sina hyresgäster, inom ramen för det hyresrättsliga regelverket. Vittnesmål och skriftligt material visar dock på att hyresvärderna säger upp hyresgästernas avtal och inleder rättsliga processer gentemot hyresgästerna i en sådan omfattning och frekvens att hyresvärderna går långt utöver sin rätt. I många fall inleds rättsprocesser på grunder som inte är förenliga med normen om god sed i hyresförhållanden. Tvister och meningsskiljaktigheter mellan hyresvärderna och enskilda hyresgäster blir snabbt en rättslig process för att sedan övergå till personliga konflikter dem emellan, vilket hyresvärderna inte förmår att hantera på ett förnuftigt sätt. Att hyresvärderna har en tendens att starta rättsliga processer mot hyresgästerna har medfört att hyresgästerna drar sig för att anmäla brister och olägenheter i lägenheterna, med rädsla för att bli indragen i en konflikt.¹⁹⁵

6.3.1.2.5 Trakasserier och kontroll

Den faktor som har haft störst negativ påverkan på hyresgästernas boendemiljö och psykiska välmående, och som är att anses vara mest besvärande, är dock att hyresgästerna upplever sig ständigt kontrollerade av hyresvärderna. Många av hyresgästerna upplever även att hyresvärderna utsätter dem för trakasserier. Bland annat uppges det att hyresgäster får utstå olämpliga kommentarer om dess kroppar från hyresvärderna. Andra hyresgäster uppger att de har blivit bevakade och kontrollerade av hyresvärderna genom att hyresvärderna har haft kontakt med hyresgästens partner eller arbete för att se var hyresgästen befinner sig. Hyresgäster har även uppgett att hyresvärderna har nekat dem att bland annat hyra ut sin lägenhet i andrahand, med anledning av att hyresgästen skulle vittna mot hyresvärderna i en rättslig process.

¹⁹³ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5622-08.

¹⁹⁴ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 487-19 & HovR OH 13591-20.

¹⁹⁵ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 487-19 & HovR OH 13591-20.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Utöver vad som ovan angetts har hyresvärden tillträtt lägenheterna och hävdade att det är för att utföra mindre förbättringsarbeten och tillsyn på lägenheterna, men har i verkligheten varit i syfte att övervaka hyresgästerna samt samla in material som kunde användas som bevis mot hyresgästerna i aktuella rättsprocesser.¹⁹⁶

6.3.1.2.6 Samlad bedömning

Den samlade bedömningen är att hyresvärden inte har förmågan att förvalta sina fastigheter utifrån ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv. Hyresvärden förvaltar inte heller sina fastigheter inom ramen för god sed i hyresförhållanden. Hyresvärden har även visat en oförmåga och ovilja att ta ansvar för sin del av konflikterna som förekommer mellan hyresvärden och hyresgästerna.

Bristerna i förvaltningen är mycket allvarliga och det går att anta att ett förvaltningsföreläggande inte är en tillräcklig åtgärd för att uppnå en godtagbar förvaltning. Trots inskränkningen mot hyresvärdens befogenhet över fastigheterna som en tvångsförvaltning innebär, är den samlade bilden att en tvångsförvaltare behöver tas in i ärendet. Hyresvärden har även detaljerade uppmaningar och åsikter om hur tvångsförvaltaren ska underhålla fastigheterna, hur hyreskontrakten ska utformas samt hur tvångsförvaltaren ska behandla hyresgästerna.¹⁹⁷

6.3.1.3 Kommentarer

I detta fall är det inte specifikt fastigheternas skick som utgör de stora olägenheterna för hyresgästerna, utan det är hyresvärden som person. Trots att hyresvärden har varit under tvångsförvaltning i över ett decennium har problemen inte löst sig. Lagstiftningen kring tvångsförvaltning är, förutom att kommunen kan expropriera fastigheten, den hårdaste som kan tillämpas gentemot fastighetsägaren. Men i detta fall är lagstiftningen inte nog. Trots att hyresvärden har misskött sig i en vida grad finns det idag ingen lagstiftning som löser den här typen av konflikter. Det finns idag inget som hindrar hyresvärden att köpa nya fastigheter och fortsätta trakassera och bevaka sina hyresgäster. Det hade i detta fall varit behövligt att ha fler verktyg för att hindra fastighetsägaren att fortsätta bedriva sin verksamhet av att hyra ut bostäder på samma sätt som idag. Detta kanske är en fastighetsägare som inte är lämplig att äga hyresfastigheter?

¹⁹⁶ Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 487-19 & HovR OH 13591-20.

¹⁹⁷ HovR ÖH 8233-08

6.3.2 Hyresrätter i Trelleborg, HovR ÖH 5863-13

6.3.2.1 Bakgrund

På fastigheten fanns två byggnader, varav hyresvärden var bosatt i den ena byggnaden och i den andra byggnaden fanns fyra bostadslägenheter. Det fanns ett gemensamt abonnemang för el för båda byggnaderna, abonnemanget avsåg både fastighets- och hushållsel.

Hyresvärden hade inte betalat förfallna skulder för fjärrvärme och el, vilket medförde att energibolaget ställde in försörjningen av el till fastigheten. Hyresnämnden i Malmö tog ett interimistiskt beslut den 7 juni 2013 i ärende nr 1423-13 att fastigheten skulle ställas under tvångsförvaltning.¹⁹⁸ Beslutet överklagades till Svea Hovrätt av hyresvärden.

6.3.2.2 Parternas talan

Hyresvärden

Hyresvärden anförde att redan innan hyresnämndens beslut togs hade åtgärder för att läka bristerna vidtagits. Anledningen till att fakturorna för elen var obetalda var för att flertalet hyresgäster inte hade inkommit med hyra i rätt tid. Hyrorna har drivits in från hyresgästerna, fakturan har betalats och en elektriker har anlitats för att se över hur elsäkerheten i fastigheten kan förbättras. Dock är åtgärderna väderberoende, då elen måste stängas av under delar av arbetet, vilket medför att det dröjer innan förbättringsarbetet är genomfört.

Hyresgästföreningen

Vid tillfället för beslutet hade hyresgästerna saknat elförsörjning under tre dagar, och det framkom att även andra brister fanns i fastigheten. Så länge hyresvärden inte kan försäkra hyresgästerna om att teknisk och administrativ förvaltning kommer att fungera i framtiden kvarstår ett behov av tvångsförvaltning.

6.3.2.3 Domslut

Då de obetalda fakturorna som låg till grund för hyresnämndens interimistiska beslut om tvångsförvaltning blev betalda fanns det inte längre något skäl för ett sådant beslut. Tvångsförvaltningen av fastigheten skulle därmed upphöra omedelbart.¹⁹⁹

6.3.2.4 Kommentarer

Eftersom bristen som beslutet om tvångsförvaltning var grundat på blev avhjälpt fanns det inte längre skäl att hålla fastigheten under tvångsförvaltning. Det innebär att hyresvärden själv har en

¹⁹⁸ Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 1423-13.

¹⁹⁹ HovR ÖH 5863-13

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

möjlighet att påverka utfallet av ett beslut, om denne är villig att samarbeta och tar till sig kritiken. I detta fall verkar beslutet om tvångsförvaltning ha en påskyndande effekt hos hyresvärden, och kan även ge konkret vägledning för hyresvärden på vilka brister som behöver åtgärdas.

6.3.3 Bostadsrätter i Älghult, Hyresnämnden i Jönköping, ärende nr 1494-19

Tillgång till mailkonversationer i ärendet mellan Hyresgästföreningen och hyresnämnden har getts via ett hyresråd på hyresnämnden i Jönköping, vilket bifogades i ett e-mail.²⁰⁰

6.3.3.1 Bakgrund

Bostadsrättsföreningen består av tre olika fastigheter, vilka är belägna i Älghult, Uppvidinge kommun. Byggnaderna är uppförda 1963 och innehåller totalt 30 lägenheter. Sex stycken av lägenheterna är uthyrda, och resterande står tomma. Ingen av lägenheterna nyttjas som bostadsrätter, alla de lägenheter som är bebodda är uthyrda genom ett aktiebolag. Bostadsrättsföreningens styrelse samt styrelsen för aktiebolaget består av samma personer.

Under hela 2019 har samtliga byggnader på fastigheterna saknat uppvärmning som är tillförlitlig och har inte heller haft tillgång till varmvatten. Under veckorna innan ansökan om tvångsförvaltning saknades värme och varmvatten helt. Miljö- och byggnadsnämnden i Uppvidinge kommun har förelagt fastighetsägaren att utreda misstänkta fuktskador i fastigheten, samt att fastighetsägaren ska inkomma med en åtgärdsplan kring bristen på varmvatten och värme. I beslutet från Miljö- och byggnadsnämnden har fastighetsägaren även blivit förbjuden att hyra ut de lägenheter som är vakanta, men nya hyresavtal tecknades efter det att beslutet togs.

Fastighetsägaren har även varit svår att nå när hyresgäster felanmäler brister i fastigheten och har inte återkommit med åtgärdsplaner till kommunen.²⁰¹

6.3.3.2 Ansökan

Ansökan om tvångsförvaltning på fastigheterna inkom till hyresnämnden i Jönköping den 7 november 2019.

Den 9 december 2019 mailade ombudet från Hyresgästföreningen att de förde en dialog med fastighetsägaren och därmed hade förhoppningar om att situationen gick att lösa utan tvångsförvaltning. Ett planerat sammanträde ett par dagar framåt ställdes därmed in.

Den 31 mars 2020 återkallade Hyresgästföreningen ansökan om tvångsförvaltning.

²⁰⁰ Nilsson Öhrnell, C. O., 2023.

²⁰¹ Hyresnämnden i Jönköping, ärende nr 1494-19

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Den 2 april 2020 avskrev hyresnämnden i Jönköping ansökan i och med återkallelsen.

6.3.3.3 Kommentrar

I det aktuella fallet lyckades fastighetsägare och Hyresgästföreningen kompromissa och komma fram till en lösning som båda var nöjda med utanför domstolen, det vill säga en förlikning. Det är inte ovanligt att en förlikning sker i fall som berör ingrepp i förvaltningen. Förlikningar gör att materialet av beslut och rättsfall blir tunnare, i ett redan försvinnande litet rättsområde. Anledningen till att ansökan om tvångsförvaltning drogs tillbaka anges inte i mailet, vilket gör det svårt att dra någon slutsats. Har bristerna åtgärdats så det inte längre finns någon grund? Har hyresgästerna ångrat sig då de inte vill vittna mot hyresvärden? Har det varit en ekonomisk överenskommelse som gjort att ansökan dragits tillbaka?

6.3.4 Hyresrätter i Lund, Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 2960-21

6.3.4.1 Bakgrund

Den 14 oktober 2013 ställdes fastigheten under tvångsförvaltning med anledning av att fakturor från Lunds energi inte var betalda i tid så att fastighetens elförsörjning upphörde, vilket innebär olägenhet för hyresgästerna. Tvångsförvaltningen beslutades pågå till och med 14 oktober 2015. Därefter förlängdes tvångsförvaltningen till 4 november 2018, och därefter till och med 3 november 2021.

Efter beslutet om tvångsförvaltning under 2018 har hyresvärden inte varit i kontakt med varken tvångsförvaltaren eller hyresnämnden. Hyresvärden har inte heller infunnit sig på sammanträdena i de ärenden som berör dem. Hyresvärden har även varit okontaktbar för hyresgästerna. Hyresvärden saknar därmed ett intresse att ta del av beslut som berör förvaltningen av fastigheten och förhåller sig passiv.²⁰²

6.3.4.2 Ansökan

Hyresgästföreningen inkom med ansökan om att förlänga tvångsförvaltningen för fastigheten under januari 2022. Hyresnämnden beslutade att tvångsförvaltningen skulle fortgå till och med 3 januari 2025. Hyresnämnden ansåg att fastigheten inte skulle förvaltas på ett godtagbart sätt om tvångsförvaltningen upphörde, i och med hyresvärdens passiva inställning.

²⁰² Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 2960-21

6.3.4.3 Kommentarer

Detta fall är ett av få beslut om tvångsförvaltning som har tagits efter det att bostadsförvaltningslag ändrades. Dock är beslutet för kort och inte tillräckligt detaljerat för att avgöra om praxis har ändrats eller inte. Det finns ingenting som tyder på att beslutet om tvångsförvaltning bedömdes på ett annat sätt än i de äldre besluten.

6.4 Finns det möjlighet till - och behov av - att ändra bostadsförvaltningslag?

Att dagens bostadspolitik har väsentliga brister är tydligt. Det finns just nu många utredningar som pekar på bristerna och ger förslag på hur det kan åtgärdas. Det är inte alla dokument som diskuterar förvaltning av flerbostadshus, men många går ändå att koppla till det. Dokumenten kan även ge ett helhetsperspektiv på problematiken i bostadsmarknaden.

Nedan redovisas ett axplock av utredningarna som är relevanta för arbetets frågeställningar, och som diskuterar ett skydd för de boende på olika sätt.

6.4.1 Prop. 2020/21:201 - Stärkt skydd för hyresgäster

Propositionen är den som ligger till grund för lagändringarna i bostadsförvaltningslag som trädde i kraft den 1 januari 2022.

Direktivet bakom propositionen gav i uppdrag att bland annat utreda i vilken utsträckning det förekommer olämpliga hyresvärdar, hur vanligt förekommande det är med bristande förvaltningar av hyreshus samt analysera om avskaffandet av förvärvslagen har bidragit till problem i allmänhet. Det vill säga en allsidig analys av konsekvenserna av upphävandet av förvärvslagen samt av skärpning av bostadsförvaltningslagen.²⁰³ Detta för att främja hyresrätten som en boendeform i Sverige samt för att det fanns frågor kring om dåvarande regler kring lägenhetens skick är tillräckliga skydd för hyresgästerna.²⁰⁴

Direktivet ledde till utredningen SOU 2017:33 - Stärkt ställning för hyresgäster. Där föreslås bland annat att det ska ställas högre krav på den information som hyresvärden lämnar, samt att hyresvärden ska ta större hänsyn till hyresgästernas intressen när denne prövar om en ombyggnation ska ske eller inte.²⁰⁵

²⁰³ Dir. 2015:83. s. 4-5.

²⁰⁴ Dir. 2015:83. s. 2-3.

²⁰⁵ SOU 2017:33.

Propositionen hade förslag som berörde bland annat tydligheten i åtgärdsförelägganden enligt hyreslagen, förändringar av ingripandeformerna i bostadsförvaltningslag samt förvaltarens rätt till ersättning för de utgifter som uppstår. Ett av förslagen var att lägga till en mildare form av ingripande i bostadsförvaltningslagen för att åtgärda brister i lägenheten, det vill säga förvaltningsföreläggande.²⁰⁶ Ett annat förslag var att öka tydligheten i vilka situationer bestämmelserna om åtgärdsföreläggande kan tillämpas.²⁰⁷ Det fanns även förslag om att öka tydligheten i förvaltarens rätt att ta ut ersättning för utgifter som uppstår då förvaltaren signerar tjänster med sitt eget namn, vilket leverantörer ofta kräver.²⁰⁸

6.4.2 Prop. 2021/22:171 - Tryggare bostadsrätt

Propositionen är den som ligger till grund för lagändringarna i bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023, och de kommande ändringarna angående ekonomiska planer som kommer att träda i kraft 1 januari 2024.

Direktivet bakom propositionen gav i uppgift att se över i vilka områden konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behöver stärkas. Detta genom att bland annat utreda på vilket sätt en bostadsrättsförening ska säkerställa att det finns ekonomiska medel för att bemöta underhållsbehov som är långsiktiga, samt att utreda om regler kring ombyggnader i lägenheterna har ett behov av förändring.²⁰⁹

Direktivet ledde till utredningen SOU 2017:31 - Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Där lyftes bland annat på vilket sätt en BRF ska säkerställa att det finns ekonomiska medel i syfte att användas för ett långsiktigt underhåll.²¹⁰

I propositionen lyfts att behovet av konsumentskyddet för bostadsrätter är som störst vid nyproducerade lägenheter, och som köps på förhand. Förslaget är då att erbjudandet om ett förhandsavtal ska innehålla bland annat avtalsvillkoren, information om byggprojektet, föreningens ekonomi och privatekonomiska risker som kan medfölja avtalet, risker om att förändringar av lägenheten sker under byggprojektet samt i vilken utsträckning avtalet kan frånträdas.²¹¹ Bostadsrättsföreningen ska även snarast möjligt meddela förhandstecknaren om avvikelser från avtalet.²¹² Utöver det ger propositionen förslag på att bostadsrättsföreningens ekonomiska redovisning ska göras mer lättillgänglig genom att i förvaltningsberättelsen ge information om nyckeltal såsom föreningens skuldsättning per kvadratmeter, hur mycket som

²⁰⁶ Prop. 2020/21:201. s. 29.

²⁰⁷ Prop. 2020/21:201. s. 31.

²⁰⁸ Prop. 2020/21:201. s. 30.

²⁰⁹ Dir. 2015:97.

²¹⁰ SOU 2017:31.

²¹¹ Prop. 2021/22:171. s. 28.

²¹² Prop. 2021/22:171. s. 39.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

sparas per kvadratmeter och räntekänslighet.²¹³ Det lades även förslag på att tydliggöra kring medlemmarnas rösträtt, att varje medlem ska ha en röst och om en bostad ägs av flera ska dessa ha en gemensam röst.²¹⁴

6.4.3 SOU 2022:39 - Ett register för alla bostadsrätter

Direktivet bakom utredningen ger i uppdrag att lämna förslag kring utformningen av ett offentligt register för bostadsrätter, med syftet att stärka bostadsrätters funktion på bostadsmarknaden. Direktivet anger bland annat att utredningen ska undersöka vilken information ett register ska innehålla, och om registret ska ingå i ett redan existerande register eller om registret ska vara något eget.²¹⁵

En av de största bristerna som kommer med att inte ha ett register för bostadsrätter är hanteringen av pantsättningar, där dagens noteringar om pantförskrivningar i lägenhetsförteckningen inte håller den kvalitet som krävs för en pålitlig kreditgivning.²¹⁶ Att inte ha ett register över bostadsrätterna kan även medföra problem för myndigheter, såsom kronofogdemyndigheten²¹⁷ och polismyndigheten.²¹⁸

I utredningen ges bland annat förslag om att ett statligt register över bostadsrätter ska upprättas, och där ansvaret läggs på Lantmäteriet. Registret ska vara fristående från andra register. Registret ska innehålla information om den specifika lägenheten (beteckning, yta, antal rum, sammanslagning av lägenheter etc.), information om bostadsrättsföreningen (organisationsnummer, antal lägenheter etc.), information om bostadsrättshavaren (personnummer och namn, tid för överlåtelse, konkurssättning, köpeskilling etc.) samt information om pantsättning (information om pantshavaren, pantens prioritetsnummer, om panten är registrerad etc.).²¹⁹

De lagändringar som utredningen har presenterat föreslås att träda i kraft 1 januari 2024. Utredningen har skickats till remissinstanserna, och remissvaren skulle vara inlämnad senast 28 oktober 2022. Det finns ännu ingen proposition publicerad.

²¹³ Prop. 2021/22:171. s. 58.

²¹⁴ Prop. 2021/22:171. s. 64-66.

²¹⁵ Dir. 2020:123.

²¹⁶ SOU 2022:39. s. 139.

²¹⁷ SOU 2022:39. s. 147.

²¹⁸ SOU 2022:39. s. 156.

²¹⁹ SOU 2022:39. s. 207-246.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

6.4.4 Dir. 2022:117 - Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

Direktivet gav uppdraget att undersöka i vilken omfattning hyresvärdar agerar på ett sätt som påverkar hyresgäster eller hyresbostadsmarknaden negativt. Det ska även utredas om det finns ett behov av ett register för hyresbostäder. I utredningen ska bland annat antalet blockuthyrningar kartläggas, bedöma fördelar och nackdelar med ett register för hyresrätter samt ge förslag på ett eventuellt register ska utformas. Utredningens syfte är att se över vilka åtgärder som ska vidtas för att få ordning på hyresbostadsmarknaden, vilket förbättrar funktionen av hyresrätter.²²⁰

Utredningen kommer att redovisas senast den 27 oktober 2023.

6.4.5 Dir. 2022:93 - Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv

Direktivet gav uppdraget att komma med förslag på åtgärder som medför skärpta kontroller då fastigheter överläts. I utredningen ska bland annat ett ställningstagande kring hur en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas för att prövningen ska vara effektiv och modern. Sedan förvärvslagen upphävdes 2010 har ingen förhandsprövning av förvärvaren varit möjlig, vilket innebär att de hyresvärdar som missköter sig fritt kan förvärva fler hyresfastigheter. Det medför även att den svenska hyresmarknaden försvagas och kan bli utbytjad för organiserad brottslighet. Dessutom minskar skyddet för hyresgästernas trygga boende. Det finns därmed skäl att återinföra förhandsprövning av de som avser att förvärva hyresfastigheter.

Utredningen ska även lämna förslag på åtgärder som bör vidtas för att hindra att hyresgästers intressen förbises vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, så att ombildningar sker på de boendes villkor. Utredningen ska även ta ställning till hur identiteten kan styrkas hos de som söker lagfart för en fastighet, eftersom felaktiga uppgifter i registret försämrar möjligheterna att bekämpa organiserad folkbokföringsbrottslighet.

Syftet med utredningen är att ge ett ökat skydd till bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser samt hindra att hyresmarknaden exploateras av brottslighet.²²¹

Utredningen kommer att redovisas senast den 1 september 2023.

²²⁰ Dir. 2022:117.

²²¹ Dir. 2022:93.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

6.4.6 Motion till riksdagen 2019/20:329 - Kapade och plundrade bostadsrättsföreningar

Motion skriven av Hillevi Larsson (S).

Motionen belyser att dagens lagstiftning inte är tillräcklig för att skydda bostadsrättshavare mot oseriösa aktörer som kapar en bostadsrättsförening för att missköta fastigheten och plundra föreningens ekonomi. De boende blir drabbade på flera olika sätt, dels att de blir berövade sina rättigheter och dels genom att möjligheten att flytta ifrån bostadsrättsföreningen blir minimal. Detta i och med att det blir svårt att hitta nya köpare som är villiga att förvärva lägenheten och försäljningen kan leda till stora ekonomiska förluster. Aktörer som inte är seriösa kan även se till att de får majoriteten av rösterna i en bostadsrättsförening och därmed får den fulla makten. Till skillnad från hyresgäster har en bostadsrättshavare ingen möjlighet att deponera årsavgiften hos länsstyrelsen. En möjlighet att göra det skulle stärka bostadsrättshavarens ställning i en kapad förening.

Skribentens motion innefattar också förslag på ett krav att medlemmar i styrelsen ska vara bosatta i bostadsrättsföreningens lägenheter, att ett förbud mot att en ensam aktör har möjlighet att inneha majoriteten av rösterna, ökade krav på att bostadsrättsföreningar ska deklarera och lämna in årsredovisningar samt att skärpa straffen för grov vanvård, där de värsta fallen av kapning ska kunna leda till fängelsedomar.²²²

Riksdagen ställde sig bakom motionen och höll med om att regeringen bör återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.²²³

6.4.7 Motion till riksdagen 2021/22:2608 - Stärkt ställning för bostadsrättsinnehavare

Motion skriven av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V).

I motionen skrivs det om att det ska vara tryggt att bo i en bostadsrättslägenhet och att det krävs ett rättsligt skydd för de som är boende, eller de som planerar att köpa en, då det ofta är av stor ekonomisk betydelse för den enskilde. De stora bristerna i konsumentskyddet i bostadsrättsmarknaden, som utreddes i SOU 2017:31 har ännu inte medfört någon åtgärd i ärendet från regeringen. Den del av bostadsrättsmarknaden där konsumentskyddet är extra försvagat är vid förvärv av nyproducerade bostadsrätter, eftersom köparens ställning är svag och det finns betydande risker. Det är exempelvis extra svårt för köparen att kräva avhjälpande av fel eller göra sin rätt gällande vid förseningar.

²²² Motion till riksdagen 2019/20:329.

²²³ Bet. 2019/20:CU9. s. 3.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

I motionen behandlas även frågan om bostadsrättsföreningar som har kapats och utnyttjas för enskilda individers ekonomiska vinning. Bostadsrättsföreningars ekonomi har dränerats, och de boende blir lidande av vanskötseln. För att komma åt problemet med de kapade bostadsrättsföreningarna anser skribenten att det är viktigt att ha en möjlighet att tvångsförvalta dessa föreningar. Genom tvångsförvaltningsbeslutet övergår kontrollen över fastighetens ekonomi till förvaltaren och de som kapade föreningen kan då inte fortsätta förskingra pengar. I de fall där andelen uthyrning inom föreningen är tillräckligt hög kan bostadsförvaltningslag tillämpas, men det är inte alla kapade bostadsrättsföreningar som hyr ut sina bostadslägenheter. Skribenten vill därmed att regeringen kommer med lagförslag som möjliggör att även rena bostadsrättsföreningar ska kunna tvångsförvaltas.²²⁴

Riksdagen avslog motionen.²²⁵

6.4.8 Motion till riksdagen 2022/23:910 - En ekonomiskt och socialt hållbar bostadsmarknad

Motion skriven av Alireza Akhondi m.fl. (C).

I motionen belyses det att en långsiktig bostadsmarknad måste balansera ekonomiska och sociala förutsättningar. Bostadsmarknaden ska vara trygg för de boende, för företagen som bygger husen och för fastighetsägarna. För att uppnå det krävs ett varierat byggande och öppnar upp nya vägar in på bostadsmarknaden, och det krävs en bred bostadssocial utredning. I motionen ges förslag på vilka ämnen som behöver undersökas vidare och ger även detaljerade förslag i de olika ämnena.

En faktor som diskuteras i motionen är kriminalitet i bostadsrätter. En bostadsrätt är inte endast en bostad, då det även förutsätter ett engagemang och ansvarsskyldighet för styrelsen och revisorer. Upplåtelseformen bygger på att bostadsrättshavarna har förståelse för föreningsverksamheten. Det finns flera exempel på fall där det förtroende som bostadsrättsföreningens medlemmar har gett förtroendevalda har missbrukats, där föreningens styrelse tömmer föreningens tillgångar för egen vinning. Eftersom medlemmarna i föreningen är delägare blir föreningens dåliga ekonomi en otrygg situation för de boende, exempelvis om föreningen går i konkurs. Skribenten vill skärpa kontrollen över dessa misskötta föreningar samt vill förenkla processen för de boende genom att ta bort vissa regler.

Andra idéer som togs upp i motionen var bland annat att varierade upplåtelseformer och boendetyper ska stimuleras, att reformera hyresmarknaden genom fri hyressättning, att lätta

²²⁴ Motion till riksdagen 2021/22:2608.

²²⁵ Bet. 2021/22:CU5. s. 3.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

skatteregler för de som hyr ut hela eller delar av sin bostad i andrahand samt att införa regler och stöd för att minska organiserad brottslighet som sker på byggarbetsplatser.²²⁶

Motionens samtliga 34 yrkanden har blivit avslagna, men yrkandena behandlades i många olika betänkanden. Betänkandena är följande: 2022/23:CU10, 2022/23:CU12, 2022/23:CU14, 2022/23:FiU22, 2022/23:JuU12, 2022/23:KrU11, 2022/23:SkU11, 2022/23:SkU12, 2022/23:SkU13.

²²⁶ Motion till riksdagen 2022/23:910.

7 Resultat

I det här kapitlet kommer resultatet på varje frågeställning att presenteras under respektive rubrik.

7.1 Vilka krav ställs på förvaltningen av flerbostadshus? Vad händer när kraven inte uppfylls?

Krav på boendemiljön regleras av flera olika bestämmelser, bland annat 9 kap. i miljöbalken, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, plan- och bygglagen, Boverkets byggregler och allmänna råd från tillsynsmyndigheterna, vilket redovisas i kapitel 4.

Kraven som ställs på boendemiljön är exempelvis att luften ska vara fri från föroreningar (avsnitt 4.1), att den operativa temperaturen är mellan 20-23° C (avsnitt 4.2), att den relativa luftfuktigheten inomhus är mellan 30 % och 70 % (avsnitt 4.3), att en bostad ska hållas fri från skadedjur (avsnitt 4.4) och att årsmedelvärdet av radon inte får överstiga 200 Bq/m³ inomhusluft (avsnitt 4.5).

Om kraven inte uppfylls och det finns brister i boendemiljön som utgör en olägenhet för människors hälsa har fastighetsägaren ett visst ansvar att åtgärda bristerna, men ansvarsfördelningen mellan den som nyttjar lägenheten och övriga parter skiljer sig åt mellan boendeformerna (jämför kapitel 5). När det gäller hyresrätter finns det många olika skydd för hyresgästen, men i de andra boendeformerna krävs det ett större engagemang från den boende (jämför kapitel 3).

7.2 Hur vanligt förekommande är det av tvångsförvaltning av flerbostadshus?

Som anges i avsnitt 6.1 finns det inte många fall av tvångsförvaltning. Procentuellt står ingripande i förvaltningen enligt 2 § BFL för mellan 0,027 % och 0,003 % av det totala antalet ärenden som hyresnämnden har avgjort under tidsperioden januari 2018 - maj 2023, där genomsnittet under tidsperioden är omkring 0,016 %. Under åren 2018-2022 har endast nio stycken tvångsförvaltningar beslutats om i hyresnämnderna.

7.3 Vad är det som krävs för att en tvångsförvaltning ska komma till stånd? Skiljer sig processerna och kraven mellan boendeformerna?

Kraven för tvångsförvaltning finns i 2 och 5 §§ i bostadsförvaltningslagen. Huvudsakligen gäller det att om en fastighetsägare brister i sina skyldigheter mot hyresgästerna genom att inte underhålla fastigheten, eller genom att förvalta fastigheten på ett icke godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om att ingripa i förvaltningen av fastigheten genom förvaltningsföreläggande eller tvångsförvaltning. En tvångsförvaltning får endast beslutas om förvaltningsföreläggande inte anses vara tillräckligt för att förvaltningen skall vara godtagbar. Om

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

en tillfredsställande förvaltning inte uppnås genom tvångsförvaltning får kommunen lösa in fastigheten i enlighet med expropriationslagen.

Bostadsförvaltningslagen kan tillämpas på bostadslägenheter som är uthyrda eller som kan hyras ut av fastighetsägaren, men som inte tillhör fastighetsägarens egna bostad. Lagen yttrar specifikt att lägenheter som hyrs av kooperativa hyresrättsföreningar inte kan tvångsförvaltas. Det innebär att lagstiftningen idag möjliggör att hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter kan tvångsförvaltas om bostadslägenheterna i dessa fastigheter hyrs ut systematiskt. Kravet att ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten ska vara godtagbar är lika för de olika boendeformerna (jämför avsnitt 6.2).

7.4 Har lagändringen i bostadsförvaltningslagen (från 2021) fått chansen att tillämpas i dagsläget och har det gjort att rättspraxis har ändrats?

En av de stora ändringarna i bostadsförvaltningslagen som gjordes under 2021 var att lägga till en mildare form av ingripande i förvaltningen, förvaltningsföreläggande, där fastighetsägaren föreläggs av hyresnämnden att åtgärda brister i förvaltningen. Sedan förvaltningsföreläggande infördes i lagstiftningen har endast två beslut om förvaltningsförelägganden fattats i hyresnämnderna (jämför avsnitt 6.2).

Antalet förvaltningsförelägganden är litet, vilket gör det svårt att avgöra om praxis har ändrats nämnvärt. Det är i ett för tidigt skede för att veta om förvaltningsföreläggande kommer få lagstiftarens tänkta funktion eller om tvångsförvaltning kommer fortsätta vara den dominerande formen av ingripande (jämför avsnitt 6.3.4).

7.5 Är det möjligt att ändra bostadsförvaltningslagen så att alla typer av flerbostadshus är inkluderade i bestämmelserna? Vad hade det fått för konsekvenser?

De presenterade propositionerna, direktiven och motionerna indikerar att det krävs ett ökat skydd för de boende i flera av bostadsformerna. En av propositionerna pekade på brister i bostadsförvaltningslagen, vilket ledde till en lagändring. Dock ändrades ingenting i 1 § BFL, vilket är den paragraf som anger vilka boendeformer som lagen är tillämplig på. Sveriges regering ser ett behov av att utveckla ett register för hyresrätter och bostadsrätter, införa åtgärder mot hyresvärdar som påverkar hyresgäster och hyresmarknaden negativt, ett ökat skydd för bostadsrättshavare samt en moderniserad version av förvärvslagen som avskaffades under 2010.

Det finns inget särskilt som förhindrar en lagändring i bostadsförvaltningslagen, men i och med att den ändrades så sent som 2021 är det inte troligt att det är högsta prioriteten. Utredningsdirektiven pekar på att det är andra lagar som behöver ändras, för att öka skyddet för de boende (jämför avsnitt 6.4).

8 Diskussion

Att kraven som ställs på boendemiljö och förvaltning återfinns i många olika lagar och föreskrifter gör att området är komplext. För att uppnå en god förvaltning måste åtskilliga faktorer vägas in och tas i beaktande parallellt. Komplexiteten leder till en otydlighet i vad som krävs av fastighetsägaren, där effekten blir att det är mer sannolikt att fastighetsägaren gör felsteg i förvaltningen. I de rättsfall som analyserades fanns inte några tydliga samband beträffande vilka fel och brister det är som medför att fastighetsägaren inte förvaltar på ett godtagbart sätt. I ett av rättsfallen, som studerades i avsnitt 6.3.1, var det fastighetsägaren själv som var problemet. De boende kände sig iakttagna, diskriminerade och hotade. Att inte förvalta på ett godtagbart sätt kan också beröra ekonomiska problem, med obetalda fakturor och bokföringsfel. Det kan medföra att de boende mister tillgången till bland annat vatten och el, vilket hände i tre av fallen. De faktorer som är mest påtagliga, och som kan medföra tvångsförvaltning, är att fastighetsägaren slutar betala fakturor för värme, el och vatten.²²⁷ Inte i något av de analyserade rättsfallen var det den tekniska förvaltningen som var den betydande faktorn eller olägenheten som medförde ett beslut om tvångsförvaltning, utan det var fastighetsägarens inställning och den ekonomiska förvaltningen som utgjorde de stora negativa effekterna för de boende. Otydligheten i praxis inom området beror mycket på att förutsättningarna i det enskilda fallet är unika, och beslutet är en samlad bedömning av flera faktorer. Det hade varit fördelaktigt att otydligheten i vad som utgör en godtagbar förvaltning reducerades, vilket kräver vidare efterforskning.

Eftersom bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenhet är boendeformer som har en föreningsförvaltning, kan den boende som medlem i föreningen även delta i beslutsfattandet rörande frågor om ekonomi och förvaltning etcetera. Det är av stor vikt att redan innan inträde i föreningen kontrollera vad som står i föreningens stadgar, där föreningens egna särskilda bestämmelser anges. Att innan inträde ha kunskap om vad som står i stadgarna ger personen en möjlighet till ett informerat val kring om ett inträde i föreningen är rätt val för vederbörande. Det gör även att den boende är medveten om dess skyldigheter och rättigheter i det enskilda fallet, och minskar därmed även risken för missförstånd och åtgärder som sträcker sig längre än rättigheterna.

Att tvångsförvaltning är en så pass ovanlig företeelse som det är i dagsläget kan böttna i flertalet anledningar. En av faktorerna är att med dagens lagstiftning är andra boendeformer än hyresrätt praktiskt taget exkluderade, där bostadsförvaltningslagen inte kan tillämpas. Det är ytterst specifika förutsättningar som möjliggör att bostadsrätter eller ägarlägenheter kan tvångsförvaltas, det krävs en systematisk uthyrning av lägenheterna, det räcker inte med att den boende ensamt hyr ut sin bostad. Dessutom är en av boendeformerna i flerbostadshus helt exkluderade från ingripanden i förvaltningen, eftersom kooperativ hyresrätt med dagens utformning av bestämmelserna inte kan tvångsförvaltas över huvud taget. När det gäller hyresrätter är processen fram till tvångsförvaltning lång, med många steg som måste tas innan tvångsförvaltning är en

²²⁷ Hyrespodden, 2023. 5:50 - 7:05.

tänkbar utväg. Anledningen till att tvångsförvaltning endast ska tillämpas i de fall där andra åtgärder inte har fått den tänkta funktionen är för att tvångsförvaltningen är en väsentlig inskränkning i fastighetsägarens äganderätt. Äganderätten är i Sverige grundlagsskyddad enligt 2 kap. 15 § regeringsformen, var och ens egendom är tryggad där ingen ska behöva avstå sin egendom utom i de fall där det krävs för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse. En fungerande bostadsmarknad kan helt klart anses vara ett allmänt angeläget intresse, men inskränkningar i äganderätten bör ändå hanteras med varsamhet.

Innebörden av att tvångsförvaltningen är det sista steget i trappan är att varje åtgärd som utförs innan leder till en minskad risk för ingripande i förvaltningen. För varje trappsteg kommer en andel av bostaderna åtgärdas och antalet fastigheter med olägenheter i förvaltningen minskar successivt. En annan anledning till att det är så få tvångsförvaltningar i Sverige för närvarande är att det inte är ovanligt att hyresgästorganisationerna tillsammans med fastighetsägarna kommer till en överenskommelse, och därmed löser tvisten utanför myndigheten eller domstolen. Förlikningarna syns i statistik endast i de fall där överenskommelsen kommer till stånd efter det att en ansökan har inkommit till hyresnämnden. Om överenskommelsen sker innan en ansökan om tvångsförvaltning har inkommit är problemen i fastigheten okända för allmänheten.

En annan anledning som gör att tvångsförvaltning är sällsynt kan vara att hyresgäster ofta behöver vittna mot sin hyresvärd. Även om det är hyresgästorganisationer eller kommuner som gör den officiella ansökan om tvångsförvaltning, finns det ett behov av vittnesmål för att helhetsperspektivet ska bli så korrekt som möjligt. Det finns ju ingen som kan ge en bättre helhetsbild av de boendes situation än just de boende, och utan vittnesmål har ett beslut om tvångsförvaltning svårt att komma till stånd. Dock kan vittnesmålet innebära risker för hyresgästen, särskilt om de har för avsikt att bo kvar i bostaden. Hyresvärderna kan då känna sig utpekade och det blir därmed en privat konflikt som kan vara missgynnande för hyresgästen. Det kan finnas ett stort mörkertal i antalet fastigheter som i praktiken har ett behov av ingripande i förvaltningen. Detta dels för att det är vanligt med förlikning i denna typ av ärenden, dels för att många hyresgäster inte vill vittna mot sin hyresvärd och därmed utsätta sig för en risk.

Att den kooperativa hyresrätten inte tillämpas av bostadsförvaltningslagen har diskuterats särskilt i propositionen bakom lagen om kooperativ hyresrätt. Skälet till att kooperativa hyresrätter inte kan tvångsförvaltas är enligt följande: "Enligt regeringens mening måste risken för illojala förfaranden antas vara betydligt mindre än vid vanlig hyra. De kooperativa hyresgästerna bestämmer gemensamt över fastighetens förvaltning och har ett gemensamt intresse av att fastigheten förvaltas på ett tillfredsställande sätt."²²⁸ Inte heller de lägenheter som en kooperativ hyresrättsförening upplåter med traditionell hyresrätt kan bostadsförvaltningslagen tillämpas på. I propositionen resonerade de att risken för misskötsel bedöms som mycket liten i de fallen.²²⁹ Men de bakomliggande skälen känns idag förlegade. Kooperativ hyresrätt är en blandning mellan

²²⁸ Prop. 2001/02:62. s. 69.

²²⁹ Prop. 2001/02:62. s. 70.

upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt, behovet av tvångsförvaltning i de båda upplåtelseformerna har snarare blivit större med tiden. Att det är en förening som har ansvar för en god förvaltning, och där den boende är en del av föreningen, har inte hindrat behovet av ingripande i bostadsrätt. Om en bostadsrättsförening kan bli kapad och plundrad, vad hindrar en kooperativ hyresrättsförening att bli utsatt för samma sak?

Vilka lagändringar och andra åtgärder kan förbättra skyddet för de som bor i ett flerbostadshus, oberoende av vilken upplåtelseform det är? Den första och kanske mest relevanta lagändringen som leder till ett utökat skydd för de boende är att utvidga bostadsförvaltningslagen så att alla boendeformer i flerbostadshus är inkluderade. Det vill säga att det går att ingripa i förvaltningen i enlighet med hur upplåtelseformerna är konstruerad i dagsläget, och inte endast då de systematiskt hyrs ut. För att det ska vara en möjlighet krävs det en tydligare ansvarsuppdelning än vad som finns idag, antingen genom lagändringar eller genom praxis. Att det finns en tydlig ansvarsuppdelning mellan den boende och hyresvärd eller förening gör att det blir tydligt vilket ansvar som faller på en tvångsförvaltare. Tvångsförvaltningen borde endast kunna appliceras på gemensamma delar och i de delar som en hyresvärd eller förening har ansvar för, inte på underhållet som åligger den enskilde. I en ägarlägenhet, där den boende också är fastighetsägare, bör tvångsförvaltaren inte ha rätt att gå in och ingripa i förvaltningen av den enskilde lägenheten, utan endast inom de gemensamma delarna som samfällighetsföreningen har ansvar för. Men däremot borde en ägare av en ägarlägenhet kunna åtgärdsföreläggas eller upprustningsföreläggas, så att eventuella brister i den enskilde lägenheten inte sprider sig till andra lägenheter inom byggnaden. Att rätten till åtgärdsförelägganden och upprustningsförelägganden saknas utanför hyresrätter minskar skyddet för grannarna till en bristfällig lägenhet. En lösning på problematiken är att kombinera tvångsförvaltning och förelägganden så att de olika parterna får rätt följd. Att den enskilde blir förelagd att åtgärda en särskild brist eller rusta upp lägenheten är en mildare inskränkning än tvångsförvaltning, och fungerar i de upplåtelseformer där den boende har ett större inflytande på lägenhetens skick. Sedan kan hyresvärden och föreningen som missköter sitt förvaltningsansvar få ett beslut om förvaltningsföreläggande eller tvångsförvaltning. På det sättet finns det tydliga gränser i ansvar, och i de fall någon av parterna vanvårdar eller missköter sin del kan det åtgärdas, vilket skyddar övriga inom fastigheten. Om bostadsförvaltningslag inte är möjlig att utvidga hade ett alternativ varit att endast öka potentialen till att upprustningsförelägga och åtgärdsförelägga även utanför hyresrätt.

En annan viktig del i att utöka skyddet för de boende är att göra bestämmelserna om ekonomiska föreningars och samfällighetsföreningars revisorer strängare. Revisorernas roll har i dagsläget två betydande brister. Den första bristen är att det inte finns något krav på att revisorerna ska vara godkända eller auktoriserade, det är tillräckligt att valfri person ur styrelsen är revisor för föreningen.²³⁰ Om styrelsen är kapad och ämnar att tömma föreningens likvider, finns det en stor risk för att styrelsen väljer in en revisor som inte utgör ett hinder. Om det finns ett krav på att revisorn ska vara auktoriserad kan revisorn bli en barriär och ett skydd för

²³⁰ Tegelberg, L., 2023.

medlemmarna, eftersom revisorn med en auktorisation troligtvis värnar mer om sin yrkesroll än någon som är revisor ideellt. Den andra bristen är att revisorer idag inte har någon rätt att kräva ut handlingar från styrelsen.²³¹ Styrelsen har idag endast en skyldighet att besvara frågor, men inte att lämna ut handlingar. Om revisorn hade en större möjlighet att kräva handlingar kan eventuella lögnar från styrelsen synas, och fakturor kan granskas mot vad som faktiskt har utförts. Det medför att orden från en kapad förening kan granskas på ett rättvisare sätt och med hjälp av handlingarna kan medlemmarna i föreningen få en bättre insyn i styrelsens arbete.

En annan ändring som hade utgjort ett skydd för de boende är att göra lagen om ekonomiska föreningar strängare i de delar som handlar om stadgeändringar. Det är idag tämligen enkelt att få en stadgeändring till stånd. Och om en förening blir kapad kan den ohederliga styrelsen gå in och ändra stadgarna i syfte att ändra röstförhållandena, och därmed säkerställa sin maktposition. Det är särskilt det här fenomenet som har utnyttjats i en omtalad bostadsrättsförening i Malmö. Där har röstförhållandena i stadgarna justerats, så att en företrädare för ett bolag numera innehar ett antal röster som motsvarar totalt 76 % av föreningens alla röster på stämman. Om det hade varit strängare krav på en stadgeändring, som till exempel att en stadgeändring behöver godkännas på två olika stämmor, hade det funnits en större möjlighet att ingripa innan en olämplig ändring av stadgarna går igenom. Det är särskilt viktigt vid de ändringar som har en negativ inverkan på medlemmarna i föreningen har en spärr och en längre tidsperiod innan stadgeändringarna blir gällande.

Det är tydligt att den lagstiftning som finns idag inte ger ett tillräckligt skydd för de boende. Att hyresnämnden kan besluta om tvångsförvaltning på en särskild fastighet, eller att kommunen kan lösa in en fastighet med anledning av vanvård, kan vara ett effektivt medel för det enskilda fallet. Det är effektivt särskilt för de fastighetsägare som är välvilliga, men som av någon anledning inte lyckas förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt på egen hand. Det finns däremot inget som hindrar fastighetsägare som tidigare har blivit tvångsförvaltade att köpa en ny fastighet och vanvårda den nya fastigheten på samma sätt som den tidigare fastigheten. Det kommer då att krävas nya rättsprocesser för ytterligare ett ingripande i förvaltningen. Att det finns fastighetsägare som regelbundet vanvårdar sina fastigheter är ett kostsamt system för samhället - och ett ineffektivt nyttjande av fastigheter. Vanvården bidrar till långa och utdragna rättsprocesser som kan vara påfrestande ekonomiskt och psykiskt på individnivå. Rättsprocesserna medför även att tilliten till bostadsmarknaden kan avta markant. Samhället kräver fler verktyg som kan hindra dessa fastighetsägare som systematiskt missköter sina fastigheter. Det krävs att fastighetsägare tar ansvar för sitt handlande och därmed att misskötsel borde få konsekvenser. Vissa fastighetsägare kanske inte är lämpliga att inneha fastigheter med flerbostadshus. Om det är ett företag som bedriver sin verksamhet på ett ansvarslost sätt och exempelvis begår bokföringsbrott kan företagaren få ett näringsförbud, vilket innebär att denne inte längre kan bedriva företaget.²³² Om en fastighetsägare som förvaltar sin fastighet på ett

²³¹ Tegelberg, L., 2023.

²³² Kronofogden, u.å.

ansvarslöst sätt, och har fått flera beslut om tvångsförvaltning, borde det vara rimligt att denne inte längre får äga fastigheter, på liknande sätt som vid ett näringsförbud. För att kunna applicera näringsförbud på ett företag krävs det att företaget har agerat ekonomiskt brottsligt, det gör det därmed svårt att applicera näringsförbud på fastigheter. Det krävs att fastighetsägaren agerar brottsligt, men att få ett beslut om tvångsförvaltning behöver inte betyda att fastighetsägaren har agerat brottsligt. Det kan snarare handla om att fastighetsägaren agerat olämpligt eller omoraliskt. Även om det inte går att tillämpa näringsförbud rakt av är det en princip som kan vara till inspiration för vidare åtgärder mot fastighetsägare som satt i system att vanvårda fastigheter.

Att en hyresgäst har rätten att deponera sin hyra hos länsstyrelsen, då det är en brist i lägenheten som inte åtgärdas, utan risken att förverka lägenheten är ett otroligt bra skydd för hyresgästen. Varför är det inte en möjlighet för de andra boendeformerna? Om även de andra boendeformerna hade kunnat deponera sin hyra, årsavgift eller samfällighetsavgift till länsstyrelsen, utan att riskera sitt boende, hade det kunnat bli ett verktyg för en medlem i en förening att visa sitt missnöje i de fall där tillsägelser om fel och brister inte tas på allvar. Det hade blivit ett större inslag av konkurrens och mindre likt monopol, då det finns två sätt att betala avgiften. Föreningen behöver därmed hålla sina medlemmar nöjda för att få in ekonomiska medel, och det blir ett incitament att sköta föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning på ett sätt som är pålitligt. Möjligheten för den boende att deponera avgiften hos länsstyrelsen vid brister jämställer maktbalansen mellan den boende och hyresvärden eller föreningen, som annars har ett tydligt övertag.

Det finns ett fenomen som denna diskussion cirkulerar tillbaka till, att de som bor i en hyresrätt har ett stort antal skyddsbarriärer och många steg som den boende själv kan ta för att en brist ska bli åtgärdad. Det är något som saknas hos boendeformerna med en bakomliggande förening. Att man tillsammans med sitt boende även är medlem i en förening kan ha väldigt många fördelar. Det kan ge en känsla av samhörighet; medlemmen har rösträtt och kan påverka sin boendemiljö långt mer än vad en hyresgäst har möjlighet till, att alla är medlem i samma förening kan även uppmuntra alla att ta hand om sitt boende och gemensamma ytor eftersom man vill trivas där man bor. Men alla dessa fördelar hänger på att föreningen är aktiv och hederlig. Så fort föreningen slutar att vara aktiv är föreningsmedlemmarna nästintill maktlösa. Om det inte hålls stämmor, om andelen röster är obalanserade, om styrelsen inte utför de uppgifter som åligger dem eller om föreningen på annat sätt inte fungerar på ett acceptabelt sätt är det mycket svårt för den enskilde att göra något åt saken. Om en boende har meddelat en brist i lägenheten som ligger under föreningens ansvar, men styrelsen inte gör något åt bristen, finns det få alternativ att åtgärda bristen. De realistiska alternativen är att självmant frånträda lägenheten, försöka kalla till en extrainsatt stämma och själv gå in i styrelsen eller stämma föreningen i allmän domstol för skadestånd. Men att stämma föreningen är en stor risk för den enskilde. Föreningen har generellt sett ett större kapital för att ta in någon som kan utföra mätningar eller en duktig jurist, bevisbördan ligger på den som stämmer vilket innebär att det är den enskilde som har bevisbördan. Risken att den enskilde förlorar och då även behöver ta föreningens

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

rättegångskostnader gör ett domstolsförfarande dyrt samt att en stämning ger föreningen ett dåligt rykte, så att det kan bli svårt att få lägenheten såld. Blir lägenheten såld är risken också stor att marknadspriset minskar och den boende kan därmed gå i förlust på två håll. Det krävs därmed ytterligare skydd för de som bor och är medlem i en förening som inte är aktiv.

9 Slutsatser

Anledningen till att tvångsförvaltning är ovanligt förekommande beror bland annat på att kraven kring vad som utgör en god förvaltning är utspridda mellan många olika bestämmelser och föreskrifter. Ett annat skäl är för att många tvister förlikas innan det att det kan bli ett myndighetsbeslut eller rättsligt prövat i en domstol. För att förenkla för fastighetsägare skulle det vara fördelaktigt att arbeta fram en tydlighet i kraven på förvaltningen, antingen i lag eller genom en distinkt rättspraxis. En annan grund till att tvångsförvaltning är sällsynt är för att tvångsförvaltningen är det sista steget i en process. Det finns ofta andra verktyg att ta till hands innan dess att en tvångsförvaltning kommer på tal. Tvångsförvaltning är den sista utvägen ty det är en inskränkning i den grundlagsskyddade äganderätten.

Eftersom alla former av ingripanden i förvaltningen, både förvaltningsförelägganden och tvångsförvaltning, är ovanliga är det idag för tidigt för att se om rättspraxis har ändrats efter ändringen i bostadsförvaltningslagen. Det finns inte ett tillräckligt stort antal beslut från hyresnämnden för att se några tydliga samband mellan de olika besluten. Det är för tidigt att avgöra om den nya företeelsen med förvaltningsföreläggande får den tänkta funktionen eftersom det hittills endast dömts ut enstaka gånger. Det kan därmed krävas en ny utredning som endast undersöker om rättspraxis angående ingripande i förvaltningen har ändrats. Det kommer emellertid dröja ett antal år tills det finns ett tillräckligt stort underlag för att kunna göra en analys och se sambanden, då det endast döms ut några få ingripanden i förvaltningen per år.

Hyresrätter har ett långt mer utvecklat skyddsnät än vad upplåtelseformerna med en förening har. Det krävs mer jämlikhet mellan boendeformerna i ett flerbostadshus, vilket propositioner, statliga utredningar och direktiv också pekar på. En skyddsåtgärd hade varit att utvidga bostadsförvaltningslagen så att tvångsförvaltning hade kunnat tillämpas på alla typer av flerbostadshus, men det är inte troligt att det är en ändring som sker inom en snar framtid eftersom den senaste ändringen i lagen trädde i kraft för ungefär ett år sedan. För att lagändringen ska få en ärlig chans att fungera måste mer tid passera, innan nya ändringar på samma lag införs. Förarbetena som har diskuterats tyder även på att det är andra lagar som har brister, vilket har en högre prioritet att åtgärda för att öka skyddet för de boende. Förbättringar som kan göras, för att stärka skyddet för de upplåtelseformer som är styrda av en förening, är bland annat att införa ett krav på godkänd eller auktoriserad revisor och göra processen för stadgeändringar strängare. Ett förslag är att utveckla ett verktyg för att hindra fastighetsägare som förvaltar sina fastigheter på ett icke acceptabelt sätt att fortsätta äga fastigheter, som liknar näringsförbud på ett företag. Ett annat förslag som ger ett större skydd för de boende är att ge fler än bara de som är bosatta i hyresrätter alternativet att deponera sin avgift/hyra till länsstyrelsen.

Nu är det dags att återkoppla till problemet med vattenläcka som introducerades i arbetets inledning. Vad kan du som boende göra för att åtgärda en vattenläcka från taket i ett flerbostadshus?

Om det är en vattenläcka i taket i ett flerbostadshus där vattnet tränger in i lägenheterna högst upp i byggnaden blir konsekvenserna att lägenheten blir vattenskadad, det börjar växa mögel i lägenheten och luften är för fuktig. Det föreligger uppenbara brister i lägenheten som behöver åtgärdas för att inte vara en olägenhet för människors hälsa. Om du bor i en hyresrätt kan du först och främst säga till din hyresvärd, som ska åtgärda bristen. Om hyresvärden inte åtgärdar bristen kan du bland annat avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, få nedsättningar av hyran eller säga upp ditt hyresavtal. Du har även rätt att få skadestånd för din egendom som skadas av vattnet. Du kan också ansöka om ett åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden. Om inga av dessa åtgärder hjälper kan du som hyresgäst höra av dig till en hyresgästförening eller din kommun och få hjälp att ansöka om ingripande i förvaltningen hos hyresnämnden. Din hyresvärd kan då få ett förvaltningsföreläggande där hyresvärden ska åtgärda bristen i förvaltningen, eller så kan fastigheten bli tvångsförvaltningsad. Din hyresvärd mister då rätten att ta beslut om den ekonomiska eller tekniska förvaltningen. Rätten går då till en förvaltare istället. Du kan också som hyresgäst deponera din hyra hos länsstyrelsen, ett sätt för dig att visa ditt missnöje.

Bor du istället i en bostadsrätt är det du som bostadsrättshavare som har ansvar för att lägenheten hålls i gott skick. Men taket är en del av den bärande konstruktionen, det åligger därmed bostadsrättsföreningen att taket är tätt och inte läcker in i bostadslägenheterna. Även i en bostadsrätt har du rätt att avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, efter det att styrelsen har blivit meddelad om bristen. Det finns även ett skadeståndsansvar för föreningen för de skador på din egendom som vattenläckan ledde till. Det finns dock ingen rätt för dig som bostadsrättshavare att ansöka om föreläggande, tvångsförvaltning eller möjligheten att deponera årsavgiften.

Även i en kooperativ hyresrätt är det du som innehar hyresrätten som har ansvar för att hålla lägenheten i ett gott skick. Men likt en bostadsrätt åligger det den kooperativa hyresrättsföreningen att den bärande konstruktionen är säker. Det finns inga bestämmelser som ger dig som innehar en kooperativ hyresrätt att avhjälpa en brist i din lägenhet på föreningens bekostnad. I övrigt är du som kooperativ hyresgäst utelämnad, eftersom det inte finns någon rätt att ansöka om föreläggande, tvångsförvaltning eller deponera årsavgiften. Dessutom gäller bestämmelserna om ekonomisk ersättning endast för föreningen, i de fall du som hyresgäst utför arbeten som skadar föreningen. Det finns alltid möjligheten att stämma den kooperativa hyresgästföreningen för ett "vanligt" skadestånd, men det finns ingen paragraf i lagen om kooperativ hyresrätt som ger dig rätt till ersättning för skadorna som föreningen orsakar.

I en ägarlägenhet är normen att fasaden och taket åligger samfällighetsföreningen. Inte heller i ägarlägenheten finns rätten för dig som fastighetsägare att avhjälpa bristen på bekostnad av samfällighetsföreningen. Du som fastighetsägare har en skyldighet att åtgärda bristen, så att inte dina grannar skadas av bristen i lägenheten. Om det skulle bli skador i grannens lägenhet har du en skadeståndsskyldighet gentemot din granne. Men det finns inga specifika bestämmelser angående skadestånd mellan dig som fastighetsägare och samfällighetsföreningen om föreningen åsamkar dig skador. Det finns inte heller i en ägarlägenhet möjlighet att ansöka om föreläggande, tvångsförvaltning eller deponera det uttaxerade beloppet hos länsstyrelsen. Likt den kooperativa hyresrätten kan du som fastighetsägare stämma föreningen i allmän domstol för skadorna, men det finns inga bestämmelser angående skadestånd i relevant lag.

Ett ämne för vidare efterforskning är otydligheten i vad som utgör en godtagbar förvaltning, för att reducera förvirringen som kan uppstå i frågan. De rättsfall som analyserades i detta arbete hade så skilda förutsättningar att det var svårt att se samband dem emellan. En potentiell fråga att vidare utreda är om det är den tekniska eller ekonomiska förvaltningen som har störst inverkan på hur väl kraven uppfylls.

Ett annat ämne för vidare efterforskning är om rättspraxis angående tvångsförvaltning har ändrats i och med ändringen som trädde i kraft 2022. Det är i skrivande stund för tidigt för att se effekten av lagändringen. Frågor som vidare kan studeras är om förvaltningsföreläggande får den tänkta funktionen och hur förvaltningsföreläggande påverkar beslut om tvångsförvaltning.

10 Referenser

10.1 Offentligt tryck

10.1.1 Förarbeten

10.1.1.1 Propositioner

Prop. 1939:166. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m.m.*

Prop. 1968:61 Bih. A. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående riktlinjer för företagareföreningarnas organisation och verksamhet, m.m.*

Prop. 1968:91. *Med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen, m.m.*

Prop. 1970:133. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, m. m.*

Prop. 1971:12. *Med förslag till bostadsrättslag, m.m.*

Prop. 1972:109. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till expropriationslag.*

Prop. 1974:150. *Proposition angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.*

Prop. 1980/81:8. *Med förslag till utsökningsbalk.*

Prop. 1990/91:92. *Med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.*

Prop. 1993/94:199. *Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.*

Prop. 1997/98:45. *Miljöbalk.*

Prop. 1997/98:46. *Ändringar i hyreslagen m.m.*

Prop. 2001/02:62. *Kooperativ hyresrätt.*

Prop. 2008/09:91. *Ägarlägenheter.*

Prop. 2009/10:162. *Ersättning vid expropriation.*

Prop. 2020/21:201. *Stärkt skydd för hyresgäster.*

Prop. 2021/22:171. *Tryggare bostadsrätt.*

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

10.1.1.2 Statens offentliga utredningar

SOU 1969:50. *Expropriationsändamål och expropriationsersättning m.m.*

SOU 2000:2. *Olika bostadsrättsfrågor.*

SOU 2017:31. *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.*

SOU 2017:33. *Stärkt ställning för hyresgäster.*

SOU 2022:39. *Ett register för alla bostadsrätter.*

10.1.2 Praxis

10.1.2.1 Högsta domstolen

NJA II 1908 nr 5:1 s. 140

NJA 1916 s. 229

NJA 1917 s. 331

NJA 1928 s. 70

NJA 1939 s. 213

NJA 1941 s. 560

NJA 1947 s. 411

NJA 1960 s. 619

NJA 1978 s. 389

NJA 1981 s. 409

NJA 1986 s. 670 (I)

NJA 1993 s. 13

NJA 1996 s. 495

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

NJA 2002 s. 213

NJA 2008 s. 910

NJA 2016 s. 303

NJA 2018 s. 301

NJA 2019 s. 1013

10.1.2.2 Hovrätten

HovR mål nr 5156-05

HovR T 3621-13

HovR T 5516-09

HovR ÖH 1440-10

HovR ÖH 2888-21

HovR ÖH 3969-08

HovR ÖH 4748-08

HovR ÖH 5792-12

HovR ÖH 5863-13

HovR ÖH 5922-11

HovR ÖH 6342-13

HovR ÖH 6878-03

HovR ÖH 6899-07

HovR ÖH 8233-08

HovR ÖH 13591-20

MÖD 2002:3

MÖD 2009:8

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

MÖD 2011:12

MÖD 2011:26

MÖD 2012:20

MÖD M 2747-13

MÖD M 3044-12

MÖD M 3812-15

RH 1982:113

RH 2014:45

RH 2017:23

10.1.2.3 Tingsrätten

TR M 83/11

10.1.2.4 Bostadsdomstolen

RBD 39:81

RBD 1979:37

10.1.3 Avgöranden i hyresnämnden

Hyresnämnden i Jönköping, ärende nr 1494-19

Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 1423-13

Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 2960-21

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 390-21

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 487-19

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 2348-11

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 4167-11

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 4579-12

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 4763-08

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5258-01

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5622-08

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5646-13

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 6052-04

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 7020-04

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 12782-21

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr H 2492-22

Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr H 6731-22

10.1.4 Övrigt offentligt tryck

10.1.4.1 Direktiv

Dir. 2015:83. *Stärkt ställning för hyresgäster.*

Dir. 2015:97. *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.*

Dir. 2020:123. *Ett offentligt register för bostadsrätter.*

Dir. 2022:117. *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden.*

Dir. 2022:93. *Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv.*

10.1.4.2 Motioner

Motion till riksdagen 2019/20:329. *Kapade och plundrade bostadsrättsföreningar.*

Motion till riksdagen 2021/22:2608. *Stärkt ställning för bostadsrättsinnehavare.*

Motion till riksdagen 2022/23:910. *En ekonomiskt och socialt hållbar bostadsmarknad.*

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

10.1.4.3 Utskottsbetänkanden

Bet. 2019/20:CU9

Bet. 2021/22:CU5

Bet. 2022/23:CU10

Bet. 2022/23:CU12

Bet. 2022/23:CU14

Bet. 2022/23:FiU22

Bet. 2022/23:JuU12

Bet. 2022/23:KrU11

Bet. 2022/23:SkU11

Bet. 2022/23:SkU12

Bet. 2022/23:SkU13.

10.2 Litteratur

Justitiedepartementet (november 1969). *P.M. angående tvångsförvaltning av bostadsfastighet*. Stockholm: Justitiedepartementet.

10.3 Lagkommentarer

Billquist, B., Olsson, L., Thomsson, R. (22 september 2022). *Hysesförhandlingslagen och anslutande lagstiftning*. Norstedts Juridik. (JUNO).

Edling, T. (1 mars 2016a). *JORDABALK (1970:994) 12 kap. 1 §*. Lexino (JUNO).

Edling, T. (1 september 2016b). *JORDABALK (1970:994) 12 kap. 24 §*. Lexino (JUNO).

Edling, T. (31 augusti 2016c). *JORDABALK (1970:994) 12 kap. 24 a §*. Lexino (JUNO).

Edling, T. (7 september 2017). *JORDABALK (1970:994) 12 kap. 62 §*. Lexino (JUNO).

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Edling, T. (3 december 2018a). *JORDABALK (1970:994) 12 kap. 11 §*. Lexino (JUNO).

Edling, T. (4 december 2018b). *JORDABALK (1970:994) 12 kap. 18a §*. Lexino (JUNO).

Edling, T. (3 december 2018c). *JORDABALK (1970:994) 12 kap. 18b §*. Lexino (JUNO).

Jensen, U. (21 oktober 2015a). *Expropriationslag (1972:719) 4 kap. 1 §*. Lexino (JUNO).

Jensen, U. (21 oktober 2015b). *Expropriationslag (1972:719) 2 kap. 7 §*. Lexino (JUNO).

Nilsson Hjorth, B. & Ugglå, I. (24 februari 2023). *Bostadsrättslagen*. Norstedts Juridik. (JUNO).

Zetterberg, C. (2 februari 2021a). *Miljöbalk (1998:808) 9 kap. 3 §*. Lexino (JUNO).

Zetterberg, C. (2 februari 2021b). *Miljöbalk (1998:808) 9 kap. 9 §*. Lexino (JUNO).

10.4 Elektroniska källor

Bostadsrätterna (11 september 2020). *Bostadsrättslagen firar 90 år – Grattis!*. Hämtad den 17 mars 2023 från:

<https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2020/bostadsrattslagen-firar-90-ar-grattis>

Boverket (mars 2005). *Kooperativ hyresrätt — Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen*. Hämtad den 15 mars 2023 från:

https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/kooperativa_hyresratter.pdf.

Boverket (juli 2020). *Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR*. Hämtad den 10 april 2023 från:

https://www.boverket.se/contentassets/a9a584aa0e564c8998d079d752f6b76d/konsoliderad_bbr_2011-6.pdf.

Boverket (16 februari 2022). *Din hälsa kan påverkas av det termiska klimatet*. Hämtad den 11 april 2023 från:

<https://www.boverket.se/sv/byggande/forebygg-fel-brister-skador/konsekvenser-samhället/konsekvenser-halsan/halsokonsekvenser-av-termisk-komfort/>.

Boverket (12 april 2023). *Vad är radon?*. Hämtad den 17 april 2023 från:

<https://www.boverket.se/sv/byggande/halsa-och-inomhusmiljo/radon/vad-ar-radon/>.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Chersich, M. F., Pham, M. D., Area, A., Haghghi, M. M., Manyuchi, A., Swift, C. P., Wernecke, B., Robinson, M., Hetem, R., Boeckmann, M., Hajat, S. (4 november 2020). *Associations between high temperatures in pregnancy and risk of preterm birth, low birth weight, and stillbirths: systematic review and meta-analysis*. *BMJ* 2020;371:m3811. DOI:10.1136/bmj.m3811. Hämtad den 19 april 2023 från: <https://www.bmj.com/content/bmj/371/bmj.m3811.full.pdf>.

Folkhälsomyndigheten (4 februari 2014a). *FoHMFS 2014:18 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation*. Hämtad den 12 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/contentassets/641784832543443ea4eebe9b300c244e/fohmfs-2014-18.pdf>.

Folkhälsomyndigheten (3 januari 2014c). *Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer FoHMFS 2014:14*. Hämtad den 10 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/publikationer-och-material/publikationsarkiv/f/folkhalsomyndighetens-allmanna-rad-fohmfs-2014-14/>.

Folkhälsomyndigheten (12 april 2022a). *Tillsyn och tillsynsvägledning enligt miljöbalken*. Hämtad den 14 februari 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/tillampa-miljobalken/tillsyn/>.

Folkhälsomyndigheten (19 maj 2022b). *Hälsoeffekter av värmeboljor – En kunskapssammanställning*. Hämtad den 11 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/publikationer-och-material/publikationsarkiv/h/halsoeffekter-av-varmeboljor/>.

Folkhälsomyndigheten (18 mars 2022c). *Tillsynsvägledning om fukt och mikroorganismer*. Hämtad den 10 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/fukt-och-mikroorganismer/#link1>.

Folkhälsomyndigheten (9 februari 2023a). *Vägledning om ventilation*. Hämtad 12 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/ventilation/>.

Folkhälsomyndigheten (17 januari 2023b). *Vägledning om luftkvalitet*. Hämtad 12 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/luftkvalitet/>.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Folkhälsomyndigheten (29 mars 2023c). *Skadedjur och ohyra*. Hämtad 14 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa-och-halsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/skadedjur/>.

Hem & Hyra (25 november 2020). *Värstingvärd får maxstraff – hyresbus tvångsförvaltas*. Hämtad 4 maj 2023 från: <https://www.hemhyra.se/nyheter/ballo-zachrissons-fastighet-tvangsforvaltas-fem-ar-ett-maxstraff/>.

Hyresgästföreningen (u.å.). *Ohyra och skadedjur i hyresrätt*. Hämtad 14 april 2023 från: https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/lagenheten/skadedjur_och_ohyra/?gclid=CjwKCAjwrpOiBhBVEiwA_473dHA6C_vva80Ho6N-3JnQpSjld-nP6MiTOMp4IqZiHjXaGTXoXu916xoCy8IQAvD_BwE.

Juristjouren (u.å.). *Besittningsskydd – Vad innebär det?*. Hämtad 14 maj 2023 från: <https://juristjouren.se/besittningsskydd-vad-innebar-det/>.

Kronofogden (u.å.). *Näringsförbud*. Hämtad 9 maj 2023 från: <https://kronofogden.se/du-har-ett-krav-mot-nagon/tillsyn-over-konkursforvaltare-och-rekonstruktorer/naringsforbud>.

Lantmäteriet (u.å.). *Ägarlägenheter*. Hämtad 17 mars 2023 från: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/andra-lagg-ihop-och-dela-en-fastighet/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/>.

Livsmedelverket (11 feb. 2019). *Radioaktiva ämnen i livsmedel och i dricksvatten från egen brunn. Rapport 19 del 2 - 2017*. Hämtad 17 april 2023 från: <https://www.livsmedelsverket.se/globalassets/publikationsdatabas/rapporter/2017/2017-nr-19-del-2-radioaktiva-amnen-i-livsmedel-och-i-dricksvatten-fran-egen-brunn-riskvarderingsrapport.pdf>.

SCB (21 april 2022a). *Boende i Sverige*. Hämtad den 13 mars 2023 från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>.

SCB (21 april 2022b). *Hushållens boende 2021*. Hämtad den 13 mars 2023 från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2021/>.

SKB (u.å.). *Vi skapar rum för gott – och alla*. Hämtad den 15 mars 2023 från: <https://www.skb.org/om-oss/>.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

Socialstyrelsen (september 2005). *Temperatur inomhus*. Hämtad 11 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/contentassets/a22abd3cdc1042e195d50fe4484a7fb9/temperatur-inomhus.pdf>.

Strålsäkerhetsmyndigheten (05 mars 2018). *Hälsorisker med radon*. Hämtad 13 april 2023 från: <https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/omraden/radon/vad-ar-radon/halsorisker-med-radon/>.

Strålsäkerhetsmyndigheten (12 augusti 2020). *Vad är radon?*. Hämtad 13 april 2023 från: <https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/omraden/radon/vad-ar-radon/n/>.

Sveriges Domstolar (28 oktober 2022). *Om bostaden behöver rustas upp*. Hämtad 24 april 2023 från: <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/bostads-skick/om-bostaden-behoover-rustas-upp/>.

Thompson, R., Hornigold, R., Page, L., Waite, T. (2 juli 2018). *Associations between high ambient temperatures and heat waves with mental health outcomes: a systematic review*. Public Health. 2018;161:171-91. DOI:10.1016/j.puhe.2018.06.008. Hämtad den 19 april 2023 från: <https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S0033350618302130?token=8A18AA81EA853CB22E0DD3E646F9A2B3C77B7F5FA84A4F9C8B34C67B7197D60BE841D035473BEA3DE2B46AD848EC808E&originRegion=eu-west-1&originCreation=20230419142014>.

World Health Organization (1 januari 2009). *WHO guidelines for indoor air quality : dampness and mould*. Hämtad den 10 april 2023 från: <https://www.who.int/publications/i/item/9789289041683>.

10.5 Podcast

Hyrespodden (2 januari 2023). *Avsnitt 41 - Tvångsförvaltning*. Hyresgästföreningen. [Podcast].

10.6 E-post

Lindgren, J. (3 maj 2023). Mejlkontakt. Jurist, Domstolsverket.

Nilsson Öhrnell, C. O. (26 januari 2023). Mejlkontakt. Hyresråd, Hyresnämnden i Jönköping.

Tvångsförvaltning av flerbostadshus - samma boendesituation kan skilja sig avsevärt beroende på boendeform.

10.7 Muntliga källor

Tegelberg, L. (20 februari 2023). Fysiskt möte. Jurist, enskild firma.

10.8 Examensarbeten

Aydogan, A. (2015). *Förvärv och förvaltning av hyreshus - En utredning av de nya lagstiftningarnas tillämpning*. Kungliga Tekniska Högskolan. Hämtad 13 feb 2023 från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:838993/FULLTEXT01.pdf>

Löv, U. (2018). *Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m. – En analys och redovisning av Hyresgästutredningens framtagna överväganden och förslag*. Linköpings universitet. Hämtad 17 feb 2023 från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1199425/FULLTEXT01.pdf>.

10.9 Figurer och tabeller

Domstolsverket (22 februari 2023). *Domstolsstatistik 2022*. Hämtad 1 maj 2023 från: https://www.domstol.se/globalassets/filer/gemensamt-innehall/styrning-och-riktlinjer/statistik/2021/domstolsstatistik_2022.pdf.

Folkhälsomyndigheten (4 februari 2014b). *FoHMFS 2014:17 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inombus*. Hämtad 11 april 2023 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/contentassets/da13aa23b84446d3913c4ec32a6a276d/fohmfs-2014-17.pdf>.

Pettersson, C. (23 februari 2023). *Därför är de så svårt att få missköta hus tvångsförvaltade*. Hem & Hyra. Hämtad 1 maj 2023 från: <https://www.hemhyra.se/reportage/darfor-ar-de-sa-svart-att-fa-misskotta-hus-tvangsforvaltade/>

SCB (21 april 2022a). *Boende i Sverige*. Hämtad 13 mars 2023 från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>.

SCB (21 april 2022b). *Hushållens boende 2021*. Hämtad 13 mars 2023 från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2021/>.