



Svensk författningssamling

Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Utfärdad den 25 november 2021

SFS 2021:1099

Publicerad
den 30 november 2021

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)

*dels att 7 § ska upphöra att gälla,
dels att rubriken närmast före 3 § ska utgå,
dels att 2–6, 18, 25, 29, 30 och 32 §§ ska ha följande lydelse,
dels att rubriken närmast före 1 § ska lyda ”Lagens tillämpningsområde”,
dels att det närmast före 2, 4 och 6 §§ ska införas nya rubriker av följande lydelse.*

Förutsättningar för ingripande i förvaltningen

2 §² Hyresnämnden får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att

1. eftersätta underhållet av fastigheten eller
2. annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Ett beslut om ingripande i förvaltningen får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten förvaltas på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna, om en ansökan om ingripande kommer in till hyresnämnden inom tre år från det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart.

3 § Hyresnämnden får, utöver i de fall som anges i 2 §, besluta om ingripande i förvaltningen om fastighetsägaren inte hyr ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

Formerna för ingripande

4 § Ett ingripande i förvaltningen kan avse antingen att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen (förvaltningsföreläggande) eller att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

5 § Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas hur allvarliga bristerna i förvalt-

¹ Prop. 2020/21:201, bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42.

² Senaste lydelse 2010:25.

Förvaltningsföreläggande

6 § I ett förvaltningsföreläggande ska hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen inom viss tid. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.

Föreläggandet får förenas med vite.

18 §³ Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid som förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första stycket eller 3 §, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den bestämda tiden finns skäl för att tvångsförvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden. Förlängning får ske med högst tre år i taget, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första stycket eller 3 §. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Om det inte längre finns skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen omedelbart ska upphöra.

25 §⁴ Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode och ersättning för de utgifter som uppdraget har krävt. Beslut om detta fattas av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet och ersättningen ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden beslutar att fastighetsägaren helt eller delvis ska betala arvodet eller ersättningen personligen.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

29 § En ansökan om ingripande i förvaltningen får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster.

Sedan ett beslut om tvångsförvaltning har meddelats, ska en fråga som rör förvaltningen tas upp till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och om något annat inte följer av en särskild bestämmelse. Nämnden får också självmant ta upp en fråga som rör förvaltningen, om inte något annat följer av en särskild bestämmelse.

30 §⁵ En ansökan om ingripande i förvaltningen kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om ingripande i förvaltningen görs.

Om fastigheten överlåts efter att ansökan har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i första stycket, ska rättegångsbalkens bestäm-

³ Senaste lydelse 2010:25.

⁴ Senaste lydelse 2010:25.

⁵ Senaste lydelse 2000:242.

melser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om ingripande i förvaltningen riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

32 § Hyresnämnden ska självant ta upp en fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter en skyldighet enligt 6 §, 16 § andra stycket eller 17 §. För böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Om ett föreläggande har förenats med vite enligt denna lag får vitet inte förvandlas till fängelse.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande om ett ärende om särskild förvaltning har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

MORGAN JOHANSSON

Jonas Pontén
(Justitiedepartementet)