



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020108

**BESLUT**  
2017-11-03  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 4606-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2017-04-28 i ärende nr 988-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Hyresgästföreningen, 802001-5106  
Box 17203  
200 10 Malmö

Ombud: Juristen A.P.  
Samma adress

### Motpart

D.D.

## SAKEN

Ansökan om särskild förvaltning

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut åläggs D.D. att överlämna förvaltningen av fastigheten Atleten X i Malmö till särskild förvaltare (förvaltnings-åläggande).
  2. D.D. ska betala ersättning för Hyresgästföreningens rättegångskostnad med 10 000 kr, allt avseende ombudsarvode, samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut tills betalning sker.
- 

Dok.Id 1357104

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–15:00
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Hyresgästföreningen har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i hovrätten.

D.D. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

**PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anförde i hyresnämnden.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Om en fastighet inte uppfyller de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna (2 § första stycket bostadsförvaltningslagen [1977:792]). Vad som åligger fastighetsägaren med avseende på fastighetens förvaltning framgår bl.a. av bestämmelserna om lägenhets skick i 12 kap. 9 - 18 § jordabalken. Det innebär att fastighetsägaren är skyldig att se till att uthyrda bostadslägenheter befinner sig i brukbart skick och att löpande underhålla dem. Också hälsovårds- och byggnadslagstiftningen ställer krav på att fastighetsägaren ska underhålla och i andra avseenden vårda fastigheten.

Bestämmelsen om särskild förvaltning omfattar, utöver brister som hänför sig till själva fastigheten, brister av sådant slag som mera hänför sig till fastighetsägarens person, t.ex. om fastighetsägaren systematiskt drar ut på och försenar angelägna reparationer i fastigheten genom upprepade uppskov och löftesbrott. För att ett åsidosättande av någon förpliktelse rörande förvaltningen ska föranleda ingripande i

form av särskild förvaltning, förutsätts det att verkningarna av försummelsen har haft en viss intensitet och varaktighet. Som regel förutsätts det också att de boende samfällt har haft kännning av de uppkomna olägenheterna. (Se prop. 1976/77:151 s. 81 f.)

Hovrätten prövar först frågan om det finns förutsättningar att besluta om särskild förvaltning av provningsfastigheten.

Av utredningen framgår att bristerna i förvaltningen har varit genomgående för hela fastigheten och bl.a. bestått i mögelskador, problem med avrinningen av vatten, bristande ventilation, drag från fönster och dörrar samt fönster som inte kunnat öppnas. Enligt hovrättens bedömning har bristerna i förvaltningen haft den omfattning och varit av sådant slag att provningsfastigheten inte kan anses ha uppfyllt de krav som bostadshyresgäster har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick. Det finns därför förutsättningar att besluta om att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning.

Hovrätten övergår härfter till att pröva frågan om formerna för den särskilda förvaltningen.

En fastighetsägare kan i ett beslut om särskild förvaltning åläggas att överlämna förvaltningen till en särskild förvaltare om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning (förvaltningsåläggande; 2 § fjärde stycket 1 bostadsförvaltningslagen). Om bristerna i förvaltningen i stället är av allvarligt slag eller det kan antas att ett förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning kan en fastighet i ett beslut om särskild förvaltning ställas under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning; 2 § fjärde stycket 2 bostadsförvaltningslagen). Skillnaden mellan de två förvaltningsformerna ligger i hur allvarliga bristerna i förvaltningen är.

Att D.D. återigen är föremål för ett ärende om särskild förvaltning och att han har fått både ett åtgärdsföreläggande och ett vitesföreläggande meddelat mot sig är enligt hovrättens bedömning omständigheter som talar för att förvaltningen av fastigheten fungerar så bristfälligt att det kan finnas förutsättningar för att ställa fastigheten

under tvångsförvaltning. Bristerna i förvaltningen har emellertid varit av mindre allvarligt slag och D.D. har åtgärdat samtliga brister under handläggningen i hyresnämnden. Hovrätten bedömer därför att det för närvarande inte finns förutsättningar att besluta om tvångsförvaltning.

Den återstående frågan är då om det finns förutsättningar att besluta om förvaltningsåläggande.

Enligt förarbetena till bestämmelsen kan ett förvaltningsåläggande vara lämpligt om det i fastigheten förekommer ett flertal mindre missförhållanden vilka var för sig inte motiverar ett ingripande enligt lagen men som sammantaget visar på att förvaltningen av fastigheten inte uppfyller de krav som hyresgästerna har rätt att ställa. Om det redan på förhand är tydligt att fastighetsägaren inte kommer att följa ett förvaltningsåläggande, t.ex. när tidigare försök med förvaltningsåläggande har misslyckats eller det finns anledning att befara att fastighetsägaren kommer motarbeta förvaltaren kan hyresnämnden i stället besluta om tvångsförvaltning utan föregående förvaltningsåläggande. (Se prop. 2009/10:21 s. 47.)

Av utredningen framgår att det har förekommit ett flertal mindre allvarliga missförhållanden i förvaltningen av fastigheten och att D.D. konsekvent dragit ut på tiden vid reparationer och underhåll. Enligt hovrättens bedömning är bristerna i själva fastigheten och de brister som är att hänföra till D.D.s person av sådant slag att det finns förutsättningar besluta om förvaltningsåläggande.

Frågan är då om en fastighetsägare, när bristerna i förvaltningen inte är så allvarliga att de motiverar ett beslut om tvångsförvaltning, kan undgå att fastigheten ställs under särskild förvaltning genom att motsätta sig det. Det framgår varken av bestämmelsens ordalydelse eller av förarbetena att en fastighetsägare måste samtycka till ett förvaltningsåläggande för att det ska finnas förutsättningar att besluta om det. Hovrätten konstaterar dock att ett förvaltningsåläggande i viss mån förutsätter att fastighetsägaren samarbetar vid upprättandet av förvaltningsavtalet och överlämnandet av förvaltningen till den särskilda förvaltaren. Enligt hovrättens mening ska den omständigheten att det kan befaras att en fastighetsägare inte kommer att medverka vid

ett förvaltningsåläggande inte innebära att det därmed saknas förutsättningar för att besluta om det, särskilt med beaktande av att ett tidigare misslyckat försök med förvaltningsåläggande i sig kan utgöra skäl för att besluta om tvångsförvaltning av den berörda fastigheten i ett senare skede. Mot bakgrund härav bedömer hovrätten att D.D. ska åläggas att överlämna förvaltningen av prövningsfastigheten till en särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Hyresgästföreningens överklagande ska alltså bifallas.

Det ankommer på hyresnämnden att bestämma den tid under vilken förvaltningen ska pågå och godkänna förvaltningsavtalet.

### **Rättegångskostnader**

Vid denna utgång ska D.D. ersätta Hyresgästföreningen för dess rättegångskostnad i hovrätten. Yrkat belopp är skäligt.

---

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Gun Lombach, referent, och Adrian Engman.



HYRESNÄMNDEN I  
MALMÖ

**PROTOKOLL**  
2017-04-26  
**BESLUT**  
2017-04-28

Aktbilaga 15  
Ärende nr  
988-17 Rotel 4

**Nämnden**

Hyresrådet Paula Lundberg  
Övriga ledamöter: Mats Andersson och Elisabeth Andersson

**Protokollförare**

Oskar Sundin

**Plats för handläggningen**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Atleten X

**SÖKANDE**

Hyresgästföreningen, 802001-5106  
Box 17203  
200 10 Malmö

Ombud: A.P.

Hyresgästföreningen Södra Skåne  
Box 17203  
200 10 Malmö

**MOTPART**

D.D.

**Saken**

Ansökan om särskild förvaltning

Vid fortsatt enskild överläggning fattas följande

**BESLUT**

att meddelas den 28 april 2017 kl. 11.00.

Ansökan avslås.

Dok.Id 77271

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se	040-30 27 28	måndag – fredag 08:00-16:00

*Parternas talan*

Hyresgästföreningen har yrkat att hyresnämnden beslutar att ställa fastigheten Malmö Atleten X under förvaltning av en särskild förvaltare och att förvaltningen ska pågå i tre år från nämndens beslut.

Hyresgästföreningen har alternativt yrkat att hyresnämnden ålägger D.D. att överlämna förvaltningen av fastigheten Malmö Atleten X till särskild förvaltare genom att upprätta skriftligt förvaltningsavtal och att förvaltningsavtalet ska slutas för en tid av minst tre år.

D.D. har bestritt hyresgästföreningens talan i dess helhet.

Hyresgästföreningen har till utveckling av sin talan anfört huvudsakligen följande. Prövningsfastigheten innehåller fyra bostadslägenheter, som hyrs ut för boende. Prövningsfastigheten och D.D. var redan år 2012 föremål för ansökan om särskild förvaltning. D.D. har efter år 2012 eftersatt fastighetens underhåll. Han förvaltar inte fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt. Fastigheten uppfyller inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick. Bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag.

Hyresgästföreningen har föreslagit att P.V.A. utses till förvaltare. P.V.A. har förklarat sig villig att åta sig uppdraget.

Malmö Stad har beretts tillfälle att yttra sig.

*Ostridiga förhållanden*

Följande omständigheter är inledningsvis ostridiga mellan parterna.

Miljönämnden har beslutat om förelägganden mot D.D.. Av det senast beslutet om föreläggande vid vite att åtgärda brister avseende åtta punkter, daterat den 13 februari 2017, har följande framkommit. Miljöförvaltningen har genomfört ett

flertal inspektioner i fastigheten och konstaterat allvarliga olägenheter och kraftigt eftersatt underhåll. Miljöförvaltningen har tidigare meddelat flera vitesförelägganden för att komma till rätta med bristande bostadsmiljö i fastigheten. Det tidigare föreläggandet fattades den 3 mars 2016. Miljöförvaltningen utförde den 16 september 2016 en inspektion för att kontrollera att tidigare meddelat föreläggande hade uppfyllts. Vid den inspektionen konstaterades att flera brister kvarstod och nya brister hade tillkommit. Miljöförvaltningen ansökte om utdömande av vite. Vitet fastställdes av mark- och miljödomstolen genom dom den 27 september 2016. Miljöförvaltningen kommunicerade de nya bristerna med fastighetsägaren, som ombads att komma in med en åtgärdsplan senast den 17 oktober 2016. Någon sådan plan har inte inkommit. Miljöförvaltningen utförde ytterligare en inspektion den 17 januari 2017, där det konstaterades att flera brister kvarstod, samt att nya hade tillkommit.

Mark- och miljödomstolen anförde i den ovan nämnda domen bl.a. följande. Föreläggandet daterat den 3 mars 2016 angav i punkt 1 att fastighetsägaren hade att inom tre veckor från delgivning städa bort allt skräp som finns på innergården och kring byggnader på fastigheten och på gångbana i anslutning till fastigheten. Punkten 1 var förenat med vite på 25 000 kr som ska betalas av fastighetsägaren om inte allt uppfylls inom utsatt tid. Även om fastighetsägaren hade forslat bort skräpet och därmed uppfyllt en del av vitesföreläggandets punkt 1, ansåg mark- och miljödomstolen att föreläggandet hade överträtts och domstolen förpliktade honom att utge vitet.

D.D. har låtit en av hyresgästerna i fastigheten stå för fastighetens fjärrvärmeabonnemang.

Hyresgästföreningen har hjälpt medlemmar till två av lägenheterna i fastigheten att ansöka om åtgärdsföreläggande vid hyresnämnden. D.D. inställde sig till nämndens första sammanträde i ärendena. Han medgav vid sammanträdet att åtgärda en del av bristerna. Han kom inte till nästföljande sammanträde med besiktning avseende den ena lägenheten. De medgivna åtgärderna hade vid sammanträdet med



besiktning inte vidtagits. Vid besiktningen, utförd den 6 december 2016, kunde konstateras följande. Mögelskada i fönstret i vardagsrummet. Två fönster, ett i vardagsrummet, ett i köket, gick inte att öppna i en del av huset, som i övrigt saknar andra förutsättningar för att vädra. Drag från fönster i badrum. Brunn i badrummet orsakar vatten på badrumsgolvet. Dörren till badrummet går inte att stänga. Stopp i handfatet i badrummet. Läckage och drag från fönster i sovrum 2. Fönster i sovrum 4 går inte att öppna. Beslut meddelades den 20 december 2016. Beslutet innebar att D.D. senast den 20 januari 2017 skulle ha åtgärdat samtliga brister utom mögelskadan, som skulle varit åtgärdad senast den 20 mars 2017

Av skriftväxling genom mejl mellan hyresgästföreningen och D.D. framgår att D.D. den 20 februari 2017 ännu inte hade åtgärdat mögelskadan eller fönstren som inte gick att öppna eller fönstren i sovrum 2 och 4. Vid sammanträde den 29 mars 2017 i förevarande ärende hade han åtgärdat de angivna bristerna utom fönstret i sovrum 4. Frågor angående den omständigheten att han låtit hyresgästerna i den ena lägenheten stå för fjärrvärmeabonnemanget diskuterades liksom hur dessa hyresgäster skulle kompenseras. D.D. förklarade att dessa hyresgäster medgavs rätt att kvitta hyresbetalningen för april månad mot fordran på honom på 15 000 och åtog sig att inom en vecka vidta följande åtgärder:

- Teckna ett näringsidkaravtal med EON avseende el och värme för fastigheten.
- Betala in 3 442 kr, dvs. återstoden av skulden som uppkommit till hyresgästerna p.g.a. att de stått för abonnemanget, till hyresgästföreningens konto
- Upprätta ett skriftligt avtal med en hantverkare om att åtgärda bristerna i sovrum 4.
- Vidta åtgärder i enlighet med miljöförvaltningens föreläggande, aktbil 4 punkterna 3, 4 och 8.

Vid sammanträdet den 5 april 2017 var parterna överens om att D.D. fullgjort sina åtaganden enligt ovan.

*Hyresnämndens bedömning*

Enligt 2 § bostadsförvaltningslagen får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick i fastigheten eller det på annat sätt framgår att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt. I beslut om särskild förvaltning kan hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna fastigheten till särskild förvaltare. Om det kan antas att ett sådant åläggande inte är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, ska nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare, tvångsförvaltning.

Eftersom D.D. bestritt att ens överlämna fastigheten till särskild förvaltare, saknas enligt nämnden förutsättningar för att ett sådant nämndens beslut skulle kunna genomföras. Vid sådant förhållande kan ansökan i den delen inte bifallas.

För att ett beslut om tvångsförvaltning ska kunna meddelas krävs att det objektivt sett kan slås fast att förvaltningen inte fungerar tillfredsställande från hyresgästernas synpunkt. Även om det i lagtexten inte nämns krav på en allvarlig grad av vanskötsel måste, med hänsyn till det ingripande i äganderätten som tvångsförvaltning trots allt utgör, det ändå föreligga en viss allvarligare grad av vanskötsel som nått en viss nivå av olägenhet för ett beslut om tvångsförvaltning.

År 2012 var D.D. föremål för en ansökan om särskild förvaltning. Han är därmed medveten om vikten av god förvaltning och riskerna med att brister i förvaltningen visas föreligga. Nämnden ansåg i det tidigare ärendet om särskild förvaltning att D.D. hade försummat förvaltningen av fastigheten, men att han hade vidtagit åtgärder för att komma till rätta med förvaltningen; vid tidpunkten för nämndens beslut hade D.D. vidtagit flera åtgärder på fastigheten, vissa åtgärder kvarstod men enligt nämnden syntes han ha för avsikt att vidta även dessa inom kort. Sammanfattningsvis ansåg nämnden att det inte fanns fog att anta att han inte skulle kunna klara uppgiften som förvaltare av fastigheten och att han inte

försummade vården av fastigheten varför förutsättningar för särskild förvaltning inte längre fanns.

De i ärendet påtalade bristerna har varit begränsade och kan inte anses ha inneburit en sådan grad av olägenhet att de omintetgjort hyresgästernas brukande av sin hyresrätt. Sedda för sig är således bristerna inte alltför allvarliga, men de är många. Det har tagit lång tid för D.D. att åtgärda dem och det var först inför hotet om ett beslut om tvångsförvaltning som D.D. rättat till bristerna.

Miljöförvaltningen har även nu varit involverad och det har förekommit ärenden i hyresnämnden om åtgärdsföreläggande. Beslut om utdömande av vite har meddelats av domstol.

De påtalade bristerna är i förevarande ärende mindre allvarliga än de brister som förelåg i ärendet från år 2012. Emellertid föreligger i dag den skillnaden att D.D. fått en kraftig varning genom nämndens beslut i det tidigare ärendet om särskild förvaltning. Att vid sådant förhållande utsätta sig för åtgärdsföreläggande och än en gång drabbas av inspektioner från miljöförvaltningen är mycket besvärande för honom, eftersom det visar på en nonchalans mot bestämmelserna om hur en fastighetsförvaltning ska utföras.

Frågan är då vilken betydelse det har att D.D., trots insikt om betydelsen av att förvalta fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt och vad han riskerar om han försummar denna förvaltning, systematiskt dragit ut på och försenat reparationer.

D.D. har förmått komma till rätta med uppkomna missförhållanden utan beslut om tvångsförvaltning. Denna omständighet i förening med det faktum att de brister som förelegat inte sammantagna kan betecknas som vanskötsel av fastigheten samt att det trots allt var fem år sedan D.D. senast stod inför ett hot om tvångsförvaltning, medför att hyresnämnden anser att situationen inte är sådan att det kan slås fast att förvaltningen inte fungerar tillfredsställande från hyresgästernas

synpunkt; förvaltningen fungerar dåligt men den är inte så otillfredsställande att grund finns för att ingripa med en så allvarlig sanktion som särskild förvaltning utgör.

Hyresnämnden vill dock anmärka att det är förvånande och djupt beklagligt att D.D. inte visat på en bättre vilja att leva upp till de krav som han vet att man ställer på en hyresvärd och att han inte sökt hjälp och stöd när han inte kunnat lösa problemen i tid.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.**

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 19 maj 2017.

---

Protokollförare

Protokollet uppvisat 2017-04-