



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060301

**DOM**  
2019-06-17  
Stockholm

Mål nr  
F 10585-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-02-01 i mål nr F 1790-15,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

L-E P

Ombud: Advokat R D

God man: A S

### Motpart

Landskrona kommun  
261 80 Landskrona

Ombud: Advokaterna S B och A L

## SAKEN

Inlösen av fastigheten X i Landskrona kommun enligt 28 § bostads-  
förvaltningslagen

---

Mark- och miljööverdomstolens domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1495673

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b> 08-561 675 59	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	---------------------------------	---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom avslår Mark- och miljööverdomstolen Landskrona kommuns ansökan om tvångsinlösen av fastigheten X i Landskrona kommun.
  2. Landskrona kommun ska betala ersättning för L-E Ps rättegångskostnader i Högsta domstolen med 33 750 kr och i Mark- och miljööverdomstolen med 57 580 kr samt ränta på beloppen enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker. Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode.
-

## BAKGRUND

L-E P äger fastigheten X i Landskrona kommun (fastigheten). Den 1 september 2014 beslutade hyresnämnden att ställa fastigheten under tvångsförvaltning i tre år. Beslutet fick laga kraft.

Mark- och miljödomstolen gav Landskrona kommun tillstånd att lösa in fastigheten i den nu överklagade domen. L-E P överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen som beslutade att inte ge prövningstillstånd i mars 2016 (Mark- och miljööverdomstolens mål nr F 1770-16).

L-E P överklagade Mark- och miljööverdomstolens beslut till Högsta domstolen, som den 10 maj 2017 beslutade att ge prövningstillstånd för att pröva vilken skyldighet som förelegat att undersöka frågan om L-E Ps process-behörighet och hans möjligheter att ta till vara sin rätt i målet. I avvaktan på den prövningen fick frågan om meddelande av prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen vila.

Tvångsförvaltningen av fastigheten upphörde den 22 augusti 2017 genom beslut av hyresnämnden i Malmö. I samma beslut avslog hyresnämnden även kommunens yrkande om fortsatt tvångsförvaltning. Kommunen överklagade hyresnämndens beslut till Svea hovrätt.

Högsta domstolen vilandeförklarade i oktober 2017 hela inlösenmålet i avvaktan på att hovrätten skulle avgöra frågan om fortsatt tvångsförvaltning. Hovrätten avslog överklagandet den 28 mars 2018 (mål nr ÖH 7774-17) och frågan om tvångsförvaltning var därmed slutligt avgjord.

Högsta domstolen återupptog handläggningen av inlösenmålet i april 2018 och gav, efter ytterligare skriftväxling, den 9 november 2018 prövningstillstånd i hovrätten. Som skäl för beslutet angavs följande:

”En kommun kan efter beslut från en mark- och miljödomstol ges tillstånd att lösa in en fastighet. Det förutsätter emellertid att fastigheten står under tvångsförvaltning. Ett inlösenförfarande kan inte användas efter det att ett förvaltarskap har upphört (se 28 § bostadsförvaltningslagen, 1977:792, och prop. 1976/77:151 s. 76 och 109).

Att tvångsförvaltningen numera har upphört är en ny omständighet som sannolikt skulle ha lett till en annan utgång i Mark- och miljööverdomstolen om den hade lagts fram där. Med hänsyn till det bör tillstånd meddelas till målets prövning i Mark- och miljööverdomstolen (54 kap. 10 § andra stycket 2 rättegångsbalken).

Mot den bakgrunden har förutsättningarna för Högsta domstolen att pröva den dispenserade frågan fallit.”

Högsta domstolen förordnade vidare att frågan om ersättning för rättegångskostnader i målet ska prövas av Mark- och miljööverdomstolen i samband med målet efter dess återupptagande.

#### **YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**L-E P** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska lämna Landskrona kommuns begäran om tillstånd till inlösen av fastigheten X i Landskrona kommun utan bifall och i andra hand ska bestämma löseskillingen till 7 867 085 kr.

L-E P har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

**Kommunen** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Om målets utgång medför att L-E P är berättigad till ersättning för sina rättegångskostnader har kommunen överlåtit åt Mark- och miljööverdomstolen att avgöra skäligheten i de yrkade beloppen.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**L-E P** har i nu relevanta delar till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande:

En kommun får lösa in en fastighet som är ställd under tvångsförvaltning om förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås genom tvångsförvaltningen (28 § bostadsförvaltningslagen). Det framgår alltså av lagtexten att inlösen enligt bostadsförvaltningslagen förutsätter att fastigheten är föremål för tvångsförvaltning. Eftersom fastigheten inte längre är tvångsförvaltd saknas förutsättningar för kommunen att få fastigheten inlöst.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i hovrätten utan någon begränsning. Prövningstillståndet omfattar således målet i dess helhet, inklusive inlösenfrågan. Om tvångsförvaltning inte föreligger, får tvångsinlösen inte ske och i sådant fall kommer frågan om löseskillningens storlek aldrig upp till prövning.

Huruvida en fastighet är satt under tvångsförvaltning har alltså betydelse för inlösenfrågan men däremot inte för bedömningen av löseskillningens storlek. Mot denna bakgrund är det uppenbart att Högsta domstolens prövningstillstånd, som motiveras enbart av det skälet att tvångsförvaltningen numera har upphört, inte gärna kan begränsa sig till frågan om löseskillningens storlek. Högsta domstolen har öppnat upp målet i dess helhet. Det är alltså felaktigt att, som kommunen påstår, Mark- och miljööverdomstolens prövningsram skulle vara begränsad till löseskillningens storlek.

**Kommunen** har i nu relevanta delar till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande:

Efter L-E Ps överklagande beslutade Mark- och miljööverdomstolen att inte ge prövningstillstånd. L-E P överklagade Mark- och miljööverdomstolens beslut. Den ändring som han begärde i mark- och miljödomstolens domslut

var endast att löseskillingen skulle bestämmas till ett högre belopp (punkten 2 i domslutet). L-E P överklagade alltså inte domslutet såvitt avser tillståndet till inlösen (punkten 1 i domslutet), vilket framgår av hans yttrande till Högsta domstolen (Högsta domstolens aktbilaga 6, sidan 3, andra stycket samt sidan 5, sista stycket). Det var först genom nämnda yttrande som L-E P uppgav vilken ändring som han önskade i domslutet då tidigare inlagor hade saknat sådan uppgift. Detta innebär att Mark- och miljööverdomstolens prövningsram är begränsad till just denna fråga.

Högsta domstolens beslut om att meddela prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen ändrar inte detta (jfr. 54 kap. 11 § tredje stycket, första punkten och fjärde stycket, första meningen rättegångsbalken). Att mark- och miljödomstolens dom har vunnit laga kraft i den del den avser frågan om kommunens rätt till inlösen medför att domen i den delen har rättskraft. Detta innebär i sin tur huvudsakligen att den sak som har avgjorts genom domen inte kan bli föremål för prövning i en ny rättegång (17 kap. 11 § rättegångsbalken).

Vid tidpunkten för mark- och miljödomstolens dom respektive Mark- och miljööverdomstolens beslut att inte ge prövningstillstånd var fastigheten ställd under tvångsförvaltning, varför de bedömningar som gjordes av domstolarna avseende kommunens rätt till inlösen var korrekta. L-E Ps processföring har inte endast resulterat i en långdragen rättsprocess, utan även i att tvångsförvaltningen av fastigheten hunnit upphöra under den tid målet legat för prövning hos Högsta domstolen. Mot den bakgrunden framstår det som orimligt att Högsta domstolens beslut att ge prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen ska tolkas på det sätt L-E P hävdar. Om L-E Ps uppfattning är korrekt, är Högsta domstolens meddelade prövningstillstånd i hovrätt att likställa med ett extraordinärt rättsmedel som L-E P har lyckats skapa genom att väsentligen fördröja målets handläggning. Det har naturligtvis aldrig varit lagstiftarens syfte att en part, i en situation som den nu aktuella och på nyss nämnt sätt, ska kunna skapa sig möjligheten att åter angripa en del av en dom som tidigare inte har klagats på.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Prövningsramen*

L-E Ps överklagande till Mark- och miljööverdomstolen är något svår-tillgängligt, men kan inte anses vara begränsat till en viss del av mark- och miljö-domstolens dom. Motsvarande gäller för L-E Ps överklagande till Högsta domstolen. Högsta domstolen har beslutat att ge prövningstillstånd i målet i Mark- och miljööverdomstolen. Prövningstillståndet har inte begränsats till att gälla en viss del av mark- och miljödomstolens dom (jfr 49 kap. 14 a § rättegångsbalken) och av skälen för beslutet framgår att omständigheten att tvångsförvaltningen numera har upphört ska beaktas av Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar därför att hela målet är uppe till prövning.

### *Inlösenförfarandet*

Som Högsta domstolen har konstaterat så förutsätter tillstånd till inlösen enligt bostadsförvaltningslagen att en fastighet står under tvångsförvaltning och kan ett inlösenförfarande inte användas efter det att ett förvaltarskap har upphört.

Eftersom tvångsförvaltningen av fastigheten slutligen har upphört föreligger alltså inte längre förutsättningar för tvångsinlösen. Bedömningen förändras inte av den omständigheten att fastigheten stod under tvångsförvaltning vid tidpunkten för mark- och miljödomstolens dom och Mark- och miljööverdomstolens beslut att inte ge prövningstillstånd.

Att tvångsförvaltningen numera har upphört är dessutom en sådan ny omständighet som sannolikt skulle ha lett till en annan utgång om den hade lagts fram vid Mark- och miljööverdomstolens tillståndsprövning av målet (jfr 54 kap. 10 § första stycket 2 och 58 kap. 1 § 3 rättegångsbalken). Detta innebär att omständigheten även skulle kunna vara en grund för resning.

Vid dessa förhållanden ska mark- och miljödomstolens dom ändras på så sätt att Landskrona kommuns ansökan om tvångsinlösen av fastigheten X ska avslås.

*Rättegångskostnader*

Eftersom L-E P har haft framgång med sitt överklagande har han rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen och Mark- och miljööverdomstolen. Den begärda ersättningen är skälig.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2019-07-15

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Lars Olsson, tekniska rådet Börje Nordström samt hovrättsrådet Christina Ericson, referent.

Föredragande har varit David Sandberg





VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
4:3

Mål nr: F 1790-15

## Rättelse/komplettering

Dom, 2016-02-01

### Domskäl

- Rättelse, 2016-02-01  
Beslut av: rådmannen Lena Pettersson

På sid 17, andra stycket, ska ordet "tvångsinlösen" rätteligen vara "tvångsförvaltning"



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-02-01  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 1790-15

**KÄRANDE**

Landskrona kommun  
Stadshuset  
261 80 Landskrona

Ombud: Advokaterna S B och A L

**SVARANDE**

L-E P

**SAKÄGARE**

1. L A E K S

2. A A Y

3. T A-J

4. K A K

5. R A

6. H C

Dok.Id 351962

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 <b>E-post:</b> mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

7. D C

8. B H A

9. F H

10. M H

11. H K

12. Landskrona fastighets AB Draken

13. Swedbank Hypotek AB  
105 34 Stockholm

Ombud: L-G Ö

**SAKEN**

Inlösen av fastigheten X i Landskrona kommun, enligt 28 §  
bostadsförvaltningslagen (1977:792)

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen ger Landskrona kommun tillstånd att lösa in fastigheten Landskrona X.
2. Löseskillingen bestäms till 2 002 294 kr. Beloppet ska betalas genom nedläggning hos Länsstyrelsen i Skåne län inom en månad från det att denna dom vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

3. På ersättningen ska utgå ränta enligt 5 § räntelagen från den 1 september 2014 till betalning sker eller ränta enligt 6 § räntelagen börjar löpa.
  4. Mark- och miljödomstolen förordnar att de nyttjanderätter (11 st hyresrätter) och det servitut som belastar fastigheten ska lämnas orubbade.
-

**BAKGRUND**

Fastigheten Landskrona X (fastigheten) ägs av L-E P sedan den 20 mars 1979 och utgör en hyresfastighet med 13 bostadslägenheter. Elva av lägenheterna är uthyrda.

Efter ansökan av Landskrona Stad (kommunen) beslutade Hyresnämnden i Malmö den 1 september 2014 att fastigheten skulle bli föremål för tvångsförvaltning. Det av kommunen helägda Aktiebolaget Landskronahem ("Landskronahem") utsågs till särskild förvaltare enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Kommunen beslutade den 30 mars 2015 att med stöd av 28 § bostadsförvaltningslagen ansöka om inlösen av fastigheten.

Den 7 maj 2015 kom ansökan om inlösen in till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ger kommunen rätt att omgående lösa fastigheten och att mark- och miljödomstolen bestämmer löseskillingen till 2 000 000 kr.

L-E P har bestritt kommunens talan.

Hyresgästerna ( sakägare nr 1-11) har medgett kommunens talan om inlösen. R A och K A K har anfört att de anser att den erbjudna löseskillingen är för hög.

Landskrona fastighets AB Draken har yrkat att servitut avseende genomfart genom port till förmån för bolagets fastighet ska bestå även efter eventuell inlösen.

Swedbank Hypotek AB har medgett kommunens talan i dess helhet, under förutsättning att bifall ges till den yrkade löseskillingen och att bankens fordran, 1 648 506 kr, därmed löses i sin helhet.

**PARTERNAS TALAN**

Kommunen har som grund för sin talan anfört i huvudsak följande.

*Allmänna omständigheter*

Fastigheten är i mycket dåligt skick eftersom L-E P under flera års tid underlåtit att underhålla den. I januari 2014 fick Eminent Besiktning & Värdering i Skåne AB i uppdrag av kommunens stadsbyggnadskontor att utföra en teknisk besiktning av fastigheten. De iakttagelser som i samband därmed gjordes nedtecknades i besiktningsprotokoll, av vilket framgår bl.a.

- att brandvarnare saknades i samtliga besiktigade lägenheter vilket kan innebära att brandsäkerhetskraven inte uppfylls;
- att elinstallationerna uppvisade sådana brister att de kan utgöra fara för människors säkerhet;
- att lägenheternas ventilation troligtvis var bristfällig;
- att de boende i fastigheten noterat skadedjur i betydande omfattning och att några av dem orsakats kliande utslag, hosta och andningsbesvär;
- att tvättstugans underhåll var mycket bristfälligt eller obefintligt;
- att entrédörrar till fastighetens trapphus och källare inte gick att stänga och/eller låsa;
- att fastighetens bärande stålbalkar hade synliga rostskador vilket kan medföra ned-sättning av fastighetens balkongers hållfasthet;
- att spisfläktarna inte fungerade och dröp av fett osv. vilket kan vara såväl hälsofarligt som brandfarligt;
- att våtrummens underhåll var obefintligt;
- att lägenheterna i fastigheten - med hänsyn till de påtalade bristerna - var i så dåligt skick att risk för de boendes hälsa förelåg; och
- att samtliga lägenheter var i behov av renovering i dess helhet.

Mot bakgrund av de brister som Eminent Besiktning & Värdering i Skåne AB noterade initierade kommunen en process vid Hyresnämnden i Malmö rörande sär-

skild förvaltning (tvångsförvaltning). Den 1 september 2014 beslutade hyresnämnden att fastigheten skulle bli föremål för tvångsförvaltning och det av kommunen helägda Aktiebolaget Landskronahem ("Landskronahem") utsågs till särskild förvaltare enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Landskronahem gav därefter Bredablick Fastighetspartner AB i uppdrag att genomföra en övergripande värdebedömning av fastigheten. Värdebedömningen resulterade i ett värdeutlåtande daterat den 19 januari 2015, av vilket framgår bl.a.

- att fastigheten är i ytterst dåligt skick;
- att fastigheten uppvisar mycket stora brister;
- att boendemiljön är gravt undermålig;
- att fastighetens värmesystem har brister;
- att samtliga fönster behöver bytas;
- att taket har stora läckor som drabbar lägenheterna;
- att det akuta underhållsbehovet beräknats kosta ca 6 000 000 kr;
- att ytterligare åtgärder (utöver de mest akuta) också behöver vidtas och att dessa beräknats kosta ca 4 000 000 - 5 000 000 kr;
- att fastigheten är i behov av en totalrenovering vilken alltså beräknats kosta ca 10 000 000 kr; och
- att fastighetens värde är ca 1 500 000 kr.

Forum Fastighetsekonomi AB har därefter gjort en fullständig värdering av fastigheten. I värdeutlåtande av den 2 mars 2015 har bl.a. angetts att fastighetens marknadsvärde uppgår till 2 000 000 kr.

Intäkterna från fastigheten består av hyresintäkter som årligen uppgår till ca 800 000 kr. Utgifter för sedvanlig drift, amorteringar, räntor, skatter och andra allmänna avgifter uppgår årligen till 745 000 kr. Intäkterna från fastigheten räcker således inte till för att åtgärda de brister beträffande underhåll som föranlett tvångsförvaltningen efter att nyss nämnda utgifter reglerats.

Fastigheten är intecknad till ett totalt belopp om 3 156 100 kr.

Under tiden tvångsförvaltning pågått har Landskronahem försökt få fram medel för att åtgärda bristerna, men detta har inte lyckats. Landskronahem har ansökt hos hyresnämnden om föreläggande för L-E P att utge medel för förvaltning av fastigheten samt tillstånd för förvaltaren att ta upp lån. Hyresnämnden har avslagit båda yrkandena på grund av att något ekonomiskt utbyte inte finns. Beslutet har getts in av L-E P i detta mål och har överklagats av Landskronahem.

Överklagandet handläggs i Svea hovrätt i mål nr ÖH 5106-15. Hovrätten har precis inlett handläggningen och har inte kunnat delge L-E P. Hovrätten vet inte när målet kan avgöras, men det kommer inte att ske under den närmsta tiden.

Åtgärderna som behöver vidtas är i stor omfattning akuta. Kommunen värnar om fastighetsbeståndet och vill därför inte att fastigheten ska förfalla. Men det viktigaste är hälsan och säkerheten för de boende på fastigheten. Kommunen har ett ansvar för sina kommuninvånare och måste därför agera. Situationen är redan allvarlig, men innan något mer allvarligt sker har kommunen sett sig tvungen att inleda den aktuella processen. Med anledning av de förhållanden som har redogjorts för beslutade kommunen den 30 mars 2015 om att ansöka om inlösen av fastigheten.

#### *Rättslig grund i sammanfattning*

##### *Inlösen*

Fastigheten är ställd under tvångsförvaltning. Förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås och kommunen har därför rätt att inlösa fastigheten. Mot bakgrund av vad som ovan har angetts står det klart att det inte går att skaffa fram behövliga medel till förvaltningen av fastigheten. Fastigheten ger en låg avkastning som inte förslår till nödvändiga underhålls- och förbättringsarbeten.

Med hänsyn till fastighetens värde är den förhållandevis högt intecknad varför möjlighet att finansiera en meningsfull förvaltning med hjälp av ytterligare lån saknas. Även om medel till förvaltningen skulle kunna uppbringas menar kommunen att tvångsförvaltningen ändå är gagnlös eftersom de åtgärder som behövs för att få



fastigheten i stånd skulle vara förenade med sådana kostnader att det inte skulle vara ekonomiskt försvarligt att genomföra dem.

De brister i fastigheten som Eminent Besiktning & Värdering i Skåne AB noterade i januari 2014 förelåg även vid tidpunkten för Bredablick Fastighetspartner AB:s undersökning/värdering ett år senare. Det står således klart att överlämnandet av förvaltningen till Landskronahem inte har varit tillräckligt för att skapa tillfredsställande boendeförhållanden.

Genom att fastigheten löses i enlighet med kommunens yrkande skapas helt nya förutsättningar för fastighetens förvaltning. Äganderätten överförs då till en aktör som är kapabel att ta ansvaret för fastigheten. Kommunen och Landskronahem är överens om att förutsättningar för inlösen är uppfyllda.

#### *Lösenskillning*

Kommunen har låtit såväl Bredablick Fastighetspartner AB som Forum Fastighetsekonomi AB upprätta värdeutlåtanden för att klargöra fastighetens marknadsvärde. Av värdeutlåtandena framgår att fastighetens marknadsvärde uppgår till 1 500 000 - 2 000 000 kr. Kommunen har valt att yrka på en löseskillning om 2 000 000 kr.

L-E P har som grund för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

#### *Sakfrågan*

Det finns ingen grund för att lösa in fastigheten. Det rör sig om ett försök från Landskronahems sida att tillskansa sig fastigheten billigt med vilka medel som helst. Möglet som finns har uppstått under Landskronahems förvaltning. Det rör sig om ren konfiskation där man använder sig av överdrivna, felaktiga och fabricerade påståenden och falska uppgifter. Exempelvis finns det ett foto som påstås vara taget i Cs lägenhet, vilket omöjligt kan stämma. Det enda ställe där det finns valvliknande konstruktioner är i källaren på fastigheten på Bangatan 10 i Göteborg. Det verkar vara satt i system att på alla upptänkliga sätt få domstolar att inte göra det

naturliga – nämligen att på plats bilda sig en egen uppfattning om L-E Ps fastigheters skick.

Hyresnämnden i Malmö har genom beslut den 13 maj 2015 gett L-E P rätt på alla punkter när man avslog Landskronahems ansökan och godtog hans be-dömning av ett reparationsbehov uppgående till ca 700-800 000 kr istället för av Landskronahem påstådda 10 miljoner kr.

#### *Löseskillingen*

Vad avser värderingen anges ett värde på huset om 2 000 000 kr. Bostadsytan är 1.035 kvm. Det skulle innebära ett pris om 1 932 kr kvm. Översatt skulle det innebära att en bostadsrättslägenhet om 75 kvm skulle vara värderad till 144 900 kr. Går man in på "www.hemnet .se" kan man som jämförelse med genomförda försäljningar i Landskrona se kvm priser om 15 000 till 32 000 kr kvm för villor. Bostadsrätter ligger på 10 000 till 28 000 kr kvm.

Som en jämförelse skulle man kunna anta ett kvm pris om 20 000 kr kvm och då skulle fastigheten vara värd 20 700 000 miljoner kronor. Som tidigare angivits kan eventuella nödvändiga åtgärder kunna uppskattas till 500- 800.000 kr. Dvs 483 - 773 kr kvm. Jämförelserna visar, även om beräkningssättet inte är automatiskt tillämpligt för bostadshus, att 2 000 000 är en helt felaktig värdering.

Om vi antar att fastigheten skulle omvandlas till en bostadsrättsförening och med ett kvm pris om 17 000 kr kvm så blir värdet 17 595 000 kr. Skulle man dessutom utgå från det felaktiga värderingsutlåtandet, att ett totalt renoveringsbehov om 10 000 000 kr finns, så skulle ingångsvärdet för en bostadsrättsförening ligga runt 7 – 8 000 000 kr.

Fastigheten ligger semicentralt i Landskrona i ett expansivt område. Det är uppenbart att värderingen är tänkt mer som konfiskation än ett korrekt marknadsvärde där ett centralt moment är att undvika syn som skulle visa på felaktiga påståenden.

Jämför med den 6 augusti 2015 inlämnat bildmaterial som utvisar att ingivna foton omöjligan kan ha tagits när det påstås. Ytterst är en fastighets värde det som framkommer vid en öppen försäljning på marknaden, ev efter ombildning till bostadsrättsförening.

#### *Övrigt*

L-E P anser att mark- och miljödomstolen (eller möjligen Post Nord) har gjort sig skyldig till ett fel på grund av inkompetens, då man har strukit ”SIDA 26” i hans korrekta PDF den 24 september 2014, \_0001.pdf20150927 på ADATA USB-minneDEG-SAP-SABO-Brand-FP-PostNord. Detta medför att L-E P omedelbart ska få rätt och målet avskrivs.

L-E P har även framfört synpunkten att alla i ledande position i Lands-kronahem och Landskrona kommun samt landshövdingen ska underteckna stämningensansökan i målet.

Hyresgästerna har gett uttryck för att de anser att fastigheten inte har underhållits på ett sätt som kan krävas och att de anser att deras lägenheter har så stora brister att kommunen bör lösa in fastigheten.

Swedbank Hypotek AB har anfört följande. Bankens kapitalfordran uppgår f.n. till 1 648 506 kronor jämte ränta och kostnader per den 2 oktober 2015. Banken innehar pantbrev om 2 065 000 med bästa rätt i fastigheten. Banken har inga synpunkter på de två värderingar som sökanden åberopar som bevisning utan anser att de återspeglar fastighetens marknadsvärde.

SBAB Bank AB har uppgett att banken inte har någon pant i fastigheten.

**BEVISNING**

Kommunen har åberopat följande bevisning.

1. Besiktningsprotokoll upprättat av Eminent Besiktning & Värdering i Skåne AB till styrkande av förekomsten av brister i fastigheten och vilka risker dessa brister medför.
2. Värdeutlåtande från Bredablick Fastighetspartner AB till styrkande av förekomsten av brister i fastigheten och vilka risker dessa brister medför; att det akuta underhållsbehovet beräknas kosta ca 6 000 000 kr; att ytterligare åtgärder (utöver de mest akuta) beräknas kosta ca 4 000 000 - 5 000 000 kr; att fastigheten är i behov av en totalrenovering; att fastighetens marknadsvärde inte överstiger yrkad löseskilling; att intäkterna från fastigheten sammanlagt uppgår till ca 800 000 kronor årligen; och att utgifter för sedvanlig drift, amorteringar, räntor, skatter och andra allmänna avgifter uppgår till 745 000 kronor årligen.
3. Värdeutlåtande från Forum Fastighetsekonomi AB till styrkande av att fastighetens marknadsvärde motsvarar yrkad löseskilling; och att intäkterna från fastigheten sammanlagt uppgår till ca 800 000 kronor årligen.
4. Utskrift från fastighetsregistret till styrkande av att fastigheten är intecknad till ett totalt belopp om 3 156 100 kr.

L-E P har som bevisning åberopat gemensam syn på fastigheterna X i Landskrona och en fastighet på Bangatan 10 i Göteborg, alla handlingar och alla inspelningar på USB-minnen i alla ärenden mot honom och hans bolag KB-S 17, liksom även sina hemsidor och sin blogg. Domstolen har avvisat den bevisning som inte kan anses ha med detta mål att göra. Den bevisning som återstår utgörs av diverse foton och filmer samt syn på fastigheten X.

Som det får förstås avser L-E P att med den åberopade bevisningen styrka att det inte finns några brister i fastigheten och att de påstådda bristerna i vart

fall inte beror på dåligt underhåll från hans sida, varför det inte föreligger skäl att lösa in fastigheten.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet efter huvudförhandling och syn.

L-E P får anses hävda att stämningsansökan för att vara giltig måste undertecknas av fler personer än ombuden i målet. Domstolen delar inte denna upp-fattning, utan finner att stämningsansökan är korrekt undertecknad av behöriga om-bud.

#### *Inlösen*

Enligt 28 § bostadsförvaltningslagen får kommunen lösa en fastighet som står under tvångsförvaltning om förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås.

Domstolen konstaterar att fastigheten står under tvångsförvaltning enligt beslut av Hyresnämnden i Malmö den 1 september 2014. Efter att L-E P överkla-gat beslutet vann det laga kraft den 20 oktober 2014, då Svea hovrätt avslag över-klagandet.

Frågan i målet är således om övriga förutsättningar för inlösen är uppfyllda, dvs om det visats i målet att en tillfredsställande förvaltning av fastigheten inte kan uppnås. Enligt förarbetena till bostadsförvaltningslagen kan detta vara fallet t.ex. då det inte går att få fram medel till förvaltningen eller då nödvändiga åtgärder inte är ekono-miskt försvarbara. Lagstiftaren har ansett det nödvändigt att det finns något sätt för att i hyresgästernas intresse komma tillrätta med sådana situationer som nu nämnts. Det måste då bli fråga om att skapa helt nya förutsättningar för fastighetens förvaltning, något som endast kan ske genom att man för över själva äganderätten till nå-gon som är kapabel att ta ansvaret för fastigheten (prop 1976/77:151 sid 74 ff)

Inlösen är enligt förarbetena inte ett konkurrerande alternativ till tvångsförvaltning. Inlösen får inte tillgripas förrän det visat sig att tvångsförvaltningen inte gett åsyftat resultat och förfarandet kan inte heller användas sedan förvaltarskapet upphört.

Vad gäller förvaltningen av fastigheten har hyresnämnden i sitt beslut i augusti 2014 konstaterat att brister i förvaltningen även kan vara av ett slag som mer hänför sig till fastighetsägarens person än till själva fastigheten. Som exempel hänvisar hyresnämnden till uttalanden i förarbetena om att fastighetsägaren inte besvarar brev eller telefonpåringningar och i övrigt håller sig oanträffbar för den som behöver diskutera frågor angående den hyrda lägenheten (prop 1976/77:151 s 81 f).

Hyresnämnden har i skälen till beslutet antecknat att förhållandena sammanfattningsvis är sådana att fastigheten inte uppfyller de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick samt att förhållandet beror på att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett sätt som är godtagbart för hyresgästerna i de 13 bostadslägenheterna.

Av handlingarna i målet framgår att Landskronahem i sin egenskap av särskild förvaltare genom beslut av Hyresnämnden i Malmö den 13 maj 2015 (ärende nr 2528-14 och 59-15) fått avslag på ansökan till hyresnämnden om föreläggande för L-E P att utge medel till förvaltningen med 4 951 000 kr. Landskronahem fick genom samma beslut avslag även på ansökan om tillstånd att ta ut inteckning i X med samma belopp för upptagande av lån mot säkerhet i pantbrev. Som skäl till avslagsbeslutet har hyresnämnden anfört att det inte är visat att fastigheten med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt ut-byte.

Kommunen har vid huvudförhandlingen i detta mål uppgett att Landskronahem har överklagat hyresnämndens beslut, men att målet inte kunnat påbörjas av hovrätten då man inte kunnat delge L-E P överklagandet.

Av handlingarna framgår även att kommunen redan den 30 mars 2015 beslutade om att ansöka om inlösen av fastigheten. Detta var således innan Landskronahem fick avslag på sin begäran om tillskott av medel för förvaltningen. Beslutet grundades enligt kommunen på vad som framkommit om fastighetens skick, behovet av totalrenovering och det faktum att fastigheten är högt intecknad.

Kommunen har även anfört att med hänsyn till fastighetens värde är den förhållandevis högt intecknad, varför möjlighet att finansiera en meningsfull förvaltning med hjälp av ytterligare lån saknas. Även om medel till förvaltningen skulle kunna uppbibras menar kommunen att tvångsförvaltningen ändå är gagnlös eftersom de åtgärder som behövs för att få fastigheten i stånd skulle vara förenade med sådana kostnader att det inte skulle vara ekonomiskt försvarligt att genomföra dem.

I förarbetena till bostadsförvaltningslagen inskräps att lagen tillkommit främst för att tillgodose de boendes intressen. Det överlämnas åt rättstillämpningen att med ledning av normen god sed i hyresförhållanden och föreskrifterna om fastighetsägarens skyldigheter inom hyres- hälsovårds- och byggnadslagstiftningen bestämma det närmare innehållet i de krav man bör ställa. Vikt ska fästas vid totalbilden av fastighetsförvaltningen. Verkningarna av försummelsen ifråga om förvaltningen ska ha en viss intensitet och varaktighet och de boende ska samfällt haft kännning av de uppkomna olägenheterna.

Så snart en fastighet uppfyller rekvisiten för att kunna bli ställd under tvångsförvaltning ska hyresnämnden efter ansökan av kommunen besluta om sådan förvaltning även om fastighetens nedgångna skick gör det tveksamt om förvaltningen kan ge ett godtagbart resultat. I ett sådant fall kan det emellertid vara lämpligt att hyresnämnden gör kommunen uppmärksam på att en inlösenssituation kan föreligga (prop 1976/77:151 sid 82 ff).

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

L-E P var inte närvarande vid huvudförhandlingen eller synen, men har under målets handläggning framfört en mängd synpunkter, som i huvudsak går ut på att det inte finns några brister i fastigheten och att Landskronahem och kommunen har fabricerat bevisning i form av bl a falska foton. Han har även – såvitt det får förstås - anklagat domstolen för att ha undanskaffat en sida i det material som han sänt till domstolen. Vilken sida detta avser har domstolen inte kunnat reda ut.

Domstolen kunde vid synen konstatera att fastigheten är i ett mycket dåligt skick och att förhållandena fortfarande är i stort sett sådana som framgår av den tekniska besiktningen den 20 januari 2014, vilken åberopats även i detta mål. Fastigheten har således 70-talsstandard med stort renoveringsbehov och man får intryck av att ingenting gjorts i fastigheten sedan dess. Det saknas anledning att frångå den bedömning av fastighetens skick och renoveringsbehov som framgår av besiktningen och de åberopade värderingarna.

Vad gäller fastighetens belåning har det inte framkommit annat i målet än att den är belånad till ett belopp om ca 1 648 000 kr. Resten av in-teckningarna skulle således utgöras av ägarhypotek och i princip kunna belånas. Mot bakgrund av att renoveringsbehovet kan uppskattas till upp emot 10 miljoner kr har detta förhållande dock ingen avgörande betydelse för bedömningen. Ingenting har i övrigt framkommit i målet om L-E Ps möjligheter att rent ekonomiskt klara förvaltningen av fastigheten. Detta kan ses som en brist i utredningen, liksom det faktum att ansökan om medel till förvaltningen ännu inte har prövats slutligt, även om det synes bero på att man inte lyckats delge L-E P.

Vid bedömningen av om en tillfredsställande förvaltning kan uppnås måste enligt domstolen emellertid även vägas in L-E Ps inställning att det inte finns några brister i fastigheten och hans därmed sammanhängande ovilja att vidta några som helst åtgärder på fastigheten. Det är vidare osäkert huruvida målet om ansökan om kapitaltillskott kan hinna prövas slutligt innan tiden för tvångsförvaltningen gått



ut. Det enda rimliga under sådana förhållanden är att äganderätten övergår till någon som har viljan och förmågan att förvalta fastigheten i enlighet med god sed i hyresförhållanden. Även om man skulle kunna få fram medel till renovering lånevågen eller genom kapitaltillskott från fastighetsägaren, gör domstolen den samlade bedömningen att det inte finns förutsättningar för en meningsfull förvaltning.

Mark- och miljödomstolen finner därmed att kommunens yrkande om att få lösa in fastigheten Landskrona X ska bifallas.

#### *Löseskilling*

När det gäller inlösen med stöd av 28 § bostadsförvaltningslagen hänvisas i andra stycket till expropriationslagen (ExprL), dock med undantag för 4 kap. 1 § andra stycket. Enligt 4 kap 1 § första stycket ExprL ska löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det värde som en fastighet har vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. I lagrummets andra stycke anges att därutöver ska ytterligare löseskilling betalas med 25 % av marknadsvärdet.

Kommunen har åberopat Teknisk beskrivning upprättad av Eminent Besiktning & Värdering i Skåne AB, Värdeutlåtande från Bredablick Fastighetspartner AB och Värdeutlåtande från Forum Fastighetsekonomi AB. Med stöd av dessa yrkar kommunen att mark- och miljödomstolen bestämmer löseskillingen till 2 000 000 kr.

L-E P har genom olika beräkningar kommit fram till att fastigheten skulle kunna vara värd, så som det får förstås, 20 700 000 kronor. Vidare anger han att kostnaden för nödvändiga åtgärder skulle kunna uppskattas till 500 000 - 800 000 kr. Han har i övrigt inte presenterat någon dokumentation till styrkande av fastighetens värde.

Mark- och miljödomstolen har vid synen kunnat konstatera att fastigheten har ett stort underhållsbehov. Detta har även redovisats i de av kommunen åberopade dokumenten. Även om det i de av kommunen redovisade handlingarna figurerar olika

summor för åtgärder bedömer domstolen att dessa av nödvändighet behöver bli relativt omfattande. I det gamla pannrummet kunde domstolen konstatera en kraftig oljelukt samt att det fanns oljefläckar på golvet. Behovet av att sanera detta har inte redovisats eller kostnadsberäknats. Domstolen har med det presenterade underlaget gjort egna beräkningar för att få fram ett sannolikt marknadsvärde för motsvarande fastighet, som inte har det stora underhållsbehov som X har. Från detta värde har sedan dragits de upprustningskostnader som kommunen redovisat. Att en upprustning skulle stanna vid 500 000 - 800 000 kr får anses som helt orealistiskt. Istället bedömer domstolen att de av kommunen angivna kostnaderna om ca 10 miljoner kr framstår som realistiska. Domstolen gör därför bedömningen att marknadsvärdet i vart fall inte överstiger det av kommunen angivna beloppet om 2 000 000 kr. Till följd av detta ska löseskillingen bestämmas till 2 000 000 kr.

Domstolen gör bedömningen att dagen för beslutet om tvångsinlösen, den 1 september 2014, måste anses vara dagen för kommunens tillträde av fastigheten. Denna dag utgör därmed enligt domstolens bedömning värdetidpunkt i målet.

Enligt bestämmelserna i 4 kap. 4 § 2 st ExL ska ersättningen jämkas om höjning skett i det allmänna prisläget efter det att fastigheten tillträdde. Enligt praxis sker jämkning genom att ersättningen räknas upp med konsumentprisindex (KPI) från värdetidpunkten till tidpunkten för dom. KPI för september 2014 var 313,85. Senast kända KPI, för december 2015, är 314,21. Uppräknad ersättning blir därmed  $2\,000\,000 \times 314,21 / 313,15 = 2\,002\,294$  kr. Ersättningen ska jämlikt 6 kap 1 § och 6 kap 7 § 2 st ExprL nedsättas hos länsstyrelsen senast en månad efter att domen vunnit laga kraft.

Enligt bestämmelserna 6 kap. 16 § ExprL ska på det sålunda uppräknade beloppet utgå ränta enligt 5 § räntelagen från den 1 september 2014 till betalning sker eller ränta enligt 6 § räntelagen börjar löpa.

*Nyttjanderätter och servitut*

I fastigheten har upplåtits elva hyresrätter och ett servitut. Då inlösen i detta fall sker för att tillgodose de boendes intressen och då kommunen har uppgett att man anser att såväl hyresrätterna som servitutet ska lämnas orubbade, finner mark- och miljödomstolen att sådant förordnande ska ske i enlighet med 1 kap 3 § expropriationslagen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV 425)

Överklagande senast den 22 februari 2016.

Lena Pettersson

Mats Jansson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Mats Jansson samt de särskilda ledamöterna Tommy Danielsson och Caj Larsson.