

Handläggare
Jan Amnéus
Telefon: 08-50826870**Till**
Fastighetsnämnden
2026-06-16

Ansökan om prövningstillstånd

Till Högsta Domstolen

Förvaltningens förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att överklaga dom i Mark- och miljööverdomstolen samt ansöka om prövningstillstånd i enlighet med detta ärende till Högsta domstolen.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden stämde 2024 ägaren till tomträtten till Finnskogen 3 och begärde att mark- och miljödomstolen skulle låta fastighetsnämnden förvärva tomträtten med stöd av bostadsförvaltningslagen. Mark- och miljödomstolen biföll ansökan 2025. Tomträttshavaren överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen, som beslutade att tvångsinlösen inte kunde beviljas. I detta ärende föreslås att fastighetsnämnden ska överklaga domen till Högsta domstolen och ansöka om prövningstillstånd.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsnämnden ansvarar enligt gällande reglemente för frågor om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Under vissa omständigheter kan tvångsförvaltnings fastigheter inlösas enligt expropriationslagen (1972:719). Hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning och inlösen hanteras av Mark- och miljödomstolen.

Staden är lagfaren ägare till fastigheten Finnskogen 3, belägen i Traneberg i Stockholm, som är upplåten med tomträtt till Förebyggare N & B Fastighets AB. På fastigheten finns bland annat 17 bostadslägenheter.

Enligt kommunfullmäktiges beslut den 22 april 2024 (§ 15 *Ändring av reglementen för vissa facknämnder och stadsdelsnämnder*, Dnr KS 2023/1225) har fastighetsnämnden i uppgift att bland annat ansöka om tvångsförvaltning samt svara för övriga frågor angående tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Tomträtten till Finnskogen 3 har sedan 2005 i flera omgångar varit under tvångsförvaltning efter beslut i hyresnämnden. Orsaken är att ägaren till tomträtten brustit i sina skyldigheter gentemot bostadshyresgästerna och inte kunnat upprätthålla en god förvaltning av fastigheten.

Tvångsförvaltningen förlängdes med ytterligare tre år efter beslut i hovrätten den 20 april 2026. AB Stockholmshem är idag utsedd som tvångsförvaltare av tomträtten. Det verkar inte finnas någon utsikt till förändring som minskar behovet av tvångsförvaltning, då det är fråga om brister som hänför sig till ägaren av tomträttshavarbolagets person.

Fastighetsnämnden beslutade i juni 2024 om stämningsansökan till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade i sin tur i enlighet med ansökan att fastighetsnämnden skulle tillåtas förvärva tomträtten till Finnskogen 3. Detta beslut överprövades av Mark- och miljööverdomstolen, som beslutade att tvångsförvärvet inte skulle genomföras då det ansågs saknas tillräckligt starka skäl för att bryta äganderätten.

Ett överklagande måste enligt domen inges senast den 18 juni 2026 och ett så kallat blankt överklagande har ingetts för att bibehålla möjligheten att överklaga domen, se bilaga 1. Det bedöms som viktigt att få ett prejudikat för att ansvaret enligt bostadsförvaltningslagen ska kunna omhändertas på bästa sätt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets transaktionsenhet. Kontoret har i beredningen av detta ärende tagit hjälp av stadsledningskontorets juridiska avdelning. Dialog har även förts med AB Stockholmshem.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Fastigheter som hyresnämnden beslutar ska ligga under tvångsförvaltning är relativt ovanliga i Sverige. Bland dessa är ärenden med långvariga problem som blir aktuella för tvångsförvärv enligt expropriationslagen (1972:719) synnerligen ovanliga.

Hittills har två instanser fattat olika beslut och det är viktigt att klargöra i så hög instans som möjligt vad som faktiskt gäller. Det har aldrig genomförts en rättslig prövning av tvångsinlösen i

Sverige så det är av stor betydelse för rättstillämpningen att få en prejudicerande dom. Följande omständigheter talar för att domen bör överklagas:

- Hyresgästerna drabbas av situationen.
- Tomträtten har tvångsförvaltats under ett stort antal år.
- Tvångsförvaltningen har inte varit tillräcklig för att hyresgästerna inte ska drabbas.
- Hyresgästernas boendemiljö har varit kontinuerligt eftersatt under många år.
- Möjligheterna till tvångsförvärv under rådande omständigheter finns av en anledning och dessa omständigheter finns i det aktuella fallet.
- Lagen finns för att skapa en långsiktig trygghet för de boende även i detta fall.

Slut

Bilagor

1. Överklagande

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-06-10
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2026-06-10