

# Förord

Chefen för Justitiedepartementet beslutade den 4 maj 2015 att ge mig i uppdrag att biträda Justitiedepartementet med att lämna förslag på hur verksamheten i hyres- och arrendenämnderna kan effektiviseras och hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig (Ju 2015:C). Hovrättsassessorn Camilla Gensmann har sedan den 11 maj 2015 biträtt mig som sekreterare i uppdraget. F.d. hyresrådet och chefen för Hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius var under december månad 2015 förordnad att biträda mig, bl.a. i samband med en hearing.

Jag får härmed överlämna promemorian *Effektivare hyres- och arrendenämnder* (Ds 2016:4). Promemorian är skriven i vi-form. Med vi avses jag själv och sekreteraren.

Uppdraget är med detta slutfört.

Jönköping i mars 2016

Charlotte Brokelind

/Camilla Gensmann



# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vissa förkortningar .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>Promemorians huvudsakliga innehåll .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>1 Författningsförslag.....</b>   | <b>21</b> |
| 1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken.....  | 21        |
| 1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om<br>fiskearrenden.....   | 24        |
| 1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om<br>arrendenämnder och hyresnämnder .....  | 25        |
| 1.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen<br>(1991:614).....  | 35        |
| 1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om<br>rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....   | 36        |
| 1.6 Förslag till lag om ändring i offentlighets-<br>och sekretesslagen (2009:400).....  | 39        |
| 1.7 Förslag till förordning om ändring i förordningen<br>(1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden<br>för hyresnämnd och arrendenämnd m.m. .... | 40        |
| 1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen<br>(1980:1030) med hyresnämndsinstruktion .....   | 45        |
| 1.9 Förslag till förordning om ändring i<br>notarieförordningen (1990:469) .....  | 51        |
| 1.10 Förslag till förordning om ändring i förordningen<br>(1996:381) med tingsrättsinstruktion.....   | 55        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 1.11     | Förslag till förordning om ändring i förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd..... | 56        |
| 1.12     | Förslag till förordning om ändring i förordningen (2010:1793) med instruktion för Domarnämnden.....         | 57        |
| <b>2</b> | <b>Uppdraget och dess genomförande .....</b>  | <b>59</b> |
| 2.1      | Uppdraget .....   | 59        |
| 2.2      | Bakgrund.....   | 60        |
| 2.2.1    | Kort om nämndernas uppgifter och organisation .....   | 60        |
| 2.2.2    | Utredningen om hyres- och arrendetvister.....   | 61        |
| 2.3      | Uppdragets genomförande .....   | 62        |
| 2.4      | Promemorians disposition .....  | 63        |
| <b>3</b> | <b>Åtgärder som förbättrar och vidareutvecklar nämndernas verksamhet .....</b>                              | <b>65</b> |
| 3.1      | Uppdraget och dess genomförande.....  | 65        |
| 3.2      | Nämndernas organisation och verksamhet.....   | 66        |
| 3.2.1    | Allmänt om nämnderna .....  | 66        |
| 3.2.2    | Medarbetare .....   | 66        |
| 3.2.3    | Hyres- och arrendenämndernas ärendehantering.....   | 67        |
| 3.2.4    | Administration .....  | 69        |
| 3.2.5    | Kartläggning av arbetsutbyte.....   | 70        |
| 3.2.6    | Samverkan mellan de olika nämnderna.....  | 70        |
| 3.3      | Brister i den nuvarande organisationen.....   | 71        |
| 3.4      | Åtgärder som förbättrar och vidareutvecklar nämndernas verksamhet.....                                      | 73        |
| 3.4.1    | Allmänna utgångspunkter .....   | 73        |
| 3.4.2    | Överväganden.....   | 74        |
| 3.5      | De större nämndernas samverkan med en tingsrätt.....  | 79        |
| 3.5.1    | Allmänna utgångspunkter .....   | 79        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 3.5.2    | Domstolsverkets förslag om samlokalisering av Hyres- och arrendenämnden i Stockholm och Nacka tingsrätt ..... | 80         |
| 3.5.3    | Överväganden och förslag.....   | 81         |
| <b>4</b> | <b>En utökad delegation .....</b>   | <b>87</b>  |
| 4.1      | Uppdraget och dess genomförande.....  | 87         |
| 4.2      | Delegation vid hyres- och arrendenämnderna .....  | 87         |
| 4.2.1    | Gällande rätt .....   | 87         |
| 4.2.2    | Reformbehov .....   | 89         |
| 4.2.3    | Frågans tidigare behandling .....   | 89         |
| 4.3      | Överväganden och förslag i delegationsfrågan.....   | 91         |
| 4.3.1    | Allmänna utgångspunkter.....  | 91         |
| 4.3.2    | Delegation av beredande uppgifter.....  | 93         |
| 4.3.3    | Delegation av handläggningen av ärenden .....   | 95         |
| 4.4      | En utökad möjlighet till notarietjänstgöring i nämnderna .....  | 105        |
| 4.4.1    | Gällande rätt .....   | 105        |
| 4.4.2    | Reformbehov .....   | 106        |
| 4.4.3    | Överväganden och förslag i notariefrågan .....  | 106        |
| <b>5</b> | <b>En mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål.....</b>                                | <b>109</b> |
| 5.1      | Uppdraget och dess genomförande.....  | 109        |
| 5.2      | Allmänna utgångspunkter och avgränsningar.....  | 109        |
| 5.3      | Hyres- och arrendenämndens sammansättning.....  | 112        |
| 5.3.1    | Gällande rätt .....   | 112        |
| 5.3.2    | Frågans tidigare behandling .....   | 113        |
| 5.3.3    | Överväganden och förslag.....   | 113        |
| 5.4      | Avgörande av ärenden utan sammanträde.....  | 117        |
| 5.4.1    | Gällande rätt .....   | 117        |
| 5.4.2    | Frågans tidigare behandling .....   | 117        |
| 5.4.3    | Överväganden och förslag.....   | 119        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 5.5      | Dokumentation med ljud och bild av bevisning.....                                | 120        |
| 5.5.1    | Gällande rätt .....  | 120        |
| 5.5.2    | Frågans tidigare behandling.....   | 122        |
| 5.5.3    | Överväganden och förslag .....   | 122        |
| 5.6      | Överklagande av hyres- och arrendenämndens beslut .....                          | 128        |
| 5.6.1    | Prövningstillstånd .....   | 128        |
| 5.6.2    | Bör överklagandeförbudet för vissa av<br>nämndernas beslut tas bort? .....       | 137        |
| 5.6.3    | Konsekvenser av att klaganden uteblir från en<br>förhandling i Svea hovrätt..... | 145        |
| 5.7      | Kostnads- och ersättningsfrågor .....  | 148        |
| 5.7.1    | Ersättning till förhörspersoner.....   | 148        |
| 5.7.2    | Ansvar för kostnader för förfarandet .....                                       | 152        |
| 5.7.3    | Ansökningsavgift .....   | 154        |
| 5.8      | Kvalifikationskrav för ombud.....  | 158        |
| 5.8.1    | Gällande rätt .....  | 158        |
| 5.8.2    | Frågans tidigare behandling.....   | 159        |
| 5.8.3    | Överväganden och förslag .....   | 160        |
| 5.9      | Avflyttningsåläggande.....   | 161        |
| 5.9.1    | Gällande rätt .....  | 161        |
| 5.9.2    | Frågans tidigare behandling.....   | 161        |
| 5.9.3    | Överväganden och förslag .....   | 162        |
| 5.10     | Skyldighet att betala hyra under uppskovstiden.....                              | 163        |
| 5.10.1   | Gällande rätt och reformbehov .....  | 163        |
| 5.10.2   | Överväganden och förslag .....   | 164        |
| <b>6</b> | <b>En effektivare upplysningsverksamhet.....</b>                                 | <b>165</b> |
| 6.1      | Uppdraget och dess genomförande.....   | 165        |
| 6.2      | Allmänt om förvaltningsmyndigheters<br>serviceskyldighet.....                    | 166        |
| 6.3      | Upplysningsverksamheten på hyres-<br>och arrendeområdet.....                     | 167        |
| 6.3.1    | Allmänt om upplysningsverksamheten på<br>hyres- och arrendeområdet.....          | 167        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 6.3.2    | En kartläggning av nämndernas<br>upplysningsverksamhet.....   | 169        |
| 6.3.3    | Hyres- och arrendenämndernas webbplatser .....  | 172        |
| 6.3.4    | Hur upplever nämndernas medarbetare<br>upplysningsverksamheten? .....                                 | 174        |
| 6.3.5    | Hur upplever allmänheten<br>upplysningsverksamheten? .....  | 175        |
| 6.4      | Frågans tidigare behandling.....  | 176        |
| 6.4.1    | Tidigare utredningar .....  | 176        |
| 6.4.2    | Utredningen om hyres- och arrendetvister .....  | 178        |
| 6.5      | Överväganden och förslag .....  | 179        |
| 6.5.1    | Vilket reformbehov finns? .....   | 179        |
| 6.5.2    | Vem bör bedriva upplysningsverksamheten på<br>hyres- och arrendeområdet? .....                        | 181        |
| 6.5.3    | Vad bör upplysningsverksamheten omfatta<br>och vem bör delta?.....                                    | 182        |
| 6.5.4    | Hur bör upplysningsverksamheten<br>organiseras? .....   | 183        |
| 6.5.5    | Hur kan upplysningsverksamheten förbättras i<br>övrigt?.....  | 192        |
| <b>7</b> | <b>Ikraftträdande och övergångsbestämmelser .....</b>   | <b>193</b> |
| 7.1      | Förslagen avseende organisationsfrågan,<br>notarietjänstgöringen och upplysningsverksamheten .....    | 193        |
| 7.2      | Förslagen avseende förfarandet och delegation .....   | 194        |
| <b>8</b> | <b>Konsekvenser av förslagen.....</b>   | <b>197</b> |
| 8.1      | Inledning.....  | 197        |
| 8.2      | Konsekvenser av förslaget om att administrativt<br>samordna de större nämnderna med en tingsrätt..... | 197        |
| 8.3      | Konsekvenser av förslaget om en utökad delegation.....  | 199        |
| 8.4      | Konsekvenser av förslagen om ändringar i det<br>processuella regelverket.....                         | 200        |
| 8.4.1    | Allmänt om förslagen.....   | 200        |
| 8.4.2    | Sammansättningsregler och sammanträden.....   | 201        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 8.4.3    | Dokumentation med ljud och bild av förhör .....   | 202        |
| 8.4.4    | Överklagande av hyres- och arrendenämndernas beslut .....   | 202        |
| 8.4.5    | Kostnads- och ersättningsfrågor .....   | 204        |
| 8.4.6    | Övriga förslag .....  | 204        |
| 8.5      | Konsekvenser av förslaget om en samordnad upplysningsverksamhet .....                                 | 205        |
| <b>9</b> | <b>Författningskommentarer .....</b>  | <b>207</b> |
| 9.1      | Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....   | 207        |
| 9.2      | Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden .....                               | 210        |
| 9.3      | Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....             | 210        |
| 9.4      | Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) .....                                    | 219        |
| 9.5      | Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ..... | 220        |
| 9.6      | Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) .....                    | 224        |
| Bilaga 1 | Uppdraget .....   | 225        |
| Bilaga 2 | Kartläggning av upplysningsverksamheten .....   | 229        |



# Vissa förkortningar

|                    |   |
|--------------------|---|
| BAHS               | Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation (föregångare till Hasso)                   |
| dir.               | direktiv  |
| Ds                 | promemoria i departementsserien   |
| DVFS               | Domstolsverkets författningssamling   |
| Europakonventionen | Europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna |
| Hasso              | Hyresnämndernas, Arrendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan   |
| hovrättslagen      | lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt   |
| hyreslagen         | 12 kap. jordabalken   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| hyresnämndsinstruktionen | förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion |
| JB                       | jordabalken   |
| JO                       | Riksdagens ombudsmän                                |
| NJA                      | Nytt juridiskt arkiv, avdelning I                   |
| nämndlagen               | lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder |
| prop.                    | proposition   |
| RB                       | rättegångsbalken                                    |
| RH                       | Rättsfall från hovrätterna                          |
| SOU                      | Statens offentliga utredningar                      |
| tingsrättsinstruktionen  | förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion   |
| ärendelagen              | lagen (1996:242) om domstolsärenden                 |

# Promemorians huvudsakliga innehåll

## Uppdraget

Vårt uppdrag är att lämna förslag på hur verksamheten i hyres- och arrendenämnderna kan effektiviseras och hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig. I uppdraget ingår bl.a. att

- överväga åtgärder som förbättrar hyres- och arrendenämndernas verksamhet,
- överväga en utökad delegation av arbetsuppgifter,
- överväga åtgärder som skapar en mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål, och
- överväga åtgärder för att effektivisera upplysningsverksamheten.

## Bakgrund

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Nämndernas verksamhet regleras huvudsakligen i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. En hyresnämnd prövar vissa tvister om hyra och bostadsrätt samt medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. Arrendenämnden har motsvarande uppgifter när det gäller vissa arrendetvister. Nämnderna lämnar också allmänheten information om hyres-, bostadsrätts- och arrendelagstiftningen. Denna verksamhet brukar benämnas upplysningsverksamheten.

Det finns i dag åtta hyres- och arrendenämnder, som samtliga är självständiga myndigheter. Nämnderna i Göteborg<sup>1</sup>, Malmö och Stockholm har egna myndighetschefer. Däremot är nämnderna i Jönköping, Linköping, Sundsvall, Umeå och Västerås administrativt knutna till tingsrätten på respektive ort med lagmannen som chef.

Hyresnämndens beslut överklagas till Svea hovrätt. Vid handläggningen i hovrätten tillämpas en särskild förfarandelag, lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Arrendenämndens beslut överklagas till den hovrätt inom vars domkrets nämnden finns. Vid handläggningen i hovrätten tillämpas i princip de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.

En av regeringen tillsatt utredning, som antog namnet Utredningen om hyres- och arrendetvister, föreslog i betänkandet *Hyres- och arrendetvister i framtiden* (SOU 2012:82) bl.a. att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättandet av särskilda hyres- och arrendedomstolar vid vissa tingsrätter. Utifrån förslaget till en ny organisation lämnade utredningen dessutom förslag till en utökad delegation och till en modernare förfarandereglering. Betänkandet har remitterats men inte lett till lagstiftning.

## Åtgärder som förbättrar nämndernas verksamhet

Utredningen om hyres- och arrendetvister identifierade vissa brister i den nuvarande nämndorganisationen bestående i bl.a. administrativt merarbete, sårbarhet och ineffektivt resursutnyttjande. I vårt uppdrag ingår att, som ett alternativ till utredningens förslag om en genomgripande organisationsändring, överväga om bristerna kan åtgärdas inom ramen för den nuvarande organisationen. Vi ska också i övrigt föreslå åtgärder som syftar till att förbättra och vidareutveckla nämndernas verksamhet. När det gäller nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö ska vi

---

<sup>1</sup> För närvarande har lagmannen i Göteborgs tingsrätt även en tidsbegränsad anställning som hyresråd och chef för Hyres- och arrendenämnden i Göteborg.

överväga en administrativ samverkan med en tingsrätt på respektive ort.

Enligt vår uppfattning bör administrationen vid en tingsrätt och en samlokaliserad nämnd i möjligaste mån samordnas, t.ex. genom gemensamma rutiner och styrande dokument. Det är värdefullt med ett arbetsutbyte mellan tingsrätten och nämnden. Lagmännen vid de samlokaliserade nämnderna bör därför verka för ett ökat sådant utbyte. Dessutom bör lagmännen verka för ett ökat arbetsutbyte mellan de olika nämnderna. Enligt vår bedömning bör nämnderna också överväga att i större utsträckning använda modern teknik vid sammanträden och i ärendehantering i övrigt.

Vi bedömer att en samordning med en tingsrätt skulle innebära vinster i administrativt hänseende för nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Framför allt av detta skäl föreslår vi därför att även dessa nämnder ska samordnas med en tingsrätt på respektive ort med lagmannen som chef. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ska byta kansliort till Nacka. Lagmannen i Nacka tingsrätt föreslås därför bli chef för denna nämnd.

## **En utökad delegation av arbetsuppgifter**

Delegation av arbetsuppgifter innebär i allmänhet en mer effektiv handläggning. Utgångspunkten vid våra överväganden är därför att delegation ska ske i så stor utsträckning som möjligt utan att avkall görs på rättssäkerheten eller kvaliteten. Enligt vår bedömning finns det utrymme att utvidga den befintliga delegationsmöjligheten i nämnderna.

Vi föreslår att det ska införas en möjlighet att ge handläggare behörighet att pröva om ett överklagande har kommit in i rätt tid. Chefen för hyresnämnden ska också få ett generellt bemyndigande att delegera även andra arbetsuppgifter som inte enligt lag eller annan författning måste utföras av någon som är lagfaren. Vi föreslår även att en handläggare vid nämnden, under vissa förutsättningar, ska kunna ges behörighet att avgöra enkla ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen och om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande.

När det gäller tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister föreslår vi att det även ska vara möjligt att delegera dels

handläggningen av ärenden som inte är tvistiga, dels prövningen av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller samt avgörandet sker utan deltagande av ytterligare ledamöter.

Notarier är en värdefull resurs i en beredningsorganisation. I dag kan två månader av notariatjänstgöringen fullgöras vid en hyresnämnd. För att våra förslag om en utökad delegation till notarier ska få fullt genomslag är det sannolikt nödvändigt att möjliggöra en längre tids tjänstgöring i nämnden. En ökad notariatjänstgöring skulle också gagna samhället i stort eftersom fler jurister får en praktisk erfarenhet av nämndens arbete. Enligt vår bedömning skulle en ökad möjlighet att ha notarier dessutom bidra till att minska nämndens judiciella sårbarhet. Vi föreslår därför att det ska inrättas en möjlighet till en kombinerad notariatjänstgöring vid en tingsrätt och en hyresnämnd på samma ort.

## **En mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål**

Vårt uppdrag innefattar inte en total översyn av det processuella regelverket för nämnderna. Vi har avgränsat uppdraget till en del frågor som kan bidra till en modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden. Utgångspunkten vid övervägandena är att förfarandet i nämnderna även i fortsättningen ska vara enkelt, flexibelt och billigt. Våra förslag syftar till att effektivisera förfarandet utan att detta frångås.

När det gäller sammansättningsreglerna föreslår vi att utrymmet för att avgöra ett ärende utan s.k. intresseledamöter ska utvidgas något. Enligt vårt förslag ska parternas bestämmande inflytande i frågan tas bort. Nämnden ska kunna bestå av ordföranden ensam vid prövning av en fråga, som inte avgörs genom skiljedom, om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller. Vi föreslår också en utökad möjlighet för nämnden att pröva ett ärende i sak utan att något sammanträde hålls. Om ingen av parterna begär ett sammanträde och nämnden bedömer att något sådant inte heller behövs, ska nämnden få avgöra ärendet på handlingarna.

Vi föreslår att även hyres- och arrendenämnderna ska tillämpa den genom reformen En modernare rättegång (EMR-reformen)

införda bestämmelsen om dokumentation med ljud och bild av ett förhör. Nämnderna ska därmed som huvudregel dokumentera en berättelse som lämnas i bevissyfte genom en sådan upptagning. När det gäller iakttagelserna från en besiktning föreslår vi dock att nämnderna även i fortsättningen ska bestämma hur redovisningen lämpligen bör ske.

Genom EMR-reformen utvidgades också systemet med prövningstillstånd. Vi föreslår att det även när det gäller nämndernas beslut ska införas ett krav på prövningstillstånd för överprövning i hovrätten. I dag kan en del av nämndernas beslut inte överklagas. Vi föreslår att detta överklagandeförbud delvis ska tas bort. Det ska bli möjligt att överklaga beslut om dispenser enligt arrendelagstiftningen, om förbehåll vid blockuthyrning och om avstående från besittningsskydd. När det gäller ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning föreslår vi att hyresnämnden i ärenden med särskilt prejudikatintresse ska kunna tillåta ett överklagande genom en s.k. ventil. Vi föreslår att Svea hovrätt ska få skriva av ett hyresmål om en klagande uteblir från en förhandling eller förrättning för syn på stället eller inställer sig endast genom ombud.

Enligt vårt förslag ska en person som hörs i nämnden alltid ha rätt till ersättning för inställelsen och att få ersättningen fastställd av nämnden. En part ska som huvudregel betala ersättningen till en person som parten har åberopat. Vi föreslår att parterna i nämnden även framöver ska svara för sina egna kostnader i anledning av förfarandet. Nämnden ska dock få tillämpa 18 kap. 6 § rättegångsbalken och förplikta en part att ersätta en motparts kostnader, som parten vållat genom vårdslös eller försumlig processföring. Vi bedömer att handläggningen i hyres- och arrendenämnden även i fortsättningen bör vara avgiftsfri.

Vi föreslår också att det ska införas kvalifikationskrav för ombud och att ett beslut om avflyttningsåläggande inte längre ska förutsätta ett särskilt yrkande. Slutligen föreslår vi att det ska framgå att skyldigheten att betala hyra kvarstår under hela den tid som uppskov med avflyttningen har medgetts, oavsett om hyresgästen väljer att flytta innan denna tid har löpt ut.

## En samordnad upplysningsverksamhet

Nämnderna har av tradition en förhållandevis omfattande upplysningsverksamhet. Den grundar sig på förvaltningslagens (1986:223) regler om serviceskyldighet men verkar vara mer omfattande än vad dessa regler kräver. Upplysningsverksamheten fyller en viktig funktion.

Vi har övervägt om nämndernas upplysningsverksamhet bör bedrivas av någon annan. I allmänhet fullgörs dock serviceskyldigheten bäst och billigast av den myndighet som handlägger de aktuella ärendena. Dessutom värdesätter nämnderna interaktiviteten mellan upplysningen och ärendehantering. Av bl.a. dessa skäl bedömer vi att upplysningsverksamheten även framöver bör bedrivas av nämnderna. Den bör dock i princip helt utföras av handläggarna.

Upplysningen håller hög kvalitet men det finns utrymme för förbättringar, t.ex. genom att göra verksamheten mer enhetlig. Enligt vår uppfattning har en samordnad upplysning bäst förutsättningar att både effektivisera verksamheten och att underlätta uppfyllelsen av de kvalitativa målen om god tillgänglighet, korrekt information och korrekt bemötande. Vi föreslår därför att samtliga nämnders upplysningsverksamhet ska samordnas. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ska ansvara för samordningen och nämnderna ska fördela tjänstgöringen i upplysningen mellan sig.

Enligt vår bedömning bör nämndernas webbplatser byggas ut och utgöra basen i upplysningen. Utgångspunkten bör vara att allmänheten ska hitta den efterfrågade informationen där. Nämnderna besparas på så sätt frågor och informationen uppfyller lättare kraven på att vara enhetlig, objektiv och på en generell nivå. Som ett komplement till webbplatserna kan allmänheten ställa frågor per telefon och e-post. Vi föreslår att telefonupplysningen ska vara öppen tre timmar varje vardag och nås på ett för hela landet gemensamt telefonnummer. Allmänna frågor per e-post ska kunna skickas till en gemensam funktionsbrevlåda.

Nämnderna bör på olika sätt kvalitetssäkra den samordnade upplysningen, t.ex. genom att ta fram samtalsmanualer och bemötandeguides, och kontinuerligt utvärdera verksamhetens effektivitet.



## **Ikraftträdande**

Vårt förslag beträffande de större nämndernas samordning med en tingsrätt förutsätter praktiska förberedelser, som vi föreslår ska ske inom ramen för ett genomförandeprojekt hos Domstolsverket. Det är därför lämpligt att det överläts på regeringen att bestämma tidpunkten för ikraftträdandet av dessa lagändringar. Vårt förslag om en samordnad upplysning förutsätter ett motsvarande genomförandeprojekt och vi avstår därför från att föreslå ett datum för ikraftträdandet. När det gäller förfarandet och delegation föreslår vi att författningsändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2017.

Vi föreslår att äldre föreskrifter ska gälla beträffande krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet. I övrigt bedömer vi att det saknas behov av övergångsbestämmelser.

## **Konsekvenser av förslagen**

Våra förslag kommer att innebära ett mer effektivt utnyttjande av resurser och kompetens, en mindre sårbar organisation och en mer ändamålsenlig och effektiv handläggning. Omloppstiderna kan förkortas, kvaliteten kan höjas och kostnaderna för framför allt det allmänna kan minska. Den samordnade upplysningsverksamheten kommer att effektivisera verksamheten och ytterligare förbättra kvaliteten. På sikt kan samordningen också medföra något lägre kostnader för verksamheten.

Förberedelsen inför ikraftträdandet av våra förslag kommer innebära vissa kostnader. Vi bedömer dock att dessa är förhållandevis låga och får därför rymmas inom ramen för befintliga anslag.



# 1 Författningsförslag

## 1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 31 och 31 a §§ och 12 kap. 52 och 70 §§ jordabalken<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 8 kap. 31 §<sup>2</sup>

Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b § får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.

*Arrendenämndens beslut i ett ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller*

Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 2, 3, 7, 17, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 eller 6 b § får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.

---

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209. 12 kap. omtryckt 1984:694.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2005:1058. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket tas bort.

17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får inte överklagas.

### 31 a §<sup>3</sup>

Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas, om inte annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.

*Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut.*

Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas, om inte annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.

## 12 kap.

### 52 §

*Bifalls* hyresvärdens talan om att hyresavtalet *skall* upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

*Avgörs* förlängningstvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, gäller 51 § första stycket i fråga om hyresvillkoren *för tiden från det avtalet upphörde till avflyttningen.*

*Om hyresnämnden bifaller* hyresvärdens talan om att hyresavtalet *ska* upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. När hyresrätten *är* förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

*Om förlängningstvisten avgörs* efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, gäller 51 § första stycket i fråga om hyresvillkoren *för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2005:1058. Ändringen innebär att andra stycket tas bort.

*lägenheten.*70 §<sup>4</sup>

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § *sjätte stycket*, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § *sjätte stycket*, 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 45 a, 49, 52, 54, 55 e, 56, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 35, 40 eller 59 § får inte överklagas. *Hyresnämnden får dock tillåta att ett beslut som avses i 35 eller 40 § överklagas, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.
  2. Äldre föreskrifter gäller i fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

---

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2006:408.

## 1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

Härigenom föreskrivs att 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.

*Arrendenämndens beslut i ett ärende enligt 3, 4, 5 eller 6 § får inte överklagas.*

16 §<sup>5</sup>

Beslut av arrendenämnden i en fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde *eller i en fråga som avses i 3, 4, 5 eller 6 §* får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

---

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2005:1060. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket tas bort.

### 1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>6</sup>

*dels* att 2, 3, 5, 6, 9, 13 a, 19, 21 och 29 §§ ska ha följande lydelse,  
*dels* att det ska införas två nya paragrafer, 19 b och 28 a §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 2 §<sup>7</sup>

Arrendenämnden *består* av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om annat inte följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna *skall* den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden *ska bestå* av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om annat inte följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna *ska* den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. företagande av förberedande åtgärd,
2. prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende,
3. handläggning av överklagande,
4. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,

<sup>6</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

5. prövning av fråga som inte avgörs genom skiljedom, om *parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt* med hänsyn till vad ärendet gäller, och

6. prövning av fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan företas av ordföranden enligt andra stycket och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

Ledamot *skall* vara svensk medborgare och får inte vara underårig och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

5. prövning av *en* fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det med hänsyn till vad ärendet gäller är *tillräckligt att nämnden består av ordföranden ensam*, och

6. prövning av *en* fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan företas av ordföranden enligt andra stycket och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. *För en anställd vid hyresnämnden gäller det-samma handläggningen av enkla ärenden som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3, 4, 5 eller 6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.* Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

Ledamot *ska* vara svensk medborgare och får inte vara underårig och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.



3 §<sup>8</sup>

Hyresråd är ordförande i arrendenämnd. *Ett av hyresråden i arrendenämnden i Stockholm, Göteborg respektive Malmö ska vara chef för nämnden. I annan arrendenämnd är lagmannen i tingsrätten på samma ort som arrendenämnden chef för nämnden.*

Regeringen utnämner *hyresråd tillika chef för arrendenämnden i Stockholm, Göteborg respektive Malmö samt övriga hyresråd*. Vid utnämning av dessa ska lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare tillämpas. För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, ska sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden ska, med iakttagande av vad som sägs i 2 § första stycket, de ledamöter kallas som med hänsyn till ärendets *beskaffenhet* och

Hyresråd är ordförande i arrendenämnd. *Lagmannen i tingsrätten på samma ort som arrendenämnden är chef för nämnden.*

Regeringen utnämner hyresråd. Vid utnämning av dessa ska lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare tillämpas. För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämpligt antal andra ledamöter.

Innan *någon* annan ledamot än ordförande förordnas, ska *en* sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden ska, med iakttagande av vad som sägs i 2 § första stycket, de ledamöter kallas som med hänsyn till ärendets *art* och övriga

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2010:1402.

övriga förhållanden bedöms förhållanden bedöms lämpligast.  
lämpligast.

5 §<sup>9</sup>

*Hyresnämnd består* av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om *ej* annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna *skall* den ene vara väl förtrogen med förvaltning av *hyresfastighet* och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) *skall* vad som sagts nu om *hyresfastighet* och hyresgästers förhållanden i stället avse *bostadsrättsfastighet* och bostadsrättshavares förhållanden.

*Hyresnämnd* får anlita expert att biträda nämnden, om ärendets *beskaffenhet* eller annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra-fjärde styckena *äger motsvarande tillämpning* i fråga om hyresnämnd.

*Hyresnämnden ska bestå* av *en* lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om *inte* annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna *ska* den ene vara väl förtrogen med förvaltning av *hyresfastigheter* och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör *en* annan lägenhet än *en* bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) *ska* vad som sagts nu om *hyresfastigheter* och hyresgästers förhållanden i stället avse *bostadsrättsfastigheter* och bostadsrättshavares förhållanden.

*Hyresnämnden* får anlita *en* expert att biträda nämnden, om ärendets *art* eller *något* annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra-fjärde styckena *ska också tillämpas* i fråga om hyresnämnd. *Det som i 2 § tredje stycket sägs om handläggningen av enkla ärenden av en annan anställd än ordföranden ska i stället gälla*

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2003:32.

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd *skall* finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om *hyresnämnd* gäller i tillämpliga delar även avdelning.

*ärenden som avses i 12 kap. 45 a eller 56 § jordabalken.*

Regeringen kan förordna att i *en* hyresnämnd *ska* finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om *hyresnämnden* gäller i tillämpliga delar även *en* avdelning.

## 6 §<sup>10</sup>

Hyresråd är ordförande i hyresnämnd. *Ett av hyresråden i hyresnämnden i Stockholm, Göteborg respektive Malmö ska vara chef för nämnden. I annan hyresnämnd är lagmannen i tingsrätten på samma ort som hyresnämnden chef för nämnden.*

Regeringen utnämner *hyresråd tillika chef för hyresnämnden i Stockholm, Göteborg respektive Malmö samt övriga* hyresråd. Vid utnämning av dessa ska lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare tillämpas. För varje hyresnämnd förordnar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, ska sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrätts-havare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal,

Hyresråd är ordförande i hyresnämnd. *Lagmannen* i tingsrätten på samma ort som hyresnämnden är chef för nämnden.

Regeringen utnämner hyresråd. Vid utnämning av dessa ska lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare tillämpas. För varje hyresnämnd förordnar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämpligt antal andra ledamöter.

Innan *någon* annan ledamot än ordförande förordnas, ska *en* sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlems-

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2010:1402.

verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden ska, med iakttagande av vad som sägs i 5 § första stycket, de ledamöter kallas som med hänsyn till ärendets *beskaffenhet* och övriga förhållanden bedöms lämpligast.

antal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden ska, med iakttagande av vad som sägs i 5 § första stycket, de ledamöter kallas som med hänsyn till ärendets *art* och övriga förhållanden bedöms lämpligast.

### 9 §<sup>11</sup>

När en tvist har hänskjutits till nämnden, *skall* nämnden kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. *Skall* en part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

*Handlägger* hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister *av likartad beskaffenhet* mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får dock nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning *därav* avgöra övriga tvister utan sammanträde, om det är uppenbart att sådant inte behövs.

Sammanträde behöver inte heller i annat fall hållas, om

1. ärendet inte *skall* prövas i sak och medling inte heller *skall* ske, *eller*

2. ett sammanträde *på grund*

När en tvist har hänskjutits till nämnden, *ska* nämnden kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. *Om* en part *ska* inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

*Om* hyresnämnden samtidigt *handlägger* ett stort antal *likartade* tvister mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får dock nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning *av dessa* avgöra övriga tvister utan sammanträde, om det är uppenbart att *något* sådant inte behövs.

1. ärendet inte *ska* prövas i sak och medling inte heller *ska* ske,

2. ett sammanträde *inte be-*

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

*av någon särskild omständighet hövs och inte heller begärs av inte behövs.*

*3. ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.*

### 13 a §<sup>12</sup>

*Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.*

*Upphör hyresavtalet att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, skall hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.*

*Om hyresnämnden bifaller hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, får nämnden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas.*

*Om hyresavtalet upphör att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, ska hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden ska ställa säkerhet för skadestånd som han eller hon kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.*

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2002:31.

19 §<sup>13</sup>

Den som efter förordnande av *nämnd* besiktigat fastighet eller verkställt annan utredning *tillerkännes* av nämnden skäligen ersättning av allmänna medel.

*Har någon, som nämnd inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som reeringen meddelar.*

Den som efter förordnande av *nämnden* besiktigat *en* fastighet eller verkställt *en* annan utredning *tillerkänns* av nämnden skäligen ersättning av allmänna medel.

*En person som har åberopats av en part att höras i nämnden har rätt till ersättning och förskott enligt bestämmelserna i 36 kap. 24 och 25 §§ rättegångsbalken. Övriga förhörspersoner, som inte är parter, har rätt till ersättning och förskott av allmänna medel enligt bestämmelser som reeringen meddelar.*

## 19 b §

*I hyres- och arrendenämnden svarar parterna för sina egna kostnader i anledning av förfarandet. Nämnden får dock tilllämpa 18 kap. 6 § rättegångsbalken och förplikta en part att ersätta en motparts kostnader.*

21 §<sup>14</sup>

När nämnden avgör ett ärende ska det av beslutet framgå vilka skäl som ligger till grund för beslutet, om detta går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § ska även de nya villkor anges på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken ska anses förlängt.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, ska det i beslutet

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, ska det i beslutet

<sup>13</sup> Senaste lydelse 1974:824.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2010:27.

anges vad parten ska iaktta.

*Håller* nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets *beskaffenhet* eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

Ett slutligt beslut ska lämnas till part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte ett beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

*Har* en skiljaktig mening förekommit, ska denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

anges vad parten ska iaktta. *Parten ska få en upplysning om att det krävs prövningstillstånd vid överklagande och om de grunder på vilka ett sådant tillstånd ska meddelas.*

*Om* nämnden *håller* sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets *art* eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

*Om* en skiljaktig mening *har* förekommit, ska denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

#### 28 a §

*När det gäller ombud tillämpas 12 kap. 2 §, 3 § första stycket och 4–6 §§ rättegångsbalken. I fråga om fullmakt för ombud tillämpas 12 kap. 8–19 §§ rättegångsbalken. En skriftlig fullmakt behöver dock bara uppvisas om nämnden anser att det behövs.*

29 §<sup>15</sup>

Vid sammanträde och besiktning *skall* det föras anteckningar. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

Vid *ett* sammanträde och *en* besiktning *ska* det föras anteckningar. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

*Vid dokumentation av en berättelse som lämnas i bevissyfte tillämpas 6 kap. 6 § rättegångsbalken. Vad som där sägs om tingsrätt gäller nämnd.*

---

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer i fråga om 3 och 6 §§ och i övrigt den 1 juli 2017.

---

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2005:1061.



## 1.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

### 11 kap. 3 §<sup>16</sup>

Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas *hos* Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet *skall* ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas *till* Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet *ska* ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. *Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

---

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2003:31.

## 1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

*dels att 2, 6, 7 och 9 §§ ska ha följande lydelse,*

*dels att det ska införas en ny paragraf, 6 a §, av följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 §<sup>17</sup>

I fråga om en sådan rättegång *skall* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. *Prövningstillstånd krävs dock inte för att hovrätten skall pröva hyresnämndens beslut.*

I fråga om en sådan rättegång *ska* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag.

*Prövningstillstånd krävs för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut. I fråga om prövningstillstånd tillämpas 49 kap. 14 och 14 a §§ rättegångsbalken.*

### 6 §

När muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället *skall* hållas *skall* parterna kallas. *En part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite eller föreläggas att inställa sig vid påföljd att hans utesimo inte utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande.*

När *en* muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället *ska* hållas *ska* parterna kallas. *I kallelsen ska det tas in en upplysning om betydelsen enligt andra stycket av att parten uteblir eller inställer sig endast genom ombud. Om hovrätten anser att en part bör inställa sig personligen, får hovrätten föreskriva vite.*

<sup>17</sup> Senaste lydelse 2005:704.

*Att en part uteblir från en muntlig förhandling eller förrettning för syn på stället hindrar inte att hovrätten handlägger och avgör målet. Om det är klaganden som uteblir, får hovrätten avskrivna målet från vidare handläggning. Detsamma gäller om en klagande som har förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud.*

#### 6 a §

*När hovrätten har avskrivit ett mål enligt 6 § andra stycket, ska domstolen på ansökan av klaganden återuppta målet om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen, som han eller hon inte kunde anmäla i tid.*

*En ansökan om återupptagande ska göras skriftligen inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Om klaganden sedan målet återupptagits uteblir eller inte följer ett föreläggande att inställa sig personligen, har han eller hon inte rätt att få målet återupptaget.*

#### 7 §

*Om ett muntligt bevis kan läggas fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning av förhöret vid nämnden, får beviset tas upp på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas.*

*Har* ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför hyresnämnden och *beror* avgörandet även i hovrätten *av* tilltron till den bevisningen, får hyresnämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset tagits upp på nytt i hovrätten. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyresnämnden antagit.

*Om* ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran *har* hörts inför hyresnämnden och *om* avgörandet även i hovrätten *beror på* tilltron till den bevisningen, får hyresnämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset *har lagts fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning* eller tagits upp på nytt i hovrätten. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyresnämnden antagit.

## 9 §

*Bifalls* en hyresvärds talan om att hyresavtalet *skall* upphöra att gälla får hovrätten *efter yrkande av hyresvärden* ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten *skall* lämnas.

*Om hovrätten bifaller* en hyresvärds talan om att hyresavtalet *ska* upphöra att gälla får hovrätten ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten *ska* lämnas.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.
  2. Äldre föreskrifter gäller i fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

## 1.6 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att 43 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 43 kap.

#### 4 §

Sekretess gäller hos en domstol för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör som hållits i domstol, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den hörde lider men.

Sekretess gäller hos en domstol *och en hyres- och arrendenämnd* för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör som hållits i domstol *eller nämnd*, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den hörde lider men.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

## 1.7 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m.

Härigenom föreskrivs att förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m.<sup>18</sup> ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

I riket finns hyresnämnder och arrendenämnder med de verksamhetsområden som anges i nedanstående uppställning. Hyresnämndernas kanslier *är belägna* i de orter som anges i uppställningen.

| Hyresnämnd/<br>Arrendenämnd                                   | Län eller kommuner som ingår i<br>verksamhetsområdet     | Kansliort        |
|---|--|------------------|
| Hyresnämnden i<br>Stockholm/<br>Arrendenämnden i<br>Stockholm | Stockholms och Gotlands län                              | <i>Stockholm</i> |
| Hyresnämnden i<br>Västerås/<br>Arrendenämnden i<br>Västerås   | Uppsala, Södermanlands,<br>Västmanlands och Dalarnas län | Västerås         |
| Hyresnämnden i<br>Linköping/<br>Arrendenämnden i<br>Linköping | Östergötlands och Örebro län                             | Linköping        |

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2009:378.

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| Hyresnämnden i Jönköping/<br>Arrendenämnden i Jönköping | Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län samt Essunga, Falköpings, Grästorps, Gullspångs, Götene, Hjo, Karlsborgs, Lidköpings, Mariestads, Skara, Skövde, Tibro, Tidaholms, Töreboda och Vara kommuner   | Jönköping |
| Hyresnämnden i Malmö/<br>Arrendenämnden i Malmö         | Skåne och Blekinge län  | Malmö     |
| Hyresnämnden i Göteborg/<br>Arrendenämnden i Göteborg   | Hallands och Värmlands län samt Ale, Alingsås, Bengtsfors, Bollebygds, Borås, Dals-Eds, Färgelanda, Göteborgs, Herrljunga, Härryda, Kungälv, Lerums, Lilla Edets, Lysekils, Marks, Melleruds, Munkedals, Mölndals, Orusts, Partille, Sotenäs, Stenungsunds, Strömstads, Svenljunga, Tanums, Tjörns, Tranemo, Trollhättans, Uddevalla, Ulricehamns, Vårgårda, Vänersborgs, Åmåls och Öckerö kommuner | Göteborg  |
| Hyresnämnden i Sundsvall/<br>Arrendenämnden i Sundsvall | Gävleborgs, Västernorrlands och Jämtlands län   | Sundsvall |
| Hyresnämnden i Umeå/<br>Arrendenämnden i Umeå           | Västerbottens och Norrbottens län   | Umeå      |

En arrendenämnds kansligöromål utförs av hyresnämnd med samma verksamhetsområde som arrendenämndens.

Följande tingsrätter ska på en nämnds vägnar ta emot handlingar i arrendenämnds- och hyresnämndsärenden som rör fastighet i det län inom vilket tingsrättens kansli *är beläget*, lämna upplysningar åt allmänheten och tillhandahålla ansökningsblanketter, nämligen

Uppsala tingsrätt,  
 Gotlands tingsrätt,  
 Eskilstuna tingsrätt,  
 Norrköpings tingsrätt,  
 Skaraborgs tingsrätt,  
 Växjö tingsrätt,  
 Kalmar tingsrätt,  
 Örebro tingsrätt,  
 Blekinge tingsrätt,  
 Kristianstads tingsrätt,  
 Helsingborgs tingsrätt,  
 Halmstads tingsrätt,  
 Borås tingsrätt,  
 Värmlands tingsrätt,  
 Gävle tingsrätt,  
 Falu tingsrätt,  
 Östersunds tingsrätt och  
 Luleå tingsrätt.

*Föreslagen lydelse*

I riket finns hyresnämnder och arrendenämnder med de verksamhetsområden som anges i nedanstående uppställning. Hyresnämndernas kanslier *finns på* de orter som anges i uppställningen.

| Hyresnämnd/<br>Arrendenämnd                                   | Län eller kommuner som ingår i<br>verksamhetsområdet | Kansliort    |
|---|--|--------------|
| Hyresnämnden i<br>Stockholm/<br>Arrendenämnden i<br>Stockholm | Stockholms och Gotlands län                          | <i>Nacka</i> |



|   |   |           |
|---|---|-----------|
| Hyresnämnden i Västerås/<br>Arrendenämnden i Västerås   | Uppsala, Södermanlands, Västmanlands och Dalarnas län   | Västerås  |
| Hyresnämnden i Linköping/<br>Arrendenämnden i Linköping | Östergötlands och Örebro län  | Linköping |
| Hyresnämnden i Jönköping/<br>Arrendenämnden i Jönköping | Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län samt Essunga, Falköpings, Grästorps, Gullspångs, Götene, Hjo, Karlsborgs, Lidköpings, Mariestads, Skara, Skövde, Tibro, Tidaholms, Töreboda och Vara kommuner   | Jönköping |
| Hyresnämnden i Malmö/<br>Arrendenämnden i Malmö         | Skåne och Blekinge län  | Malmö     |
| Hyresnämnden i Göteborg/<br>Arrendenämnden i Göteborg   | Hallands och Värmlands län samt Ale, Alingsås, Bengtsfors, Bollebygds, Borås, Dals-Eds, Färgelanda, Göteborgs, Herrljunga, Härryda, Kungälv, Lerums, Lilla Edets, Lysekils, Marks, Melleruds, Munkedals, Mölndals, Orusts, Partille, Sotenäs, Stenungsunds, Strömstads, Svenljunga, Tanums, Tjörns, Tranemo, Trollhättans, Uddevalla, Ulricehamns, Vårgårda, Vänersborgs, Åmåls och Öckerö kommuner | Göteborg  |
| Hyresnämnden i Sundsvall/<br>Arrendenämnden i Sundsvall | Gävleborgs, Västernorrlands och Jämtlands län   | Sundsvall |

Hyresnämnden i Västerbottens och Norrbottens Umeå  
Umeå/ län  
Arrendenämnden i  
Umeå

En arrendenämnds kansligöromål utförs av hyresnämnd med samma verksamhetsområde som arrendenämndens.

Följande tingsrätter ska på en nämnds vägnar ta emot handlingar i arrendenämnds- och hyresnämndsärenden som rör *en* fastighet i det län inom vilket tingsrättens kansli *finns*, lämna upplysningar åt allmänheten och tillhandahålla ansökningsblanketter, nämligen

Uppsala tingsrätt,  
Gotlands tingsrätt,  
Eskilstuna tingsrätt,  
Norrköpings tingsrätt,  
Skaraborgs tingsrätt,  
Växjö tingsrätt,  
Kalmar tingsrätt,  
Örebro tingsrätt,  
Blekinge tingsrätt,  
Kristianstads tingsrätt,  
Helsingsborgs tingsrätt,  
Halmstads tingsrätt,  
Borås tingsrätt,  
Värmlands tingsrätt,  
Gävle tingsrätt,  
Falun tingsrätt,  
Östersunds tingsrätt och  
Luleå tingsrätt.

---

Denna förordning träder i kraft ...

## 1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion

*dels* att 32, 35 och 38 §§ ska upphöra att gälla,

*dels* att 14–15 a, 17, 25, 31 och 36 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas två nya paragrafer, 5 a och 15 b §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*5 a §*

*Hyres- och arrendenämnderna fullgör den serviceskyldighet som följer av 4 och 5 §§ förvaltningslagen (1986:223) huvudsakligen genom en samordnad upplysningsverksamhet. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ansvarar för samordningen av denna verksamhet.*

*Nämnderna fördelar tjänstgöringen i upplysningsverksamheten mellan sig. Om nämnderna inte kan enas om fördelningen avgörs frågan av Svea hovrätt.*

*14 §<sup>19</sup>*

För varje ärende *skall* det vid varje tidpunkt finnas ett ansvarigt hyresråd.

Första stycket gäller inte ärenden som tingsnotarier *eller* notariemeriterade beredningsjurister handlägger med stöd av

För varje ärende *ska* det vid varje tidpunkt finnas ett ansvarigt hyresråd.

Första stycket gäller inte ärenden som tingsnotarier, notariemeriterade beredningsjurister *eller andra anställda*

<sup>19</sup> Senaste lydelse 2005:1094.

förordnanden enligt 15 a §. För sådana ärenden ansvarar den förordnade.

Den närmare ansvarsfördelningen *skall* framgå av arbetsordningen. Ansvarsfördelningen *skall* ordnas så att ansvaret *skall* kunna utövas på ett effektivt sätt.

handlägger med stöd av förordnanden enligt 15 a *och* 15 b §§. För sådana ärenden ansvarar den förordnade.

Den närmare ansvarsfördelningen *ska* framgå av arbetsordningen. Ansvarsfördelningen *ska* ordnas så att ansvaret *ska* kunna utövas på ett effektivt sätt.

### 15 §<sup>20</sup>

Chefen för hyresnämnden får förordna den som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden att på eget ansvar

1. svara för skriftväxling och begära in kompletteringar som följer av föreskrifter i lagar och andra författningar,

2. underteckna och expediera kallelser, förelägganden, förordnanden och andra meddelanden,

3. underteckna och expediera skrivelser, underrättelser, kungörelser och uppgifter som hyresnämnden *skall* utfärda eller avge i samband med beslut,

4. fullgöra hyresnämndens uppgifter i samband med delgivningar,

5. förordna tolk, *och*

6. besluta om ersättning enligt förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m., och om ersättning till tolkar.

3. underteckna och expediera skrivelser, underrättelser, kungörelser och uppgifter som hyresnämnden *ska* utfärda eller avge i samband med beslut,

uppgifter i samband med del-

5. förordna tolk,

6. besluta om ersättning enligt förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m., och om ersättning till tolkar,

7. *pröva om ett överklagande av hyresnämndens beslut har kommit in i rätt tid och, om så är fallet, vidta de åtgärder som detta medför, och*

<sup>20</sup> Senaste lydelse 2005:1094.

8. i den utsträckning chefen för hyresnämnden bestämmer utföra andra arbetsuppgifter som inte enligt lag eller annan författning måste utföras av någon som är lagfaren.

15 a §<sup>21</sup>

Chefen för hyresnämnden får förordna en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist som har tillräcklig kunskap och erfarenhet att tjänstgöra som ordförande i hyresnämnden. Ett sådant förordnande får avse sådana åtgärder som avses i

1. 2 § andra stycket 1–3 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, och

2. 2 § andra stycket 5 lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, dock endast sådana ärenden som avses i 1 § första stycket 3 samma lag och 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken och där prövningen är enkel.

Ett förordnande enligt första stycket får inte avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet.

Chefen för hyresnämnden får förordna en anställd vid nämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet att på eget ansvar handlägga ärenden om

1. godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3, 4, 5 eller 6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, och

2. godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a eller 56 § jordabalken.

Ett förordnande enligt första stycket får endast avse ärenden som kan avgöras av ordföranden ensam. För andra anställda än tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister medför förordnanden enligt första stycket inte behörighet att avvisa eller avslå en ansökan.

<sup>21</sup> Senaste lydelse 2005:1094.

*Förordnanden för tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister får inte avse ärenden som är svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Förordnanden för övriga anställda får bara avse enkla ärenden.*

#### *15 b §*

*Utöver vad som gäller enligt 15 a § får chefen för hyresnämnden förordna en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist som har tillräcklig kunskap och erfarenhet att på eget ansvar*

- 1. vidta förberedande åtgärder,*
- 2. pröva en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende,*
- 3. handlägga överklaganden,*
- 4. handlägga ärenden som kan avgöras av ordföranden ensam och som inte är tvistiga, och*
- 5. pröva en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller samt avgörandet sker utan deltagande av ytterligare ledamöter.*

*Ett förordnande enligt första stycket får inte avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Det ansvariga hyresrådet eller det hyresråd han eller hon utser ska efter prövning i*

*varje enskilt fall avgöra om en fråga är av sådan art att den kan handläggas av en tingsnotarie eller notariemeriterad beredningsjurist enligt första stycket 5.*

## 17 §

Sådan ersättning som *avses i* 19 § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder *skall* stanna på statsverket.

Sådan ersättning som *enligt* 19 § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder *ska betalas av allmänna medel ska* stanna på staten.

25 §<sup>22</sup>

Bestämmelser om utnämning av *hyresråd tillika chef för hyresnämnden i Stockholm, Göteborg och Malmö samt övriga* hyresråd finns i 3 och 6 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Bestämmelser om utnämning av hyresråd finns i 3 och 6 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Hyresnämnden ska anmäla till Domstolsverket när det finns en ledig anställning som hyresråd som behöver tillsättas.

31 §<sup>23</sup>

Hyresråd och andra anställda är skyldiga att, i den utsträckning arbetsuppgifterna tillåter det, tjänstgöra vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. *När det gäller hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö fattas beslut om sådan tjänstgöring av hovrätten efter samråd med hyresnämnden.*

Hyresråd och andra anställda är skyldiga att, i den utsträckning arbetsuppgifterna tillåter det, tjänstgöra vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden.

<sup>22</sup> Senaste lydelse 2010:1796.

<sup>23</sup> Senaste lydelse 2005:1094.

När information om en anställning lämnas *skall* den innehålla en uppgift om den skyldighet som avses i första stycket.

När information om en anställning lämnas *ska* den innehålla en uppgift om den skyldighet som avses i första stycket.

36 §<sup>24</sup>

Frågor om anställningars upphörande enligt 6 § lagen (1994:261) om fullmaktsanställning prövas av Domstolsverket. *När det gäller hyresråd som är chefer för en hyresnämnd prövar Domstolsverket även i övrigt frågor om anställningens upphörande.* Domstolsverket utövar också myndighetens befogenheter enligt 33 § andra stycket lagen (1982:80) om anställningsskydd när bestämmelsen är tillämplig i förhållande till arbetstagare som anställs genom beslut av regeringen.

Frågor om anställningars upphörande enligt 6 § lagen (1994:261) om fullmaktsanställning prövas av Domstolsverket. Domstolsverket utövar också myndighetens befogenheter enligt 33 § andra stycket lagen (1982:80) om anställningsskydd när bestämmelsen är tillämplig i förhållande till arbetstagare som anställs genom beslut av regeringen.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2017 i fråga om 14–15 b och 17 §§ och i övrigt ...

---

<sup>24</sup> Senaste lydelse 2005:1094.



## 1.9 Förslag till förordning om ändring i notariieförordningen (1990:469)

Härigenom föreskrivs att 1–2 a, 9 och 10 §§ notariieförordningen (1990:469) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>25</sup>  
Notarietjänstgöring fullgörs efter juristexamen enligt bilaga 2 till högskoleförordningen (1993:100) eller motsvarande äldre examen. Tjänstgöringen fullgörs under en tid av två år, om inte något annat anges i 2 § andra stycket eller 2 b §.

Notarietjänstgöring fullgörs efter juristexamen enligt bilaga 2 till högskoleförordningen (1993:100) eller motsvarande äldre examen. Tjänstgöringen fullgörs under en tid av två år, om inte något annat anges i 2 § andra stycket, 2 a § första stycket eller 2 b §.

Med svensk juristexamen jämföras fullbordad juristutbildning som till övervägande del har ägt rum i Danmark, Finland, Island eller Norge. Om denna utbildning skulle vara mer än ett år kortare än den svenska utbildningen, ska sökanden genomgå en kompletteringsutbildning som avslutas med ett kunskapsprov.

2 §<sup>26</sup>  
Notarietjänstgöringen fullgörs vid tingsrätt eller förvaltningsrätt eller båda slagen av domstolar.

Notarietjänstgöringen fullgörs vid tingsrätt eller förvaltningsrätt eller båda slagen av domstolar. *Sådan tjänstgöring kan även enligt vad som följer av 2 a § delvis fullgöras vid hyresnämnd.*

Vid en tingsrätt och en förvaltningsrätt på samma ort får en kombinerad notarietjänstgöring fullgöras. I dessa fall får beslutas om anställning som tingsnotarie med tjänstgöringsskyldighet även

<sup>25</sup> Senaste lydelse 2014:442.

<sup>26</sup> Senaste lydelse 2009:1400.

vid förvaltningsrätten och som förvaltningsrättsnotarie med tjänstgöringsskyldighet även vid tingsrätten. Sådan notariatjänstgöring ska fullgöras under en tid av två år och sex månader, varav minst ett år ska fullgöras vid respektive domstol.

När en tingsnotarie tjänstgör vid förvaltningsrätten ska bestämmelserna i förordningen (1996:382) med förvaltningsrättsinstruktion tillämpas på notarien. När en förvaltningsrättsnotarie tjänstgör vid tingsrätten ska bestämmelserna i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion tillämpas på förvaltningsrättsnotarien.

## 2 a §<sup>27</sup>

*Notariatjänstgöringen kan, efter förordnande enligt 52 a § förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion, till en tid av två månader fullgöras vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten.*

*Vid en tingsrätt och en hyresnämnd på samma ort får en kombinerad notariatjänstgöring fullgöras. I dessa fall får beslutas om en anställning som tingsnotarie med tjänstgöringsskyldighet även vid hyresnämnden. En sådan notariatjänstgöring ska fullgöras under en tid av två år och sex månader, varav minst ett år och sex månader ska fullgöras vid tingsrätten och minst sex månader vid hyresnämnden.*

*När en tingsnotarie tjänstgör vid en hyresnämnd skall bestämmelserna i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion tillämpas på notarien.*

*Notariatjänstgöringen kan även i ett annat fall än som följer av första stycket, efter ett förordnande enligt 52 a § förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion, till en tid av två månader fullgöras vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten.*

*När en tingsnotarie tjänstgör vid en hyresnämnd ska bestämmelserna i förordningen (1980:1030)*

<sup>27</sup> Senaste lydelse 2005:1098.

*med hyresnämndsinstruktion tillämpas på notarien.*

### 9 §<sup>28</sup>

Notarier anställs tills vidare, dock längst för den tid som anges i 1 § första stycket, 2 § andra stycket eller 2 b §, eller den kortare tid som kan följa enligt 3 § eller av någon annan särskild omständighet.

Om en notarie har fullgjort endast en viss del av en kombinerad notarietjänstgöring som avses i 2 § andra stycket eller av en förlängd notarietjänstgöring som avses i 2 b § och förordnas på nytt på en notarietjänst, får han eller hon förvärva notariemeritering tidigast när hans eller hennes sammanlagda tjänstgöringstid uppgår till den som det första förordnandet avsåg, om inte särskilda skäl motiverar något annat.

Om någon ska anställas vid en statlig myndighet för en tjänstgöring som enligt 3 § kan tillgodoräknas som notarietjänstgöring, får det lämnas över till Domstolsverket att besluta om anställningen.

### 10 §<sup>29</sup>

Efter särskild prövning får en tingsrätt eller förvaltningsrätt förlänga en anställning att gälla

Notarier anställs tills vidare, dock längst för den tid som anges i 1 § första stycket, 2 § andra stycket, 2 a § första stycket eller 2 b §, eller den kortare tid som kan följa enligt 3 § eller av någon annan särskild omständighet.

Om en notarie har fullgjort endast en viss del av en kombinerad notarietjänstgöring som avses i 2 § andra stycket eller 2 a § första stycket eller av en förlängd notarietjänstgöring som avses i 2 b § och förordnas på nytt på en notarietjänst, får han eller hon förvärva notariemeritering tidigast när hans eller hennes sammanlagda tjänstgöringstid uppgår till den som det första förordnandet avsåg, om inte särskilda skäl motiverar något annat.

Efter särskild prövning får en tingsrätt eller förvaltningsrätt förlänga en anställning att gälla

<sup>28</sup> Senaste lydelse 2014:442.

<sup>29</sup> Senaste lydelse 2014:442.

för en längre tid än som anges i 1 § första stycket, 2 § andra stycket eller 2 b §.      för en längre tid än som anges i 1 § första stycket, 2 § andra stycket, 2 a § första stycket eller 2 b §.

---

Denna förordning träder i kraft ...

## 1.10 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion

Härigenom föreskrivs att 52 a § förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 52 a §<sup>30</sup>

En tingsnotarie är skyldig att tjänstgöra vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten. Skyldigheten är begränsad till en tid av sammanlagt två månader.

Ett förordnande ges av lagmannen. Innan ett förordnande ges *skall* lagmannen samråda med tingsnotarien *och, såvitt avser hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, inhämta samtycke från hyresnämnden.*

Ett förordnande ges av lagmannen. Innan ett förordnande ges *ska* lagmannen samråda med tingsnotarien.

---

Denna förordning träder i kraft ...

---

<sup>30</sup> Senaste lydelse 2005:1099.

## 1.11 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd

*dels* att 10 och 11 §§ ska upphöra att gälla,

*dels* att 8 § och rubriken närmast före 17 § ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas en ny paragraf, 18 §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

8 §

Vid en besiktning *skall* följande antecknas:

1. tid och plats för besiktningen,
2. vilka som deltar, och
3. det som iakttas vid besiktningen.

Om det är lämpligt får det som iakttas vid besiktningen redovisas genom *fotografier* eller på liknande sätt.

Vid en besiktning *ska* följande antecknas:

Om det är lämpligt får det som iakttas vid besiktningen redovisas genom *en ljud- och bildupptagning, en bildupptagning* eller på *något annat* liknande sätt.

**Arkivering**

**Arkivering och gallring**

18 §

*En ljudupptagning eller en ljud- och bildupptagning ska gallras senast sex veckor efter det att ärendet har avgjorts genom ett beslut som har vunnit laga kraft.*

---

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2017.

## 1.12 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2010:1793) med instruktion för Domarnämnden

Härigenom föreskrivs att 1 och 4 §§ förordningen (2010:1793) med instruktion för Domarnämnden ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 §<sup>31</sup>

Bestämmelser om Domarnämndens uppgifter finns bland annat i 3 § lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare, i lagen (2014:414) om nomineringar till Europeiska unionens domstol och Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna och i förordningen (2013:391) om Domarnämndens förordnande av särskilda ledamöter i allmän domstol och i allmän förvaltningsdomstol.

Domarnämnden har också till uppgift att

1. besluta i fråga om tillstånd som avses i 12 kap. 3 § rättegångsbalken när det gäller lagfarna domare och rättsbildade befattningshavare i domstol,

2. handha och pröva frågor om bisyssla som avses i 7 a–7 d §§ lagen (1994:260) om offentlig anställning när det gäller lagmän i tingsrätt och förvaltningsrätt,

2. handha och pröva frågor om bisyssla som avses i 7 a–7 d §§ lagen (1994:260) om offentlig anställning när det gäller lagmän i tingsrätt och förvaltningsrätt.

3. handha och pröva frågor om bisyssla som avses i 7 a–7 c §§ lagen om offentlig anställning när det gäller hyresråd som är chefer för en hyresnämnd.

---

<sup>31</sup> Senaste lydelse 2014:1019.

## 4 §

Innan nämnden lämnar sitt förslag i fråga om någon annan anställning än chef för domstol eller hyresnämnd ska den inhämta yttrande från chefen för den aktuella domstolen eller hyresnämnden. Chefen för den aktuella domstolen eller hyresnämnden bör intervjua de sökande som han eller hon avser att yttra sig över.

I ärenden som avser utnämning av chef för domstol eller hyresnämnd bör nämnden, eller den person som nämnden bestämmer, ha intervjuat den eller de sökande som nämnden avser att föra upp på förslag.

Innan nämnden i ett ärende om anställning som domare eller hyresråd för upp en sökande på förslag, ska uppgifter om sökanden inhämtas ur belastningsregistret enligt förordningen (1999:1134) om belastningsregister, om det inte möter något hinder enligt 7 § lagen (1998:620) om belastningsregister.

Innan nämnden lämnar sitt förslag i fråga om någon annan anställning än chef för domstol ska den inhämta yttrande från chefen för den aktuella domstolen eller hyresnämnden. Chefen för den aktuella domstolen eller hyresnämnden bör intervjua de sökande som han eller hon avser att yttra sig över.

I ärenden som avser utnämning av chef för domstol bör nämnden, eller den person som nämnden bestämmer, ha intervjuat den eller de sökande som nämnden avser att föra upp på förslag.

---

Denna förordning träder i kraft ...



## 2 Uppdraget och dess genomförande

### 2.1 Uppdraget

Vårt uppdrag (se bilaga 1) är att lämna förslag på hur verksamheten i hyres- och arrendenämnderna kan effektiviseras och hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig. I uppdraget ingår bl.a. att

- överväga åtgärder som förbättrar hyres- och arrendenämndernas verksamhet,
- överväga en utökad delegation av arbetsuppgifter,
- överväga åtgärder som skapar en mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål, och
- överväga åtgärder för att effektivisera upplysningsverksamheten.

Enligt uppdragsbeskrivningen ska vi lämna fullständiga författningsförslag utifrån de överväganden som görs. Vi är oförhindrade att ta upp även andra frågor som har samband med de frågeställningar som utreds. I uppdraget ingår också att belysa vilka konsekvenser de föreslagna ändringarna bedöms få för hyres- och arrendenämnderna och att redovisa de kostnader och konsekvenser i övrigt som förslagen kan komma att medföra, t.ex. för sakägare. Om förslagen förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska vi föreslå hur dessa ska finansieras.

## 2.2 Bakgrund

### 2.2.1 Kort om nämndernas uppgifter och organisation

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Nämndernas verksamhet regleras huvudsakligen i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. En hyresnämnd prövar vissa hyres- och bostadsrättstvister samt medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. Arrendenämnden har motsvarande uppgifter när det gäller vissa arrendetvister. De tvister på området som inte prövas av nämnderna handläggs av de allmänna domstolarna eller inom ramen för en summarisk process hos Kronofogdemyndigheten. Nämnderna lämnar också allmän information om hyres-, bostadsrätts- och arrendelagstiftningen. Denna verksamhet brukar benämnas upplysningsverksamheten.

Det finns åtta hyres- och arrendenämnder, som samtliga är självständiga myndigheter. Nämnderna i Göteborg<sup>1</sup>, Malmö och Stockholm har egna myndighetschefer. När vi i fortsättningen använder uttrycket ”de större nämnderna” avser vi dessa nämnder. Däremot är nämnderna i Jönköping, Linköping, Sundsvall, Umeå och Västerås administrativt knutna till tingsrätten på respektive ort med lagmannen som chef.

Hyresnämndens beslut får med vissa undantag överklagas till Svea hovrätt. Vid handläggningen i hovrätten tillämpas en särskild förfarandelag, lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Arrendenämndens beslut får med vissa undantag överklagas till den hovrätt inom vars domkrets nämnden finns. Vid handläggningen i hovrätten tillämpas i princip de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.

Nämnderna ingår i Sveriges Domstolar, vilket bl.a. innebär att de har samma verksamhetsstöd som de allmänna domstolarna och att Domstolsverket ansvarar för att i administrativt hänseende leda och samordna nämndernas verksamhet.

---

<sup>1</sup> För närvarande har lagmannen i Göteborgs tingsrätt även en tidsbegränsad anställning som hyresråd och chef för Hyres- och arrendenämnden i Göteborg.

## 2.2.2 Utredningen om hyres- och arrendetvister

Regeringen tillsatte i september 2011 en utredning för att överväga den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister (dir. 2011:74). I uppdraget ingick även att lämna förslag till en modernisering av förfaranderegleringen för dessa tvister. Den särskilda utredaren och sekreteraren var desamma som i detta uppdrag.

Utredningen, som antog namnet Utredningen om hyres- och arrendetvister, redovisade i december 2012 sina förslag i betänkandet *Hyres- och arrendetvister i framtiden* (SOU 2012:82). Där föreslogs bl.a. att verksamheten vid nämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättandet av särskilda hyres- och arrendedomstolar vid vissa tingsrätter. Det föreslogs även en ändrad kompetensfördelning som innebär att en stor del av de nyttjanderättstvister som handläggs av tingsrätterna ska flyttas till de särskilda hyres- och arrendedomstolarna. Utifrån förslaget till en ny organisation lämnades dessutom förslag till en utökad delegation och till en modernare förfarandereglering.

Betänkandet har remitterats men inte lett till lagstiftning. Vi har valt att kortfattat återge remissyttrandena över betänkandet i de delar som är relevanta för detta uppdrag. Man bör vid läsningen ha i åtanke att remissyttrandena är skrivna utifrån utredningens förslag om en ny organisation med särskilda domstolar.

Det nämnda betänkandet innehåller i kapitel 2 en redogörelse för nämndernas inrättande och för tidigare utredningsförslag när det gäller prövningen av hyres- och arrendetvister. I kapitlet finns också en beskrivning av nämndernas organisation och om förfarandet vid dessa. Kapitel 3 i betänkandet behandlar vissa särskilda inslag i nämndernas verksamhet. Vi väljer att hänvisa till betänkandet i dessa delar i stället för att ta in en motsvarande redogörelse i denna promemoria.

## 2.3 Uppdragets genomförande

Arbetet har bl.a. bestått i studier av betänkanden, remissyttranden, propositioner, rapporter och skrivelser på det aktuella området. Den juridiska litteraturen har beaktats.

I arbetets inledande skede redogjorde sekreteraren för uppdraget vid Hyresrättsdagarna, där merparten av hyresråden var närvarande. Deltagarna bjöds in att lämna förslag till frågor som bör behandlas inom uppdraget. Från samtliga nämnder har vi hämtat in uppgifter om organisationen och upplysningsverksamheten samt deras synpunkter i vissa frågor som rör delegation. Vi har besökt nämnderna i Stockholm och Göteborg, Göteborgs tingsrätt och Svea hovrätt. Sekreteraren har haft ett möte med Hyres- och arrendenämnden i Malmö och varit åhörare vid några sammanträden i ärenden vid nämnden.

Vi har deltagit i ett möte som anordnades inom ramen för nämndernas samarbetsorgan, Hasso, och hållit ett seminarium under Bostadsrättsdagarna, som hölls i Domstolsakademiens regi. Efter inbjudan från Fastighetsägarna har vi deltagit i ett möte med organisationen. Vidare har vi genomfört en hearing med företrädare för olika partsorganisationer och myndigheter med intressen på området.

Vi har från Domstolsverket hämtat in bl.a. ärende- och personalstatistik för perioden 2012–2014. Samtliga nämnder har bistått oss i en kartläggning av upplysningsverksamhetens omfattning och struktur. Domstolsverket har samrått med oss inför sitt förslag till regeringen om en samlokalisering av Hyres- och arrendenämnden i Stockholm och Nacka tingsrätt. Sekreteraren har per telefon inhämtat information från Konsumentverket om den rikstäckande upplysningstjänst, som verket samordnar. Vi har även fått skriftlig information om denna.

Under december månad 2015 var f.d. hyresrådet och chefen för Hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius förordnad att biträda utredaren i uppdraget. Håkan Julius medverkade vid den ovan nämnda hearingen. Han har dessutom, när det gäller förfarandet och delegation, läst och lämnat synpunkter på utkast till vissa av promemorians texter.

I anslutning till respektive delfråga finns en närmare beskrivning av hur vi har genomfört uppdraget i den aktuella delen.

## 2.4 Promemorians disposition

I kapitel 1 finns våra författningsförslag. Vi redovisar i kapitel 3 våra överväganden och förslag beträffande åtgärder som kan förbättra och vidareutveckla nämndernas verksamhet. Därefter behandlar vi i kapitel 4 frågan om en utökad delegation. I kapitel 5 finns våra förslag till en mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål. Kapitel 6 innehåller en beskrivning av upplysningsverksamheten och vår analys beträffande hur denna kan effektiviseras och förbättras. I kapitel 7 behandlar vi frågan om ikraftträdande och behovet av övergångsbestämmelser och i kapitel 8 analyserar vi konsekvenserna av våra förslag. Sist i promemorian, i kapitel 9, finns kommentarer till de lagändringar som vi föreslår.



## 3 Åtgärder som förbättrar och vidareutvecklar nämndernas verksamhet

### 3.1 Uppdraget och dess genomförande

I uppdragsbeskrivningen noteras att Utredningen om hyres- och arrendetvister funnit vissa brister i den nuvarande nämndorganisationen. Bristerna tycks framför allt avse de mindre nämnderna och består bl.a. i administrativt merarbete, sårbarhet och ineffektivt resursutnyttjande. Enligt uppdragsbeskrivningen finns det skäl att, som ett alternativ, överväga om bristerna kan åtgärdas med mindre ingripande åtgärder inom ramen för den nuvarande organisationen. Utredaren ska även i övrigt överväga och föreslå åtgärder som syftar till att förbättra och vidareutveckla nämndernas verksamhet. Övervägandena ska bl.a. avse de administrativa rutinerna hos nämnderna och samverkan mellan de fem mindre nämnderna och respektive tingsrätt. För nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö ska övervägas en administrativ samverkan med en tingsrätt på respektive ort med en gemensam chef för båda verksamheterna.

Vi har från samtliga nämnder skriftligen hämtat in uppgifter som rör medarbetare, administration och arbetsutbyte. Genom Domstolsverket har vi fått en del statistiska uppgifter.<sup>1</sup> Vid ett besök i Göteborgs tingsrätt har vi hämtat in uppgifter om den administrativa samverkan mellan tingsrätten och Hyres- och arrendenämnden i Göteborg.

---

<sup>1</sup> Av tidsmässiga skäl har det bara varit möjligt för oss att beakta helårsuppgifter t.o.m. år 2014.

## **3.2 Nämndernas organisation och verksamhet**

### **3.2.1 Allmänt om nämnderna**

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Det finns åtta nämnder. Deras upptagningsområde och kansliort framgår av förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m. Samtliga nämnder är självständiga myndigheter. De tre större nämnderna har egna myndighetschefer. I nämnderna i Stockholm och Malmö har ett av hyresråden en tidsbegränsad anställning som chef för nämnden. Lagmannen i Göteborgs tingsrätt har även en tidsbegränsad anställning som hyresråd och chef för Hyres- och arrendenämnden i Göteborg. I nämnderna i Jönköping, Linköping, Sundsvall, Umeå och Västerås är lagmannen i tingsrätten på samma ort som nämnden chef för nämnden (3 § första stycket och 6 § första stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder [nämndlagen]).

Hyres- och arrendenämnderna ingår i Sveriges Domstolar. Domstolsverket ansvarar för att i administrativt hänseende leda och samordna verksamheten. Närmare bestämmelser om hyres- och arrendenämndernas organisation finns i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion (hyresnämndsinstruktionen).

### **3.2.2 Medarbetare**

I tabell 3.1 finns en förteckning över antalet anställda vid respektive nämnd. Uppgifterna har hämtats in från Domstolsverket och från nämnderna vid olika tillfällen under sommaren 2015. Syftet med redovisningen är att ge en ungefärlig bild av nämndernas respektive storlek och av personalsammansättningen. Tabellen gör därför inte anspråk på att vara helt exakt.



**Tabell 3.1 Medarbetare vid hyres- och arrendenämnderna**

Antalet anställda 2015 och antalet årsarbetskrafter 2014

| Hyres- och arrendenämnden i | Hyresråd       | Handläggare    | Övrig personal | Totalt    | Årsarbetskrafter (åa) | Andel av åa (%) |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------|-----------------------|-----------------|
| Stockholm                   | 9              | 17             | 5              | 31        | 31,63                 | 39              |
| Göteborg                    | 4 <sup>1</sup> | 9              | -              | 13        | 13,69                 | 17              |
| Malmö                       | 4              | 8              | -              | 12        | 10,81                 | 13              |
| Västerås                    | 3              | 4              | -              | 7         | 7,63                  | 9               |
| Linköping                   | 2              | 3              | -              | 5         | 4,88                  | 6               |
| Umeå                        | 2              | 2              | -              | 4         | 4,84                  | 6               |
| Jönköping                   | 2              | 2              | -              | 4         | 4,00                  | 5               |
| Sundsvall                   | 2              | 2 <sup>2</sup> | -              | 4         | 3,90                  | 5               |
| <b>Totalt:</b>              | <b>28</b>      | <b>47</b>      | <b>5</b>       | <b>80</b> | <b>81,38</b>          | <b>100</b>      |

Källa: Domstolsverket och hyres- och arrendenämnderna

<sup>1</sup> Dessutom tjänstgör ett pensionerat hyresråd motsvarande en halvtidstjänst.<sup>2</sup> En av dessa handläggare är anställd vid tingsrätten men på heltid indelad vid nämnden. Därutöver indelas ytterligare handläggare vid tingsrätten till tjänstgöring vid nämnden.

Av tabellen framgår också antalet årsarbetskrafter för 2014. Det genomsnittliga antalet årsarbetskrafter under åren 2012–2014 uppgick till 79,65. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm är den i särklass största av nämnderna. Den är också den enda av nämnderna som har anställda med uteslutande administrativa uppgifter.

### 3.2.3 Hyres- och arrendenämndernas ärendehantering

Under åren 2010–2014 har nämnderna haft ett genomsnitt på nästan 29 000 inkomna respektive avgjorda ärenden per år. Antalet inkomna ärenden under 2014 utgjorde den högsta nivån under femårsperioden.<sup>2</sup> Av tabell 3.2 framgår hur antalet inkomna och avgjorda ärenden fördelar sig mellan nämnderna. Med några undantag är det ganska små avvikelser mellan antalet inkomna och avgjorda ärenden år 2014 och det genomsnittliga antalet under perioden 2012–2014. Över 90 procent av de inkomna ärendena hänförs till hyresnämnderna. Cirka 45 procent av de inkomna ärendena under 2014 kom in till Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. De tre

<sup>2</sup> Årsredovisning 2014, Sveriges Domstolar s. 69 och 70.

större nämnderna hanterade tillsammans cirka 73 procent av de inkomna ärendena.

**Tabell 3.2 Inkomna och avgjorda ärenden och omloppstider**

Antalet inkomna och avgjorda ärenden för 2014 och omloppstider fördelat på nämnderna

| Hyres- och arrendenämnden i | Inkomna ärenden 2014 | Avgjorda ärenden 2014 | Omloppstid <sup>1</sup> 2014 (månader) | Omloppstid <sup>2</sup> 2012–2014 genomsnitt (månader) |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|--|--|
| Stockholm                   | 13 796               | 13 745                | 9,0                                    | 8,0  |
| Göteborg                    | 5 816                | 5 069                 | 6,8                                    | 6,7  |
| Malmö                       | 2 783                | 2 715                 | 3,4                                    | 3,3  |
| Västerås                    | 3 301                | 3 239                 | 4,4                                    | 4,1  |
| Linköping                   | 2 006                | 2 044                 | 3,2                                    | 4,2  |
| Umeå                        | 1 012                | 1 399                 | 17,8                                   | 13,3   |
| Jönköping                   | 1 348                | 1 367                 | 6,8                                    | 5,9  |
| Sundsvall                   | 767                  | 781                   | 6,3                                    | 5,5  |
| <b>Totalt:</b>              | <b>30 829</b>        | <b>30 359</b>         |  |  |

Källa: Domstolsverket och Sveriges Domstolars Årsredovisning 2014

<sup>1</sup> Här redovisas de omloppstider som används vid bedömningen av nämndernas uppfyllelse av verksamhetsmålen.

<sup>2</sup> I kolumnen redovisas medelvärdet av de genomsnittliga omloppstiderna (som används vid bedömningen av måluppfyllelsen) för åren 2012–2014.

Regeringens verksamhetsmål för hyres- och arrendenämnderna är att huvuddelen, 75 procent, av ärendena (exklusive ärenden om avstående från besittningsskydd för bostad och lokal samt ärenden om lokalmedling) inte bör ta längre tid än 4 månader att avgöra. Omloppstiden för samtliga nämnder för 75:e percentilen uppgick 2014 till 7,5 månader. Nämnderna uppfyllde inte heller åren 2012 och 2013 totalt sett verksamhetsmålen. Som framgår av tabell 3.2 är det stor spridning när det gäller omloppstiden mellan nämnderna. Endast två av nämnderna uppfyllde 2014 regeringens verksamhetsmål. I årsredovisningen anges att variationen mellan nämndernas resultat till viss del kan förklaras av olikheter när det gäller storlek, geografiskt verksamhetsområde och ärendesammansättning. Vidare anges att ytterligare en förklaring är det proaktiva och omfattande arbete nämnderna lägger på medling, vilket minskar antalet instämnda tvister men till viss del påverkar omloppstiderna då insats-

erna är tidskrävande. Arrendenämndsärenden, vilka ofta har längre omloppstider, får stor påverkan på resultatet. Faktorer som påverkade måluppfyllelsen negativt var personalomsättning, sjukdom, ökning av ärendetillströmningen och ärendenas komplexitet.<sup>3</sup>

Antalet avgjorda ärenden per årsarbetskraft har legat på samma nivå åren 2012–2014 och uppgick 2014 till 374.<sup>4</sup> Den genomsnittliga styckkostnaden per ärende i hyres- och arrendenämnden uppgick år 2014 till 2 823 kr.

### 3.2.4 Administration

#### De större nämnderna

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm finns i egna lokaler i Stockholms kommun. Nämnden samverkar inte i administrativt hänseende med någon domstol.

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har lokaler i samma byggnad som Göteborgs tingsrätt. Nämnden har sedan ett antal år tillbaka ett avtal om servicetjänster med tingsrätten som omfattar bl.a. IT-, receptions- och vaktmästeritjänster. Tingsrätten ansvarar även för säkerheten. Tidigare arbetade ett tf. hyresråd med administrativa uppgifter för nämnden motsvarande 50 procent av en heltidstjänst. Denna befattning avvecklades vid årsskiftet 2014/15 och tingsrättens medarbetare hanterar nu bl.a. nämndens fakturahantering och personaladministration samt tar fram budgetunderlag, prognoser, utfall, riskanalyser, verksamhetsplaner och statistik för nämndens räkning. Ett av hyresråden är ställföreträdande myndighetschef för nämnden och har personalansvar för hela nämnden. Detta hyresråd beslutar i en del administrativa frågor som specifikt rör nämnden.

Hyres- och arrendenämnden i Malmö har lokaler i samma byggnad som Hovrätten över Skåne och Blekinge. Nämnden köper, enligt ett samverkansavtal med hovrätten, en del administrativa tjänster som posthantering och bemanning av receptionen. I övrigt fullgörs de administrativa uppgifterna av nämndens medarbetare.

---

<sup>3</sup> Årsredovisning 2014, Sveriges Domstolar s. 71.

<sup>4</sup> Om man för samma år exkluderar ärendena om avstående från besittningsskydd var antalet i stället cirka 160.

Ingen på nämnden arbetar dock uteslutande med administrativa frågor.

### **De mindre nämnderna**

Det är i stor utsträckning tingsrättens medarbetare som sköter administrationen vid de samlokaliserade nämnderna. Ingen medarbetare vid de mindre nämnderna arbetar alltså endast med administration. Vid en del av de mindre nämnderna ingår ett av hyresråden i tingsrättens ledningsgrupp.

#### **3.2.5 Kartläggning av arbetsutbyte**

Hyresråd och andra anställda är skyldiga att, i den utsträckning som arbetsuppgifterna tillåter det, tjänstgöra vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden (31 § hyresnämndsinstruktionen). En motsvarande tjänstgöringsskyldighet i nämnderna finns inte för anställda vid tingsrätten.

Våra kontakter med nämnderna har visat att vid samtliga av de mindre nämnderna tjänstgör hyresråd i varierande utsträckning i tingsrätten. Det förekommer att hyresråd i Malmö handlägger mål i olika domstolar i Skåne. Däremot tjänstgör varken hyresråden i Stockholm eller Göteborg i domstolarna. Det är ovanligt att handläggare från nämnden deltar i tingsrättens målhantering.

Vid några av de mindre nämnderna deltar lagmannen i begränsad omfattning i nämndernas ärendehandläggning. Det förekommer att någon nämnd vid förhandling med s.k. tvåsits på annan ort, förordnar en tingsrättsdomare från den aktuella orten att ingå i nämnden. I övrigt deltar inte tingsrättsdomare i nämndernas verksamhet. Med något undantag tjänstgör tingsrättshandläggare i princip inte i nämndernas ärendehantering.

#### **3.2.6 Samverkan mellan de olika nämnderna**

Det finns en väl utvecklad samverkan mellan de olika hyres- och arrendenämnderna. Sedan länge har det funnits ett formaliserat samarbetsorgan för medarbetarna i nämnderna och överinstansen.

Tidigare utgjordes detta av Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation (BAHS). År 2009 bildades i stället Hasso<sup>5</sup>, som är en förkortning av Hyresnämndernas, Arrendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan. Hassos huvudsakliga uppgifter är att verka dels för en enhetlig rättspraxis och ändamålsenliga rutiner vid nämnderna, dels för medarbetarnas utbildning och kompetensutveckling dels och för arbetet med informations- och policyfrågor. Alla nämnder och även den avdelning i Svea hovrätt som handlägger hyresmål är representerade i Hasso.

Ett par gånger per år anordnas utbildningsdagar i Domstolsakademiens regi, där de flesta hyresråd brukar delta. Det anordnas även konferenser för handläggarna vid nämnderna. Nätverk finns också på regional nivå. Utöver dessa mer formaliserade grupper samverkar hyres- och arrendenämnderna i det löpande arbetet. Som exempel kan nämnas att nämnderna bistår varandra vid semestrar och i jävssituationer.

### 3.3 Brister i den nuvarande organisationen

Domstolsverket presenterade år 2009 i slutrapporten *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* (dnr 778-2008) en utvärdering av de fem mindre hyresnämnderna. Till rapporten var fogat ett särskilt yttrande om hyresnämndernas organisation som var upprättat av tre lagmän tillika chefer för samlokaliserade nämnder. Sammanfattningsvis ansåg lagmännen att den valda organisationsformen var mindre lämplig. De anförde att organisationsmodellen gav upphov till ett inte oväsentligt administrativt merarbete, t.ex. avseende diarieföring och löneförhandlingar. Vidare anförde lagmännen att det fanns en ”psykologisk vi- och domkänsla” mellan personalen vid hyresnämnden och tingsrätten som bedömdes hindra arbetsutbyten och andra önskade effektivitetsvinster. Lagmännen pekade också på svårigheten att utöva chefskapet för en myndighet där chefen i praktiken inte deltar i verksamheten.

---

<sup>5</sup> Inledningsvis benämndes samarbetsorganet Hyres- och Arrendenämndernas Samarbetsorgan (HANS).

Inom ramen för Utredningen om hyres- och arrendetvister följdes det ovan nämnda yttrandet upp genom att myndighetscheferna för fyra av de mindre nämnderna fick yttra sig om den nuvarande organisationsmodellen. Därigenom framkom att det vid ett par av nämnderna förekom ett fungerande arbetsutbyte mellan tingsrätten och hyresnämnden men att det fanns ett visst administrativt merarbete. Ett par av lagmännen delade den uppfattning om hur organisationsmodellen fungerar som framkommit i det tidigare yttrandet. De framhöll också att de små nämnderna är sårbara vid medarbetares frånvaro. Tre av lagmännen uppgav att det nog inte skulle vara möjligt att vidareutveckla den administrativa samverkan mellan tingsrätten och hyresnämnden om nämnderna även fortsättningsvis skulle vara egna myndigheter.

Utöver dessa problem framhöll Utredningen om hyres- och arrendetvister nämndernas svårigheter att bedriva utvecklingsarbete. Utredningen utvecklade detta i huvudsak enligt följande (se SOU 2012:82 s. 202 och 203). Förändringstakten inom Sveriges Domstolar är hög och domstolarna arbetar kontinuerligt med olika verksamhetsutvecklingsfrågor. Nya och förbättrade funktioner för mål- och ärendehantering förs löpande in i olika verksamhetsstöd. Vidare använder domstolarna alltmer modern teknik vid kommunikation med parter och andra samt under förhandlingar. Även om utvecklingsarbetet på sikt ”ger mycket tillbaka” kan det under utvecklingsfasen kräva mycket resurser. Det kan därför vara svårt för nämnderna, i synnerhet för de små, att bedriva ett effektivt utvecklingsarbete. Ett lyckat utvecklingsarbete förutsätter också ofta en närvarande och drivande chef.

När det gäller de tre större nämnderna konstaterade Utredningen om hyres- och arrendetvister att en majoritet av myndighetscheferna för dessa nämnder var nöjda med organisationsmodellen. De större nämnderna uppfattade sig inte själva som sårbara (se SOU 2012:82 s. 199–202).

### 3.4 Åtgärder som förbättrar och vidareutvecklar nämndernas verksamhet

#### 3.4.1 Allmänna utgångspunkter

I avsnitt 3.3 har vi redovisat de brister i nämndernas organisation som tidigare har identifierats. Utredningen om hyres- och arrendetvister gjorde bedömningen att en överföring av verksamheten till allmän domstol skulle innebära att nämndernas sårbarhet skulle minska och att en del administrativt mer- och dubbelarbete skulle undvikas. Utredningen ansåg också att en sådan organisationsmodell skulle ge bäst förutsättningar för ett effektivt resursutnyttjande (se SOU 2012:82 s. 226). De identifierade bristerna utgjorde dock inte de enda skälen för att nämndernas verksamhet skulle föras över till domstol utan det fanns t.ex. även argument av mer principiell karaktär.

I Domstolsverkets slutrapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* (dnr 778-2008, s. 21) gjordes iakttagelsen att den administrativa samordningen fungerar väl mellan myndigheterna och att chefer och medarbetare överlag är nöjda. Detta är också vår uppfattning och nämnderna klarar även i praktiken, genom olika arrangemang, att hantera den judiciella sårbarheten. De identifierade bristerna ska därför inte överdrivas men det finns skäl att överväga om inte resurserna kan användas på ett mer effektivt sätt. Detta kan bidra till att nämnderna i högre utsträckning uppnår regeringens verksamhetsmål.

Enligt uppdragsbeskrivningen ska vi överväga om de identifierade bristerna kan åtgärdas inom ramen för den befintliga organisationen. Detta innebär att det även fortsättningsvis ska vara olika myndigheter som dessutom har olika judiciell status – en domstol och en förvaltningsmyndighet. Enligt vår bedömning är det därför ofrånkomligt att ett visst administrativt merarbete uppstår, t.ex. i samband med upphandlingar och i frågor som gäller personuppgiftsbehandling och systemadministration. Våra överväganden tar sikte på att i möjligaste mån minska detta merarbete.

I detta avsnitt behandlar vi förbättringsåtgärder som i stora delar tar sikte på den organisationsmodell som de mindre nämnderna har. Som kommer att framgå av avsnitt 3.5.3 föreslår vi att även de större nämnderna ska vara samordnade med en tingsrätt och övervägandena i detta avsnitt gäller i så fall även för dessa

nämnder. Det finns skillnader mellan nämnderna beträffande hur de har organiserat sitt arbete och en del av nämnderna arbetar redan i dag på det sätt som vi redovisar nedan.

### 3.4.2 Överväganden

**Bedömning:** Vid en tingsrätt och en samlokaliserad hyres- och arrendenämnd bör i möjligaste mån administrationen samordnas, t.ex. genom gemensamma rutiner och styrande dokument.

Lagmännen vid de samlokaliserade nämnderna bör verka för ett ökat arbetsutbyte mellan dels tingsrätten och den samlokaliserade nämnden, dels de olika hyres- och arrendenämnderna.

Nämnderna bör överväga att i större utsträckning använda modern teknik vid sammanträden och i ärendehantering i övrigt.

### Åtgärdande av identifierade brister

#### *Administrativt merarbete*

Ett fokusområde för Domstolsverket under de närmaste åren är att effektivisera administrationen inom Sveriges Domstolar. Syftet är bland annat att tydliggöra vad domstolarna respektive Domstolsverket ska ansvara för när det gäller administrativa uppgifter. Arbetet kommer att kräva ett närmare samarbete mellan Domstolsverket och tingsrätternas respektive nämndernas administrativa chefer eller liknande.

Som framgått ovan är det i stor utsträckning respektive tingsrätts medarbetare som sköter de mindre nämndernas administration. Så är också fallet när det gäller nämnden i Göteborg. Som Utredningen om hyres- och arrendetvister anförde är det svårt att i mer formellt hänseende vidareutveckla den administrativa samverkan som i dag finns mellan nämnden och tingsrätten (se SOU 2012:82 s. 220). Däremot kan man överväga den praktiska hanteringen.

Förutom att sköta den löpande personal- och ekonomistationen ingår bland de administrativa uppgifterna bl.a. att



hantera nämndens budget. För de mindre nämnderna räknas budgeten fram som ett tillägg till respektive tingsrätts grundbudget. I tingsrättens budgettram ingår medel till den samlokaliserade hyres- och arrendenämnden. Numera redovisas nämndernas budgettramar separat i budgetbesluten men den totala budgeten disponeras fritt av respektive tingsrätt.<sup>6</sup> Även om det är nödvändigt att särskilt redovisa uppgifter om nämnderna är det inget som hindrar att det förs en för tingsrätten och nämnden gemensam budgetdialog med Domstolsverket och att tingsrätten ger in ett gemensamt budgetunderlag. Efter vad vi förstår sker så också i dag på många av nämnderna. Även när det gäller andra administrativa dokument som verksamhets- och säkerhetsplaner, policydokument, rekommendationer etc. anser vi att det är lämpligt om dessa tas fram som gemensamma dokument med de anpassningar som respektive verksamhet kräver. Det är givetvis också lämpligt om medarbetarna vid tingsrätten och nämnden omfattas av samma samverkans- och arbetstidsavtal.

### *Sårbarhet och ineffektivt resursutnyttjande*

Som har framgått av uppställningen i avsnitt 3.2.2 är antalet anställda vid de mindre hyres- och arrendenämnderna mycket få och nämnderna är därför naturligen sårbara vid t.ex. medarbetares frånvaro. I dag löses denna sårbarhet framför allt genom arrangemang av mer tillfällig karaktär, som samverkan mellan nämnderna eller tjänstgöring av t.ex. pensionerade hyresråd. Enligt vår bedömning skulle såväl tingsrätterna som hyres- och arrendenämnderna vinna på ett ökat arbetsutbyte. Härigenom kan de samlade resurserna och kompetensen utnyttjas på det mest effektiva sättet.

Frågan är om det är möjligt och lämpligt att inrätta en mer permanent lösning på problemet med nämndernas judiciella sårbarhet. En sådan skulle kunna vara att införa en motsvarande skyldighet för rådmän att tjänstgöra i hyres- och arrendenämnden som i dag gäller för hyresråden att tjänstgöra i tingsrätten. Det skulle i så fall förutsätta en ändring i lagen (1994:261) om fullmaktsanställning,

---

<sup>6</sup> Se *Översyn av resursfördelningen mellan olika domstolskategorier*, Domstolsverket, 2012, s. 114.

vilken innehåller bestämmelser om ordinarie domares tjänstgöringsskyldighet. Enligt 14 § första stycket är en ordinarie domare skyldig att utföra arbetsuppgifterna i en motsvarande eller högre anställning som domare vid den domstol där han eller hon är anställd. Bestämmelsen är att se som ett komplement till regeringsformens principiella förbud mot förflyttning av ordinarie domare.<sup>7</sup> Av 14 § andra stycket 1 följer att en rådmän i tingsrätt är skyldig att tjänstgöra tillfälligt i en annan tingsrätt inom samma hovrättsområde, vid sådan handläggning där flera lagfarna domare deltar. Enligt vår bedömning talar den särställning som ordinarie domare intar arbetsrättsligt sett starkt mot att utvidga tjänstgöringsskyldigheten till att omfatta även tjänstgöring vid nämnder, som visserligen är domstolsliknande men som trots allt är förvaltningsmyndigheter.

Även andra argument talar i viss mån mot en sådan utvidgning. Regeringens mål för Sveriges Domstolar är att mål och ärenden ska avgöras med hög kvalitet och effektivitet. Nämnderna tillämpar en annan processordning än tingsrätterna och den materiella lagstiftningen på hyres- och arrendeområdet är till stor del relativt komplicerad. Till skillnad från hyresråden, som vanligen före utnämningen till hyresråd har tjänstgjort i domstol, saknar de flesta rådmän erfarenhet av nämndernas verksamhet. Arbetsläget vid tingsrätterna är dessutom ansträngt (se t.ex. prop. 2015/16:1 utgiftsområde 4 s. 45) och i praktiken skulle därför sannolikt tjänstgöringsskyldigheten aktualiseras endast sporadiskt. Enligt vår bedömning är det därför vid en sammantagen bedömning inte lämpligt att tjänstgöringsskyldigheten för rådmän i tingsrätten generellt utvidgas till att omfatta även tjänstgöring i nämnden.

Ett annat sätt att minska de mindre nämndernas sårbarhet skulle vara att återinföra systemet med av regeringen förordnade obligatoriska ersättare för hyresråd. Systemet gällde fram till den senaste reformen av nämndorganisationen den 1 januari 2006, då fyra nämnder lades samman med de övriga nämnderna. Som skäl för avskaffandet av detta system anförde regeringen att reformen skulle minska sårbarheten och behovet av fasta ersättare och att det behov

---

<sup>7</sup> Se Hinn, Aspegren och Karlson, *Offentlig arbetsrätt. En kommentar till lagreglerna om statlig och kommunal anställning* (version den 15 oktober 2015, Zeteo), kommentaren till 14 § lagen om fullmaktsanställning.

av mer regelmässig förstärkning som de mindre nämnderna kan ha även i framtiden i första hand bör tillgodoses genom att intresserade domare vid den samordnade tingsrätten förordnas som ordförande (se prop. 2005/06:10 s. 58). Våra kontakter med nämnderna visar dock att det sällan förekommer att tingsrättsdomare tjänstgör i nämnderna. Trots detta anser vi inte att det formaliserade systemet med ersättare bör återinföras bl.a. mot bakgrund av att nämnderna i dag faktiskt klarar av att hantera den judiciella sårbarheten.

Vi anser dock att ett arbetsutbyte mellan tingsrätten och nämnden är värdefullt. Lagmannen bör därför, i den mån arbetsläget vid tingsrätten tillåter det, verka för att rådmän på frivillig basis tjänstgör i nämnden. Som Riksdagens ombudsmän (JO) anförde i sitt remissyttrande över betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) bör förutsättningar för sådan tjänstgöring kunna skapas genom ett flertal åtgärder, t.ex. genom att lagmannen vid tingsrätten verkar aktivt för att väcka intresse för nämndverksamheten eller inför andra incitament för växeltjänstgöring. Ett sätt kan vara att ha gemensam kompetensutveckling för medarbetarna vid tingsrätten och nämnden. Det är viktigt att chefen tydliggör helhetsperspektivet och verksamhetsnyttan för medarbetarna vid de samverkande myndigheterna. När det gäller handläggare anser vi att det är lämpligt om myndigheterna vid nyanställning utlyser anställningar med tjänstgöringskyldighet i både tingsrätten och nämnden.<sup>8</sup>

I dag förekommer det ett visst arbetsutbyte mellan de olika hyres- och arrendenämnderna. Lagmännen bör verka för att ett ökat utbyte kommer till stånd när så lämpligen kan ske. Som kommer att framgå av kapitel 6 föreslår vi att det ska inrättas en samordnad upplysningsverksamhet. En fördelning av tjänstgöringstiden i denna, som delvis anpassas utifrån nämndernas faktiska möjlighet att delta, kan vara ett sätt att bidra till ett effektivt resursutnyttjande och minska sårbarheten. Nämnderna kan t.ex. bistå varandra vid semestrar och medarbetares sjukdom. En nämnd som tillfälligt har en viss överkapacitet när det gäller bemanningen kan under en period delta i upplysningen i större utsträckning.

---

<sup>8</sup> Se Domstolsverkets slutrapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna*, dnr 778-2008, s. 21.

Lagmännen vid de samlokaliserade nämnderna bör föra en kontinuerlig dialog om detta.

Ett annat sätt att minska nämndernas sårbarhet är att överväga deras arbetsformer. Vid en del av nämnderna förekommer det i mycket stor omfattning sammanträden på annan ort, vilket medför resor för medarbetarna. Hyres- och arrendenämnderna har möjlighet att under vissa förutsättningar låta parter delta per telefon eller video. Särskilt om vårt förslag i kapitel 5 om en utökad möjlighet för hyresråd att avgöra ärenden utan deltagande av intresseledamöter genomförs, anser vi att nämnderna bör överväga om inte denna inställelseform för parterna kan användas i större utsträckning.

Som kommer att framgå av kapitel 4 föreslår vi en utökad delegation av arbetsuppgifter till såväl handläggare som tingsnotarier och även en utökad möjlighet till notarietjänstgöring vid nämnden. Även dessa båda förslag kan bidra till att minska nämndernas judiciella sårbarhet. En utökad notarietjänstgöring kan även i ett längre perspektiv innebära fördelar när det gäller att motverka sårbarheten. Det är nämligen troligt att en fiskal eller rådman som har varit notarie vid en nämnd och som fått viss erfarenhet av verksamheten där är mer benägen att vid behov tillfälligt tjänstgöra i nämnden.

### *Utvecklingsarbete*

Utredningen om hyres- och arrendetvister framhöll nämndernas svårigheter att bedriva utvecklingsarbete. En hel del av tingsrätternas utvecklingsarbete rör inte frågor som är specifikt knutna till de målkategorier som tingsrätterna handlägger. Det kan i stället handla om användning av olika verksamhetsstöd, bemötandefrågor och rutinfrågor avseende t.ex. delgivning och användning av tolk. Här är det givetvis angeläget att även hyres- och arrendenämnderna engageras och så sker nog också i dag. När det gäller frågor som är specifika för nämnderna är det många gånger lämpligt att dessa bereds inom ramen för de olika samverkansformerna som finns mellan nämnderna. Det är också viktigt att lagmannen är engagerad i dessa utvecklingsfrågor.

## Förbättringar i andra avseenden

I vårt uppdrag ingår också att föreslå åtgärder i övrigt som syftar till att förbättra och vidareutveckla hyres- och arrendenämndernas verksamhet. Vi har ovan berört att nämnderna bör överväga att oftare låta parter delta per telefon eller video vid sammanträden. Nämnderna bör även överväga att i högre utsträckning använda modern teknik i ärendehantering i övrigt, t.ex. vid expediering av beslut. Andra åtgärder kan vara att ha en gemensam registratorsfunktion för tingsrätten och nämnden och kanske också en gemensam funktion för expediering av beslut. Dessutom kan tingsrätten och nämnden i vart fall på sikt eventuellt ha en gemensam administrativ hantering av nämndemän och intresseledamöter.

Varken dessa åtgärder eller de förslag vi redovisat i föregående avsnitt om hur de tidigare identifierade bristerna kan åtgärdas förutsätter några författningsändringar.

## **3.5 De större nämndernas samverkan med en tingsrätt**

### **3.5.1 Allmänna utgångspunkter**

Under årens lopp har hyres- och arrendenämndernas organisation varit föremål för överväganden relativt många gånger. Det är därför särskilt viktigt att nu skapa en organisation som inte kräver en snabbt återkommande översyn. Vid övervägandena är utgångspunkten givetvis att nämnderna ska ha en effektiv organisation, som även fortsättningsvis garanterar rättssäkerhet och hög kvalitet i avgörandena. Rent generellt genererar små myndigheter förhållandevis höga kostnader för sin administration och för de tekniska och andra funktioner som varje organisation är i behov av. En liten organisation med få anställda är också mer sårbar för förändringar i arbetsbelastningen och personalförändringar (se t.ex. prop. 2015/16:11 s. 34). En effektivisering av organisationen behöver inte innebära att verksamheten tillförs mindre resurser. I detta fall bör det i stället handla om att befintliga resurser används på ett bättre sätt. Detta kan bidra till att nämnderna i högre utsträckning uppnår regeringens verksamhetsmål.

I samma skrivelse som regeringen år 2000 aviserade att Domstolsverket skulle få i uppdrag att lämna förslag om hur de mindre nämnderna administrativt bör knytas till tingsrätten vid respektive kansliort, gjorde regeringen bedömningen att hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö hade såväl administrativ som judiciell bärkraft (se skr. 2000/01:112 s. 54 och 55). Regeringen har senare bekräftat uppfattningen att de större nämnderna får anses ha tillräcklig judiciell bärkraft (se prop. 2005/06:10 s. 58). Enligt vår bedömning får detta anses gälla även i dag. Därmed är inte sagt att den nuvarande organisationsmodellen också är den mest effektiva. Vi återkommer till detta.

### **3.5.2 Domstolsverkets förslag om samlokalisering av Hyres- och arrendenämnden i Stockholm och Nacka tingsrätt**

Domstolsverket föreslog i en skrivelse till regeringen i september 2015 att Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ska samlokaliseras med Nacka tingsrätt.<sup>9</sup> Skrivelsen innehöll även en hemställan om att regeringen ska besluta om en ändring i förordningen om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m. på så sätt att kansliorten för nämnderna ändras från Stockholm till Nacka. Enligt förslaget ska ändringen preliminärt träda i kraft den 1 maj 2018.

Enligt Domstolsverket innebär förslaget att lokalkostnaderna för Hyres- och arrendenämnden i Stockholm kommer att sänkas med 2,5 miljoner kronor per år. Dessutom kommer samlokaliseringen att medföra ytterligare besparingar därför att verksamheten effektiviseras. I skrivelsen anfördes att en samlokalisering ger möjligheter till ett ökat inslag av myndighetsgemensam administration, som innebär ett mer flexibelt och effektivt utnyttjande av både lokaler och personal. Dessutom minskar sårbarheten för vissa funktioner, t.ex. bemanning för reception och säkerhet. I skrivelsen finns en redogörelse för möjliga faktiska åtgärder för att effektivisera verksamheten som Nacka tingsrätt hade redovisat. Enligt tingsrätten kan en samlokalisering i vart fall på sikt kanske möjliggöra en gemensam registrator och ett gemensamt målkansli, där

<sup>9</sup> Förslag om samlokalisering av Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm och Nacka tingsrätt (Ju2015/06749/DOM).

bl.a. uppgifter som hör till registrering av mål och ärenden, expediering och gallring kan läggas. Möjligheten att ha en gemensam arkivarie och ett gemensamt IT-stöd skulle minska arbetsbelastningen och sårbarheten för dessa funktioner. Enligt tingsrätten kan vidare samordningsvinster uppstå genom att inrätta en gemensam administrativ hantering av nämndemän och intresseledamöter. Tingsrätten påpekade dock att det kommer att uppstå ett behov av samråd och gemensamma rutiner i olika avseenden, vilket innebär en ökning av det administrativa arbetet och att utbildningsinsatser krävs för registrator och administrativ personal som ska arbeta för olika myndigheter.

Domstolsverket hemställde även om regeringens medgivande att ingå ett hyresavtal avseende lokaler för Nacka tingsrätt och för Hyres- och arrendenämnden på en fastighet i Nacka kommun. Genom beslut den 3 december 2015 biföll regeringen Domstolsverkets hemställan (Ju2015/06898/DOM).

### 3.5.3 Överväganden och förslag

**Förslag:** Även när det gäller hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö ska lagmannen i tingsrätten på orten vara chef för nämnden.

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ska byta kansliort till Nacka men behålla sitt namn.

Förslagen medför följdändringar i förordningen med hyresnämndsinstruktion och förordningen med instruktion för Domarnämnden.

Regeringen ska ge Domstolsverket i uppdrag att, i ett genomförandeprojekt tillsammans med de större nämnderna och respektive tingsrätt, förbereda den administrativa samordningen.

Utredningen om hyres- och arrendetvister identifierade en rad fördelar med att utvidga den administrativa samverkan med en tingsrätt på samma ort till att gälla även för nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Enligt utredningen skulle en samordning innebära en organisationslösning som är enhetlig över hela landet och som skulle kunna leda till administrativa vinster och en mer

flexibel organisation, där ett arbetsutbyte mellan myndigheterna även när det gäller själva ärendehanteringens förmodligen skulle bli något mer naturligt (se SOU 2012:82 s. 220–222). Dessa fördelar gäller fortfarande och vi ska utveckla detta närmare nedan.

Inledningsvis kan vi konstatera att den organisationsmodell som vi nu överväger är väl beprövad och att medarbetarna vid de mindre nämnderna i huvudsak verkar vara nöjda med denna. Med våra förslag i avsnitt 3.4.2 kan förutsättningarna för en effektiv och förbättrad organisation bli ännu bättre. Att det i dag gäller olika organisationsmodeller för de mindre respektive de större nämnderna är inte optimalt. En enhetlig organisation kan bidra till att öka medborgarnas förståelse för prövningen av hyres- och arrendetvister. Även ur såväl ett chefs- som medarbetarperspektiv kan det vara viktigt med en för hela landet enhetlig organisation. Det kan inte uteslutas att en chef har olika perspektiv utifrån om han eller hon är chef för en fristående nämnd eller en nämnd som är samordnad med en tingsrätt.

Vi bedömer vidare att denna organisationsform skulle främja ett ökat arbetsutbyte mellan tingsrätten och nämnden. I dag förekommer ett sådant utbyte i princip bara vid de samlokaliserade nämnderna. I avsnitt 3.4.2 har vi lämnat förslag på åtgärder som kan öka ett sådant arbetsutbyte. Det finns också vinster för de större nämnderna om utvecklingsarbete, t.ex. rörande bemötandefrågor, genomförs tillsammans med en tingsrätt på samma ort. De större nämnderna har relativt många sammanträden på kansliorten. Det kan vara värdefullt om det finns gemensamma riktlinjer och rutiner, exempelvis för bemötande i receptionen och angående användningen av teknik i förhandlingssalarna. En annan vinst är att även nämndernas verksamhet kan ingå i de brukarundersökningar som tingsrätterna genomför.

Enligt vår bedömning är det viktigaste argumentet för en samordning dock att en sådan skulle innebära vinster i administrativt hänseende för de större nämnderna. De administrativa uppgifterna kan vara ganska betungande för dessa myndigheter. Under senare tid har domstolarna och nämnderna visserligen avlastats vissa uppgifter genom att Domstolsverket tagit över vissa moment i fakturahanteringen. Samtidigt har det tillkommit uppgifter genom ökade krav på intern styrning och kontroll. Myndigheterna inom Sveriges Domstolar ska t.ex. årligen göra en riskanalys och vidta kontroll-



åtgärder (Domstolsverkets föreskrifter om intern styrning och kontroll [DVFS 2015:4]). Vid en samordning skulle de administrativa vinsterna bli mest påtagliga för Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, där nämndens medarbetare i dag sköter all administration. Både nämnderna i Göteborg och Malmö köper i dag in en del administrativa tjänster från den domstol i vars byggnad nämnden finns. När det gäller Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, som i praktiken i princip har den organisationsmodell som vi nu överväger, sköter tingsrättens medarbetare en stor del av nämndens administration. Redan en samlokalisering med Nacka tingsrätt skulle medföra vissa samordningsvinster för nämnden i Stockholm. Enligt vår bedömning är dock förutsättningarna för ett effektivt resursutnyttjande bäst om myndigheterna även har en gemensam chef.

Vi övergår nu till att behandla eventuella nackdelar med en administrativ samordning. Efter vad vi kan bedöma är både medarbetarna och allmänheten överlag nöjda med nämndernas organisation. Det finns givetvis alltid en risk för att verksamheten i något avseende försämras vid en omorganisation. Vidare skulle en omorganisation innebära en viss omställning för medarbetarna vid framför allt nämnderna i Stockholm och Malmö. Detta är dock en omständighet som gör sig gällande vid varje organisationsförändring och bör inte hindra en omorganisation som på sikt har klara fördelar även ur ett medarbetarperspektiv. Det finns också inom Sveriges Domstolar en väl etablerad ordning för handläggningen av personalfrågor som bygger på erfarenheter från tidigare omorganisationer.

Vi har fått intrycket att det finns en viss farhåga för att de större nämndernas verksamhet skulle nedprioriteras om nämnderna blev administrativt samordnade med en tingsrätt. Det är ytterst chefen för hyresnämnden, vid en samordning alltså lagmannen, som ansvarar för verksamheten och som ska se till att den bedrivs effektivt (3 § hyresnämndsinstruktionen). Mot denna bakgrund bedömer vi risken för att nämndernas verksamhet skulle nedprioriteras som mycket liten. De i avsnitt 3.2.3 redovisade omloppstiderna för nämnderna tyder inte heller på att så skulle bli fallet.

Vid en sammantagen bedömning anser vi därför att även nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö bör administrativt samordnas med en tingsrätt på samma ort med en gemensam chef

för båda verksamheterna. Detta föranleder ändringar i 3 och 6 §§ nämndlagen.

För att skapa goda förutsättningar för en lyckad samordning bör nämnden dela lokal med tingsrätten. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm kommer att få lokaler i Nacka tingsrätts nya byggnad när den står klar. Detta medför att nämnden ska byta kansliort till Nacka, vilket föranleder en ändring i förordningen om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m. En särskild fråga är om Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ska behålla sitt namn eller byta till Hyres- och arrendenämnden i Nacka. I skrivelsen med förslag till samlokalisering konstaterade Domstolsverket att det finns faktorer som talar både för och mot en namnändring och att det är lämpligt om namnfrågan bereds inom ramen för vårt uppdrag.

Samtliga hyres- och arrendenämnder bär i dag namn med anknytning till kansliorten. Även vid benämning av domstolar är det vanligast med en sådan anknytning. Om nämnden i Stockholm skulle byta namn skulle man få en enhetlig benämning mellan Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen vid denna tingsrätt och hyres- och arrendenämnden. Detta talar för ett namnbyte. I detta fall handlar det inte om att inrätta en ny myndighet utan om att en befintlig nämnd, med ett för allmänheten väl inarbetat namn, ska byta kansliort och administrativt samordnas med en tingsrätt. Det förekommer att domstolar har namn med anknytning till ett större geografiskt område. Nämnden kommer fortfarande ha sin kansliort i Stor-Stockholm, som är en etablerad storstadsregion. Vidare har nämnden som upptagningsområde Stockholms och Gotlands län. Merparten av nämndens tvister kommer alltså inte att härstamma från Nacka kommun. Vi bedömer därför att det är lämpligast om Hyres- och arrendenämnden i Stockholm behåller sitt namn.

När det gäller nämnden i Malmö finns det i Malmö tingsrätts nuvarande lokaler för närvarande inte utrymme för ytterligare medarbetare. Det förs dock sedan några år diskussioner om nya lokaler för tingsrätten så på sikt kan det finnas plats för fler medarbetare. Vi anser att lokalfrågan får bli en fråga för genomförandet av våra förslag.

Flera av nämnderna har framhållit att det är viktigt att nämnden har en egen chef även om de större nämnderna administrativt skulle samordnas med en tingsrätt på orten. Enligt vår uppfattning bör

det vara en fråga för respektive lagman att – utifrån verksamhetens förutsättningar, behov och resurser – bestämma hur arbetet ska ledas och organiseras.

Våra förslag i organisationsfrågan medför en del följdändringar i hyresnämndsinstruktionen. Bestämmelserna i 32, 35 och 38 §§, som handlar om tjänstledighet och ersättare för chefen för hyresnämnden och om bisysslor, har beträffande lagmännen en motsvarighet i förordningen (DVFS 1996:19) om ledighet för domare respektive i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion. De aktuella bestämmelserna i hyresnämndsinstruktionen kan därför upphävas. Vidare bör den del av 36 § hyresnämndsinstruktionen som handlar om anställningars upphörande när det gäller hyresråd som är chefer för en hyresnämnd tas bort. Våra förslag medför också följdändringar i 1 och 4 §§ förordningen (2010:1793) med instruktion för Domarnämnden, som en konsekvens av att vi föreslår att det alltid ska vara en lagman som är chef för hyresnämnden.

En administrativ samordning innebär en omställning och kräver praktiska förberedelser. Vi föreslår att regeringen ger Domstolsverket i uppdrag att, i ett genomförandeprojekt tillsammans med de tre större hyres- och arrendenämnderna och respektive tingsrätt, förbereda denna samordning.



## 4 En utökad delegation

### 4.1 Uppdraget och dess genomförande

I uppdraget ingår att överväga en utökad delegation av arbetsuppgifter. Med delegation avses i detta sammanhang att arbetsuppgifter som ett hyresråd annars skulle ha utfört överlämnas till någon annan anställd.

I uppdragets inledande skede fick samtliga nämnder skriftligen lämna synpunkter på hur delegationsbestämmelserna bör vara utformade. Vid ett möte med nämnderna inom samarbetsorganet Hasso diskuterades ett utkast till förslag om ändrade regler om delegation.

### 4.2 Delegation vid hyres- och arrendenämnderna

#### 4.2.1 Gällande rätt

Genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2006 infördes en möjlighet att delegera vissa beredande uppgifter vid nämnderna (2 § tredje stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder [nämndlagen]). Enligt bestämmelsen får en förberedande åtgärd, som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden, utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. En motsvarande bestämmelse om delegation vid tingsrätten finns i 1 kap. 3 e § rättegångsbalken. Bestämmelserna medger alltså korsvis delegation, dvs. det är möjligt att delegera åt en anställd vid hyresnämnden att vidta beredande åtgärder vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden och vice versa.

Närmare föreskrifter om delegation finns för nämnderna i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion (hyresnämndsinstruktionen) och för tingsrätterna i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion (tingsrättsinstruktionen). När det gäller delegation av beredande åtgärder har bestämmelserna olika lagteknisk utformning. I hyresnämndsinstruktionen anges uttryckligen vilka åtgärder som är möjliga att delegera. Enligt tingsrättsinstruktionen är utgångspunkten i stället att samtliga åtgärder för beredning av mål och ärenden samt åtgärder som rätten är skyldig att utföra efter målets eller ärendets avgörande kan delegeras. Det finns dock en katalog med en lång rad undantag för beredande åtgärder som inte är möjliga att delegera. Beträffande delegation av handläggningen (inklusive avgörandet) av mål och ärenden i sak anges i båda instruktionerna vilka mål- och ärendetyper som kan delegeras. Möjligheten till delegation är större vid tingsrätterna än vid nämnderna.

Enligt 15 § hyresnämndsinstruktionen får chefen för hyresnämnden förordna den som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden att på eget ansvar svara för skriftväxling och begära in kompletteringar, underteckna och expediera kallelser, förelägganden och en del andra handlingar, fullgöra nämndens uppgifter i samband med delgivningar, förordna tolk och besluta om vissa ersättningar.

En tingsnotarie är skyldig att, under en tid om sammanlagt högst två månader, tjänstgöra vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten (52 a § tingsrättsinstruktionen). Enligt 15 a § får chefen för hyresnämnden förordna en tingsnotarie eller en notarie-meriterad beredningsjurist som har tillräcklig kunskap och erfarenhet att tjänstgöra som ordförande i nämnden. Ett sådant förordnande får utöver förberedande åtgärder även avse att pröva en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende och att handlägga ett överklagande. Bestämmelsen gör det också möjligt att delegera prövningen i sak av ärenden om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande och om dispenser enligt arrendelagstiftningen, i sådana fall där prövningen är enkel.

## 4.2.2 Reformbehov

Nämnderna har uttryckt önskemål om att till handläggare även kunna delegera beslut att bevilja en part anstånd med att vidta en viss åtgärd och att pröva om ett överklagande har kommit in i rätt tid. Från nämndhåll har även efterfrågats en möjlighet att under vissa förutsättningar delegera åt handläggare att skriva av ett ärende efter återkallelse. Vidare är nämnderna överlag positiva till att göra det möjligt att delegera även avgörandet av vissa enklare ärenden till handläggare. Vi återkommer mer i detalj till detta i våra överväganden.

Efter en förfrågan till nämnderna om i vilken utsträckning tingsnotarier deltar i deras verksamhet har det framkommit att det inte alls förekommer vid de tre större nämnderna. Notarier delas vid en av de mindre nämnderna kontinuerligt in för tjänstgöring under en tid om i vart fall en månad. Vid de övriga av de mindre nämnderna deltar notarier i endast begränsad utsträckning i verksamheten. Nämnderna är dock positiva till att tingsnotarier deltar i verksamheten och till att delegationsmöjligheten även för denna kategori av medarbetare utökas.

## 4.2.3 Frågans tidigare behandling

### Tidigare förslag om en utökad delegation

I betänkandet *Hyres- och arrendetvister i framtiden* (SOU 2012:82 s. 279–281) finns en redogörelse för tidigare förslag om en utökad delegation. Vi återger här huvuddragen. I *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.* föreslog BAHS år 2001 bl.a. att det skulle införas en möjlighet att till handläggare delegera beslut om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd och om dispenser enligt arrendelagstiftningen. BAHS föreslog också att handläggare skulle ges möjlighet att skriva av ett ärende efter återkallelse, om det i ärendet inte förekommer något yrkande om ersättning för kostnader. Vid behandlingen av promemorian anförde regeringen dock att i vart fall tills vidare bör beslut som innebär att ett ärende avgörs förbehållas ordföranden (se prop. 2005/06:10 s. 37).

I en skrivelse till Justitiedepartementet (Ju 2006/4395/DOM) år 2006 föreslog chefen för Hyresnämnden i Stockholm, på uppdrag av BAHS, bl.a. att det skulle vara möjligt att till tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister delegera även avgörandet av enklare ärenden, som t.ex. okomplicerade förlängningsärenden.

I Domstolsverkets slutrapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* (dnr 778-2008) föreslog projektgruppen att bestämmelsen om delegation av beredande uppgifter i 15 § hyresnämndsinstruktionen skulle få en utformning som motsvarar bestämmelsen i tingsrättsinstruktionen. Bland projektgruppens förslag ingick också en utökad delegation till beredningsjurister som saknar notariemeritering. Dessutom föreslog projektgruppen att tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister skulle kunna förordnas att avgöra ärenden, som inte avgörs genom skiljedom, om parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller.

## Utredningen om hyres- och arrendetvister

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att tingsrättsinstruktionens bestämmelse om delegation av beredande åtgärder skulle tillämpas även för ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt i de föreslagna hyres- och arrendedomstolarna. Vidare föreslog utredningen att det skulle vara möjligt att delegera godkännandet av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande även till handläggare. Utredningen föreslog också att det skulle införas en generell möjlighet att delegera avgörandet av ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt till notarier och notariemeriterade beredningsjurister, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller samt avgörandet sker utan deltagande av särskilda ledamöter (se SOU 2012:82 s. 281–288).

Endast ett fåtal av remissinstanserna yttrade sig särskilt i delegationsfrågan. *Svea hovrätt* hade ingen erinran mot förslaget. *Hovrätten för Nedre Norrland* välkomnade förslagen om en utökad delegation. *Hyres- och arrendenämnden i Västerås* ansåg att det var en självklarhet att beredningssekreterarna vid nämnden ges samma



möjligheter att fatta beslut efter delegation som motsvarande personal vid tingsrätten.

## 4.3 Överväganden och förslag i delegationsfrågan

### 4.3.1 Allmänna utgångspunkter

Utgångspunkten är sedan en förhållandevis lång tid tillbaka att uppgifter som inte kräver domares medverkan bör delegeras i syfte att renodla domarrollen och att skapa stimulerande arbetsuppgifter för andra anställda (se t.ex. skr. 1999/2000:106 s. 21). På så sätt kan domarna få större möjlighet att koncentrera sig på sådana uppgifter som kräver särskild juridisk kompetens, samtidigt som notarier, beredningsjurister och handläggare får förbättrade utvecklingsmöjligheter. Detta kan bidra till att handläggare och beredningsjurister väljer att stanna kvar i en anställning längre tid än vad de eventuellt annars skulle ha gjort. Delegation medför en bättre och mer effektiv handläggning.<sup>1</sup> En utökad delegation kan därmed leda till att hyres- och arrendenämnderna uppnår verksamhetsmålen i större utsträckning än vad som sker i dag.

Som konstateras i en av Domstolsverket till Justitiedepartementet år 2015 ingiven promemoria med förslag till en utökad delegation i tingsrätten är det ytterst rättssäkerhets- och kvalitetsaspekter som sätter gränsen för vilka handläggningsåtgärder som bör utföras av ordinarie domare.<sup>2</sup> Detsamma bör givetvis gälla för delegation i hyres- och arrendenämnderna. Utgångspunkten vid våra överväganden är därför att delegation av arbetsuppgifter ska ske i så stor utsträckning som möjligt utan att avkall görs i dessa avseenden. En annan utgångspunkt är att där det är möjligt och lämpligt bör likhet med tingsrättsinstruktionen eftersträvas för att underlätta ett arbetsutbyte.

En viktig uppgift för lagmannen är att säkerställa att den till vilken uppgiften delegeras också har förutsättningar att utföra den på ett kompetent och korrekt sätt (se t.ex. skr. 1999/2000:106

---

<sup>1</sup> Se t.ex. Domstolsverkets *Promemoria med hemställan om ändring i tingsrättsinstruktionen när det gäller delegation till notarier, notariemeriterade beredningsjurister och domstolshandläggare*, 2015-06-10 (dnr 1975-2014).

<sup>2</sup> Se den i föregående fotnot angivna promemorian, s. 12.

s. 21). Liksom i dag ska det alltså krävas att den till vilken delegation sker har tillräcklig kunskap och erfarenhet. Åtgärder som kan delegeras åt en handläggare kan givetvis även delegeras åt en tingsnotarie eller notariemeriterad beredningsjurist med tillräcklig erfarenhet.

En frågeställning som inte nämns i uppdragsbeskrivningen men som har samband med delegationsfrågan gäller notarietjänstgöring i nämnderna. Som framgått ovan är möjligheten att ha notarier i nämnderna begränsad och notarier deltar i praktiken sällan i verksamheten. Ur detta perspektiv framstår därför nuvarande delegationsmöjligheter till notarier i och för sig som tillräckliga. Tingsnotarier är dock en värdefull resurs i en beredningsorganisation. Effektivitetsvinster kan uppstå genom att en del frågor av juridisk karaktär kan överlåtas från hyresråd till notarier. Eftersom det ibland kan vara svårt att både rekrytera och behålla beredningsjurister kan det vara en fördel att utöka möjligheten att ha notarier. En längre tids notarietjänstgöring vid nämnden skulle ge notarien större erfarenhet av förfarandet vid nämnden och fördjupade kunskaper inom hyres- och arrenderätten. Detta skulle givetvis vara av värde för den enskilda juristen. Enligt vår bedömning skulle också samhället i stort gagnas av att fler jurister får denna praktiska erfarenhet av nämndernas arbete. Även ur ett framtida rekryteringsperspektiv för Sveriges Domstolar kan en utökad notarietjänstgöring vid nämnd vara av värde.

Som vi återkommer till i avsnitt 4.4.3 föreslår vi därför att notarier i större omfattning ska kunna delta i nämndernas verksamhet. För att arbetsuppgifterna vid en längre tids tjänstgöring i nämnderna ska bli tillräckligt stimulerande och kvalificerade krävs i så fall enligt vår bedömning att möjligheten att delegera handläggningen av ärenden utökas något.

I olika sammanhang har det framförts önskemål om att öka möjligheten till delegation åt anställda som har juristexamen men som varken är notarier eller notariemeriterade. Jurister utan notarieerfarenhet intar i tingsrätten ingen särställning i delegationshänseende. Det kan visserligen eventuellt finnas skäl att rent generellt överväga frågan om en utökad delegation till sådana jurister. Detta låter sig dock inte göras inom ramen för detta uppdrag. Vid våra fortsatta överväganden utgår vi därför från att den mest långtgående delegationen till jurister förutsätter att juristen är

antingen tingsnotarie eller notariemeriterad. När vi nedan talar om tingsnotarier innefattas även sådana beredningsjurister som har notariemeritering.

### 4.3.2 Delegation av beredande uppgifter

**Förslag:** Uppräkningen i 15 § förordningen med hyresnämndsinstruktion, om delegation av beredande åtgärder, ska kompletteras med åtgärden att pröva om ett överklagande har kommit in i rätt tid och, om så är fallet, vidta de åtgärder som detta medför. Chefen för hyresnämnden ska bemyndigas att delegera även andra arbetsuppgifter som inte enligt lag eller annan författning måste utföras av någon som är lagfaren.

### Författningsstruktur

När det gäller delegation av beredande uppgifter har vi övervägt om det skulle vara lämpligt att 15 § hyresnämndsinstruktionen får en utformning som ansluter till bestämmelsen i tingsrättsinstruktionen, dvs. en generell möjlighet att delegera beredande åtgärder med en lång rad specificerade undantag. Drygt hälften av nämnderna har uppgett att detta skulle vara den bästa utformningen. Att dessa delegationsbestämmelser gäller korsvis mellan tingsrätten och nämnden talar för en enhetlig reglering och att hyresnämndsinstruktionen alltså bör anpassas till tingsrättsinstruktionen. Som framgått ovan efterfrågar nämnderna dock bara få kompletteringar när det gäller möjligheten att delegera beredande åtgärder. Enligt vår bedömning skulle en utformning med tingsrättsinstruktionen som förebild därför riskera att bli krångligare att tillämpa än den nuvarande bestämmelsen. Vi har därför stannat för att uppräkningsen i 15 § hyresnämndsinstruktionen i stället bör kompletteras.

Vi anser dock att uppräkningsen i 15 § hyresnämndsinstruktionen inte nödvändigtvis behöver vara uttömmande. Enligt vår uppfattning skulle det vara av värde att öppna upp en generell möjlighet för chefen för hyresnämnden att delegera också andra arbetsuppgifter, som inte enligt lag eller annan författning måste utföras av någon som är lagfaren. En sådan bestämmelse finns i 19 § första

stycket 8 förordningen (1996:382) med förvaltningsrättsinstruktion. Härigenom skulle systemet bli mer flexibelt. Som vid all delegation är det viktigt att chefen säkerställer att den till vilken uppgiften delegeras också har förutsättningar att utföra den på ett kompetent och korrekt sätt. I detta fall skulle chefen även ansvara för att själva arbetsuppgiften är lämplig att delegera. Enligt vår bedömning skulle en sådan utformning av delegationsbestämmelserna bidra till en mer effektiv handläggning utan att kraven på rättssäkerhet åsidosätts. Vi föreslår därför att en bestämmelse motsvarande den i förvaltningsrättsinstruktionen tas in sist i uppräkningslistan i 15 § hyresnämndsinstruktionen.

### **Beslut om anstånd med att vidta en viss åtgärd**

Från nämndhåll har såväl nu som i andra sammanhang efterfrågats en möjlighet att delegera beslut att bevilja en part anstånd med att vidta en viss åtgärd. Enligt vår bedömning bör denna åtgärd vara möjlig att delegera redan i dag med stöd av 15 § 1 hyresnämndsinstruktionen, som innebär att en anställd får svara för skriftväxling och begära in kompletteringar som följer av föreskrifter i lagar och andra författningar. Någon av nämnderna har också gett sitt stöd för en sådan tolkning av bestämmelsen.

Under alla omständigheter kommer det med vårt förslag om en generell möjlighet för lagmannen att delegera beredande åtgärder vara möjligt att delegera anståndsbeslut med stöd av denna. Eftersom ett beslut om anstånd naturligen fördröjer ärendets slutliga avgörande finns det normalt ett behov av att, t.ex. i interna rutin- och beredningsdokument, ange ramarna för hur anstånd får beviljas. Dessa kan variera med hänsyn till ärendetyp och kan säkert i vissa fall bli relativt detaljerade. Enligt vår uppfattning är det lämpligt att chefen för hyresnämnden helt får besluta om denna typ av delegation i stället för att uttryckligen ange åtgärden i 15 § hyresnämndsinstruktionen.

## Rättidsprövning av överklaganden

En annan av de åtgärder som nämnderna har uttryckt önskemål om att kunna delegera åt handläggare är att pröva om ett överklagande har kommit in i rätt tid. Denna åtgärd är möjlig att delegera i domstolarna och det är enligt vår bedömning givet att så ska vara fallet även i hyres- och arrendenämnderna. I detta fall lämpar det sig väl att uppräkningsen i 15 § hyresnämndsinstruktionen kompletteras med denna åtgärd. Liksom i domstolarna bör möjligheten till delegation dock inte omfatta åtgärden att avvisa ett överklagande som har kommit in för sent.

Den grundläggande delegationsbestämmelsen i 2 § tredje stycket nämndlagen talar om delegation av *en förberedande åtgärd*. Åtgärden att pröva om ett överklagande har kommit in i rätt tid kan inte anses vara en förberedande åtgärd. Enligt vår bedömning är det dock inte nödvändigt att lagreglera regeringens rätt att förordna om delegation av denna åtgärd (jfr prop. 1992/93:213 s. 19 och 20).

### 4.3.3 Delegation av handläggningen av ärenden

#### Delegation till handläggare, tingsnotarier och beredningsjurister

**Förslag:** Det ska i 2 och 5 §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder införas en möjlighet att delegera handläggningen (inklusive avgörandet) av enkla ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen och om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande till en anställd vid nämnden med tillräcklig kunskap och erfarenhet. I 15 a § förordningen med hyresnämndsinstruktion bemyndigas chefen för hyresnämnden att under vissa förutsättningar förordna om sådan delegation.

#### *Inledning*

Enligt gällande rätt är det inte möjligt att delegera själva avgörandet av ärenden i hyres- och arrendenämnderna till handläggare. I detta avsnitt överväger vi om det bör införas en sådan möjlighet. När vi här talar om handläggare innefattas även tingsnotarier och beredningsjurister. I nästa avsnitt överväger vi sådan delegation som bara

bör ske till tingsnotarier och beredningsjurister som har notarie-meritering.

### *Avstående från besittningsskydd*

En naturlig utgångspunkt för våra överväganden är handläggningen av de kategorier av ärenden som det i dag är möjligt att delegera till tingsnotarier. Två av dessa ärendetyper är godkännande av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet respektive lokal. När det gäller *bostadslägenheter* är utgångspunkten att hyresgästen vanligen har rätt till förlängning av hyresavtalet vid uppsägning till hyrestidens utgång. Parterna kan dock avtala bort detta s.k. direkta besittningsskydd. Ett sådant avtal måste enligt 12 kap. 45 a § jordabalken (12 kap. jordabalken benämner vi i fortsättningen hyreslagen) tas in i en särskilt upprättad handling. Överenskommelsen måste också med vissa undantag godkännas av hyresnämnden för att vara giltig. Vad gäller *lokaler* är hyresgästen inte berättigad till förlängning av hyresavtalet vid uppsägning till hyrestidens utgång. Hyresgästen har däremot enligt huvudregeln rätt till ersättning för skada om hyresavtalet inte förlängs, s.k. indirekt besittningsskydd. Även detta besittningsskydd kan avtalas bort (56 § hyreslagen). Om överenskommelsen har träffats innan hyresförhållandet varat längre tid än nio månader i följd, måste den enligt huvudregeln godkännas av hyresnämnden för att vara gällande.

I hyreslagen anges inte under vilka förutsättningar som hyresnämnden ska godkänna ett avtal om avstående från besittningsskydd. Beträffande bostadslägenheter finns det dock ett uttalande i förarbetena om att en riktpunkt är att godkännande ska lämnas om förhållandena är sådana att hyresgästen i en förlängningstvist normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet (se prop. 1968:91 Bihang A s. 89 och 90). Inom nämnderna har utvecklats en praxis för bedömningen av typfallen av dessa ärenden. Som kommer att framgå av avsnitt 5.6.2 föreslår vi också att beslut i dessa ärendetyper ska få överklagas, vilket ytterligare kan klargöra praxis på området.

De aktuella ärendetyperna förekommer mycket frekvent hos hyresnämnderna, särskilt besittningsavstående avseende bostads-

lägenheter. Under år 2014 utgjorde de aktuella ärendetyperna tillsammans 57 procent av antalet inkomna ärenden till nämnderna.<sup>3</sup> Som framgått grundar sig ansökningar i dessa ärenden på en överenskommelse mellan parterna och ärendena är alltså inte tvistiga. Ansökningarna görs regelmässigt på något av de formulär som hyresnämnderna har fastställt. I de flesta ärenden grundas parternas överenskommelse på den i formulären förtryckta situationen att lägenheten ligger i ett hus som ska rivras eller undergå en större ombyggnad. Nämnderna godkänner regelmässigt överenskommelser av detta slag. Vanligen avgör nämnderna ärendena på handlingarna utan deltagande av intresseledamöter. Det är även möjligt för parterna att i formuläret själva formulera villkoren för ett avstående från besittningsskyddet. Även om prövningen i den absoluta merparten av ärendena är mycket enkel kan det finnas komplicerade fall.

I dag bereder handläggarna vid nämnderna i stor utsträckning aktuella ärenden ända fram till dess att beslut ska meddelas. Eftersom ärendena är mycket vanliga har många handläggare gedigen erfarenhet av dessa. Hyresnämnderna är överlag positiva till att göra det möjligt att delegera även avgöranderätten i dessa ärenden till handläggare. Enligt vår bedömning lämpar sig en stor del av ärendena om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd avseende både bostadslägenhet och lokal väl för delegation även till denna personalkategori. Det skulle öppna upp för ett effektivare och mer ändamålsenligt sätt att utnyttja hyresnämndernas kompetens och resurser.

Vi föreslår därför att handläggningen av ärenden om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande ska kunna delegeras åt en anställd vid hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet, dock endast om ärendet kan avgöras av ordföranden ensam. Andra anställda än tingsnotarier bör inte ges behörighet att avvisa eller avslå en ansökan. Liksom när det gäller delegation till handläggare av avgörandet av vissa ärenden vid tingsrätten bör delegationsmöjligheten vara förbehållen anställda vid den egna myndigheten.

---

<sup>3</sup> Andelen varierar en del mellan nämnderna, från som lägst cirka 40 procent till som högst cirka 65 procent. I förhållande till år 2012 har den totala andelen ökat med några procentenheter.

En mindre andel av ärendena om avstående från besittningsskydd är av mer komplicerat slag och kräver ingående överväganden. Dessa ärenden är naturligtvis inte lämpliga att delegera. I dag gäller att delegation till notarier endast får avse ärenden där prövningen är enkel. Vi bedömer att utrymmet för att delegera ärenden om besittningsavstående till notarier kan utvidgas något. Generellt gäller i dag vid delegation till notarier den begränsningen att ett förordnande inte får avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Eftersom ärenden om besittningsavstående knappast kan vara omfattande bör begränsningen för notarier gälla endast ärenden som är svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. För övriga anställda bör, liksom vid delegation i tingsrätten, gälla att förordnadet bara får avse enkla ärenden. Det blir en fråga för chefen för hyresnämnden att i arbetsordningen, i rutinbeskrivningar eller genom särskilda förordnanden i enskilda fall specificera vilka typfall som kan delegeras.

#### *Dispenser enligt arrendelagstiftningen*

En annan ärendetyp som notarier enligt gällande rätt är behöriga att handlägga är ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen. Arrendebestämmelserna är tvingande till arrendatorns förmån, om inte annat anges. Arrendenämnden kan, i de fall som lagen särskilt anger, meddela dispens från tvingande bestämmelser beträffande jordbruks-, bostads-, anläggnings- och fiskearrende. Om arrendenämnden avslår en ansökan om dispens, förfaller hela avtalet om parterna inte har kommit överens om något annat (8 kap. 2 § jordabalken). Några av arrendenämnderna har uttryckt önskemål om att även enklare ärenden om dispenser bör kunna delegeras åt handläggare.

År 2014 kom det till samtliga arrendenämnder in totalt drygt 500 ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen i jordabalken.<sup>4</sup> Dessa ärenden förekommer alltså inte alls lika ofta som avståendeärendena, vilket talar emot en delegation av den fullständ-

---

<sup>4</sup> Det genomsnittliga antalet inkomna sådana ärenden under åren 2012–2014 uppgick till cirka 700.



iga handläggningen. Liksom när det gäller besittningsavstående grundas dessa ärenden på en överenskommelse mellan parterna. Från nämndhåll har man uppgett att det förekommer att det kommer in ett relativt stort antal liknande ansökningar, exempelvis när grunden för dispensen är ett framtida byggande av vindkraftverk, som är standardiserade utifrån en mall och där prövningen ofta är enkel. I dessa fall skulle effektivitetsvinster kunna uppstå om en utökad delegation blir möjlig. Vi föreslår därför att även enklare ärenden om dispenser från arrenderegleringen enligt jordabalken bör kunna delegeras åt handläggare, dock inte beslut att avvisa eller avslå en ansökan. Beträffande tingsnotarier föreslår vi samma begränsningar som för avståendeärendena. Det blir en uppgift för chefen för hyresnämnden att avgränsa vilka typfall av ärenden som kan delegeras.

Ärenden om dispenser enligt lagen (1957:390) om fiskearrenden är ytterst sällsynta. Under år 2014 kom det inte in ett enda sådant ärende till arrendenämnderna. Detta talar mot en utökad delegation när det gäller dessa ärenden. I syfte att uppnå en enhetlig reglering föreslår vi dock att delegation av även dessa ärenden, under samma begränsningar som för dispenser enligt den övriga arrendelagstiftningen, ska tillåtas. I praktiken kommer nog dock delegation av denna ärendetyp att vara ovanlig.

### *Förbehåll vid blockuthyrning*

Enligt 1 § femte stycket hyreslagen är förbehåll som strider mot samma kapitel utan verkan mot hyresgästen, om inte annat anges. Ett sådant undantag finns i samma paragrafs sjätte stycke om s.k. blockuthyrning, dvs. när hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt. En av förutsättningarna för att ett förbehåll vid blockuthyrning ska vara giltigt är, med några undantag, att hyresnämnden godkänner det. Ett par av hyresnämnderna har uttryckt önskemål om att det ska vara möjligt att delegera avgörandet av dessa ärenden till handläggare. Sådan delegation är i dag inte möjlig till tingsnotarier.

År 2014 kom det in totalt knappt 170 ärenden om förbehåll vid blockuthyrning till hyresnämnderna.<sup>5</sup> Dessa ärenden är alltså totalt sett få och är sällsynt förekommande vid de mindre nämnderna. Enligt förarbetena ska hyresnämndens prövning i dessa ärenden visserligen främst avse om det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning (se prop. 1983/84:137 s. 112). I praktiken är det dock inte ovanligt med svåra avgränsningar vid prövningen av om de avtalsvillkor som utgör en del av förbehållet vid blockuthyrning kan godtas (se SOU 2008:47 s. 151). Enligt vår bedömning är det med hänsyn till det anförda inte lämpligt att delegera avgörandet av denna ärendetyp till handläggare.

### *Avskrivning av ärenden*

Nämnderna har framfört önskemål om att även handläggare ska få skriva av ett ärende efter återkallelse. Det som talar för en sådan delegationsmöjlighet är att nämnderna handlägger ett stort antal ärendetyper där ett avskrivningsbeslut inte har några konsekvenser vad gäller rättskraft.<sup>6</sup> Vissa återkallelser har dock rättsverkan. Om en hyresgäst före hyrestidens utgång återkallar en ansökan om medling är uppsägningen utan verkan (58 a § hyreslagen).

I tingsrätten är det inte möjligt att generellt delegera avskrivningsbeslut till handläggare. Även om ett avskrivningsbeslut inte innebär någon prövning i sak kan det sägas vara en relativt ingripande åtgärd eftersom beslutet innebär att ärendet avgörs. Ibland kan det vara svårt att fastställa om en åtgärd av parten verkligen utgör en återkallelse. Som kommer att framgå av avsnitt 5.7.2 föreslår vi dessutom att det ska införas en bestämmelse om en parts ansvar i begränsade fall för motpartens kostnader för förfarandet.

Enligt vår bedömning talar det anförda sammantaget för att det inte är lämpligt att generellt delegera åtgärden att skriva av ett ärende till handläggare. Som vi återkommer till i nästa avsnitt lämpar sig arbetsuppgiften däremot väl för delegation åt tingsnot-

---

<sup>5</sup> Antalet ärenden om godkännande av förbehåll vid blockuthyrning har kontinuerligt minskat under den senaste tiden. Det genomsnittliga antalet inkomna ärenden av denna typ uppgick under åren 2012–2014 till cirka 270.

<sup>6</sup> Se *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.*, BAHS, 2001, s. 64.

arier. Handläggare kan dock fatta avskrivningsbeslut i de ärendetyper där även avgörandet kan delegeras till dem.

### *Lagteknisk utformning*

I bestämmelsen om delegation i 2 § tredje stycket nämndlagen (som 5 § tredje stycket nämndlagen hänvisar till) talas endast om förberedande åtgärder. En lagändring krävs alltså för att det ska vara möjligt att delegera även avgörandet av vissa ärenden till en annan anställd än lagfaren. Det finns visserligen skäl som talar för att sådana bestämmelser hör hemma i den materiella lagstiftningen för de berörda ärendetyperna (se prop. 1995/96:115 s. 99). I syfte att få ett sammanhållet regelverk har vi dock stannat för att göra tilläggen i nämndlagens befintliga bestämmelser om delegation.

Enligt vår bedömning är det lämpligt om 15 a § hyresnämndsinstruktionen, som i dag handlar om delegation till tingsnotarier, i stället reglerar delegation till alla personalkategorier av handläggningen i sak av de ärendetyper som vi har föreslagit ovan.

## Tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister

**Förslag:** Det ska införas en möjlighet för chefen för hyresnämnden att förordna en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist att dels handlägga ärenden som kan avgöras av ordföranden ensam och som inte är tvistiga, dels pröva en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller samt avgörandet sker utan deltagande av ytterligare ledamöter. Bestämmelserna tas in i en ny paragraf – 15 b § förordningen med hyresnämndsinstruktion – dit även resterande delar av de befintliga delegationsbestämmelserna rörande tingsnotarier förs.

Ett förordnande får inte avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet.

### *Inledning*

I detta avsnitt överväger vi en utökad delegation till tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister. Våra förslag ska ses mot bakgrund av den av oss föreslagna utökade möjligheten till notarie-tjänstgöring i nämnden som vi behandlar i nästa avsnitt.

### *Förberedande åtgärder, avskrivning, avvisning och handläggning av överklaganden*

Den gällande delegationsrätten för tingsnotarier regleras i 15 a § hyresnämndsinstruktionen. Av paragrafens första stycke 1 följer en rätt att till tingsnotarier delegera förberedande åtgärder, prövningen av en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende och handläggningen av överklaganden. Enligt vår bedömning är det lämpligt om den generella möjligheten att delegera förberedande åtgärder till tingsnotarier består trots den komplettering som vi föreslår av bestämmelsen om beredande åtgärder i 15 § hyresnämndsinstruktionen. Det är också lämpligt att notarier i fortsättningen får utföra de övriga åtgärder som nämns ovan.

Vi föreslår att bestämmelserna om delegation till tingsnotarier tas in i en ny paragraf, 15 b § hyresnämndsinstruktionen. Liksom i dag bör förordnanden inte få avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Lagtekniskt har vi valt att uttryckligen ange vilka åtgärder som kan delegeras i stället för att hänvisa till nämndlagens bestämmelser.

### *Handläggning av icke tvistiga ärenden*

I tingsrätten är det möjligt att till notarier delegera dels handläggningen av alla domstolsärenden som kan avgöras av en lagfaren domare och som inte är tvistiga, dels att i tvistemål meddela dom i anledning av en talan som har medgivits eller eftergivits och att stadfästa en förlikning.

Med stöd av 15 a § hyresnämndsinstruktionen kommer det med vårt förslag liksom i dag att vara möjligt att delegera de icke tvistiga ärendetyperna om besittningsavstående och dispenser från arrendelagstiftningen till notarier. Det finns dock även andra icke tvistiga

ärenden, som godkännande av förbehåll vid blockuthyrning, som kan vara lämpliga att delegera åt notarier. I stället för att i hyresnämndsinstruktionen specificera de ärendetyper där det kan bli aktuellt med delegation föreslår vi att det ska införas en generell möjlighet att till notarier delegera alla icke tvistiga ärenden som kan avgöras av ordföranden ensam. Ett förordnande får dock inte heller i dessa fall avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet.

### *Avgörande av själva saken i övrigt*

I 15 a § första stycket 2 hyresnämndsinstruktionen anges de ärenden som tingsnotarier i dag är behöriga att avgöra i sak, dvs. ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen och om besittningsskyddsavstående i hyresförhållanden. Som framgått ovan föreslår vi i detta avseende en något utökad delegationsmöjlighet till notarier. Frågan är om det är lämpligt att även i övrigt ge tingsnotarier viss behörighet att pröva ärenden i sak. Hyres- och arrendenämnderna är i princip positiva till en sådan utökad delegation. Det finns anledning att jämföra med vad som gäller i tingsrätten. Tingsrättsinstruktionen ger formellt sett ganska vida ramar för möjligheten att delegera även tvistiga mål till tingsnotarier för prövning i sak.

En stor del av ärendena om hyra, bostadsrätt och arrende är av sådan karaktär att det finns starka skäl för att avgörandet av dessa bör vara förbehållet hyresråden. Vi anser dock att det även på detta område kan finnas tvistiga ärenden som skulle lämpa sig väl för delegation utan att rättssäkerheten skulle riskeras. På så sätt skulle hyresråden få mer tid att ägna sig åt de frågor som förutsätter deras kompetens och erfarenhet.

När frågan tidigare varit föremål för överväganden har man bland de ärendetyper som det skulle vara lämpligt att delegera åt notarier nämnt okomplicerade förlängningstvister och vissa tvister om åtgärdsföreläggande. Ytterligare exempel går att hitta som vissa tvister om byte eller andrahandsupplåtelse. Liksom Utredningen om hyres- och arrendetvister anser vi dock att det är en bättre lösning att införa en generell rätt att delegera avgörandet av ärenden om hyra, bostadsrätt och arrende i stället för att i hyresnämnds-

instruktionen specificera vilka ärendetyper som kan delegeras. En sådan i och för sig vid delegationsrätt kräver dock begränsande faktorer för att handläggningen ska förbli rättssäker.

Delegation till notarier får generellt inte avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Med tanke på att den föreslagna delegationsmöjligheten inte ska vara begränsad till vissa ärendetyper bör det dock i detta avseende uttryckligen föreskrivas att prövningen ska vara enkel. Ytterligare förutsättningar bör vara att det är lämpligt att delegation sker med hänsyn till vad ärendet gäller och att frågan inte avgörs genom skiljedom.

Frågan är om det bör vara möjligt att förordna en tingsnotarie att avgöra ärenden tillsammans med intresseledamöter. Ärenden där intresseledamöter deltar i handläggningen är generellt sett mer komplicerade och skälighetsbedömningar är vanligare i dessa ärenden än i ärenden som avgörs av ett hyresråd ensam. En koppling till rättens sammansättning skulle alltså vara en naturligt avgränsande faktor för delegationsmöjligheten. Vidare kan det vara till stor fördel för samspelet mellan intresseledamöterna och den lagfarna ledamoten om även den senare har gedigen kunskap och erfarenhet inom de aktuella rättsområdena. Trots en längre tids notarietjänstgöring kommer möjligheten att skaffa sig stor erfarenhet av ärendetyperna att vara begränsad. Vi föreslår därför att en ytterligare förutsättning för delegation är att notarien avgör ärendet utan medverkan av andra ledamöter.

Den närmare avgränsningen av lämpliga ärenden får alltså göras av nämnderna. En del typfall där delegation kan komma i fråga kan säkert anges i arbetsordningar eller rutindokument. När det gäller denna delegation anser vi dock att det bör föreskrivas att det för ärendet ansvariga hyresrådet, eller det hyresråd som han eller hon utser, efter en prövning i varje enskilt fall ska avgöra om en fråga är av sådan art att den kan handläggas av en tingsnotarie. Vid denna prövning kan givetvis en kunnig beredningsjurist med lång erfarenhet anförtros mer komplicerade ärenden än en notarie som är relativt ny.

## 4.4 En utökad möjlighet till notarietjänstgöring i nämnderna

### 4.4.1 Gällande rätt

Notarietjänstgöringen fullgörs, normalt under en tid av två år, vid en tingsrätt eller förvaltningsrätt eller vid båda slagen av domstolar (1 och 2 §§ notariieförordningen [1990:469]). Av 2 § Notarie-nämndens föreskrifter för notarietjänstgöring vid domstol (DVFS 2013:1) framgår att tjänstgöringen syftar till att bereda notarien en allsidig utbildning men att den också ska tillgodose ett arbetskraftsbehov vid domstolen.

Vissa notarieanställningar inleds med sex månaders tjänstgöring vid en annan statlig myndighet, som t.ex. Kronofogdemyndigheten eller Åklagarmyndigheten, för att därefter fortsätta i domstol, s.k. pakettjänstgöring. Den totala tjänstgöringstiden uppgår till två år. Hyres- och arrendenämnderna ingår inte bland de myndigheter där pakettjänstgöring erbjuds.<sup>7</sup> Efter särskild prövning får dock högst sex månaders tjänstgöring även hos en annan arbetsgivare tillgodoräknas som notarietjänstgöring. Sådan tjänstgöring ska i tiden ligga före all domstolstjänstgöring. Vid prövningen ska särskilt tjänstgöringens allmänna juridiska värde beaktas (3 § notariieförordningen). Enligt praxis tillgodoräknas regelmässigt tjänstgöring i hyres- och arrendenämnden under förutsättning att det rör sig om juridiskt arbete.

Vid en tingsrätt och en förvaltningsrätt på samma ort får en s.k. kombinationstjänstgöring fullgöras. Sådan notarietjänstgöring ska fullgöras under en tid av två år och sex månader, varav minst ett år ska fullgöras vid respektive domstol (2 § andra stycket notariieförordningen). År 2014 infördes en möjlighet till s.k. förlängd notarietjänstgöring – också den två år och sex månader – vid en tingsrätt som är mark- och miljödomstol (2 b § notariieförordningen).

En tingsnotarie är skyldig att, under en tid om sammanlagt högst två månader, tjänstgöra vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten (52 a § tingsrättsinstruktionen). Denna tid får notarien tillgodoräkna som notarietjänstgöring (2 a § notariieförordningen). Innan ett förordnande ges ska lagmannen samråda med

---

<sup>7</sup> Se <http://www.domstol.se/Om-Sveriges-Domstolar/Arbeta-i-Sveriges-Domstolar/Notarie/Olika-slags-notarietjanstgoring/> (hämtat 2016-02-15).

tingsnotarien och, när det gäller hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, även inhämta samtycke från hyresnämnden.

För att förvärva notariemeritering ska en notarie på ett tillfredsställande sätt ha fullgjort notariatjänstgöringen. En tingsnotarie ska ha utfört sådana domaruppgifter som avses i bl.a. 18 § tingsrättsinstruktionen (5 § notarietjänstgöringsordningen).

#### 4.4.2 Reformbehov

I avsnitt 4.3.1 har vi framhållit fördelarna med att utöka möjligheten till notariatjänstgöring i nämnden. Vårt förslag om en utökad delegation innebär sannolikt att mängden lämpliga arbetsuppgifter för tingsnotarier i nämnderna kommer att öka. Arbetet i nämnden skiljer sig från arbetet i tingsrätten, dels när det gäller den materiella rätten, dels avseende förfarandet. En alltför kort tjänstgöringstid i nämnden innebär därför att notarien inte hinner komma in i arbetet tillräckligt väl för att på eget ansvar kunna utföra de handläggande uppgifter som vi föreslår ska vara möjliga att delegera. Utgångspunkten är därför att hitta en lösning som möjliggör en längre tids notariatjänstgöring i nämnden.

#### 4.4.3 Överväganden och förslag i notariefrågan

**Förslag:** Vid en tingsrätt och en hyresnämnd på samma ort får en kombinerad notariatjänstgöring fullgöras. En sådan tjänstgöring ska fullgöras under en tid av två år och sex månader, varav minst ett år och sex månader ska fullgöras vid tingsrätten och minst sex månader vid hyresnämnden.

Enligt gällande rätt fullgörs, i vart fall till huvudsaklig del, notariatjänstgöringen i domstol. Så bör även framöver vara fallet och en notariatjänstgöring enbart i hyres- och arrendenämnden är därför enligt vår bedömning utesluten. Det ligger närmast till hands att överväga en kombination av tjänstgöring i nämnden och tingsrätten. Vid dessa överväganden är en variant att nämnderna skulle ingå bland de myndigheter där en s.k. paketjänstgöring är möjlig. Enligt vår bedömning skulle en sådan lösning dock vara mindre



lämplig eftersom den dels förutsätter att tjänstgöringen alltid inleds i nämnden, dels begränsar tiden där till sex månader. Det är i stället bättre att överväga en notarietjänstgöring som överstiger den normala tiden om två år. Eftersom det blir fråga om tjänstgöring vid två olika myndigheter anser vi att det är lämpligast att inrätta en kombinationstjänstgöring, motsvarande den vid en tingsrätt och en förvaltningsrätt, i stället för en förlängd tjänstgöring. Liksom beträffande nuvarande kombinationstjänstgöring bör en förutsättning vara att tingsrätten och hyresnämnden finns på samma ort. Vi föreslår alltså att i dessa fall får beslutas om en anställning som tingsnotarie med tjänstgöringsskyldighet även vid hyresnämnden.

Liksom när det gäller den nuvarande kombinationstjänstgöringen bör den sammanlagda tjänstgöringstiden uppgå till två år och sex månader. Merparten av notarietjänstgöringen bör fullgöras i tingsrätten. Skälen för detta är att en utbildning i nämnden inte skulle ha samma bredd som i tingsrätten. Enligt vår bedömning bör det för notariemeritering inte vara tillräckligt att domaruppgifter har utförts med stöd av delegationsbestämmelserna i hyresnämndsinstruktionen. För notariemeritering bör det alltså även i fortsättningen krävas att tingsnotarien har utfört sådana domaruppgifter som avses i bl.a. 18 § tingsrättsinstruktionen. En sådan delegationsbehörighet i tingsrätten förutsätter ofta att notarien har genomgått vissa utbildningar och alltså måste ha tjänstgjort en tid. Vidare kan det vara så att det, trots den av oss föreslagna utvidgade möjligheten till delegation, i praktiken ibland kan vara svårt att hitta tillräckligt många kvalificerade och stimulerande uppgifter som lämpar sig för delegation. Därtill kommer att även tingsrättens arbetskraftsbehov behöver tillgodoses.

Eftersom notarien med stöd av 3 § notarieförordningen kan ha rätt att tillgodoräkna sig sex månader hos en annan arbetsgivare kan tjänstgöringstiden vid en kombinationstjänstgöring i realiteten uppgå till två år. Av tjänstgöringstiden bör enligt vår bedömning minst ett år och sex månader fullgöras vid tingsrätten. Vi har övervägt om tjänstgöringens förläggande i övrigt bör vara flexibel men har stannat för att det bör föreskrivas en viss minsta tid även vid nämnden. En notarie som söker sig specifikt till en sådan kombinationsanställning bör nämligen vara tillförsäkrad en viss minsta tid i nämnden. Denna bör bestämmas till sex månader. I de fall där den faktiska tjänstgöringstiden uppgår till två år och sex månader är det

säkert ofta lämpligt att i vart fall en del av de sex månader som inte är bundna till viss myndighet fullgörs i hyresnämnden. Det blir en fråga för lagmannen att inom dessa ramar bestämma hur tjänstgöringen närmare ska förläggas.

Enligt vår bedömning skulle det sannolikt bli mest aktuellt med kombinationstjänstgöringar i de större nämnderna. Den befintliga möjligheten till notarietjänstgöring i nämnderna bör därför behållas. Som en konsekvens av våra förslag i organisationsfrågan slopas dock kravet i 52 a § tingsrättsinstruktionen på att samtycke ska inhämtas från hyresnämnden innan ett sådant förordnande ges när det gäller nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Bevis om notariemeritering utfärdas av den domstol där tjänstgöringen avslutas (6 § notarietjänstförordningen). Även om notarien avslutar sin anställning i hyresnämnden är det självklart tingsrätten som ska utfärda ett sådant bevis. Enligt vår bedömning behövs det inte någon författningsändring för att detta ska gälla.

## 5 En mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål

### 5.1 Uppdraget och dess genomförande

I uppdragsbeskrivningen konstateras att den reformering som under senare år har genomförts beträffande förfarandet i de allmänna domstolarna inte har kommit hyres- och arrendenämnderna till del. Det noteras att Utredningen om hyres- och arrendetvister lämnade förslag till en modernare förfarandereglering i de föreslagna särskilda domstolarna. I uppdraget ingår att, med bibehållande av den nuvarande organisatoriska lösningen, överväga och föreslå hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig och effektiv.

Vi har vid besök hos de tre större hyres- och arrendenämnderna och Svea hovrätt inhämtat synpunkter när det gäller olika frågor som rör förfarandet. Sådana frågor har vi även diskuterat vid ett möte med representanter för samtliga nämnder inom Hasso, på ett seminarium under Bostadsrättsdagarna där flertalet hyresråd deltog och under en hearing med bl.a. representanter för olika partsorganisationer och myndigheter.

### 5.2 Allmänna utgångspunkter och avgränsningar

Bestämmelser om processen i hyres- och arrendenämnderna finns huvudsakligen i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Enligt vår bedömning talar bl.a. nämndlagens struktur och språk för att det egentligen finns ett behov av att se över lagen i dess helhet. Det bör då också nämnas att någon

samlad översyn av nämndlagen inte har gjorts sedan den trädde i kraft 1973. Samtidigt har reformerna beträffande den materiella lagstiftningen varit många. Även förfarandet i överinstansen kan, vad gäller hyresmålen, vara i behov av en sådan allmän översyn. Lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hovrättslagen) ansågs vid dess tillkomst som ett provisorium (se prop. 1993/94:200 s. 56 och 59). När det gäller de arrendeärenden som överklagas är numera de flesta bestämmelserna i lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) tillämpliga i hovrätten (8 kap. 31 a § jordabalken [JB]). Som vi har uppfattat vårt uppdrag innefattar det dock inte en total översyn av hela det processuella regelverket på området. Vi har i stället avgränsat uppdraget till specifika frågor som kan bidra till en modernare och mer ändamålsenlig och effektiv prövning av hyres- och arrendeärenden och mål.

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog beträffande handläggningen av de allra flesta av nämndernas ärendetyper att ärendelagen skulle tillämpas tillsammans med en del processuella särbestämmelser. När utgångspunkten nu är att nämnderna ska kvarstå som förvaltningsmyndigheter och med beaktande av det förhållandevis stora behovet av särregler är det enligt vår bedömning inte längre naturligt att föreslå en tillämpning av ärendelagen. Våra överväganden kommer därför i stället att resultera i förslag till ändringar i det befintliga regelverket för nämnderna.

Kännetecknande för förfarandet i nämnderna är att det är enkelt, flexibelt och billigt. Utgångspunkten är att en part i de flesta ärendetyper ska klara av att utföra sin talan själv. Förfarandet är inte, som i tvistemålsprocessen, indelat i ett förberedande stadium och en huvudförhandlingsdel. Inte minst med tanke på att våra överväganden ska ske utifrån nuvarande organisationslösning bedömer vi att nämndförfarandet fortfarande bör ha dessa kännetecken. Detta innebär att vi i ett par fall – i syfte att värna nämndförfarandets särart – efter överväganden har avstått från att lämna förslag som i och för sig skulle kunna bidra till ett effektivare förfarande. Nedan återger vi i korthet vilka frågeställningar det har gällt.

Det har från vissa håll framförts önskemål om att i nämndförfarandet införa motsvarigheter till tvistemålsprocessens regler om s.k. stupstocks föreläggande och om meddelande av att förberedelsen vid en viss tidpunkt ska anses vara avslutad. Framför allt mot

bakgrund av att regler av detta slag skulle komplicera förfarandet och minska en parts möjlighet att föra sin talan utan ombud har vi avstått från att överväga detta vidare. Vi har också uppmärksammat på att det förekommer att en part i mål om ändring av hyresvillkor i hovrätten åberopar syn av nytt jämförelsematerial och att hovrätten därför, med hänsyn till instansordningens princip, återförvisar målet till hyresnämnden för fortsatt behandling. Detta innebär naturligen att det slutliga avgörandet av målet fördröjs och leder till ökade kostnader. För att undvika denna problematik skulle det vara nödvändigt att införa någon form av preklusionsregel i hovrätten, vilken skulle begränsa en parts möjlighet att åberopa nya omständigheter och bevis.<sup>1</sup> Även en preklusionsregel i hovrätten skulle komplicera förfarandet och riskera att såväl tynga nämndprocessen som att ställa ännu högre krav på nämndens materiella processledning. Särskilt mot bakgrund av att problematiken inte verkar aktualiseras särskilt ofta har vi valt att inte heller överväga denna fråga vidare.

Ett införande av ansökningsavgifter för handläggningen i hyres- och arrendenämnderna skulle kunna motverka en del ”onödiga” ärenden och därmed till viss del sägas bidra till en effektivare verksamhet. Vi har dock efter ingående överväganden stannat för att förfarandet i nämnderna även fortsättningsvis bör vara avgiftsfritt. Eftersom det enligt vår bedömning i och för sig finns ganska starka skäl för att införa ansökningsavgifter har vi valt att mer utförligt redovisa våra överväganden i denna fråga i avsnitt 5.7.3.

Ett annat område där det kan finnas behov av förändringar är förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal. Denna fråga ska dock övervägas av Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster (Ju 2015:09) och vi behandlar därför inte den vidare. En ytterligare fråga, som även har diskuterats i andra sammanhang, är handläggningen av s.k. strandade förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Antalet parter kan här vara så stort att det i praktiken inte ens är möjligt att registrera varje enskild aktör. I dessa ärenden är det mycket vanligt att nämnden tar en informell kontakt, dvs. utan lagstöd, med de förhandlande ombuden och kallar dessa till nämnden i syfte att söka träffa en förhandlings-

---

<sup>1</sup> Jfr *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.*, BAHS, 2001, s. 58–60.

överenskommelse. Det kan finnas behov av att författningsreglera detta förfarande. Frågan är dock komplicerad och kräver ingående överväganden utifrån flera aspekter. Uppdragstiden är begränsad och vi har ansett det nödvändigt att prioritera andra frågor framför denna. Frågan bör dock övervägas i ett annat sammanhang.

## 5.3 Hyres- och arrendenämndens sammansättning

### 5.3.1 Gällande rätt

Huvudregeln är att hyres- respektive arrendenämnden ska bestå av ett hyresråd och två s.k. intresseledamöter<sup>2</sup>. De två sistnämnda ska ha erfarenhet från upplåtar- respektive nyttjarområdet. Ett hyresråd<sup>3</sup> kan dock ensam utföra beredande åtgärder, pröva en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende och handlägga överklaganden. Därutöver kan ett hyresråd ensam medla, när sådan medling lämpligen kan ske utan intresseledamöter, och även ensam pröva en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller. Nämnden kan också bestå av ordföranden ensam vid prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det (2 och 5 §§ nämndlagen). I en del ärenden enligt hyresförhandlingslagen ska intresseledamöter inte ingå i nämnden. Hyresnämnden ska då i stället bestå av två lagfarna ledamöter (5 a § nämndlagen). Regleringen har detta innehåll sedan den 1 januari 2006.

---

<sup>2</sup> Trots benämningen är avsikten inte att en intresseledamot ska uppfattas som företrädare för endera partens intresse. Intresseledamöterna ska liksom övriga domare vara opartiska och göra en objektiv bedömning av samtliga fakta i ärendet utifrån sina särskilda kunskaper och erfarenheter (se t.ex. prop. 1974:151 s. 89).

<sup>3</sup> Förberedande åtgärder kan delegeras åt en annan anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. Av förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion framgår vidare att notarier och notariemeriterade beredningsjurister kan ges behörighet att avgöra vissa enkla ärenden.

### 5.3.2 Frågans tidigare behandling

I beredningsunderlaget som föregick den senaste lagändringen ingick BAHS promemoria *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.* Det kan nämnas att promemorians förslag om hyresråds behörighet att ensam pröva ett ärende i sak<sup>4</sup> inte innehöll något krav på att prövningen skulle vara enkel. Enligt förslaget fick nämnden bestå av enbart ordföranden om parterna samtycker till det eller om det annars är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet (s. 28–30). Regeringen ansåg dock att det avgörande för om ett ärende ska kunna avgöras utan medverkan av intresseledamöter bör vara om prövningen är enkel. Enligt regeringen kan det emellertid finnas ärenden där prövningen skulle kunna uppfattas som enkel men där intresseledamöternas sakkunskap fyller en viktig funktion, t.ex. vanligen i ärenden om hyressättning. Det bör därför – förutom att prövningen är enkel – krävas att det är lämpligt att ärendet avgörs av ordföranden ensam med hänsyn till vad ärendet gäller (se prop. 2005/06:10 s. 32 och 66).

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att de sammansättningsregler som gäller för nämnderna till huvudsaklig del i sak skulle tillämpas beträffande ärenden i de föreslagna hyres- och arrendedomstolarna (se SOU 2012:82 s. 316–318).

*Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* framförde i sitt remissyttrande över betänkandet att möjligheten att avgöra ärenden utan intresseledamöter framstår som alltför begränsad, särskilt med hänsyn till möjligheten att avgöra mål som ensamdomare i tingsrätt.

### 5.3.3 Överväganden och förslag

**Förslag:** Hyres- respektive arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det med hänsyn till vad ärendet gäller är tillräckligt att nämnden består av ordföranden.

---

<sup>4</sup> Vi bortser här från sådan sakprövning som sker genom skiljedom.

Intresseledamöternas medverkan utgör ett värdefullt inslag i nämndernas verksamhet. De tillför nämnden sakkunskap, t.ex. beträffande hyresnivåer och i frågor som rör byggnadsteknik och fastighetsekonomi. Deras medverkan har också stor betydelse vid de skälighetsavvägningar som är kännetecknande för nämndernas verksamhet. Intresseledamöterna fyller ofta en viktig funktion i nämndernas medlande verksamhet. Vidare bidrar de till nämndernas förtroende hos hyresmarknadens parter.<sup>5</sup> Ärenden som rör hyressättning eller åtgärdsföreläggande och förlängningstvister med åberopande av störningar är exempel på sådana ärenden där intresseledamöternas deltagande vanligen fyller en viktig funktion.

Vi anser mot den redovisade bakgrunden att huvudregeln även i fortsättningen bör vara att intresseledamöter ska ingå i nämnden. Utgångspunkten bör dock vara att inget ärende ska avgöras av fler ledamöter än vad som är motiverat i det enskilda fallet. Detta är viktigt inte minst mot bakgrund av att det har kommit till vår kännedom att det ibland kan vara svårt att få tag på intresseledamöter som kan ingå i nämnden.

Vi har hämtat in synpunkter från hyres- och arrendenämnderna i frågan och fått bilden att det i viss utsträckning förekommer att intresseledamöter ingår i nämnden trots att det egentligen inte finns ett sakligt behov. Detta gäller i situationer där parterna inte samtycker till att ärendet avgörs av ett hyresråd ensamt men där intresseledamöternas erfarenheter egentligen inte behövs. Om prövningen i ett sådant fall inte kan sägas vara enkel saknas det möjlighet för ett hyresråd att ensamt pröva ärendet. Som ett exempel på en sådan ärendetyp, som är vanligt förekommande, har nämnts förlängningstvister på grund av obetald hyra. I dessa fall består bedömningen oftast i en prognos för framtiden om hyresgästens förmåga att betala hyran. Det är oftast inte nödvändigt att intresseledamöter medverkar vid denna bedömning. Ett annat exempel som nämnts är ärenden om tillstånd till förbättrings- eller ändringsarbeten, där utgången framstår som helt klar. Det sagda talar för att det nu gällande utrymmet att avgöra ärenden utan intresseledamöter är något för begränsat.

---

<sup>5</sup> Se t.ex. *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.*, BAHS, 2001, s. 28 och 29.



Nämnderna har dock framhållit att det är vanligt att sammanträdesdagarna, inte minst då de hålls på en annan ort, består av såväl ärenden vars prövning kräver medverkan av intresseledamöter som ärenden som inte gör det. Ändrade sammansättningsregler skulle därför sannolikt få störst genomslag vid de större nämnderna. Vidare har nämnderna anfört att det på förhand kan vara svårt att veta om det i ärendet kommer att bli aktuellt med skälighetsbedömningar som kräver medverkan av intresseledamöter. Det kan därför bli nödvändigt att sätta ut ett ärende till ett nytt sammanträde om det första sammanträdet hållits utan sådana ledamöter. Trots dessa aspekter av mer praktisk karaktär anser vi att det finns skäl att överväga hur möjligheten för ett hyresråd att ensamt materiellt pröva en fråga kan utökas något.

Vid övervägandena om hur sammansättningsreglerna bör vara utformade finns anledning att jämföra med vad som gäller i tingsrätt. Tingsrätten ska, om inte annat är föreskrivet, bestå av en lagfaren domare (1 kap. 3 § rättegångsbalken [RB]). I de s.k. förenklade tvistemålen, dvs. dispositiva tvistemål där tvisteföremålets värde uppenbart inte överstiger hälften av ett prisbasbelopp, ska tingsrätten alltid bestå av en lagfaren domare (1 kap. 3 d § RB).

Enligt 1 kap. 3 a § första stycket RB ska tingsrätten vid huvudförhandling i ordinarie tvistemål som huvudregel bestå av tre lagfarna domare. Det finns dock ett par undantag från huvudregeln. När en huvudförhandling hålls i förenklad form, dvs. när den sker i anslutning till en muntlig förberedelse, ska rätten bestå av en lagfaren domare (1 kap. 3 a § andra stycket RB). Detsamma gäller om rätten anser det tillräckligt att en domare sitter i rätten och parterna samtycker till det eller målet är av enkel beskaffenhet (1 kap. 3 a § tredje stycket RB). Regeringen har dock i sistnämnda hänseende föreslagit en ändring såtillvida att parternas bestämmande inflytande över domförhetsfrågan ska tas bort. Rätten ska i stället bedöma om det med hänsyn till målets omfattning och svårighetsgrad är tillräckligt att en domare sitter i rätten (se prop. 2015/16:56 s. 10–14). Riksdagen godtog den 2 mars 2016 regeringens förslag (bet. 2015/16:JuU3). Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2016.

I nämnda proposition uttalade regeringen att förslaget kommer att innebära att domstolarna kan utnyttja sina resurser på ett effektivare sätt med bibehållen rättssäkerhet. Regeringen konstat-

erade vidare att en av domarens uppgifter vid handläggning av tvistemål är att sätta sig in i målet på ett sådant sätt att han eller hon får en mycket tydlig bild över målet så som det lagts fram inför domstolen. Enligt regeringens bedömning är det därför inte parterna utan tvärtom domstolen som bäst bedömer behovet av antal domare. Regeringen uttalade vidare att utrymmet för att avgöra mål med en domare inte bör vara så begränsat att det i princip endast skulle handla om mål där utgången i praktiken är given på förhand. Enligt regeringen bör tvärtom många i egentlig mening tvistiga mål kunna avgöras av en domare när en tredomarsammansättning inte är motiverad med hänsyn till målets omfattning och svårighetsgrad.

Enligt vår bedömning bör motsvarande resonemang om slopandet av parternas bestämmande inflytande gälla för nämnderna. Det bör alltså fortsättningsvis vara nämnden som avgör om det är tillräckligt att ett hyresråd ensamt prövar ärendet.

Frågan är vad som ska vara avgörande vid bedömningen av sammansättningen i det enskilda fallet. I tvistemålen är det som framgått målets omfattning och svårighetsgrad. Sammansättningsreglerna i nämnderna syftar, till skillnad från vad som gäller för tvistemålen, i huvudsak till att tillföra nämnden någon annan kunskap eller andra erfarenheter än vad hyresrådet besitter. Enligt vår uppfattning bör det därför för nämndernas del i stället, precis som i dag, vara vad ärendet gäller som bör vara avgörande. Liksom för tvistemålen anser vi dock att det uttryckliga kravet på att prövningen ska vara enkel bör tas bort. På så sätt blir det möjligt för ett hyresråd att ensamt pröva de ärenden där i dag intresseledamöter ingår trots att det inte är sakligt motiverat.

För att vårt förslag ska få genomslag krävs att nämnderna ändrar sina rutiner för utsättning av sammanträden så att sammanträden som inte kräver intresseledamöter i möjligaste mån koncentreras. Vi är medvetna om att det för de mindre nämnderna kan vara svårare att uppnå effektivitetsvinster.

En annan fråga som rör nämndens sammansättning är delegationsfrågan. I kapitel 4 behandlar vi hur nämndernas möjlighet att delegera arbetsuppgifter till handläggare och notarier kan utökas.

## 5.4 Avgörande av ärenden utan sammanträde

### 5.4.1 Gällande rätt

Förfarandet i nämnderna är i stor utsträckning muntligt. När en arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist har hänskjutits till nämnden är huvudregeln att nämnden ska kalla parterna till ett sammanträde (9 § första stycket nämndlagen). Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal likartade tvister mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter får nämnden dock sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats med ledning av dessa avgöra övriga tvister utan något sammanträde, om det är uppenbart att ett sådant inte behövs (9 § andra stycket nämndlagen), s.k. massärenden. Något sammanträde behöver inte heller hållas om ärendet inte ska prövas i sak och medling inte heller ska ske eller om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs (9 § tredje stycket nämndlagen). Genom hänvisningar gäller samma reglering, bortsett från massärendefallet, även för andra tvister eller frågor som nämnden handlägger.

För frågor som avser godkännanden av förbehåll, andra avtalsvillkor eller överenskommelser har regleringen dock en annan utformning. I 14 § andra stycket nämndlagen föreskrivs att sökanden och annan som ett ärende angår ska kallas att inställa sig till ett sammanträde, om det inte kan anses obehövligt.

### 5.4.2 Frågans tidigare behandling

Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 januari 2006 utvidgades nämndernas möjlighet att avgöra ärenden utan sammanträde till vad som gäller i dag. I beredningsunderlaget ingick BAHS promemoria *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.* I promemorian föreslogs att det inte ska behöva hållas något sammanträde, om ärendet inte ska prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövligt. Om ärendet ska prövas i sak ska dock nämnden, enligt vad som föreslogs i promemorian, på begäran av en part hålla sammanträde. Ett sammanträde behöver dock i denna situation inte hållas om avgörandet inte går parten emot eller om

ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs (s. 36 och 37).

Regeringen konstaterade att promemorians förslag när det gäller ärenden som ska prövas i sak framstår som väl långtgående och dessutom relativt svårtillämpat. Bland annat ansåg regeringen att distinktionen mellan att ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövligt och att det på grund av någon särskild omständighet inte behövs inte är helt klar. Regeringen menade också att det är tveksamt om en parts inställning till om ett sammanträde ska hållas alltid ska vara avgörande för vilket av dessa villkor som ska vara tillämpligt. I stället ansåg regeringen att undantaget beträffande de ärenden som ska prövas i sak bör utformas efter förebild av 14 § ärendelagen och lagtexten fick den lydelse den har i dag (se prop. 2005/06:10 s. 38 och 39).

I en skrivelse som kom in till Justitiedepartementet år 2006 (Ju 2006/3053) framförde ett hyresråd önskemål om att öka nämndernas möjlighet att avgöra ärenden på handlingarna. Upprinnelsen var att hyresrådet på grund av gällande regelverk i flera fall fått hålla sammanträde på avlägsen ort i ärenden med självklar utgång. Aktuella ärenden gällde tvister om förlängning av hyresavtal där hyresvärden krävde att hyresavtalet skulle upphöra på grund av obetalda hyror. I skrivelsen noterades att varken obetald hyra eller underlåtenhet av hyresgästen att yttra sig i ärendet utgör någon sådan särskild omständighet som kan motivera att hyresnämnden avgör ärendet utan något sammanträde. Hyresrådet föreslog en lagändring, enligt vilken nämnden ska få avgöra aktuella ärenden på handlingarna när en part inte begärt sammanträde och det är uppenbart att något sammanträde inte behövs. Skrivelsen överlämnades till Utredningen om hyres- och arrendetvister.

Utredningen om hyres- och arrendetvister gjorde bedömningen att utrymmet för att avgöra ärenden på handlingarna bör utökas något i de situationer när en part inte begär något sammanträde. För dessa fall föreslog utredningen att något sammanträde inte behöver hållas om något sådant inte heller behövs (se SOU 2012:82 s. 325–328). Ingen av remissinstanserna yttrade sig särskilt i denna fråga.

### 5.4.3 Överväganden och förslag

**Förslag:** Möjligheten enligt 9 § tredje stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder att avgöra ärenden utan ett sammanträde utvidgas något. I de fall nämnden bedömer att ett sammanträde inte behövs och det inte heller begärs av någon av parterna kan ärendet avgöras på handlingarna.

Huvudregeln bör även i fortsättningen vara att nämnden i de ärenden där 9 § nämndlagen är tillämplig ska kalla parterna till ett sammanträde. Detta är väsentligt för att nämnden ska kunna fullgöra sin uppgift att försöka förlika parterna. Denna uppgift, som gäller även om medling inte har begärts, utförs normalt bäst vid ett sammanträde. Ett muntligt förfarande kan också ofta underlätta för enskilda parter som för sin talan utan juridiskt biträde. I många ärenden behöver nämnderna bedriva materiell processledning, vilket vanligtvis sker mest effektivt vid ett sammanträde. Samtidigt måste reglerna vara utformade så att nämnden kan underlåta att hålla sammanträde när det inte behövs.

Enligt vår bedömning är nämndlagens bestämmelser om sammanträde i princip väl avvägda. Som framgått ovan krävs det i dag – om ett ärende ska prövas i sak – att det föreligger någon särskild omständighet för att ärendet ska kunna avgöras på handlingarna. Enligt förarbetena kan så t.ex. vara fallet om det föreligger hinder mot bifall till en ansökan av formella skäl, såsom att en tidsfrist har försuttits, eller då en ansökan är uppenbart ogrundad (se prop. 2005/06:10 s. 70).

Av ovan nämnda skrivelse till Justitiedepartementet följer dock att det kan finnas situationer som inte ryms av det nuvarande undantaget men där ett sammanträde inte tjänar något syfte utan endast leder till resursförluster. Våra kontakter med nämnderna har bekräftat denna bild även om nämnderna framhållit att det i de allra flesta fall är lämpligt med ett muntligt sammanträde. Det händer t.ex. att även parter i fall där en förlikning framstår som utsiktslös, med hjälp av nämnden, lyckas träffa en frivillig överenskommelse. Numera är det också möjligt att, i de fall det är lämpligt, låta parter delta i ett sammanträde per telefon eller video. Resursskäl kan därför inte längre i lika hög grad användas som ett argument för att utvidga möjligheten att avgöra ärenden på handlingarna. Trots det

anförda anser vi att det finns ett behov av att något utvidga utrymmet för att avgöra ärenden på handlingarna. Det kan t.ex. avse situationen då det finns skäl att anta att en motpart inte kommer att inställa sig till ett sammanträde.

Enligt vår bedömning ska det vara nämnden som primärt avgör om ett sammanträde behövs. Vi anser dock att det är rimligt att parterna också ges ett inflytande i frågan. I sådana undantagsfall där nämnden anser att ett sammanträde är obehövt ska ett sådant inte heller behöva hållas såvida inte någon av parterna begär det. Om en part begär sammanträde ska det även fortsättningsvis krävas någon särskild omständighet för att nämnden ska kunna avgöra ärendet på handlingarna.

## 5.5 Dokumentation med ljud och bild av bevisning

### 5.5.1 Gällande rätt

Genom reformen En modernare rättegång (EMR-reformen) infördes i 6 kap. 6 § första stycket RB en bestämmelse som innebär att tingsrätten som huvudregel ska dokumentera förhör som hålls i bevissyfte genom en ljud- och bildupptagning (video). Om ett muntligt bevis kan läggas fram i hovrätten genom en sådan upptagning av förhöret, får beviset tas upp på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas (35 kap. 13 § andra stycket RB). Genom EMR-reformen ändrades de s.k. tilltrosbestämmelserna i 50 kap. 23 § och 51 kap. 23 § RB på så vis att hovrätten får frångå tingsrättens tilltrosbedömning utan att ta upp förhöret på nytt om förhöret i stället läggs fram genom en ljud- och bildupptagning.

Genom EMR-reformen infördes också en bestämmelse i 6 kap. 6 a § RB, enligt vilken rätten *får* dokumentera det som iakttas vid en syn genom en ljud- och bildupptagning. Regeringen föreslog i detta avseende i prop. 2015/16:39 en ändring såtillvida att tingsrätten i stället *ska* dokumentera det som iakttas vid en syn genom en ljud- och bildupptagning, om det inte finns särskilda skäl mot det. Riksdagen har godtagit regeringens förslag och lagändringen träder i kraft den 1 april 2016 (bet. 2015/16:JuU2, rskr. 2015/16:141). Genom en hänvisning i 21 § tredje stycket ärendelagen tillämpas 6 kap. 6 och 6 a §§ RB även vid handläggning av ärenden.

Av 27 § första stycket nämndlagen följer att vid nämnderna tillämpas bestämmelserna i 5 kap. RB. Hänvisningen innebär att en del av reglerna i EMR-reformen tillämpas i nämnderna. Nämnden har t.ex. möjlighet att i vissa fall besluta att en part eller någon annan som ska delta i ett sammanträde, i stället för att inställa sig där sammanträdet hålls, kan delta per telefon eller video (5 kap. 10 § RB). Nämnden kan också, om det finns skäl för det samt om det inte är olämpligt med hänsyn till bevisningens art och övriga omständigheter, besluta att syn ska hållas genom ljudöverföring eller video (5 kap. 11 § RB).

Hänvisningen i nämndlagen till 5 kap. RB innebär dock att också bestämmelsen i 9 § andra stycket, som innebär att en bildupptagning i eller en bildöverföring från rättsalen får ske endast om det följer av lag, är tillämplig vid nämnderna. Nämndlagen saknar uttrycklig reglering om bildupptagning och innehåller inte heller någon hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelser om detta. I dag saknar nämnderna därför möjlighet att dokumentera förhör i bevis syfte med en ljud- och bildupptagning. Enligt 10 § första stycket förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd ska i stället en berättelse som lämnas i bevis syfte dokumenteras genom en ljudupptagning eller, i den omfattning berättelsen kan antas ha betydelse i ärendet, skrivas ned.

Enligt 8 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd ska vid en besiktning i nämnden bl.a. det som iakttas vid besiktningen antecknas. Om det är lämpligt får det som iakttas vid besiktningen redovisas genom fotografier eller på liknande sätt.

I 7 § hovrättslagen finns en s.k. tilltrosbestämmelse. I paragrafen föreskrivs att om ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran har hörts inför hyresnämnden och om avgörandet även i hovrätten beror av tilltron till bevisningen, får hyresnämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset tagits upp på nytt i hovrätten. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyresnämnden antagit. Tilltrosbestämmelsen gäller inte för besiktningar som nämnden har utfört.

### 5.5.2 Frågans tidigare behandling

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att rättegångsbalkens bestämmelser om dokumentation av förhör i bevissyfte och av syn skulle tillämpas vid handläggningen i de föreslagna hyres- och arrendedomstolarna (se SOU 2012:82 s. 337).

Endast några remissinstanser yttrade sig särskilt i frågan. *Boverket*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* och *Hyresgästföreningen Riksförbundet* förklarade sig vara positiva till att tillåta videodokumentation. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* konstaterade att det förekommer att sammanträden hålls även på orter där tingsrätter saknas. EMR-reformen innebär dock att sammanträdena måste hållas vid en tingsrätt. Enligt nämnden kan det redan nu vara svårt att få tillgång till tingsrätternas lokaler och det bör därför undersökas vilka möjligheter det finns att lösa lokalfrågan.

### 5.5.3 Överväganden och förslag

**Förslag:** Rättegångsbalkens bestämmelse om dokumentation med ljud och bild av förhör i bevissyfte ska tillämpas vid handläggningen i hyres- och arrendenämnderna. En hänvisning till 6 kap. 6 § rättegångsbalken tas in i ett nytt andra stycke i 29 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Bestämmelsen om dokumentation av berättelser i bevissyfte i 10 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd upphävs.

Om förhöret vid hyresnämnden är dokumenterat med en ljud- och bildupptagning får Svea hovrätt ta upp beviset på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas. Tilltrosbestämmelsen i 7 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ändras så att hovrätten kan frångå hyresnämndens tilltrosbedömning om den muntliga bevisningen läggs fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning från förhöret i nämnden.

Hyres- och arrendenämnderna ska även fortsättningsvis avgöra hur iakttagelserna från en besiktning lämpligen bör redovisas. Exemplifieringen i 8 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd, beträffande hur en besiktning kan redovisas, kompletteras med ljud- och bildupptagning.



Bestämmelsen i 43 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen, som handlar om sekretess för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör, utvidgas till att omfatta även förhör i hyres- och arrendenämnden. Gallringsbestämmelserna i förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd kompletteras så att den även omfattar ljud- och bildupptagningar.

## Förhör i bevissyfte

Att nämnderna saknar möjlighet att dokumentera förhör i bevissyfte med ljud och bild har påtalats som en brist, inte minst ur ett överrättsperspektiv. Hovrätten måste, när det är fråga om bevisning av tilltroskaraktär, ta upp förhöret på nytt. Detta är resurskrävande.

Liksom Utredningen om hyres- och arrendetvister anser vi att det saknas skäl att i detta sammanhang göra skillnad mellan ärenden som handläggs vid nämnderna och mål och ärenden som handläggs vid tingsrätterna. Hyres- och arrendenämnden bör alltså regelmässigt dokumentera berättelser i bevissyfte med en ljud- och bildupptagning. Liksom vid tingsrätten bör nämnden kunna underlåta detta om det finns särskilda skäl mot en sådan dokumentation. Så kan t.ex. vara fallet om tekniken av någon anledning skulle falla eller inte finnas tillgänglig (jfr prop. 2004/05:131 s. 229).

Av 5 kap. 9 § andra stycket RB följer att en möjlighet till dokumentation med bild i rättsalen kräver lagstöd. Det är därför inte tillräckligt att ändra bestämmelsen i 10 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd, som innehåller bestämmelser om dokumentation av förhör. Enligt vår bedömning bör lagstiftningen utformas på så sätt att en hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelse tas in i nämndlagen. Denna bör lämpligen placeras i ett nytt andra stycke i 29 §, som handlar om anteckningar vid sammanträden och besiktningar.

I 6 kap. 6 § andra stycket RB föreskrivs att om en berättelse som lämnas i bevissyfte inte dokumenteras med ljud och bild ska den i stället dokumenteras genom en ljudupptagning eller, i den omfattning berättelsen kan antas vara av betydelse i målet, skrivas ned. Bestämmelsens tredje stycke innehåller regler om vad som ska iaktas om en berättelse skrivs ned. Enligt vår bedömning är det lämp-

ligt att hänvisningen i nämndlagen avser hela 6 kap. 6 § RB i tillämpliga delar, trots att en reglering på förordningsnivå i dessa avseenden i och för sig är tillräcklig. Därmed kan bestämmelsen om dokumentation av berättelser i bevissyfte i 10 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd upphävas.

Det är lämpligt att det i hovrättslagen införs en motsvarighet till bestämmelsen i 35 kap. 13 § andra stycket RB, som reglerar omförhör när det finns en ljud- och bildupptagning av ett förhör vid *tingsrätten* [vår kursivering]. Om förhöret vid hyresnämnden är dokumenterat med en sådan upptagning, får hovrätten alltså ta upp beviset på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas. Vidare bör tilltrosbestämmelsen ändras så att hovrättens möjligheter att frångå hyresnämndens tilltrosbedömning utökas till att omfatta också sådana fall där den muntliga bevisningen läggs fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i nämnden.

Liksom beträffande förhör i domstol bör sekretess gälla för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör som hållits i nämnden, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den hörde lider men. Bestämmelsen i 43 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) bör därför utvidgas i detta avseende.

I 11 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd finns en bestämmelse om gallring av ljudupptagningar. Bestämmelsen bör kompletteras så att den avser även ljud- och bildupptagningar. Eftersom vi föreslår att 10 § samma förordning ska upphävas bör bestämmelsen flyttas och föras in i en ny paragraf, 18 §, under den ändrade rubriken Arkivering och gallring.

## Besiktning

Enligt 17 § första stycket nämndlagen ska nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna ska ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. En besiktning som nämnden utför motsvarar med rättegångsbalkens terminologi syn på stället medan den besiktning som nämnden kan förordna någon annan att göra betraktas som sakkunnigbevisning genom domstolssakkunnig. Enligt uppgift från nämnderna förekommer det i princip aldrig att någon annan förordnas att göra en

besiktning. Vi har därför övervägt om bestämmelsen i denna del bör upphävas. Eftersom ett avskaffande av denna möjlighet, i vart fall teoretiskt, skulle innebära en mindre flexibilitet har vi trots allt bedömt att den bör vara kvar.

I förarbetena till EMR-reformen noterades att det finns flera fördelar med att dokumentera en syn genom en videoupptagning. Regeringen anförde att särskilt uppenbara är fördelarna om föremålet för synen riskerar att förändras eller gå förlorat innan avgörandet vunnit laga kraft. Vidare noterade regeringen att om det gäller syn på stället kan en videodokumentation av synen innebära att beviset inte behöver tas upp på nytt i hovrätten, vilket kan leda till besparingar och förenklingar för såväl parterna som rätten (se prop. 2004/05:131 s. 109).

Enligt vår bedömning skulle en upptagning med ljud och bild även för nämndernas del kunna innebära de fördelar som anges ovan. Nämnderna får i dag enligt 8 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd, om det är lämpligt, redovisa det som iakttas vid besiktningen genom fotografier eller *på liknande sätt* [vår kursivering]. En likalydande bestämmelse fanns i 4 § sista stycket i den numera upphävda förordningen (1975:520) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd. Enligt vår bedömning skulle en upptagning med ljud och bild kunna anses utgöra ett sådant liknande sätt även om det sannolikt inte var detta som avsågs med bestämmelsen när den infördes. Eftersom nämndens besiktningar sker utanför rättssalen innebär enligt vår bedömning inte bestämmelsen i 5 kap. 9 § RB att det krävs lagstöd för att tillåta en sådan bildupptagning. I dag föreskrivs ju också på förordningsnivå att en besiktning kan redovisas genom fotografier, som är en form av bildupptagning. Nämnderna har alltså redan i dag möjlighet att dokumentera en besiktning med en ljud- och bildupptagning.

Vi har inhämtat synpunkter från några av nämnderna i frågan om även nämnderna som huvudregel ska dokumentera en besiktning med en ljud- och bildupptagning. De tillfrågade nämnderna har samstämt framhållit att en sådan ordning inte skulle vara lämplig och anför bl.a. följande. En stor del av de besiktningar som nämnden utför gäller bostäder. Personer skulle kunna uppleva det som integritetskränkande om nämnden filmar i deras hem. Om dokumentation med ljud och bild skulle bli huvudregel kommer

det förmodligen bli ännu svårare att få personer att ställa sina bostäder till förfogande för besiktning som jämförelselägenheter. Dessutom rör besiktningarna inte sällan små bostäder och det är ofta relativt trångt när både nämnden och parterna samtidigt närvarar. Att videofilma skulle därför vara krångligt och upptagningarna skulle förmodligen ofta vara av dålig kvalitet. Dessa skulle därmed inte utgöra något bra underlag för hovrättens bedömning. I dag fotograferar nämnderna ofta i samband med besiktningar, vilket fungerar bra.

Vi har även inhämtat uppgifter från företrädare för Svea hovrätt som inte heller anser att det är motiverat att hyresnämnden som huvudregel ska dokumentera besiktningar med en ljud- och bildupptagning. Hovrätten har anfört bl.a. följande. Fotografier utgör i många fall ett bra bedömningsunderlag medan det i andra fall är nödvändigt att också hovrätten håller syn. Det är i och för sig relativt ovanligt att hovrätten håller syn. En situation där det förekommer är i vanvårdsmål. Eftersom prövningstidpunkten i dessa fall sammanfaller med tidpunkten för hovrättens avgörande skulle en inspelning av besiktningen i många fall inte vara tillräcklig. En annan situation där hovrätten håller syn är mål om tillstånd att bygga balkonger. I dessa fall finns det ofta skäl att hålla syn för att hovrätten ska kunna bilda sig en egen uppfattning. Ytterligare exempel på när hovrätten håller syn är i mål om hyressättning där nya jämförelseobjekt åberopas. Eftersom det i dessa fall rör sig om nya objekt måste hovrätten hålla syn. Även i andra hyressättningsmål kan det vara motiverat att hovrätten håller syn för att få helhetsintrycket.

I propositionen till införandet av bestämmelsen om att tingsrätterna som huvudregel ska dokumentera en syn med en ljud- och bildupptagning anförde regeringen att det är centralt att tingsrätterna lägger vikt vid planeringen och genomförandet av synen så att en ljud- och bildupptagning fullt ut och på ett överskådligt sätt återger det som iakttagits vid synen. Regeringen anförde dock att det inte finns några direkta fördelar med att tingsrätten dokumenterar syn på stället med bärbar videoteknik om det redan från början står klart att ljud- och bildupptagningen inte kommer att kunna användas i hovrätten utan att synen behöver göras om. Som exempel på när så kan vara fallet angavs att en syn är mycket omfattande i tid och rum eller avser visa på rymd, placering och av-

stånd över stora områden. Enligt regeringen skulle det i dessa fall kunna finnas särskilda skäl att inte dokumentera synen med videoteknik. Regeringen delade därmed den av en av remissinstanserna framförda bedömningen att vissa mark- och miljömål är sådana mål där det ibland kan finnas särskilda skäl att inte dokumentera synen med ljud och bild. Däremot ansåg regeringen inte att det fanns skäl att genomgående undanta mark- och miljömålen från den föreslagna bestämmelsen (se prop. 2015/16:39 s. 41 och 42).

Den av nämnderna framförda uppfattningen att en dokumentation med ljud och bild skulle vara krånglig bör i och för sig också kunna gälla för vissa fall när tingsrätten håller syn. Enligt vår uppfattning är detta därför inte något särskilt tungt argument mot att införa en skyldighet för nämnden att utföra en sådan dokumentation. Däremot talar vad nämnderna anfört om integritetsaspekten starkt emot att nämnderna som huvudregel ska dokumentera en besiktning med ljud och bild. I förarbetena till EMR-reformen anförde regeringen att bedömningen av om det finns skäl att avstå från att göra en ljud- och bildupptagning av ett förhör måste göras i ljuset av den föreslagna bestämmelsen om sekretess för uppgiften i bilden (men inte ljudet) i en ljud- och bildupptagning (numera 43 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen). Enligt regeringen torde utrymmet för att låta bli att dokumentera förhöret med en sådan upptagning av hänsyn till integritets- och utredningsskäl vara mycket begränsat (se prop. 2004/05:131 s. 228).

Sekretessen för en ljud- och bildupptagning av ett förhör, där ljudet är den mest relevanta delen, omfattar som sagt endast bilden. Vid en ljud- och bildupptagning av syn är däremot bilden i de allra flesta fall den väsentliga delen. I ärenden där en besiktning utförs utgör denna regelmässigt en mycket väsentlig del av nämndens bedömningsunderlag. Att genom en sekretessregel begränsa möjligheten för allmänheten att ta del av denna information framstår enligt vår uppfattning som betänkligt. Vi kan inte heller se något annat sätt att undvika denna problematik.

Ett annat tungt argument mot att nämnderna som huvudregel ska dokumentera en besiktning med ljud och bild är att hovrätten i många fall inte skulle anse en uppspelning av besiktningen utgöra ett tillräckligt underlag vid bedömningen. Dessutom skulle nämnderna sannolikt i en relativt stor andel av besiktningarna i arrende-

ärendena, med stöd av uttalandena i förarbetena, anse att det finns särskilda skäl mot att dokumentera med ljud och bild.

Enligt vår bedömning talar det anförda sammantaget för att det även fortsättningsvis bör vara nämnden som avgör hur iakttagelserna från en besiktning lämpligen bör redovisas. Det kan ske genom anteckningar, en ljud- och bildupptagning, en bildupptagning eller på något annat liknande sätt. Exempel på andra liknande sätt är skisser eller ljudupptagningar. Vi vill dock framhålla att det ur ett processekonomiskt perspektiv är angeläget att nämnderna väljer att dokumentera med ljud och bild när det är lämpligt.

För att det tydligare ska framgå vilka olika alternativ som står till buds bör exemplifieringen i 8 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd utökas med ljud- och bildupptagning. Vidare bör ordet fotografier ersättas med den teknikneutrala termen bildupptagning.

## 5.6 Överklagande av hyres- och arrendenämndens beslut

### 5.6.1 Prövningstillstånd

#### Gällande rätt

Genom EMR-reformen beslutade riksdagen också att utvidga systemet med prövningstillstånd till att omfatta tingsrättens domar och beslut, såväl slutliga som icke slutliga, i alla tvistemål som överklagas till hovrätten (49 kap. 12 § RB). Av 49 kap. 14 § RB följer att prövningstillstånd *ska* [vår kursivering] meddelas om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till (s.k. ändringsfall),
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till (s.k. granskningsfall),
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (s.k. prejudikatfall), eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet (s.k. extraordinära fall).

Genom EMR-reformen infördes tillståndsgrunden granskningsdispens (punkten 2), som en ny grund. Enligt ett uttalande i propositionen ska prövningstillstånd meddelas inte bara när det finns en konkret anledning att betvivla riktigheten av tingsrättens avgörande utan också i vissa andra fall där tingsrättens avgörande framstår som svårbedömt (se prop. 2004/05:131 s. 186). Avsikten är alltså en generös tillämpning när det gäller beviljande av prövningstillstånd. Tillståndsprövningen i hovrätten är inte begränsad till de omständigheter som parten själv anför till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas. Hovrätten måste i viss utsträckning även självmant försöka undersöka om det finns eventuella skäl för prövningstillstånd (se samma prop. s. 189).

I 49 kap. 14 a § RB finns regler om s.k. partiellt prövningstillstånd och om omfattningen av ett meddelat prövningstillstånd i övrigt. Av bestämmelsens sista stycke framgår att om hovrätten inte meddelar prövningstillstånd står tingsrättens avgörande fast. Även ett beslut att inte meddela prövningstillstånd innefattar ett betydande moment av saklig prövning av hur den tidigare instansen avgjort frågan (se NJA 2008 s. 1190). Om hovrätten meddelar prövningstillstånd kommer målet att fortsätta att handläggas enligt de vanliga reglerna. När det krävs prövningstillstånd ska tingsrättens dom eller beslut innehålla uppgift om detta och om grunderna för när prövningstillstånd ska meddelas (49 kap. 15 § RB).

Det krävs även prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva tingsrättens beslut i domstolsärenden. Förutsättningarna för att prövningstillstånd ska meddelas är desamma som för mål (39 § ärendelagen). Däremot krävs det varken prövningstillstånd för att hovrätterna ska pröva avgöranden av arrendenämnderna (8 kap. 31 a § andra stycket JB) eller för att Svea hovrätt ska pröva hyresnämndernas beslut (2 § hovrättslagen).

## Frågans tidigare behandling

### *Tidigare förslag*

1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog i sitt delbetänkande *Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål* (SOU 1999:15) att det skulle införas krav på prövningstillstånd i ledet mellan tingsrätt och hovrätt för de tvister enligt 12 kap. jordbalken (12 kap.

jordabalken benämner vi i fortsättningen hyreslagen) som skulle prövas enligt ärendelagen. BAHS föreslog i promemorian *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.* att det skulle införas krav på prövningstillstånd i hovrätten för tvister om hyressättning.

I förarbetena till EMR-reformen konstaterade regeringen att reformen handlar om prövningstillstånd i hovrätt som andra domstolsinstans och att de överväganden som är aktuella inte utan vidare kan överföras på överklaganden som i första instans behandlas av förvaltningsmyndighet och inte tingsrätt. Regeringen noterade vidare att för hyresnämndernas del var såväl organisatoriska som processuella frågor föremål för översyn. Mot denna bakgrund föreslog regeringen att beslut av hyresnämnderna inte bör omfattas av det utvidgade systemet med prövningstillstånd (se prop. 2004/05:131 s. 182 och 183).

#### *Utredningen om hyres- och arrendetvister*

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att det skulle krävas prövningstillstånd för överprövning av avgöranden av de föreslagna hyres- och arrendedomstolarna (se SOU 2012:82 s. 304).

Endast ett fåtal av remissinstanserna yttrade sig särskilt i denna fråga. *Svea hovrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Västerås* och *Stockholms stad* tillstyrkte förslaget i denna del. *Fastighetsägarna* ansåg att det var tveksamt att införa ett generellt kvar på prövningstillstånd eftersom hyreslagstiftningen har karaktär av social skyddslagstiftning.

*Hyresgästföreningen Riksförbundet* och *Statens fastighetsverk* motsatte sig förslaget. De anförde att hyreslagstiftningen har karaktär av social skyddslagstiftning och att ett krav på prövningstillstånd skulle göra det svårare för den enskilde att begära överprövning av besluten. Även *Bostadsrätterna* motsatte sig förslaget och framhöll också att parterna ska kunna föra sin talan utan juridiskt ombud men att en ansökan om prövningstillstånd normalt sett torde förutsätta biträde av en jurist. *Bostadsrätterna* påpekade även att det på det bostadsrättsliga området finns ett stort behov av vägledande domar.



## Överväganden och förslag

**Förslag:** Det ska krävas prövningstillstånd för att hovrätterna ska pröva hyres- och arrendenämndernas beslut. En part ska i nämndens beslut få en upplysning om detta och om de grunder på vilka ett sådant tillstånd ska meddelas.

### *Allmänna utgångspunkter*

En grundläggande förutsättning för att systemet med prövningstillstånd ska kunna utvidgas till att omfatta även nämndernas avgöranden är att en sådan reform står i överensstämmelse med Sveriges förpliktelser enligt internationella överenskommelser. Vi kan inledningsvis konstatera att det beträffande tvistemål och ärenden inte finns några konventionsåtaganden som ålägger Sverige att ge parterna en rätt till prövning i *flera* instanser (se t.ex. prop. 2004/05:131 s. 174 och 175). Enligt artikel 6 den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) är var och en, när det gäller prövningen av hans eller hennes civila rättigheter och skyldigheter, dock berättigad till en rättvis och offentlig förhandling inför en oavhängig och opartisk domstol. För att ett system med prövningstillstånd för nämndernas avgöranden inte ska stå i konflikt med nämnda artikel måste nämndernas prövning alltså kunna sägas helt ersätta den första domstolsinstansens prövning.

Hyres- och arrendenämnderna har alltsedan inrättandet varit förvaltningsmyndigheter. Deras judiciella ställning som förvaltningsmyndigheter har bekräftats i flera senare lagstiftningsärenden (se t.ex. prop. 1971:30 s. 607, prop. 1973:23 s. 199 och prop. 1974:151 s. 145). I förarbetena till dåvarande lagen (1988:205) om rättsprövning av vissa förvaltningsbeslut uttalade regeringen dock att hyres- och arrendenämndernas funktion, organisation, utredningsmöjligheter och självständiga ställning i allt väsentligt motsvarar vad som brukar utmärka en domstol. Regeringen anförde att starka skäl därför talar för att likställa nämnderna med domstolar (se prop. 1987/88:69 s. 36).

I olika sammanhang har man gjort bedömningen att hyres- och arrendenämnderna formellt sett uppfyller de krav som Europa-

konventionen ställer på en domstol.<sup>6</sup> Även Målutredningen har analyserat nämndernas ställning i sitt betänkande *Mål och medel – särskilda åtgärder för vissa måltyper i domstol* (se SOU 2010:44 s. 291–293). Utredningen föreslog att ett generellt krav på prövningstillstånd skulle införas för överklagande till hovrätten eller kammarrätten. Utredningen övervägde i sammanhanget särskilt om undantag från kravet på prövningstillstånd bör göras för sådana beslut som överklagas direkt till en hovrätt från en förvaltningsmyndighet. Här konstaterade utredningen att den avgörande frågan är om man betraktar nämnderna som domstolsliknande organ. Enligt utredningen är så fallet om nämndernas prövning uppfyller kraven som uppställs för domstolsprövning enligt artikel 6 Europakonventionen.

Målutredningen noterade att det av Europadomstolens praxis framgår att också myndigheter som inte nationellt sett utgör domstolar kan betraktas som domstolar i Europakonventionens mening. Avgörande är om organet vid sin prövning uppfyller de rätts-säkerhetsgarantier som Europakonventionen kräver. Målutredningen konstaterade att nämnderna är opartiska organ som är upprättade med stöd av lag och med lagfarna ordförande. Utredningen noterade vidare att hyresråden anställs med fullmakt genom beslut av regeringen efter Domarnämndens förslag, alltså på samma sätt som när det gäller ordinarie domare, och att övriga ledamöter har särskild sakkunskap och erfarenhet av de frågor som nämnderna har att avgöra. Enligt Målutredningen får nämnden därför anses ha en minst lika kvalificerad sammansättning som tingsrätten. Utredningen noterade vidare att nämndernas verksamhet i stor utsträckning är sådan att den mycket väl hade kunnat utföras av tingsrätterna. Enligt utredningen talar också det faktum att besluten överklagas direkt till hovrätten för att nämndens prövning motsvarar den prövning som tingsrätten gör i andra måltyper. Slutligen påminner nämndernas procedurregler om dem som gäller för domstol. Målutredningen gjorde därför bedömningen att en prövning av hyres- och arrendenämnden uppfyller Europadomstolens krav på domstolsprövning. Eftersom det inte heller i övrigt fanns några

---

<sup>6</sup> Se *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.*, BAHS, 2001, s. 55 och 56, *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder*, Domstolsverket, dnr 971-2001, s. 32 och SOU 2008:47 s. 146.

skäl att undanta nämndernas avgöranden från ett krav på prövningstillstånd föreslog utredningen att ett sådant skulle gälla.

Vi delar bedömningen att artikel 6 Europakonventionen inte hindrar att det införs ett krav på prövningstillstånd för nämndernas avgöranden. Nedan redogör vi för de allmänna fördelar ett system med prövningstillstånd har.

I förarbetena till EMR-reformen anförde regeringen att ett krav på prövningstillstånd innebär att rättskipningen får sin tyngdpunkt i första instans samtidigt som fokus sätts på hovrättens kontrollerande funktion. Det medför ett snabbare förfarande och en handläggning utan onödiga resursinsatser (se prop. 2004/05:131 s. 180). I propositionen med förslag om att utvidga systemet med prövningstillstånd till att även omfatta familjemålen anförde regeringen att förutom att systemet leder till ett snabbare avgörande i de fall prövningstillstånd inte meddelas, ger det även hovrätten förutsättningar för att snabbare och mer koncentrerat handlägga de mål som kräver en fullständig prövning. Detta innebär minskade kostnader och olägenheter (se prop. 2007/08:139 s. 23).

Sedan det infördes ett generellt krav på prövningstillstånd i tvistemål har den totala andelen beviljade prövningstillstånd för samtliga hovrätter i princip ökat kontinuerligt. För 2014 uppgick andelen till cirka 37 procent. Det framgår av en promemoria från Svea hovrätt från 2015, *Svea hovrätts överprövning i tvistemål – en uppföljning av 2012 års undersökning*. Det är alltså vanligt att hovrätten meddelar prövningstillstånd. Undersökningen, som för Svea hovrätts del omfattade samtliga av hovrättens prövningstillståndsbeslut i tvistemål som registerats i Vera<sup>7</sup> under perioden 15 oktober 2014–14 april 2015, visar att Svea hovrätt beviljade prövningstillstånd i cirka 41 procent av alla tvistemål under den aktuella perioden. Av promemorian framgår också att numera görs alla prövningstillståndsprövningar i Svea hovrätt i s.k. pt-grupper. Det innebär att målen inte regelmässigt föredras i vanlig ordning utan i stället tar var och en av ledamöterna del av relevanta handlingar i målet och träffas sedan för att diskutera om prövningstillstånd ska meddelas. I de mål som är svårbedömda och där utgången inte är självklar meddelar hovrätten i regel prövningstillstånd.

---

<sup>7</sup> Vera är domstolarnas och hyres- och arrendenämndernas målhanteringssystem.

Regeringen har bedömt att EMR-reformen har visat sig vara väl avvägd när det gäller utformningen av reglerna om prövningstillstånd och att det inte behövs några lagändringar för att säkerställa rättssäkerheten vid hovrättens överprövning (se prop. 2015/16:39 s. 23).

*Bör det införas ett krav på prövningstillstånd för nämndernas beslut?*

Enligt vår bedömning gäller de fördelar som ett krav på prövningstillstånd innebär och som redovisats ovan till huvudsaklig del även för nämndernas beslut. Det är angeläget att hyres- och arrendetvister avgörs snabbt. I 26 § nämndlagen föreskrivs det uttryckligen att nämnden ska handlägga ärenden skyndsamt. När det gäller tvister som rör störningar i boendet ska handläggningen till och med vara särskilt skyndsamt (72 § hyreslagen och 11 kap. 1 § bostadsrättslagen [1991:614]). Om handläggningen av ett hyressättningsärende drar ut på tiden kan den upplupna hyreshöjningen vid tidpunkten för hovrättens avgörande uppgå till ett mycket högt belopp. Det är inte alla hyresgäster som planerar inför den kommande betalningen av en sådan höjning. Att införa ett krav på prövningstillstånd är alltså väl förenligt med behovet av en skyndsamt handläggning. Dessutom innebär det ofta att kostnaderna kan hållas låga, vilket ligger väl i linje med att förfarandet ska vara billigt.

I tvistemål krävs det prövningstillstånd för att hovrätten fullständigt ska överpröva ett avgörande. Kompetensen på det hyres- och arrenderättsliga området kan i vissa fall ge upphov till parallella processer i nämnden respektive tingsrätten. Som ett exempel kan anges att samma omständigheter kan prövas inom ramen för en förverkandetalan i tingsrätten och en upphörandetalan i nämnden. Det kan i dessa fall framstå som inkonsekvent att det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska överpröva tingsrättens avgörande men däremot inte beträffande nämndens beslut.

Genom vårt förslag i avsnitt 5.5 kommer hovrätten att ha tillgång till videoupptagningar av förhör i bevissyfte. Sådana utgör ett gott underlag för bedömningen av om prövningstillstånd ska meddelas. Att införa ett krav på prövningstillstånd för överprövning av nämndernas beslut skulle därmed inte innebära att rättssäkerheten riskeras.

Hovrättens kontrollerande funktion skulle dock förmodligen inte bli lika framträdande i hyres- och arrendemålen som i övriga mål med krav på prövningstillstånd. En part kommer nämligen att vara oförhindrad att i hovrätten åberopa nya grunder och omständigheter till stöd för sin talan samt ny bevisning. Det är vanligt att en part i ett hyresmål, som rör ett löpande avtalsförhållande, använder sig av denna möjlighet. I många av dessa mål sammanfaller prövningstidpunkten med tidpunkten för hovrättens avgörande. Det skulle därför sannolikt bli vanligare att hovrätten meddelar prövningstillstånd i tvister om hyra, bostadsrätt och arrende än vad som annars sker. Ett krav på prövningstillstånd skulle för de ärenden där prövningstillstånd meddelas innebära en prövning i två olika moment, dvs. först ett beslut att bevilja prövningstillstånd och sedan en fullständig prövning av ärendet. Frågan uppkommer därför om vad man egentligen skulle vinna på att införa ett krav på prövningstillstånd. Enligt vår bedömning skulle det dock vara värdefullt att på ett tidigt stadium kunna sortera ut de mål som inte kräver en fullständig prövning. Härigenom får dessa mål ett snabbt slutligt avgörande och hovrätten kan koncentrera handläggningen på övriga mål.

Ett par av remissinstanserna har anfört att det skulle försvåra för den enskilde att begära överprövning om det införs ett krav på prövningstillstånd. Av den tidigare nämnda undersökningen i Svea hovrätt framgår visserligen att andelen beviljade prövningstillstånd sammantaget var avsevärt högre för de parter som företräddes av ombud i hovrätten än för de parter som saknade ombud. Andelen varierade dock kraftigt mellan olika kategorier av tvistemål.<sup>8</sup> Det finns dock skillnader mellan förfarandet i tvistemål och i de ärenden som nämnderna handlägger. Förfarandet i tvistemål är mer formellt och i de dispositiva målen gäller t.ex. preklusionsregler i hovrätten. När det gäller förfarandet för överklagade nämndärenden är det mer flexibelt. Inte heller i dessa mål och ärenden kommer hovrätten att vara bunden av de omständigheter som parterna åberopar för att prövningstillstånd ska meddelas. Det ska vidare anmärkas att kravet på prövningstillstånd även gäller för domstolsärenden, där parterna ofta saknar ombud. Detta har

---

<sup>8</sup> Se promemorian *Svea hovrätts överprövning i tvistemål – en uppföljning av 2012 års undersökning*, s. 13 och 14.

uppenbarligen inte ansetts utgöra något hinder mot att låta även dessa omfattas av ett system med prövningstillstånd. Vi anser därför att ett krav på prövningstillstånd inte i nämnvärd utsträckning skulle försvåra för den enskilde att få ett avgörande prövat i hovrätten.

Vid en sammantagen bedömning anser vi det därför lämpligt att systemet med prövningstillstånd utvidgas till att omfatta också nämndernas beslut. Enligt vår uppfattning saknas det skäl att undanta någon viss ärendetyp från ett sådant krav. Liksom vid handläggningen av tvistemål och domstolsärenden ska en part få en upplysning om att det krävs prövningstillstånd vid överklagande och om de grunder på vilka ett sådant kan meddelas. Vi föreslår att en bestämmelse om detta tas in i 21 § andra stycket nämndlagen.

### *Den lagtekniska utformningen*

Enligt 8 kap. 31 a § första stycket JB tillämpas vid överklagande av arrendenämndens beslut de regler i ärendelagen som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut, om inte annat sägs.<sup>9</sup> Av 39 § andra stycket ärendelagen följer att det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva tingsrättens beslut. I 8 kap. 31 a § andra stycket JB finns ett undantag från denna regel (se prop. 2005/06:10 s. 61). Eftersom vårt förslag innebär att det ska gälla ett krav på prövningstillstånd och ärendelagen därmed även i detta avseende ska tillämpas vid handläggningen av överklaganden av arrendenämndsärenden, föreslår vi att andra stycket i 8 kap. 31 a § JB ska tas bort.

Av 2 § hovrättslagen följer att hovrätten ska tillämpa 52 kap. RB i mål som överklagats dit från en hyresnämnd, om inte annat följer av lag. I samband med genomförandet av EMR-reformen infördes, med hänvisning till 21 § lagen (1946:804) om införande av nya rättegångsbalken, en andra mening i lagrummet enligt vilken prövningstillstånd inte krävs för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut (se prop. 2004/05:131 s. 292). Av den nämnda bestämmelsen i promulgationslagen följer bl.a. att det som föreskrivs i rättegångs-

---

<sup>9</sup> Genom en hänvisning i 16 a § första stycket lagen (1957:390) om fiskearrenden gäller detta även för ärenden enligt den lagen.

balken om överklagande till hovrätten och om rättegången där i mål som väckts vid underrätt ska, om inte annat föreskrivits, tillämpas även när det gäller överklagande av mål som tagits upp av en myndighet och som enligt lag eller författning får fullföljas till hovrätten. I 2 § hovrättslagen finns en hänvisning till 52 kap. RB, som inte innehåller regler om när prövningstillstånd krävs. För att tydliggöra att det nu ska krävas prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut föreslår vi en uttrycklig föreskrift om detta i 2 § hovrättslagen.

### 5.6.2 Bör överklagandeförbudet för vissa av nämndernas beslut tas bort?

#### Gällande rätt

Enligt huvudregeln får ett slutligt beslut av hyresnämnden överklagas till Svea hovrätt. I 70 § andra stycket hyreslagen föreskrivs dock att vissa beslut inte får överklagas, nämligen avseende följande frågor (samtliga hänvisningar avser hyreslagen): godkännande av förbehåll vid blockuthyrning (1 § sjätte stycket), tillstånd till lägenhetsbyte (35 §), tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand (40 §), godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet (45 a §) och för lokal (56 §) samt uppskov med avflyttningen från lokal och bestämmande av hyresvillkor under uppskovstiden (59 §). Frågan om det bör införas en möjlighet att överklaga dessa beslut har tidigare övervägts av bl.a. Hyreslagsutredningen. Utredningen lämnade i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* en översiktlig redovisning av de typer av beslut som inte får överklagas (SOU 2008:47 s. 140–142), till vilken vi hänvisar.<sup>10</sup>

Det finns ytterligare beslut av hyresnämnden som inte får överklagas. Enligt huvudregeln i 7 kap. 10 § bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare inte utan styrelsens samtycke upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt nyttjande. Från detta förbud görs dock ett undantag i 11 § samma kapitel. Enligt den

<sup>10</sup> Sedan Hyreslagsutredningen lämnat sitt betänkande har det skett ändringar i en del av de bestämmelser som räknas upp i 70 § andra stycket hyreslagen. Här kan t.ex. nämnas att studier på annan ort och längre utlandsvistelse har lagts till som situationer som kan innebära att hyresgästen har beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse.

bestämmelsen får bostadsrättshavaren upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2014 ges en bostadsrättshavare ett något större utrymme att upplåta lägenheten i andra hand. Enligt bestämmelsen krävs det numera för att hyresnämnden ska meddela tillstånd att bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen mot tidigare gällande beaktansvärda skäl. Ett ytterligare villkor för att hyresnämnden ska meddela tillstånd är att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om det gäller en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Av 11 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen framgår att hyresnämndens beslut i frågor enligt 7 kap. 11 § samma lag inte får överklagas. Enligt 23 § andra stycket nämndlagen får inte heller ett sådant yttrande som hyresnämnden kan avge i lokalmedlingsärenden överklagas.

Enligt huvudregeln får ett slutligt beslut av arrendenämnden överklagas till den hovrätt inom vars domkrets nämnden finns. I 8 kap. 31 § andra stycket JB finns dock ett förbud mot att överklaga de av nämndens beslut som avser ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen i jordabalken (9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 §, allt JB). Inte heller arrendenämndens beslut i ärenden om dispenser vid fiskearrende enligt 3, 4, 5 eller 6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden får överklagas (16 § andra stycket samma lag). I avsnittet 4.3.3 om delegation har vi gett en beskrivning av dessa ärendetyper, till vilken vi hänvisar. Av 23 a § andra stycket nämndlagen framgår att arrendenämndens yttrande i ärenden om medling beträffande anläggningsarrende inte heller får överklagas.

### Frågans tidigare behandling

Som framgått ovan övervägde Hyreslagsutredningen om det bör införas en möjlighet att överklaga beslut av hyresnämnden i de frågor som enligt 70 § andra stycket hyreslagen inte får överklagas. I utredningens delbetänkande finns en redogörelse för frågans tidigare behandling (se SOU 2008:47 s. 142–145). Utredningen redovisade sina överväganden i frågan på s. 145–158.



Frågan har även övervägts av Utredningen om hyres- och arrendetvister, som dessutom behandlade övriga överklagandeförbud. Utredningen gjorde samma bedömning som Hyreslagsutredningen och föreslog att överklagandeförbudet ska tas bort beträffande beslut om förbehåll vid blockuthyrning och om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd för bostadslägenheter och lokaler. Detsamma föreslogs gälla för beslut om dispenser enligt arrendelagstiftningen. Utredningen föreslog i övrigt att rådande överklagandeförbud ska bestå (se SOU 2012:82 s. 308 och 309).

Endast några av remissinstanserna yttrade sig särskilt i denna fråga, varav ett par förklarade sig godta utredningens förslag. En av dessa var *Norrköpings tingsrätt* som när det gäller avstående från besittningsskydd för lokal påtalade att det oftast är två kommersiella aktörer som avtalat på visst sätt och där besittningsskyddsavståendet är ett villkor bland andra i ett avvägt avtal. Enligt tingsrätten är det förknippat med osäkerhet för dessa avtalsparter om inte ett omotiverat avslag kan överklagas.

*Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* ansåg att syftet med förslaget att ta bort överklagandeförbudet kan uppnås genom att en möjlighet att överklaga endast föreligger vid avslags- och avvisningsbeslut. Enligt nämnden skulle i annat fall hanteringen tyngas orimligt av kravet på att lämna en fullständig överklagandehänvisning.

*Hovrätten för Nedre Norrland* ställde sig ytterst tveksam till att fortsatt ha ett överklagandeförbud beträffande beslut om byten och andrahandsupplåtelser, uppskovsbeslut beträffande lokaler och yttranden i medlingsärenden. Hovrätten framhöll att varje part bör ha en möjlighet att få sin sak prövad i två instanser. Utifrån att det ska krävas prövningstillstånd i dessa ärenden ansåg hovrätten att överklagandeförbudet bör kunna slopas helt och att kravet på skyndsamhet i dessa ärenden i stället bör kunna lösas på annat sätt, t.ex. genom en förtursregel. Hovrätten ansåg att det kan vara av vikt för rättstillämpningen att få prejudikat på dessa rättsområden.

*Fastighetsägarna* ansåg att rättssäkerhetsskäl liksom intresset av en enhetlig rättstillämpning talar för att beslut om tillstånd till lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning bör vara möjliga att överklaga genom en möjlighet till överklagande med s.k. ventil. Ett överklagande kan då ske när ett ärende har betydelse från prejudikatsynpunkt. Enligt *Fastighetsägarna* skulle en sådan överklag-

andemöjlighet inte i någon nämnvärd utsträckning öka risken för att en presumtiv bytespart eller andrahandshyresgäst drar sig ur ett planerat byte eller en planerad uthyrning.

## Överväganden och förslag

**Förslag:** Överklagandeförbudet beträffande beslut om förbehåll eller annat avtalsvillkor vid jordbruks-, bostads-, anläggnings- eller fiskearrende (9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3, 4, 5 eller 6 § lagen om fiskearrenden), förbehåll vid blockuthyrning (12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken) och avstående från besittningsskydd (12 kap. 45 a eller 56 § jordabalken) ska tas bort. Beslut i sådana frågor ska alltså i fortsättningen kunna överklagas.

Hyresnämndens beslut i ärenden om lägenhetsbyte (12 kap. 35 § jordabalken) och andrahandsuthyrning (12 kap. 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen) ska som huvudregel inte kunna överklagas. Hyresnämnden ska i dessa ärenden för frågor av särskilt prejudikatintresse dock kunna tillåta att beslutet överklagas till Svea hovrätt genom en s.k. ventil.

**Bedömning:** Överklagandeförbudet bör finnas kvar för uppskovsbeslut beträffande lokaler (12 kap. 59 § jordabalken) och yttranden i medlingsärenden beträffande lokaler eller anläggningsarrenden (12 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

### *Allmänna utgångspunkter*

Det finns åtta hyres- och arrendenämnder, vilket medför en risk för att nämndernas praxis blir splittrad så länge det saknas en möjlighet till överprövning i en högre instans. Hänsynen till en enhetlig rättstillämpning talar alltså för att nuvarande överklagandeförbud tas bort. Det ska dock konstateras att förutsättningarna för en enhetlig praxis i och för sig är jämförelsevis goda genom de återkommande diskussioner som förs mellan nämnderna inom ramen för samarbetsorganet Hasso och i andra sammanhang. Detta

arbete har t.ex. lett till en mer enhetlig och i vissa avseenden ändrad praxis avseende lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning.<sup>11</sup> Praxisbildningen skulle dock påskyndas om överklagande kan ske till en högre instans. Efter vad vi har förstått förekommer det också i viss mån skilda uppfattningar mellan hyresråden i olika praxisfrågor. En entydig praxis kan innebära något färre tvister.

Även ur ett rättssäkerhetsperspektiv är det en fördel om det finns en möjlighet till överprövning och prejudikatbildning. Det är allmänt sett ovanligt med en prövning i endast en instans. Särskilt mot bakgrund av att vi föreslår att det ska krävas prövningstillstånd för överprövning av nämndernas beslut i hovrätten framstår ett överklagandeförbud som än mindre motiverat. Utgångspunkten bör därför vara att det ska finnas en rätt att överklaga och att överklagandeförbudet endast ska behållas om särskilda skäl talar för det. Ett sådant särskilt skäl kan vara om någon av de aktuella ärendetyperna regelmässigt kräver ett snabbt slutligt avgörande för att beslutet ska fylla en praktisk funktion.

När man överväger att slopa överklagandeförbudet finns olika möjligheter, där en obegränsad rätt att överklaga besluten till hovrätten naturligtvis är ett alternativ. Ett annat är att man ger hyresnämnden möjlighet att tillåta att ett beslut överklagas, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att ärendet prövas av högre instans, s.k. överklagandeförbud med ventil. Det kan nämnas att ett överklagandeförbud med ventil gäller för hovrätternas avgöranden i vissa ärenden som överklagats från arrendenämnden (8 kap. 31 d § JB och 16 a § andra stycket lagen om fiskearrenden). Vi går nu över till att redovisa våra överväganden beträffande de olika typerna av beslut som omfattas av det gällande överklagandeförbudet.

### *Avstående från besittningsskydd, dispenser vid arrende och förbehåll vid blockuthyrning*

Ärenden om godkännande av avstående från besittningsskydd och förbehåll vid blockuthyrning avser inte tvistiga frågor. Enligt allmänna processrättsliga principer kan en part överklaga endast beslut som gått parten emot. Det skulle därmed normalt endast bli

<sup>11</sup> Se Andersson, *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning. Hyresnämndens praxis*, tredje upplagan, 2015, förordet.

aktuellt med överklaganden när hyresnämnden avslagit en ansökan. Parterna kan i detta läge ha ett befogat intresse av att få sin ansökan överprövad. Möjligheten att överklaga lär få sin betydelse främst i fall där hyresnämndens avslag vilar på en principiell grund som parterna ifrågasätter. I andra fall försöker hyresnämnden ofta, när en ansökan efter vissa justeringar kan godtas, i samråd med parterna hitta en lösning. Det är sällan som hyresnämnden avslår de nu aktuella ansökningarna. En överklagandemöjlighet skulle alltså inte generera någon stor mängd ärenden (se SOU 2008:47 s. 150 och 151).

Enligt vår uppfattning saknas det beträffande avgöranden i dessa ärenden särskilda skäl som skulle kunna motivera ett fortsatt överklagandeförbud. Detsamma gäller för arrendenämndernas beslut i ärenden om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid jordbruks-, bostads-, anläggnings- eller fiskearrende. Vi föreslår därför liksom Utredningen om hyres- och arrendetvister att överklagandeförbudet för aktuella ärenden slopas. Frågan är om det av resursskäl finns anledning, vilket framhållits av en remissinstans, att på något sätt inskränka överklaganderätten.

Om en part kan överklaga ett beslut ska nämnden enligt 21 § andra stycket nämndlagen ange vad parten ska iaktta. I 30 § andra stycket ärendelagen finns en motsvarande bestämmelse. Av förarbetena till den bestämmelsen framgår att någon upplysning om rätten att överklaga inte behövs beträffande ett beslut som inte har gått någon part emot. I ett sådant fall har nämligen ingen av parterna rätt att överklaga, vilket följer av 36 § samma lag (se prop. 1995/96:115 s. 171). Genom vårt förslag blir ett beslut i aktuella ärenden visserligen överklagbart. Om nämnden bifaller en ansökan saknar dock parterna klagointresse eftersom beslutet inte har gått någon av dem emot. Enligt vår bedömning talar detta för att ett sådant beslut inte behöver innehålla någon överklagandehänvisning. Redan mot denna bakgrund kan det ifrågasättas om det finns skäl att i författning inskränka möjligheten att överklaga till att gälla endast avslags- och avvisningsbeslut.

Om man skulle anse att ett beslut även i bifallssituationen bör innehålla en upplysning om rätten att överklaga bör det enligt vår bedömning i så fall vara möjligt att använda en standardiserad form. I formulären för ansökan om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd kan man ta in en standard-

iserad överklagandehänvisning. Beträffande de fall där formuläret inte används och när det gäller ärenden om blockuthyrning och dispenser kan en standardiserad överklagandehänvisning i stället tas in i en bilaga till beslutet. Inte heller en sådan tillämpning skulle alltså medföra något betungade merarbete för nämnderna. Även om ett överklagande normalt endast aktualiseras när nämnden har avslagit eller avvisat en ansökan anser vi därmed att det inte finns skäl att genom författning inskränka överklaganderätten till endast dessa typer av beslut. Inte heller i övrigt finns det skäl att inskränka överklaganderätten för dessa ärenden.

### *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrningar*

I tvister om andrahandsupplåtelse av hyresrätt eller bostadrätt och om lägenhetsbyte råder det ofta en intressekonflikt. En del av dessa beslut är också av principiellt intresse. Detta talar för att det bör införas en rätt att överklaga aktuella beslut. Som framgått ovan har utrymmet för en bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet i andra hand utvidgats något på senare tid. Bland nämnderna förs praxisdiskussioner om vad som ska anses utgöra skäl för en sådan andrahandsupplåtelse.

Beträffande aktuella ärendetyper är kravet på ett snabbt slutligt avgörande särskilt framträdande. Även ett kortare dröjsmål kan nämligen öka risken för att medparten i en bytetransaktion drar sig ur bytet. Motsvarande gäller beträffande en potentiell andrahandshyresgäst. Önskemålet att minska handläggningstiderna var ett viktigt skäl när klanderrätten för aktuella ärenden slopades (se prop. 1973:23 s. 136–138). Nämnderna behandlar dessa ärenden med förtur men handläggningstiden varierar.<sup>12</sup>

Vi har inhämtat synpunkter från nämnderna i frågan om ett fortsatt överklagandeförbud. Nämnderna har med tanke på kravet på en skyndsam handläggning uttryckt en stor farhåga med att tillåta att dessa ärenden överklagas utan inskränkningar. Ett alternativ som ligger närmare till hands att överväga, och som också en av remissinstanserna framfört, är att behålla överklagandeförbudet

---

<sup>12</sup> Se Andersson, *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning. Hyresnämndens praxis*, tredje upplagan, 2015, s. 14.

men förse det med en ventil. En sådan ventil skulle innebära att hyresnämnden får tillåta ett överklagande till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten. Vid den hearing som vi har hållit med bl.a. intresseorganisationerna fick vi intrycket av att merparten av deltagarna var positiva till en sådan lösning.

Om ventillösningen väljs skulle det alltså bli Svea hovrätt som får stå för den kvalificerade rättsbildningen samtidigt som de ärenden som inte är intressanta från prejudikatsynpunkt skulle bli slutligt avgjorda genom hyresnämndens beslut. Eftersom endast ett högst begränsat antal ärenden innehåller prejudikatvärda frågor, skulle ett överklagandeförbud med ventil i de allra flesta fall leda till ett snabbt slutligt avgörande. Det skulle bli en uppgift för hyresnämnderna att gallra ut de ärenden som kan vara lämpade för en dispensprövning i hovrätten. Mot bakgrund av de diskussioner som förekommer mellan nämnderna i dessa frågor bör nämnderna ha goda förutsättningar att utföra en sådan gallring. Den extra uppgift som hyresnämnderna skulle få att pröva om ärendet har ett prejudikatvärde skulle i de allra flesta fall medföra endast ett marginellt merarbete för nämnderna (jfr SOU 2010:44 s. 362 och 363). Enligt vår bedömning lämpar sig ett överklagandeförbud med ventil väl för tvister om lägenhetsbyte och andrahandsupplåtelse. Vi lämnar därför ett förslag i enlighet med detta.

För att säkerställa en skyndsam handläggning har vi övervägt om kravet på särskilt skyndsam handläggning, som i dag gäller för tvister som rör störningar i boendet, även bör gälla för aktuella tvister. Vi har dock stannat för att inte föreslå detta utan utgår från att Svea hovrätt kommer att behandla dessa ärenden med den skyndsamhet som krävs.

### *Uppskovsbeslut beträffande lokaler*

Hyreslagsutredningen konstaterade att antalet uppskovsbeslut beträffande lokaler är ganska litet och att uppskovstiderna är rätt korta, vilket talar mot att införa en rätt att överklaga besluten. Som utredningen noterade kan en rätt att överklaga medföra att en hyresgäst "tvingas kvar" i lokalen när hyresvärden ansökt om uppskovet. Detta är ett tungt vägande skäl mot att införa en överklag-

anderätt. Det som främst talar för en överklaganderätt är den prövning av preliminärfrågor som kan bli aktuell inom ramen för uppskovsärendet. Hyreslagsutredningen konstaterade dock att en överklaganderätt skulle kräva någon form av möjlighet att föra en fastställsetalan beträffande preliminärfrågan (se SOU 2008:47 s. 151–156).

Mot denna bakgrund och med beaktande av det tydliga behovet av en snabb handläggning föreslår vi, liksom Utredningen om hyres- och arrendetvister, att överklagandeförbudet beträffande dessa beslut ska bestå.

#### *Yttranden i medlingsärenden*

Nämndens yttrande i ett medlingsärende om lokal eller anläggningsarrende har presumtionsverkan i en senare ersättningstvist i domstol men är inte bindande. Vi anser därför att det finns skäl att låta överklagandeförbudet bestå beträffande dessa yttranden.

### **5.6.3 Konsekvenser av att klaganden uteblir från en förhandling i Svea hovrätt**

#### **Gällande rätt**

Enligt 5 § hovrättslagen får hovrätten hålla muntlig förhandling om en viss fråga eller i målet i dess helhet, om det kan antas vara till fördel för utredningen. Av lagrummets andra stycke följer att hovrätten ska hålla muntlig förhandling, om en part begär det samt förhandlingen inte är obehövlig och inte heller särskilda skäl talar emot det. När en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället ska hållas ska parterna kallas. En part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite eller föreläggas att inställa sig vid påföljd att partens utevaro inte utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande (6 § hovrättslagen).

## Reformbehov

Svea hovrätt har framfört önskemål om att det ska finnas en möjlighet för hovrätten att avsluta handläggningen utan sakprövning i ett hyresmål, om en klagande som är delgiven kallelse till en förhandling eller förrättning för syn på stället uteblir eller inställer sig endast genom ombud. Enligt hovrätten bör en sådan reglering kompletteras med en möjlighet för hovrätten att under vissa förutsättningar återuppta ett mål om klaganden hade laga förfall för sin utevaro.

## Överväganden och förslag

**Förslag:** Om klaganden i ett hyresmål i Svea hovrätt uteblir från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället, får domstolen avskrika målet från vidare handläggning. Detsamma gäller om en klagande som har förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud. I kallelsen ska det tas in en upplysning om betydelsen av att parten uteblir eller inställer sig endast genom ombud.

Om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen ska Svea hovrätt under vissa förutsättningar återuppta ett mål som domstolen har avskrivit.

Nuvarande ordning när klaganden uteblir från en förhandling eller förrättning för syn på stället framstår inte som ändamålsenlig. En klagande som uteblir kan tyckas ha mindre intresse av att få saken prövad än en som inställer sig. Detta gäller enligt vår bedömning i synnerhet om det är klaganden själv som har begärt att en muntlig förhandling ska hållas. Det kan till och med förutsättas att han eller hon inte längre står fast vid sitt överklagande. I dessa situationer är det rimligt om hovrätten kan avsluta handläggningen utan sakprövning. Även processekonomiska skäl talar för en sådan ordning (jfr prop. 2015/16:39 s. 56).

I 50 kap. RB, som handlar om överklagande av domar i tvistemål, finns i 21 § en bestämmelse som innebär att överklagandet förfaller om klaganden uteblir från en huvudförhandling. Bestämmelsen är alltså av *obligatorisk* karaktär. Den reglerar även den situ-



ationen att en klagande som har förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud. I detta avseende träder en ändring av bestämmelsen i kraft den 1 april 2016, genom vilken det förtydligas att överklagandet ska förfalla om det inte finns särskilda skäl mot detta (se prop. 2015/16:39 s. 15 och 56, bet. 2015/16:JuU2, rskr. 2015/16:141). I 50 kap. 22 § RB finns en bestämmelse om att hovrätten ska återuppta ett mål om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen som han eller hon inte kunde anmäla i tid. En ansökan om återupptagande ska göras skriftligen inom tre veckor från beslutet. Om klaganden sedan målet återupptagits uteblir eller inte följer ett föreläggande att infinna sig personligen, har han eller hon inte rätt att få målet återupptaget.

Motsvarande reglering i ärendelagen är i stället av *fakultativ* karaktär. Enligt 20 § ärendelagen hindrar inte den omständigheten att en part uteblir från ett sammanträde domstolen från att handlägga och avgöra ärendet. Om det i tingsrätt är den som inlett ärendet eller i högre domstol klaganden som uteblir, får domstolen dock skriva av ärendet från vidare handläggning. Vid handläggning enligt ärendelagen saknas möjlighet till återupptagande. Regleringen i ärendelagen gäller vid hovrätternas handläggning av överklaganden av arrendenämndernas beslut.

Enligt vår bedömning skulle det för merparten av hyresmålen vara lämpligt att hovrätten skriver av ett mål om klaganden uteblir. Hyreslagstiftningen är en social skyddslagstiftning och det kan i enstaka fall, med hänsyn till vad målet rör, vara legitimt med en sakprövning även om klaganden uteblir. Ett annat skäl för att, trots klagandens utevaro, pröva målet i sak kan vara att hovrätten uppmärksammar något i hyresnämndsbeslutet som uppenbarligen har blivit fel till klagandens nackdel. En fakultativ avskrivningsmöjlighet passar enligt vår bedömning väl in i det relativt flexibla förfarandet som kännetecknar överrättsprocessen i hyresmål. Vi föreslår därför att Svea hovrätt får skriva av ett hyresmål om en klagande uteblir från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället. Detsamma bör gälla om en klagande som har förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud.

Hovrättens beslut i hyresmål kan inte överklagas. Om det inte införs någon särskild reglering vinner ett avskrivningsbeslut alltså omedelbart laga kraft. Här föreligger en skillnad jämfört med ett

avskrivningsbeslut enligt ärendelagen. De aktuella målen rör dessutom tillämpning av en social skyddslagstiftning. Det är därför lämpligt om regleringen kompletteras med en möjlighet, motsvarande den i 50 kap. 22 § RB, att återuppta ett mål om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen.

Lagtekniskt föreslår vi att påföljderna av en parts utevaro ska anges i ett nytt andra stycke i 6 § hovrättslagen medan det första stycket ska reglera innehållet i kallelser. Här bör det föreskrivas att det ska tas in en upplysning i kallelsen om konsekvenserna av att parten uteblir. Regleringen när det gäller återupptagande bör tas in i en ny paragraf – 6 a § – i hovrättslagen.

## 5.7 Kostnads- och ersättningsfrågor

### 5.7.1 Ersättning till förhörspersoner

#### Gällande rätt

Av 19 § andra stycket nämndlagen följer att om någon, som nämnden "inkallat" och som inte är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han eller hon rätt till ersättning av allmänna medel. Närmare bestämmelser om sådan ersättning finns i förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m. Sådan vittnesersättning bekostas alltså av staten utan möjlighet för nämnden att förplikta en part att betala ersättning till vittnet.

Det är något oklart hur bestämmelsen ska tolkas. I förarbetena till den första nämndlagen talas om ersättning till förhörspersoner som nämnden *självmant* [vår kursivering] inkallat (se prop. 1968:91, bilag B s. 23 och 24). Däremot anmärktes i förarbetena till införandet av en möjlighet för nämnden att i vissa fall hålla förhör med vittne under ed att endast vittne som nämnden har kallat *på parts begäran* [vår kursivering], har rätt till ersättning av allmänna medel (se prop. 1973:23 s. 202). Det föreslogs dock ingen ändring av lagtexten. I praxis har bestämmelsen ofta tillämpats på så sätt att det har varit tillräckligt att nämnden skickat en kallelse till förhörspersonen för att utbetalning ska kunna ske. I jämförelse med domstolarna är utbetalningar till vittnen dock inte särskilt vanliga. Under år 2015 gjorde hyres- och arrendenämnderna totalt cirka

150 utbetalningar till ett sammanlagt belopp om cirka 100 000 kr. Frågan om tillämpningen av bestämmelsen har under senare år varit föremål för diskussioner inom Hasso. Våra kontakter med nämnderna och tillgänglig statistik har visat att nämndernas tillämpning av bestämmelsen numera varierar.

Nämndlagen saknar föreskrifter om rätt till ersättning för en förhörsperson som en part själv tar med sig till sammanträdet. I stället får man utgå från att parten i rimlig utsträckning ersätter denna.

I 36 kap. 24 § RB regleras ett vittnes rätt till ersättning och vem som ska bära det primära<sup>13</sup> kostnadsansvaret. Huvudregeln är att ersättning till ett vittne, som har åberopats av en enskild part, ska betalas av parten. Om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden får dock rätten besluta att ersättningen ska betalas av allmänna medel. I förarbetena anges att som regel bör ersättning inte ges om partens årsinkomst med hänsyn tagen till försörjningsbörd och förmögenhetsförhållande överstiger 100 000 kr (se prop. 1996/97:9 s. 234). Av bestämmelsen framgår vidare att om rätten självmant inkallat ett vittne i ett dispositivt mål ska parterna solidariskt ersätta vittnet. Eftersom rätten i sådana mål numera saknar möjlighet att ex officio inhämta bevisning saknar bestämmelsen dock betydelse.<sup>14</sup> I annat fall ska ersättningen betalas av allmänna medel.

Av 36 kap. 24 § sista stycket RB framgår att ersättning som ska betalas av en part, ska avse nödvändiga kostnader för resa, uppehälle och tidsspillan efter vad rätten prövar skäligt. Ersättning som ska betalas av allmänna medel fastställs av rätten enligt bestämmelser som regeringen meddelar. Sådana bestämmelser finns i förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m. I 36 kap. 25 § RB finns bestämmelser om ett vittnes rätt till förskott för kostnader för resa och uppehälle.

I 40 kap. 17 § RB finns bestämmelser om ersättning till sakkunniga. Av dessa följer att den som i offentlig tjänst utför sakkunniguppdrag bara har rätt till ersättning om det särskilt föreskrivs. En annan sakkunnig har däremot rätt till ersättning för

<sup>13</sup> Beträffande domstolarna finns i 18 kap. RB, för tvistemålen del, bestämmelser om vem som slutligen ska stå kostnaden för bevisningen.

<sup>14</sup> Se Fitger m.fl., *Rättegångsbalken* (version oktober 2015, Zeteo), kommentaren till 36 kap. 24 §.

kostnaden för uppdragets fullgörande samt för arbete och tids-spillan efter vad rätten prövar skäligt. Enligt lagrummets andra stycke ska ersättningen i dispositiva mål betalas av parterna solidariskt eller om bara ena parten påkallat att en sakkunnig ska anlitas av den parten ensam. I annat fall ska ersättningen utgå av allmänna medel.

### Frågans tidigare behandling

År 2007 begärde hyres- och arrendenämnderna i en skrivelse till Justitiedepartementet (Ju 2007/3116/DOM) genom dåvarande BAHS en lagändring beträffande reglerna om vittnesersättning. Enligt BAHS medför diskrepansen i ersättningsrätten, beroende på om vittnet kallats in av nämnden eller tagits med av part, att framför allt parter med juridiskt kunnigt ombud ofta begär att nämnden ska kalla ett åberopat vittne enbart av det skälet att vittnet då ges rätt till ersättning av allmänna medel. BAHS konstaterade att det är svårt att motivera att t.ex. resursstarka bostadsbolag kan åberopa vittnen på statens bekostnad. Vidare anförde BAHS att det är otillfredsställande att ett vittne, som inte kallats av nämnden, saknar en formell rätt till ersättning. BAHS förordade en lösning som innebär att parten själv som huvudregel ska stå för ersättningen till "sina" vittnen, oavsett om nämnden har kallat vittnet eller inte. Enligt BAHS bör ersättningen betalas av allmänna medel endast om det är rimligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden.

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att rättegångsbalkens bestämmelser om parts, vittnes och sakkunnigs rätt till ersättning skulle tillämpas vid handläggningen av mål och ärenden i de föreslagna hyres- och arrendedomstolarna (se SOU 2012:82 s. 347 och 348).

Ingen av remissinstanserna yttrade sig särskilt i denna fråga.

### Överväganden och förslag

**Förslag:** En person som har åberopats av en part att höras i nämnden ska ha rätt till ersättning och förskott enligt bestämmelserna i 36 kap. 24 och 25 §§ rättegångsbalken. Övriga förhörspersoner, som inte är parter, ska ha rätt till ersättning och för-

skott av allmänna medel enligt bestämmelser som regeringen meddelar.

Förslaget föranleder en följdändring i 17 § förordningen med hyresnämndsinstruktion.

Nuvarande ordning och den mellan nämnderna varierande tillämpningen av bestämmelsen om ersättning till förhörspersoner är inte tillfredsställande. Vi anser att en förhörsperson alltid bör ha rätt till ersättning för sina kostnader för inställelsen och att få ersättningen fastställd av nämnden. Enligt vår bedömning bör detta gälla för såväl vittnen och sakkunniga som för personer som hörs upplysningsvis. Den som är part bör däremot inte heller i framtiden ha rätt till ersättning för sin inställelse. Bestämmelsen i 19 § andra stycket nämndlagen bör därmed ändras.

Vittnesbevisning förekommer mest frekvent i förlängningstvister som avser störningar i boendet. I dessa ärenden är det som regel hyresvärden som åberopar muntlig bevisning. Här kan det knappast anses strida mot den bärande tanken bakom hyreslagen som en social skyddslagstiftning att regler införs om att parterna ska betala beviskostnader (se även SOU 1999:15 s. 200). Vittnesbevisning förekommer även i andra ärenden, t.ex. i övriga förlängningsärenden och i ärenden om överlåtelse av hyresrätt till samboende. Även när det gäller övriga ärenden anser vi att det inte är rimligt att ersättning till vittnen regelmässigt ska betalas av allmänna medel. I stället bör den part som har åberopat ett förhör också betala ersättning till vittnet. Om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden bör nämnden dock ha möjlighet att besluta att ersättningen i stället ska betalas av allmänna medel. Motsvarande reglering bör gälla när en part har åberopat förhör med en sakkunnig eller med en person som ska höras endast upplysningsvis.

Av 19 a § nämndlagen följer att nämnden inte självmant får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed eller förhör med part under sanningsförsäkran. Om nämnden i undantagsfall ex officio hör någon upplysningsvis anser vi att det är rimligt att personen har rätt till ersättning av allmänna medel. Detta gäller dock inte för parter i ärendet. Samma regler om ersättningens omfattning som i domstol, och som alltså varierar beroende på om parten eller staten

ska betala, bör gälla i nämnderna. Detsamma bör gälla beträffande rätten till förskott.

Enligt vår bedömning finns det inte skäl att göra några ändringar i 19 § första stycket nämndlagen. Den som efter förordnande av nämnden besiktigat en fastighet eller verkställt en annan utredning ska alltså även fortsättningsvis tillerkännas ersättning av allmänna medel.

Beträffande den lagtekniska utformningen bör bestämmelserna i 36 kap. 24 och 25 §§ RB tillämpas när det gäller samtliga förhör som har åberopats av en part. En hänvisning till dessa lagrum bör tas in i 19 § andra stycket nämndlagen. När det gäller övriga förhörspersoner, som inte är parter, bör anges att ersättningen ska utgå av allmänna medel enligt bestämmelser som regeringen meddelar. Vårt förslag föranleder en justering av 17 § förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion, som i dag innebär att ersättning till en förhörsperson alltid ska stanna på staten.

### 5.7.2 Ansvar för kostnader för förfarandet

#### Gällande rätt

För tvistemålsens del finns bestämmelser om rättegångskostnader i 18 kap. RB. Huvudregeln i dispositiva tvistemål är att den part som förlorat målet ska ersätta motparten för dennes rättegångskostnader (1 §). Ett av undantagen från denna huvudregel finns i 6 § som föreskriver att om en part genom att utebli från rätten eller inte iaktta ett föreläggande, som rätten meddelat, eller genom påstående eller invändning, som han eller hon insett eller bort inse sakna fog, eller annars genom vårdslöshet eller försummelse föranlett uppskov i målet eller annars vållat kostnad för motparten, ska han eller hon ersätta denna kostnad oavsett hur rättegångskostnaderna i övrigt ska fördelas. I 8 § anges vad ersättningen för rättegångskostnader ska omfatta. Här ingår bl.a. arvode till ombud och kostnad för utredning i målet. I de s.k. förenklade tvistemålen finns det begränsningar i möjligheten att få ersättning för rättegångskostnader.

Vid nämnderna svarar parterna själva för sina kostnader för förfarandet. Svea hovrätt tillämpar vid handläggningen av överklaganden av hyresnämndernas beslut i och för sig bestämmelserna i

18 kap. RB. Genom reglering i den materiella rätten på hyresområdet görs dock för ett stort antal tvister undantag från dessa bestämmelser. Parterna står därför vanligtvis även i hovrätten sina egna rättegångskostnader, om inte annat följer av 18 kap. 6 § RB.

Vid överklagande av arrendenämndens beslut i tvister enligt jordabalken och lagen om fiskearrenden tillämpas ärendelagen. Det innebär att i ett ärende där enskilda är motparter till varandra får domstolen med tillämpning av 18 kap. RB förplikta den ena parten att ersätta den andra parten för dennes kostnader i ärendet. Enligt 14 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ska vardera parten svara för sina rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas, om inte annat följer av 18 kap. 6 § RB.

### Frågans tidigare behandling

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att parterna i samtliga ärenden i de föreslagna hyres- och arrendedomstolarna skulle svara för sina rättegångskostnader, om inte en tillämpning av 18 kap. 6 § RB motiverar en annan fördelning (se SOU 2012:82 s. 350 och 351). Motsvarande förslag hade tidigare framförts av dels 1997 års hyreslagstiftningsutredning, dels BAHS i promemorian *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.*

*Norrköpings tingsrätt* anförde i sitt remissyttrande över Utredningens om hyres- och arrendetvister betänkande att det finns skäl att i vissa fall låta vardera parten stå sina rättegångskostnader i handläggning som avser frågor av social skyddslagstiftningskaraktär, som vid bostadshyra och bostadsrätt. Enligt tingsrätten bör däremot i tvister mellan kommersiella aktörer, såsom rörande lokalhyra, i stället 18 kap. RB tillämpas. *Hyres- och arrendenämnden i Västerås* ansåg att förslaget om en möjlighet att fördela rättegångskostnader enligt 18 kap. 6 § RB var väl avvägt.

## Överväganden och förslag

**Förslag:** I hyres- och arrendenämnden ska parterna även fortsättningsvis svara för sina egna kostnader i anledning av förfarandet. Nämnden får dock tillämpa 18 kap. 6 § rättegångsbalken och förplikta en part att ersätta en motparts kostnader.

Enligt vår bedömning bör utgångspunkten även i fortsättningen vara att vardera parten svarar för sina egna kostnader i hyres- och arrendenämnden. Som framgått av föregående avsnitt föreslår vi att en part som huvudregel ska betala ersättning till en förhörsperson som parten har åberopat. Vi anser inte att det är motiverat med en särskild fördelningsregel för sådana kostnader utan vardera parten får även i detta avseende bära sina egna kostnader.

Ett system som innebär att vardera parten utan undantag ska stå sina kostnader i ett förfarande kan dock ge upphov till ett närmast stötande resultat. Så kan vara fallet om en part gör sig skyldig till ett sådant agerande som anges i 18 kap. 6 § RB och alltså genom vårdslös eller försumlig processföring vållar motparten kostnader. Vi föreslår därför att det i nämndlagen förs in en bestämmelse som innebär att 18 kap. 6 § RB blir tillämplig i hyres- och arrendenämnden.

### 5.7.3 Ansökningsavgift

#### Gällande rätt

Hyres- och arrendenämnderna tar inte ut någon ansökningsavgift för handläggningen. Eftersom nämnderna har domstolsliknande uppgifter finns det skäl att kort redovisa vad som gäller i avgiftshänseende hos tingsrätterna. Bestämmelser om detta finns i förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna. En ansökningsavgift ska betalas av den som anhängiggör ett mål eller ärende i samband med att målet eller ärendet inleds. Den 1 juli 2014 höjdes avgifterna markant.<sup>15</sup> Ansökningsavgiften för allmänna domstolsärenden uppgår numera till 900 kr. Samma belopp gäller för bl.a. s.k. förenklade tvistemål och familjemål. För övriga tvistemål uppgår

<sup>15</sup> Dessförinnan var ansökningsavgiften för de flesta allmänna domstolsärenden 375 kr och för tvistemål 450 kr.



ansökningsavgiften till 2 800 kr. Den som har beviljats rättshjälp behöver inte betala någon ansökningsavgift (19 § rättshjälpslagen [1996:1619]). Om avgiften inte betalas ska ansökan avvisas.

### Frågans tidigare behandling

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att det, med undantag för medlingsärenden efter uppsägning av lokalhyra eller anläggningsarrende, skulle införas ansökningsavgifter för handläggningen i de föreslagna hyres- och arrendedomstolarna. För de ärenden som skulle handläggas enligt ärendelagen föreslog utredningen en avgift om 375 kr. Utredningen bedömde att det inte borde införas särskilda rättegångskostnadsregler för ansökningsavgiften (se SOU 2012:82 s. 344, 345, 350 och 351).

Relativt många remissinstanser yttrade sig i denna fråga. Ett par av dessa tillstyrkte förslaget i dess helhet. De flesta av de som yttrade sig tillstyrkte förslaget, dock med vissa reservationer. Dessa gick väsentligen ut på att förslaget inte innehöll någon bestämmelse om fördelning av rättegångskostnadsansvaret för ansökningsavgiften, vilket kunde leda till ett stötande resultat. Några remissinstanser avstyrkte förslaget. De anförde i huvudsak att den aktuella lagstiftningen har karaktär av social skyddslagstiftning och att ett införande av ansökningsavgifter skulle hämma människors möjlighet att få sin sak prövad.

### Överväganden och bedömning

|  |
|--|
| <p><b>Bedömning:</b> Handläggningen i hyres- och arrendenämnderna bör även i fortsättningen vara avgiftsfri.</p> |
|--|

Som framgått tar tingsrätterna ut en ansökningsavgift för handläggningen av tvistemål och de flesta domstolsärenden. Utgångspunkten är att den som vänder sig till en allmän domstol och tar dess tjänster i anspråk också ska bidra till att täcka den kostnad som han eller hon på detta sätt förorsakar det allmänna (se prop. 1964:75 s. 308 och 309). Ansökningsavgifter förekommer också mycket ofta i den offentliga förvaltningen. Kompetensför-

delningen på hyres- och arrendeområdet kan i vissa fall ge upphov till parallella processer i nämnden respektive tingsrätten. Det framstår i dessa fall som inkonsekvent att handläggningen i domstolen är belagd med ansökningsavgift medan så inte är fallet när det gäller handläggningen i nämnden. Särskilt med tanke på de höjda avgiftsnivåerna i tingsrätten råder det numera en stor diskrepans i kostnadshänseende mellan förfarandena. På vissa håll i landet kan man nu se en tendens till att fastighetsägare i ökad utsträckning väljer att vända sig till nämnden med en ansökan i stället för till Kronofogdemyndigheten eller tingsrätten. Ansökningsavgifter kan också avhålla en part från att inleda ett förfarande som han eller hon själv inser är omotiverat. Sammantaget talar detta enligt vår uppfattning ganska starkt för att handläggningen i nämnderna också bör vara avgiftsbelagd.

Det finns dock även argument mot att införa ansökningsavgifter. Hyresrätten, och även i viss mån arrenderätten, är en social skyddslagstiftning och ett av nämndernas kännetecken har varit att förfarandet är billigt. Många av ärendena rör boendet som är centralt i människors liv. En del tvister, t.ex. vissa ansökningar om åtgärdsföreläggande, kan röra låga belopp där en ansökningsavgift skulle riskera att överstiga tvisteföremålets värde. Det är inte ovanligt att en enskild part i hyresärenden har små ekonomiska resurser. Parter beviljas sällan rättshjälp i nämndärendena och tvisterna är inte heller ersättningsgilla i de flesta rättsskyddsförsäkringar. Även om ett införande av ansökningsavgifter kombineras med regler om fördelning av rättegångskostnader skulle detta kunna innebära att en person i praktiken inte har möjlighet att betala avgiften och därmed inte kan få sin sak prövad. Om ansökningsavgifter införs måste det i så fall säkerställas att regleringen inte strider mot principen om rätten till en rättvis rättegång enligt artikel 6.1 Europakonventionen.<sup>16</sup>

Det är vidare av grundläggande betydelse att den administrativa bördan inte överstiger nyttan med att införa ansökningsavgifter. Om regler om avgifter införs bör dessa i så fall vara enkla att tillämpa. Sökanden ska exempelvis inte behöva presentera ett särskilt

---

<sup>16</sup> Jfr Danelius, *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis. En kommentar till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna*, femte upplagan, 2015, s. 203.

underlag för att ansökningsavgiften ska kunna fastställas.<sup>17</sup> Ett införande av ansökningsavgifter medför ofrånkomligen ett visst administrativt arbete. Det ska ske en kontroll av att avgiften har betalats och om så inte är fallet ska sökanden föreläggas att betala denna. Om ett sådant föreläggande inte följs ska ansökan avvisas. När det gäller hyres- och arrendenämndernas verksamhet kompliceras avgiftsfrågan av att nämnderna kan medla även i ärenden som nämnden saknar behörighet att pröva i sak. Enligt vår bedömning framstår det som oskäligt om en part ska betala en ansökningsavgift för medlingen i nämnden och sedan en full ansökningsavgift om saken, efter misslyckad medling, ska prövas i domstol. Ett sätt att undvika en sådan problematik skulle vara att undanta s.k. fristående medling från ansökningsavgift. Härigenom skulle man dock gå miste om den avhållande effekt på onödiga ansökningar som en ansökningsavgift kan ha. Ett alternativ skulle vara att införa regler om en reducerad avgift i tingsrätten för de mål som har föregåtts av medling i hyres- och arrendenämnden. Den part som anhängiggör en talan skulle få ge in ett bevis om att ansökningsavgiften hos nämnden har betalats. Vid prövningen skulle tingsrätten bl.a. ha att ta ställning till om målet rör den sak som varit föremål för medling hos nämnden. Enligt vår bedömning riskerar tillämpningen av ett sådant regelsystem att bli krånglig.

Även vissa andra av nämndernas ärenden kräver särskilda överväganden i avgiftshänseende. Detta gäller medlingsärenden efter uppsägning av lokalhyra eller anläggningsarrende. I dessa fall måste nämligen hyresgästen respektive arrendatorn, oavsett vem som har sagt upp avtalet, hänskjuta tvisten till nämnden för att inte gå miste om en senare rätt till ersättning. Det kan därför framstå som rimligt om i vart fall dessa ärenden är fria från ansökningsavgift. Vidare finns det ärendetyper där antalet parter ofta är mycket stort, t.ex. tvister efter s.k. strandade förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen. Det är i dessa fall inte rimligt att en avgift tas ut per part men det är komplicerat hur beräkningen av avgifter i dessa fall bör ske. Efter vad vi har förstått är praxis mellan nämnderna när det gäller registreringen av dessa ärenden och andra med samma problematik inte heller helt klar.

---

<sup>17</sup> Jfr *Ansöknings- och kungörandeavgifter vid allmän domstol*, Domstolsverkets rapportserie 2012:1, s. 21.

Det är inte heller bara hyres- och arrendenämnderna som erbjuder en avgiftsfri tvistlösning. Även prövningen i Allmänna reklamationsnämnden, vars beslut visserligen endast utgör rekommendationer och alltså inte är tvingande, är fri från avgift.

Om hyres- och arrendenämndernas verksamhet skulle föras över till domstol skulle det enligt vår bedömning vara helt naturligt att införa ansökningsavgifter för aktuella ärenden.<sup>18</sup> När utgångspunkten i stället är att nämnderna ska behålla nuvarande organisationslösning och alltså fortsätta att vara en hybrid mellan förvaltningsmyndighet och domstol anser vi dock att argumenten mot att införa avgifter väger tyngre. Vi bedömer därför att handläggningen i nämnderna även i fortsättningen bör vara avgiftsfri.

## 5.8 Kvalifikationskrav för ombud

### 5.8.1 Gällande rätt

Enligt 9 § förvaltningslagen (1986:223), som gäller subsidiärt för nämndverksamheten, får den som för talan i ett ärende anlita ombud. Nämndlagen saknar bestämmelser om kvalifikationskrav för ombud. Det finns dock en regel i 28 § andra stycket nämndlagen, av vilken följer att de s.k. intresseledamöterna inte får föra annans talan vid den nämnd de tillhör.

Inte heller förvaltningslagen innehåller bestämmelser om vad som krävs för att få uppträda som ombud. Däremot föreskrivs i 9 § andra stycket nämnda lag att en myndighet får avvisa ett ombud i ärendet om ombudet visar oskicklighet eller oförstånd eller om han eller hon är olämplig på något annat sätt. Ett sådant avvisningsbeslut gäller endast i det aktuella ärendet. Vid bedömningen av om ett ombud ska avvisas kan regleringen i rättegångsbalken till viss del ge ledning.<sup>19</sup>

I 12 kap. 2 § RB anges kvalifikationskraven för ombud. Såsom ombud får inte brukas någon annan än den som rätten med hänsyn

---

<sup>18</sup> Det kan nämnas att när mark- och miljödomstolarna den 1 januari 2016 tog över Statens va-nämnds uppgifter enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster kom prövningen av va-mål, till skillnad mot vad som gällde tidigare, att omfattas av ansökningsavgifter (se prop. 2015/16:11 s. 58 och 59).

<sup>19</sup> Se Hellners och Malmqvist, *Förvaltningslagen. Med kommentarer* (version den 31 maj 2010, Zeteo), kommentaren till 9 §.

till redbarhet, insikter och tidigare verksamhet anser lämplig att vara ombud i målet. Ombudet ska behärska svenska. Huvudregeln är också att ombudet ska ha hemvist i Sverige, i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i Schweiz. Slutligen föreskrivs i bestämmelsen att den som är underårig eller i konkurstillstånd eller som har förvaltare inte får vara ombud. Domstolen ska på eget initiativ pröva om den som anmäler sig som ombud saknar de nödvändiga kvalifikationerna. Denna prövning bör helst ske i handläggningens inledande skede.<sup>20</sup>

Av 12 kap. 3 § RB följer att en lagfaren domare i eller rättsbildad befattningshavare vid domstol, en allmän åklagare eller en kronofogde inte utan tillstånd får vara ombud. Enligt 12 kap. 4 § RB får den som, på det sätt som framgår av 4 kap. 12 § RB, är släkt med en domare som ingår i rätten inte vara ombud. Inte heller den som tagit befattning med saken som domare eller befattningshavare vid domstol eller som ombud för motparten får vara ombud.

En bestämmelse om avvisning av ombud finns i 12 kap. 5 § RB. Om ett ombud visar oredlighet, oskicklighet eller oförstånd eller annars anses olämplig, ska rätten avvisa honom eller henne som ombud i målet. Rätten får också, om det finns skäl för det, förklara honom eller henne obehörig antingen för viss tid eller tills vidare att brukas som ombud vid den rätten. Till skillnad från 9 § andra stycket förvaltningslagen behöver ett sådant avvisningsbeslut alltså inte inskränkas till ett visst ärende. I 12 kap. 6 § RB finns en bestämmelse om hur rätten ska förfara när ett ombud har avvisats.

Genom en hänvisning i ärendelagen tillämpas de flesta av rättegångsbalkens regler om ombud även vid handläggningen av ärenden.

## 5.8.2 Frågans tidigare behandling

Frågan om det bör införas kvalifikationskrav för ombud har uppmärksamrats i tidigare sammanhang.<sup>21</sup> Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att rättegångsbalkens bestämmelser om kvalifikationskrav för ombud och om avvisning av ombud skulle till-

---

<sup>20</sup> Se Fitger m.fl., *Rättegångsbalken* (version oktober 2015, Zeteo), kommentaren till 12 kap. 2 §.

<sup>21</sup> Se Domstolsverkets slutrapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna*, dnr 778-2008, s. 14.

lämpas i ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt (se SOU 2012:82 s. 355 och 356).

### 5.8.3 Överväganden och förslag

**Förslag:** Rättegångsbalkens bestämmelser om kvalifikationskrav för ombud, om avvisning av ombud och om fullmakt för ombud tillämpas vid hyres- och arrendenämnderna. En hänvisning till 12 kap. 2 §, 3 § första stycket, 4–6 §§ och 8–19 §§ rättegångsbalken tas in i en ny paragraf i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. En skriftlig fullmakt behöver dock bara uppvisas om nämnden anser att det behövs.

Ombud som saknar tillräcklig kompetens kan motverka ett effektivt nämndförfarande. Nuvarande regelsystem för ombud vid nämnderna är otillfredsställande eftersom det dels saknar kvalifikationskrav för ombud, dels gör det möjligt att avvisa ett ombud endast i det aktuella ärendet. Enligt vår uppfattning är det rimligt att utgångspunkten är att samma bestämmelser om ombud ska tillämpas för ärendena vid nämnderna som i allmän domstol. Vi föreslår därför att en hänvisning till 12 kap. 2 och 5 §§ ska tas in i en ny paragraf i nämndlagen. I förarbetena till ärendelagen påpekade regeringen beträffande kraven på ombud att huvudvikten ligger vid om den det gäller är lämplig att vara ombud i det enskilda fallet. Regeringen noterade att det i allmänhet är betydligt enklare att vara ombud i ett domstolsärende än i en tvistemålsprocess (se prop. 1995/96:115 s. 178). Nämnderna får alltså utifrån det aktuella ärendets komplexitet avgöra om en person kan anses lämplig som ombud i ärendet. Enligt vår bedömning är det rimligt att också bestämmelserna i 12 kap. 3 § första stycket, 4 och 6 §§ RB blir tillämpliga i nämnderna.

Nämndlagen och förvaltningslagen saknar bestämmelser om fullmakt för ombud. När vi nu föreslår en hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelser om kvalifikationskrav för ombud är det enligt vår bedömning naturligt att även hänvisa till samma balks regler om fullmakt för ombud. Nämnderna bestämmer i dag i varje enskilt fall om det finns ett behov av att inhämta en skriftlig fullmakt. Så bör vara fallet även fortsättningsvis. Vi föreslår därför att

det i nämndlagen tas in en hänvisning till 12 kap. 8–19 §§ RB men att det samtidigt föreskrivs att en skriftlig fullmakt bara behöver visas upp om nämnden anser att det behövs.

## 5.9 Avflyttningsåläggande

### 5.9.1 Gällande rätt

Enligt 13 a § första stycket nämndlagen får hyresnämnden om den bifaller hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, efter yrkande av hyresvärden, ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas. En motsvarande bestämmelse om s.k. avflyttningsåläggande finns i 9 § hovrättslagen. I båda fallen krävs det alltså att hyresvärden framställer ett yrkande om ett avflyttningsåläggande för att ett sådant ska kunna meddelas.

### 5.9.2 Frågans tidigare behandling

BAHS behandlade i promemorian *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m.* förutsättningarna för att meddela ett avflyttningsåläggande (s. 49 och 50). Man konstaterade att ett yrkande om avflyttningsåläggande regelmässigt bifalls och att i den utsträckning något yrkande inte framställts får det i de flesta fall närmast ses som ett misstag. BAHS föreslog därför att ett avflyttningsåläggande utan yrkande bör kunna följa på ett beslut om att hyresavtalet ska upphöra att gälla.

BAHS övervägde om den materiella lagstiftningen bör ändras så att ett bifall till hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra automatiskt innebär att hyresgästen är skyldig att flytta vid den tidpunkt som lägenheten ska lämnas. Detta skulle i så fall innebära att något särskilt avflyttningsåläggande inte behöver meddelas. BAHS konstaterade dock att det är av värde om hyresnämnden i sitt beslut uppmärksammar hyresgästen på skyldigheten att flytta. Ett särskilt avflyttningsåläggande kan också ha betydelse vid verkställigheten hos Kronofogdemyndigheten. Vidare anförde BAHS att i undantagsfall, t.ex. vid rätt till förlängning för samboende hyresgäst, bör något avflyttningsåläggande inte meddelas. BAHS

föreslog därför en ändring så att ett avflyttningsåläggande kan meddelas även utan yrkande.

Utredningen om hyres- och arrendetvister föreslog att bestämmelserna i 13 a § första stycket nämndlagen och 9 § hovrättslagen i sak skulle föras över oförändrade till den föreslagna lagen om hyres- och arrendedomstolar (se SOU 2012:82 s. 339 och 340).

*Svea hovrätt* anförde i sitt remissyttrande över utredningens betänkande att det är lämpligt att göra aktuella beslut verkställbara oberoende av ett uttryckligt yrkande från hyresvärdens sida.

### 5.9.3 Överväganden och förslag

**Förslag:** Hyresnämnden får, vid bifall till hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, även utan ett särskilt yrkande ålägga hyresgästen att flytta (13 a § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Motsvarande ändring görs i 9 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Vi har vid våra kontakter med nämnderna och Svea hovrätt uppmärksammat på att det kan finnas skäl att överväga förutsättningarna för att meddela ett avflyttningsåläggande. Enligt vår bedömning får det anses ligga i sakens natur att en hyresvärd, vid bifall till sin talan om att hyresavtalet ska upphöra, normalt också vill att hyresgästen ska vara skyldig att flytta. Genom att slopa kravet på ett särskilt yrkande skulle förfarandet, i de fall då något avflyttningsyrkande inte framställs, kunna effektiviseras. Hyresnämnden respektive Svea hovrätt behöver då inte genom materiell processledning utreda om hyresvärden vill framställa något sådant yrkande.

Vi delar BAHS bedömning att det kan vara av värde att i beslutet ta in ett uttryckligt avflyttningsåläggande men att ett sådant bör kunna meddelas även utan något särskilt yrkande. Likaså instämmer vi i bedömningen att möjligheten att meddela avflyttningsåläggande bör vara fakultativ. Vi föreslår därför att 13 a § första stycket nämndlagen och 9 § hovrättslagen ändras i enlighet med detta.



## 5.10 Skyldighet att betala hyra under uppskovstiden

### 5.10.1 Gällande rätt och reformbehov

Om hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla bifalls, får i beslutet, efter begäran av hyresvärden eller hyresgästen, medges skäligt uppskov med avflyttningen (52 § första stycket hyreslagen). När förlängningstvisten avgörs efter hyrestidens utgång eller om uppskov med avflyttningen medges gäller som huvudregel hyresvillkoren oförändrade för tiden från det att avtalet upphörde till *avflyttningen* [vår kursivering] (52 § andra stycket hyreslagen). Vi har av såväl Svea hovrätt som från nämndhåll uppmärksamats på att det har förekommit att ordalydelsen av bestämmelsen om hyresvillkor i 52 § andra stycket hyreslagen i den praktiska tillämpningen medfört ett otillfredsställande resultat.

Stockholms tingsrätt prövade i mål T 12757-11, som gällde fordran avseende hyra för uppskovstiden, frågan om vilken verkan en hyresnämnds beslut har på en hyresgästs betalningsskyldighet avseende hyra efter det att avflyttning har skett. Bakgrunden var att hyresnämnden hade bifallit en hyresvärdens ansökan om hyresavtalets upphörande och medgett hyresgästen uppskov med avflyttningen. Hyresnämnden hade beslutat att för tiden från det att hyresavtalet upphörde till dess avflyttning skedde skulle avtalets bestämmelser gälla oförändrade i tillämpliga delar. Hyresgästen hade flyttat från lägenheten före uppskovstidens utgång och hade med hänvisning till hyresnämndens beslut inte betalat hyra för tiden efter det att avflyttningen hade skett.

Tingsrätten anförde att det kan tyckas självklart att en hyresgäst som yrkat och fått uppskov med avflyttningen också ska betala hyra under hela uppskovstiden även om han eller hon väljer att flytta innan tiden löpt till ända. Vid en objektiv tolkning utifrån ordalydelsen av hyresnämndens beslut kom tingsrätten dock fram till att beslutet skulle tolkas på så sätt att förpliktelsen att betala hyra upphörde när hyresgästen flyttade från lägenheten. Tingsrätten lämnade därför käromålet utan bifall. Svea hovrätt fastställde tingsrättens dom (mål T 6140-13) och Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd (mål T 6143-14).

Vi har upplysts om att Svea hovrätt i beslut av denna typ i stället för att hänvisa till avflyttningstidpunkten uttrycker att hyresvill-

koren ska tillämpas så länge hyresgästen har rätt respektive haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Denna problematik avser visserligen innehållet i den materiella rätten. Eftersom vårt uppdrag syftar till att åstadkomma en mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden har vi trots detta valt att behandla frågan.

### 5.10.2 Överväganden och förslag

**Förslag:** Om en förlängningstvist avgörs efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen ska 12 kap. 51 § första stycket jordabalken tillämpas i fråga om hyresvillkoren för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten.

Enligt vår bedömning är det givetvis rimligt att hyresgästen ska betala hyra för hela uppskovstiden oavsett om han eller hon väljer att flytta innan tiden har löpt ut.<sup>22</sup> Det är därför inte lämpligt att lagtexten anger att hyresvillkoren ska tillämpas till avflyttningen. Vi föreslår att 52 § andra stycket hyreslagen ändras så att det i stället anges att 51 § första stycket hyreslagen ska tillämpas i fråga om hyresvillkoren för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten.

---

<sup>22</sup> Jfr även Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen* (version januari 2015, Zetee), kommentaren till 52 §.

## 6 En effektivare upplysningsverksamhet

### 6.1 Uppdraget och dess genomförande

I uppdraget ingår att överväga och föreslå åtgärder som effektiviserar hyres- och arrendenämndernas upplysningsverksamhet. Utredaren ska särskilt överväga om upplysningsverksamheten bör samordnas mellan nämnderna eller organiseras på något annat sätt. Med upplysningsverksamheten avser vi här sådana allmänna upplysningar som nämnderna lämnar allmänheten per telefon eller e-post eller vid besök hos nämnden. Även den allmänna information som finns på nämndernas webbplatser utgör en del av upplysningsverksamheten. Upplysningar som nämnderna lämnar till parter, ombud eller andra aktörer i ärenden som handläggs i nämnden omfattas dock inte av begreppet i denna mening. I pågående ärenden kan aktörerna naturligtvis alltid kontakta aktuell nämnd med frågor.

I uppdragets inledande skede bad vi nämnderna besvara vissa frågor om upplysningsverksamheten. Nämnderna har också, som vi återkommer till nedan, bistått oss i en kartläggning av verksamheten. Vid ett möte med representanter från samtliga hyres- och arrendenämnder redovisades en preliminär sammanställning av resultatet av nämnda kartläggning. Nämnderna fick också tillfälle att lämna synpunkter på hur upplysningsverksamheten bör vara organiserad. Uppplysningsverksamheten diskuterades även vid Bostadsrättsdagarna. Vid den hearing med företrädare från bl.a. intresseorganisationerna som vi har hållit fick deltagarna möjlighet att lämna synpunkter på den nuvarande upplysningsverksamheten och hur den skulle kunna effektiviseras.

## 6.2 Allmänt om förvaltningsmyndigheters serviceskyldighet

Hyres- och arrendenämndernas upplysningsverksamhet grundar sig på de allmänna bestämmelserna om myndigheternas serviceskyldighet i förvaltningslagen (1986:223). Enligt 4 § förvaltningslagen ska varje myndighet lämna upplysningar, vägledning, råd och annan sådan hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde. Hjälpen ska lämnas i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet. Frågor från enskilda ska besvaras så snart som möjligt. Om någon enskild av misstag vänder sig till fel myndighet bör myndigheten hjälpa honom eller henne till rätta.

Vid införandet av bestämmelsen konstaterades i motiven att den hjälp som enskilda behöver i förvaltningsärenden ofta bäst och billigast kan lämnas av de myndigheter som handlägger ärendena. Bestämmelsen i 4 § förvaltningslagen innebär att myndigheterna ska hjälpa enskilda att ta till vara sin rätt. Hjälpen kan avse exempelvis upplysningar om hur man gör en ansökan, råd om vilka handlingar som bör bifogas och hjälp med att fylla i blanketter. Bestämmelsen tar inte bara sikte på sådan hjälp som ligger på det formella planet. När det behövs och är lämpligt ska myndigheten också vägleda den enskilde genom att t.ex. fästa uppmärksamhet på att det finns ett annat bättre sätt att nå det han eller hon eftersträvar (se prop. 1985/86:80 s. 18 och 59).

Som framgår av 4 § förvaltningslagen gäller inte myndigheternas serviceskyldighet utan inskränkning. Enligt förarbetena kan och bör varje myndighet anpassa sin service till den aktuella arbets- och resurssituationen. Myndigheten kan också göra vissa begränsningar efter en mera allmän lämplighetsbedömning. Endast sakligt motiverade begränsningar är dock tillåtna. I ärenden där det finns flera enskilda parter med motstridiga intressen måste hänsyn också tas till att hjälp som myndigheten lämnar en av parterna ibland kan vara till nackdel för motparten och skada tilltron till myndighetens opartiskhet (se prop. 1985/86:80 s. 19–21 och 60). Om den service som myndigheten lämnar är alltför omfattande kan bestämmelserna om jäv i vissa fall aktualiseras (se t.ex. JO 2006/07 s. 373). Även sekretessregler kan begränsa serviceskyldigheten.

I serviceskyldigheten ingår att myndigheterna ska ta emot besök och telefonsamtal från enskilda. Om särskilda tider för detta är bestämda, ska allmänheten underrättas om dem på lämpligt sätt. Myndigheterna ska också se till att det är möjligt för enskilda att kontakta dem med hjälp av telefax och e-post och att svar kan lämnas på samma sätt (5 § förvaltningslagen).

En ytterligare föreskrift om att en myndighet ska tillhandahålla information om sin verksamhet finns i 6 § tredje stycket myndighetsförordningen (2007:515).

## **6.3 Upplysningsverksamheten på hyres- och arrendeområdet**

### **6.3.1 Allmänt om upplysningsverksamheten på hyres- och arrendeområdet**

Av tradition har hyres- och arrendenämnderna en förhållandevis omfattande upplysningsverksamhet per telefon.<sup>1</sup> Frågorna gäller ofta innehållet i en rättsregel eller vad som gäller rättsligt i en viss beskriven situation. Hur upplysningsverksamheten är organiserad skiljer sig något åt – både till omfattning och till inriktning – mellan de olika nämnderna.

Samtliga nämnder förutom nämnderna i Jönköping, Linköping och Sundsvall har särskilda tider för telefonupplysningsverksamheten. Nämnderna i Stockholm<sup>2</sup> och Umeå har öppet tre dagar per vecka under två timmar per tillfälle. Övriga nämnder med särskilda telefontider har med ett par undantag<sup>3</sup> öppet två timmar per dag. Upplysningen vid nämnderna i Göteborg och Stockholm nås på ett särskilt telefonnummer. För övriga nämnder gäller det ordinarie telefonnumret till nämnden. Utöver frågor per telefon inkommer frågor per e-post och vid besök hos hyres- och arrendenämnderna. Upplysningsverksamheten ingår som en av handläggarnas ordinarie arbetsuppgifter. Det vanligaste är att de flesta handläggarna vid respektive nämnd deltar i denna verksamhet.

---

<sup>1</sup> Se Riksupplysning – gemensam telefonupplysning för hyres- och arrendenämnderna, promemoria 2005-11-29, s. 4.

<sup>2</sup> Upplysningen bemannas under aktuella tider av ett förhållandevis stort antal handläggare.

<sup>3</sup> Nämnderna i Göteborg och Malmö har telefontid under en och en halv timma på fredagar.

Även intresseorganisationer lämnar upplysningar om hyra, bostadsrätt och arrende till i huvudsak medlemmar i respektive organisation. Upplysningar som rör nämndernas verksamhetsområde lämnas också av t.ex. kommunernas konsumentvägledare, Boverket och Konsumentverket. Sedan år 2009 finns webbplatsen [www.omboende.se](http://www.omboende.se), som är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Här finns en del information om hyra och bostadsrätt men mycket av informationen gäller sådant som faller utanför nämndernas verksamhet.

Under våren 2015 lanserades en rikstäckande upplysningstjänst för konsumenter – Hallå konsument – som Konsumentverket, i samverkan med tolv andra myndigheter däribland Allmänna Reklamationsnämnden, Boverket och Kronofogdemyndigheten, tillhandahåller och samordnar. Verksamheten regleras i förordningen (2014:110) om en upplysningstjänst för konsumenter.

Upplysningstjänsten omfattar opartisk information och vägledning om konsumenters rättigheter och skyldigheter. Konsumenterna når upplysningstjänsten via telefon, e-post, chatt och sociala medier med en gemensam ingång för varje kommunikationsmedel. Alla vägledare har en akademisk examen och många har läst rättsvetenskap. Eftersom frågorna är många och kan handla om olika ämnen och lagar och har en enorm bredd så styrs frågorna inte till en specifik handläggare. Man har gjort bedömningen att det skulle vara för komplext för konsumenten att göra ett sådant urval. Alla vägledare är därför generalister.

Den information som tillhandahålls via internet ska enligt förordningen i möjligaste mån vara utformad på ett enhetligt sätt. Det är vägledarna som tar fram informationen till webbplatsen eftersom det är de som i praktiken vet vilka frågor som konsumenterna brukar ställa. I verksamheten finns ett tydligt fokus på vad konsumenterna efterfrågar. Utgångspunkten är att konsumenterna ska hitta all information som de behöver på webbplatsen. Man är angelägen om att använda ett enkelt språk och att informationen ska vara lättbegriplig. Som ett led i kvalitetssäkringen av verksamheten ägnar man sig åt kollegial handledning, dvs. medarbetarna lyssnar på varandras samtal och ger feedback. Endast en mycket liten del av de frågor som kommer in till upplysningstjänsten rör sådant som omfattas av hyres- och arrendenämndernas verksamhet.

### 6.3.2 En kartläggning av nämndernas upplysningsverksamhet

#### Upplägget

Cheferna för hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö redovisade i november 2005 i promemorian *Riksupplysning – gemensam telefonupplysning för hyres- och arrendenämnderna* (här förkortad Riksupplysningen) ett förslag till en samordnad upplysning. Inom ramen för det arbetet hämtades under perioderna 13 juni–17 juni och 15 augusti–2 september 2005 från samtliga nämnder in uppgifter om omfattningen av och tidsåtgången för de upplysningar som nämnderna lämnar per telefon. Vi har låtit genomföra en liknande undersökning som pågick från den 14 september t.o.m. den 27 september 2015. Till skillnad från den tidigare undersökningen omfattade den nya kartläggningen, utöver allmänna frågor per telefon, även frågor som kommer in med e-post eller vid besök hos nämnden.

Undersökningen omfattade endast upplysningar till allmänheten och alltså inte upplysningar som nämnderna lämnar till parter, ombud eller andra aktörer i ärenden som är anhängiggjorda i nämnden. Inte heller sådana förfrågningar som bara gäller om en viss person eller ett visst företag förekommer eller har förekommit som part vid nämnden omfattades av undersökningen. Samtliga hyres- och arrendenämnder deltog i kartläggningen.

I bilaga 2 finns en närmare beskrivning av undersökningens upplägg tillsammans med viss redovisning av resultatet. En övergripande redovisning följer nedan.

#### Resultatet

##### *Allmänt om tolkningen av resultatet*

Syftet med kartläggningen är att få en ungefärlig bild över upplysningsverksamhetens omfattning och struktur. Vi har därför nöjt oss med en förhållandevis kort undersökningsperiod för att arbetsinsatsen inte skulle bli för betungande för nämnderna. Vid tolkningen av redovisningen ska man därför ha i åtanke att resultatet kanske inte är helt säkerställt och rättvisande.

Nämnderna har ombetts att notera om antalet frågor och tidsåtgången för att besvara dessa har varit normal under perioden eller

om det varit någon avvikelse och, i så fall, vad denna kan ha berott på. Några av nämnderna har uppgett att antalet frågor varit färre, eller i ett fall betydligt färre, än vanligt.

### *Upplysningsverksamheten per telefon*

Under de två veckor som kartläggningen genomfördes uppgick antalet allmänna samtal till 1 561, vilket motsvarar i genomsnitt cirka 780 samtal per vecka. Jämfört med resultatet från undersökningen från 2005 var antalet samtal per vecka något färre. Antalet uppmättes då till i genomsnitt cirka 870 per vecka, men eftersom undersökningsperioden till stor del inföll under semesterperioden gjorde man bedömningen att det i genomsnitt förekom 1 000 upplysningssamtal per vecka. Vid jämförelsen ska man dock ha i åtanke att ingen av de mindre nämnderna år 2005 hade särskilda telefontider. Vidare hade nämnderna i både Göteborg och Malmö då längre telefontider.<sup>4</sup>

Samtalen avsåg till huvudsaklig del – 86 procent – frågor om hyra (inklusive bostadsrätt)<sup>5</sup>, vilket är i princip samma andel som i den tidigare undersökningen. Handläggare besvarade totalt sett 78 procent av samtalen. Denna andel varierar dock mellan nämnderna från som lägst 42 procent till som högst 94 procent.

Telefonsamtalen var relativt korta. Cirka en tredjedel varade kortare tid än 5 minuter och drygt 90 procent var kortare än 15 minuter. Jämfört med undersökningen från 2005 var samtalen dock något längre. Då varade nämligen drygt hälften av samtalen kortare tid än 5 minuter.

### *Upplysningsverksamheten per e-post*

Under den aktuella perioden kom det in totalt 285 e-postmeddelanden med allmänna frågor till nämnderna. Drygt 90 procent av e-postmeddelandena rörde hyra.

Nämnderna har olika rutiner för hur frågor per e-post besvaras bl.a. avseende om en handläggare eller ett hyresråd skriver svaret.

---

<sup>4</sup> Se Riksupplysningen s. 4 och 5.

<sup>5</sup> När det talas om hyra innefattas i detta kapitel även bostadsrätt.



Det förekommer att nämnderna besvarar en skriftlig fråga muntligen. En nämnd har uppgett att det händer att den i sitt svar bifogar en länk till hyresnämndernas webbplats om man tror att den efterfrågade informationen finns tillgänglig där.

Under undersökningsperioden skickade nämnderna totalt 212 e-postsvår. I cirka 15 procent av dessa bestod svaret i endast en uppmaning till frågeställaren att höra av sig till nämnden. Hyresråd skrev drygt 60 procent av de svar där upplysningar i någon form lämnades. I detta avseende är det dock en stor spridning mellan nämnderna. På en nämnd skrevs samtliga svar av hyresråd medan handläggare på en annan nämnd skrev alla svar. Liksom beträffande telefonsamtalen var tidsåtgången för e-postsvaren i cirka en tredjedel av fallen kortare än 5 minuter. Endast ett fåtal e-postsvår tog längre tid än 15 minuter att skriva.

### *Upplysningsverksamheten vid besök*

Det är ovanligt att allmänheten besöker nämnderna i syfte att ställa frågor.<sup>6</sup> Under den aktuella perioden uppgick det totala antalet sådana besök till ett trettiotal. Av dessa utgjorde två tredjedelar besök hos Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. Alla besök utom ett avsåg frågor om hyra. Det var absolut vanligast att en handläggare tog emot vid besöken. Drygt 80 procent av besöken varade kortare tid än 15 minuter.

### *Upplysningsverksamheten per telefon och e-post fördelat på de olika nämnderna*

Till nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö kom totalt hälften av alla telefonsamtal in. I förhållande till andelen av det totala antalet årsarbetskrafter och av antalet inkomna ärenden hade de mindre hyres- och arrendenämnderna, med undantag för nämnden i Västerås, en större andel av telefonsamtalen. Detta var särskilt påtagligt för nämnderna i Linköping och Umeå.

---

<sup>6</sup> Två av nämnderna hade inga besök alls under de aktuella veckorna. De har uppgett att det dock är ovanligt och att de brukar ha ett par besök i veckan.

**Tabell 6.1 Upplysningsverksamhetens omfattning fördelat på de olika nämnderna**

Allmänna upplysningar per telefon och e-post 14 september–27 september 2015

| Hyres- och arrendenämnden i | Antal samtal     | Andel av samtalen (%) | Antal inkomna e-postfrågor | Andel av inkomna e-postfrågor (%) | Andel av antalet åa <sup>1</sup> 2014 (%) | Andel av inkomna ärenden 2014 (%) |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Stockholm                   | 360              | 23                    | 117                        | 41                                | 39  | 45                                |
| Göteborg                    | 265              | 17                    | 34                         | 12                                | 17  | 19                                |
| Malmö                       | 162 <sup>2</sup> | 10                    | 40                         | 14                                | 13  | 9                                 |
| Västerås                    | 110 <sup>3</sup> | 7                     | 18                         | 6                                 | 9   | 11                                |
| Linköping                   | 264              | 17                    | 30                         | 11                                | 6   | 7                                 |
| Jönköping                   | 130              | 8                     | 27                         | 9                                 | 5   | 4                                 |
| Umeå                        | 168              | 11                    | 15                         | 5                                 | 6   | 3                                 |
| Sundsvall                   | 102              | 7                     | 4                          | 1                                 | 5   | 2                                 |
| <b>Totalt:</b>              | <b>1 561</b>     | <b>100</b>            | <b>285</b>                 | <b>99</b>                         | <b>100</b>                                | <b>100</b>                        |

Källa: Hyres- och arrendenämnderna

<sup>1</sup> Årsarbetskrafter.<sup>2</sup> Hyres- och arrendenämnden i Malmö har uppgett att telefontiden för upplysningssamtal var kortare p.g.a. personalbrist.<sup>3</sup> Hyres- och arrendenämnden i Västerås hade under perioden två personaldagar, då upplysningsverksamheten per telefon var tillfälligt avstängd.

Nästan 70 procent av e-postmeddelandena med allmänna frågor kom in till hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, vilket är ungefär samma andel som andelarna av det totala antalet årsarbetskrafter och av antalet inkomna ärenden. Bland de mindre nämnderna tog nämnderna i Jönköping och Linköping emot en större andel e-postmeddelanden i relation till antalet årsarbetskrafter och inkomna ärenden.

### 6.3.3 Hyres- och arrendenämndernas webbplatser

#### Webbplatsernas innehåll

Allmänheten har relativt länge kunnat få upplysningar genom hyresnämndernas gemensamma webbplats, [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se). Sedan början av år 2014 finns det en motsvarande gemensam webbplats för arrendenämnderna, [www.arrendenamnden.se](http://www.arrendenamnden.se). På webb-

platserna finns information om nämnderna, en beskrivning av förfarandet vid respektive nämnd och länkar till en del lagtext.

För hyresnämndernas del finns också en beskrivning av den hyres- och bostadsrättsliga regleringen inom områden som andrahandsupplåtelse, hyressättning och besittningsskydd tillsammans med en del svar på vanliga hyres- och bostadsrättsliga frågor. Arrendenämndernas webbplats innehåller i sin tur en beskrivning dels av arrende i allmänhet, dels av de fyra olika typerna av arrende. Det är vidare möjligt att skriva ut ansökningsblanketter från webbplatserna.

Det är hyres- och arrendenämnderna som står för den rättsliga informationen på webbplatserna. För detta ändamål har nämnderna bildat en webbredaktion med representanter från ett par av nämnderna. En av Domstolsverkets avdelningar ansvarar för utformningen av själva webbplatsformen.

## Statistik

Hyresnämndernas gemensamma webbplats är välbesökt. För 2014 registrerades nästan 150 000 besök på startsidan.<sup>7</sup> Antalet besök på Sveriges Domstolars startsida, [www.domstol.se](http://www.domstol.se), var samma år cirka 650 000 och det genomsnittliga antalet besök på enskilda domstolars startsidor var cirka 30 000. Jämfört med år 2012 har antalet besök på hyresnämndernas startsida ökat med nästan 40 procent.<sup>8</sup> Den information som oftast efterfrågas gäller hyra i andra hand.

Arrendenämndernas gemensamma webbplats togs i bruk i början av år 2014. Antalet besök på startsidan uppgick det året till knappt 14 000. Från nämndhåll har framförts att antalet arrende-frågor har blivit färre sedan webbplatsen skapades. Nämnderna har samtidigt uppgett att frågorna i telefonupplysningen överlag har blivit mer komplicerade eftersom det är vanligt att allmänheten först har tagit del av informationen på respektive webbplats.

---

<sup>7</sup> Uppgifterna om antalet besök i detta avsnitt är inte helt tillförlitliga. Om man t.ex. väljer att söka information anonymt registreras inget besök.

<sup>8</sup> Motsvarande ökning för [www.domstol.se](http://www.domstol.se) var 4 procent. Det genomsnittliga antalet besök för de enskilda domstolarnas startsidor ökade under samma period med drygt 50 procent.

Även hyres- och arrendenämndernas egna medarbetare använder webbplatserna som ett stöd i den upplysningsverksamhet som bedrivs per telefon och e-post.

### 6.3.4 Hur upplever nämndernas medarbetare upplysningsverksamheten?

Liksom tidigare utredningar upplever även vi att nämndernas medarbetare uppfattar upplysningsverksamheten som viktig och att det finns en stark medvetenhet om vikten av att tillhandahålla en god service och ett gott bemötande.<sup>9</sup> Från nämndhåll har framhållits att det är bra med den nuvarande interaktiviteten mellan upplysningsverksamheten och ärendehantering. Nämnderna blir genom upplysningsverksamheten uppmärksammade på nya problem och trender i samhället. Upplysningsverksamheten ger på så sätt mycket tillbaka till kärnverksamheten.

Våra kontakter med hyres- och arrendenämnderna har dock gett bilden av att nämnderna också upplever upplysningsverksamheten som krävande. Denna uppfattning har även framkommit i tidigare utredningar.<sup>10</sup> Nämnderna har för oss uppgett att allmänheten ofta efterfrågar komplicerade juridiska bedömningar som i det närmaste har karaktären av rådgivning. Även om handläggaren upplyser om att nämnden inte kan ge råd förekommer det att frågeställaren vidhåller sin fråga men formulerar om den till en mer generell nivå. Gränsdragningen mellan upplysningar och råd är flytande och det kan vara svårt att undvika juridisk rådgivning. Det förekommer även att t.ex. advokater eller andra jurister kontakter upplysningen för att få rättslig information. Vidare händer det att en frågeställare kontakter flera nämnder med samma fråga för att kontrollera ett lämnat svar.

Upplysningsverksamheten kan vara belastande även på det mentala planet. En del av de personer som kontakter upplysningen befinner sig i en utsatt situation. I dessa fall, men även i andra, finns det inslag av närmast kurativ karaktär i samtalen. Det förekommer att en frågeställare, som är missnöjd med det svar som handlägg-

---

<sup>9</sup> Se Domstolsverkets slutrapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna*, dnr 778-2008, s. 5.

<sup>10</sup> Se t.ex. Riksupplysningen s. 5.

aren ger, ber att få bli kopplad vidare till ett hyresråd, som i sin tur får ta del av samma frågeställning med bakgrundsinformation. Nämnderna har anfört att upplysningsverksamheten är resurskrävande och kan inverka negativt på den övriga verksamheten.

Det är inte möjligt att mäta om upplysningsverksamheten medför fler eller färre ärenden i hyres- och arrendenämnderna. I denna fråga förekommer det också olika uppfattningar bland nämnderna. En del anser att de upplysningar som nämnderna ger kan förebygga tvister. Andra är i stället av uppfattningen att upplysningsverksamheten förmodligen resulterar i flera ärenden, t.ex. genom att allmänheten får kunskap om nämndernas möjlighet att medla i alla tvister som rör hyra, bostadsrätt eller arrende.

### 6.3.5 Hur upplever allmänheten upplysningsverksamheten?

För att få en komplett bild av hyres- och arrendenämndernas upplysningsverksamhet skulle det vara lämpligt att även undersöka hur medborgarna upplever denna, t.ex. genom en enkätundersökning. Av framför allt tidsmässiga skäl har det dock inte varit möjligt att genomföra en sådan undersökning inom ramen för detta uppdrag. Det finns ingen brukarundersökning som omfattar upplysningsverksamheten per telefon eller e-post. Hösten 2010 lät Domstolsverket dock inleda en enkätundersökning bland dem som besökte hyresnämndernas webbplats.<sup>11</sup> Genom undersökningen framkom att de flesta som besökte webbplatsen inte hade ett pågående ärende. Överlag var besökarna nöjda men allmänheten efterfrågade mer information och s.k. e-tjänster.

Vid den hearing som vi i december 2015 höll med företrädare för olika intresseorganisationer och en del berörda myndigheter inhämtade vi deras synpunkter på hur nämndernas upplysningsverksamhet fungerar. Vi fick uppfattningen att man anser att upplysningsverksamheten fyller en viktig funktion och att den är mycket uppskattad. De enda negativa synpunkter som vi uppfattade gick i huvudsak ut på att det i någon mån förekommit att nämnden gått för långt i upplysningsverksamheten och närmast gett råd och att

---

<sup>11</sup> Se *Utveckling av hyres- och arrendenämndernas arbetsformer och webbplats*, m.m., rapport 2011-03-11 från Hyres- och arrendenämndernas kvalitetsgrupp, bilaga B.

kompetensen ser något olika ut mellan nämnderna. Ett par av organisationerna framhöll att det finns ett särskilt behov av tillgänglig information för enskilda bostadsrättsinnehavare. Intraesseorganisationerna lämnar nämligen som regel endast upplysningar till bostadsrättsföreningar.

## 6.4 Frågans tidigare behandling

### 6.4.1 Tidigare utredningar

Frågan om hur upplysningsverksamheten ska vara organiserad har varit föremål för överväganden ett flertal gånger. Domstolsverkets utredare anförde i promemorian *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* från 2002 (dnr 971-2001 s. 46 och 47) att det borde övervägas att inrätta en central upplysningscentral för hela landet eller att samordna upplysningsverksamheten så att den fördelas mellan domstolarna enligt ett rullande schema.<sup>12</sup>

År 2005 åtog sig cheferna för hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö att presentera ett förslag på en organisationsmodell som på bästa och mest kostnadseffektiva sätt kan lämna allmänheten upplysningar.<sup>13</sup> I den i avsnitt 6.3.2 nämnda promemorian om en riksupplysning föreslog cheferna att Domstolsverket skulle initiera en försöksverksamhet med en sådan gemensam telefonupplysning. Enligt förslaget skulle allmänheten nå upplysningen, som skulle vara bemannad med sex sekreterare samtidigt, varje dag under fyra timmar på ett gemensamt telefonnummer. Totalt skulle cirka 30 nämndsekreterare delta i verksamheten inom ramen för de ordinarie arbetsuppgifterna. Enligt förslaget skulle en för nämnderna gemensam informationsansvarig förestå riksupplysningen och också ha ansvar för nämndernas webbplats och övrig information. Förslaget innebar att antalet samtal skulle fördelas med 15 procent på den informationsansvarige, 55 procent på de större nämnderna och 30 procent på de mindre nämnderna.

---

<sup>12</sup> Utredaren föreslog att nämnderna skulle ombildas till särskilda domstolar inom tingsrätterna.

<sup>13</sup> Domstolsverket, beslut 2005-05-25, dnr 671-2005.

Några remissinstanser avstyrkte förslaget. Försöksverksamheten genomfördes inte utan arbetet fortsatte i Domstolsverkets projekt om hyresnämndernas arbetsformer.<sup>14</sup> I Domstolsverkets slutrapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* (dnr 778-2008, s. 10 och 11) konstaterades att de flesta hyresnämnder inte såg några större fördelar med en gemensam upplysning och att i uppdraget inte ingick att utreda om en sådan upplysning kan utformas på något annat sätt, t.ex. som en fristående organisation. Projekt- och styrgruppen la därför inte fram något förslag i denna fråga men uttalade att det var nödvändigt att kvalitetssäkra upplysningsverksamheten. Däremot föreslog man att nämnderna, genom det dåvarande samarbetsorganet BAHS, skulle tillsätta ett projekt som syftade till att utveckla webbplatsen.

I rapporten *Utveckling av hyres- och arrendenämndernas arbetsformer och webbplats, m.m.* (s. 7–9) föreslog i mars 2011 en av nämnderna inrättad kvalitetsgrupp bl.a. att samtliga nämnder skulle enas om upplysningsverksamhetens syfte och tydliggöra detta för alla medarbetare, att alla medarbetare som arbetar med upplysningsverksamheten skulle genomgå en metodutbildning och att kvalitetsgruppen skulle skapa en lathund som stöd till medarbetarna. Kvalitetsgruppen föreslog också att upplysningsverksamheten skulle samordnas på så sätt att alla nämnder lämnar upplysningar under minst två timmar varje vardag mellan samma klockslag. I rapporten föreslogs också att kvalitetsgruppen skulle få i uppdrag att dels undersöka möjligheterna till ett gemensamt telefonnummer, dels utreda förutsättningarna för en gemensam organisation för denna verksamhet. På hyresrättsdagarna i maj 2011 diskuterade hyresråden upplysningsverksamhetens syfte och gränser. Diskussionen resulterade i ett dokument, antaget av Hasso, som beskriver nämndernas ståndpunkt i dessa frågor. Vid ett möte i Hasso i januari 2012 konstaterades att det saknades förutsättningar att besluta om gemensamma öppettider och frågan skrinlades.

---

<sup>14</sup> Domstolsverket, beslut 2008-05-22, dnr 671-2005.

### 6.4.2 Utredningen om hyres- och arrendetvister

Enligt Utredningen om hyres- och arrendetvister bör formen för upplysningsverksamheten reformeras och verksamheten samordnas, oavsett om verksamheten förs över till domstol eller inte, enligt en modell som beskrivs nedan (se SOU 2012:82 s. 185–187).

Webbplatser med fyllig och uppdaterad information om handläggningsfrågor och om materiell rätt på verksamhetsområdet bör utgöra basen i upplysningsverksamheten. Webbplattformen bör utformas av Domstolsverket men den rättsliga informationen på webbplatserna bör nämnderna stå för. Webbplatserna ska kompletteras med en möjlighet för allmänheten att nå upplysningen på ett för hela landet gemensamt telefonnummer och en gemensam e-postadress. En funktion bör vara ansvarig dels för utbyggnaden och uppdateringen av webbplatserna, dels för samordningen av upplysningsverksamheten tillsammans med nämnderna. Denna funktion bör ha ett nära samarbete med Domstolsverket och finnas på någon av nämnderna.

Hur upplysningsverksamheten i övrigt ska organiseras bör vara en fråga för hyres- och arrendenämnderna. Utgångspunkten bör dock vara att frågor i första hand besvaras av nämndsekreterare från samtliga nämnder som en del av de ordinarie arbetsuppgifterna.

Endast ett fåtal av remissinstanserna yttrade sig särskilt i frågan om formen för upplysningsverksamheten och dess organisation. *Willands arrendatorförening* anförde att eftersom upplysningsverksamheten får anses mycket viktig bör den gemensamma upplysningscentralen nu sjasättas. *Östersunds tingsrätt* väckte frågan om inte upplysningsverksamheten skulle kunna flyttas till t.ex. Konsumentverket. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* ifrågasatte om en riksupplysningsverksamhet skulle skapa en bättre upplysningsverksamhet än den nuvarande. Nämnden anförde bl.a. att många frågor är lokalt betingade p.g.a. att vissa ärendetyper endast förekommer i delar av landet.

*Hyres- och arrendenämnden i Malmö* anförde bl.a. att upplysningsverksamheten tar mycket tid från kärnverksamheten och den har tydliga inslag av rådgivning och hjälp. Nämnden noterade vidare att allmänhetens förväntningar ofta ligger långt utanför det som ingår i serviceskyldigheten och att risken för att passera gränsen för det tillåtna därmed blir större. Enligt nämnden kan det



ifrågasättas om avsikten har varit att nämndernas upplysningsverksamhet ska ha den omfattning och inriktning som den har nu. *Egendomsnämndernas samarbetsorgan (ENSO)* anförde att följden med ett gemensamt telefonnummer för hela landet kan bli att det är svårt att återknyta kontakten med den person som man tidigare har satt in i ärendet.

## 6.5 Överväganden och förslag

**Förslag:** Hyres- och arrendenämnderna ska fullgöra den serviceskyldighet som följer av 4 och 5 §§ förvaltningslagen huvudsakligen genom en samordnad upplysningsverksamhet. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ska ansvara för samordningen av denna verksamhet. Nämnderna ska fördela tjänstgöringen i upplysningsverksamheten mellan sig. Om nämnderna inte kan enas om fördelningen ska frågan avgöras av Svea hovrätt.

Regeringen ska ge Domstolsverket i uppdrag att, i ett genomförandeprojekt tillsammans med nämnderna, förbereda samordningen av nämndernas upplysningsverksamhet.

**Bedömning:** Utgångspunkten bör vara att webbplatser ska utgöra basen i hyres- och arrendenämndernas upplysningsverksamhet.

### 6.5.1 Vilket reformbehov finns?

Nämndernas verksamhet gäller i stor utsträckning frågor om boendet, vilket berör alla människor. Hyres- och arrendelagstiftningen är komplicerad och delvis svårtillgänglig. Lagstiftningen är också i stora delar en social skyddslagstiftning. Det är därför enligt vår bedömning både naturligt och rimligt att medborgarna ges en relativt omfattande service på detta område även om nämndernas upplysningsverksamhet delvis verkar gå längre än vad som bestämmelserna i förvaltningslagen om myndigheternas serviceskyldighet

kräver.<sup>15</sup> Vi tycker också att det är rimligt att verksamheten även framöver tillhandahålls av det allmänna och alltså inte t.ex. förutsätter medlemskap i någon intresseorganisation. Dessutom har vi uppmärksammats på att bostadsrättsinnehavare som regel inte har möjlighet att få upplysningar genom någon intresseorganisation.

Ytterst handlar det om hur nämndernas resurser ska användas. Enligt vår bedömning bör en effektivisering inte huvudsakligen syfta till att totalt sett minska upplysningsverksamheten utan i stället till att utnyttja de befintliga resurserna på ett mer ändamålsenligt sätt. Vi tror dock att en reformerad upplysningsverksamhet i vart fall på sikt även kan medföra något lägre kostnader för verksamheten.

Efter vad vi kan bedöma håller nämndernas upplysningsverksamhet en hög kvalitet. Det finns dock utrymme för att ytterligare förbättra verksamheten. Ett sådant utvecklingsområde är att göra upplysningsverksamheten mer enhetlig över landet. Från nämndhåll har framförts att det är otillfredsställande att det finns skillnader i upplysningsverksamhetens omfattning och inriktning. Nämnderna har i olika sammanhang fört diskussioner om enhetliga öppettider för upplysningen utan att lyckas nå en överenskommelse.

Utgångspunkten bör vara att medborgarna så långt det är möjligt får samma service oavsett var man bor. Liksom anfördes i promemorian om en riksupplysning anser vi att nämndernas upplysningsverksamhet bör organiseras på så sätt att man uppnår de kvalitativa målen om god tillgänglighet, korrekt bemötande och korrekt information.<sup>16</sup> Det är också viktigt att upplysningsverksamhetens syfte klargörs för allmänheten, dvs. att verksamheten avser upplysningar och inte rådgivning.

Hyres- och arrendenämndernas webbplatser är välbesökta. Det är i längden resurseffektivt för myndigheterna att på internet publicera lättbegriplig information om förfarandet i nämnderna och om den materiella lagstiftningen. Möjligheterna är goda att lägga ut information även på andra vanliga språk. Genom informationen på internet kan nämnderna besparas en del frågor och informationen

---

<sup>15</sup> Se även Domstolsverkets promemoria *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder*, dnr 971-2001, s. 46.

<sup>16</sup> Se Riksupplysningen s. 3 och 6.

uppfyller också lättare kraven på att den ska vara enhetlig, objektiv och på en generell nivå. Strävan bör därför vara att försöka styra om så att frågeställarna i ännu högre utsträckning söker information på webbplatserna. Det är också av stort värde för den enskilde att när som helst kunna ta del av sådan information.

### **6.5.2 Vem bör bedriva upplysningsverksamheten på hyres- och arrendeområdet?**

Den första frågan är vem – nämnderna eller någon annan – som framöver ska ansvara för upplysningsverksamheten på hyres- och arrendeområdet. En fördel med att låta någon annan bedriva upplysningsverksamheten skulle vara att man undviker den potentiella problematiken med att den myndighet som lämnar upplysningar senare kan få pröva ett ärende som rör den sak som frågan gällde. Ett alternativ skulle vara att inrätta en helt separat organisation för detta ändamål. Den upplysningsverksamhet som nämnderna bedriver i dag är visserligen omfattande men inte av tillräcklig storlek för att det ska vara ändamålsenligt att skapa en fristående organisation. En sådan skulle nämligen bli alltför liten och sårbar.

Vad som står till buds om verksamheten skulle flyttas från nämnderna är i stället att låta upplysningen bedrivas av någon annan myndighet. I detta avseende ligger enligt vår bedömning Konsumentverket närmast till hands. Här finns redan en väl utvecklad, modern, samordnad och enhetlig upplysningstjänst som konsumenterna kan nå genom ett flertal kommunikationskanaler. Hyres- och arrendenämnderna tillämpar dock ett annat regelverk än konsumenträtten, som ofta är det regelverk som aktualiseras i de frågor som inkommer till Hallå konsument. Dessutom är hyres- och arrendelagstiftningen relativt omfattande och komplicerad. Som framhölls i motiven till 4 § förvaltningslagen bedrivs ofta serviceskyldigheten bäst och billigast av de myndigheter som handlägger ärendena. Vi anser därför att det i vart fall initialt finns en risk för att servicen till medborgarna skulle försämrats om verksamheten flyttas från nämnderna och att verksamheten dessutom skulle bli dyrare. Detta talar alltså emot att flytta verksamheten.

Ett annat tungt argument är att hyres- och arrendenämnderna värdesätter interaktiviteten mellan upplysningsverksamheten och ärendehantering. Dessutom är det väl inarbetat att det är möjligt

att kontakta nämnderna med allmänna frågor. Även om verksamheten skulle flyttas till någon annan myndighet skulle det finnas en risk för att allmänheten fortsätter att kontakta nämnderna med denna typ av frågor. Vi anser därför att nämnderna även fortsättningsvis bör ansvara för den huvudsakliga delen av upplysningsverksamheten på detta område. Däremot bör den samordnade upplysningsverksamheten för konsumenter i tillämpliga delar kunna utgöra en förebild för hur nämndernas upplysningsverksamhet kan utvecklas.

### **6.5.3 Vad bör upplysningsverksamheten omfatta och vem bör delta?**

Som framgått ovan handlar allmänhetens frågor många gånger om vad som gäller rättsligt i en viss beskriven situation. En sådan fråga kan senare bli föremål för en process i nämnden. Det är därför viktigt att upplysningsverksamheten bedrivs på ett sådant sätt att den inte riskerar att komma i konflikt med kravet på nämndernas opartiskhet. Av hyres- och arrendenämndernas policydokument om upplysningsverksamhetens syfte och gränser framgår också att nämnderna aldrig får ge några råd till den som ringer.

Enligt vår bedömning bör de upplysningar som hyres- och arrendenämnderna lämnar alltså även fortsättningsvis vara på en generell nivå. Upplysningarna bör avse allmän information om den aktuella lagstiftningen och om förfarandet i nämnderna. Som framgår av policydokumentet ska nämnderna t.ex. inte tolka avtal eller granska handlingar inom ramen för upplysningsverksamheten.

Utgångspunkten bör även i detta sammanhang vara en strävan att renodla domarrollen genom att delegera sådana uppgifter som inte kräver medverkan av en domare. Vi anser därför att upplysningsverksamheten, både avseende telefonsamtal och e-post, i princip helt ska utföras av nämndernas handläggare. Vid ett par av nämnderna är det också redan i dag handläggarna som står för en mycket stor andel av upplysningsverksamheten både per telefon och per e-post. Om en fråga är av en sådan karaktär att en erfaren handläggare inte kan besvara den rör det sig enligt vår bedömning normalt inte om en fråga som hör hemma inom upplysningsverksamheten. Vi återkommer nedan med förslag om hur handläggarnas redan i dag höga kompetens kan ytterligare stärkas. Som vi åter-

kommer till kan det dock i viss begränsad utsträckning vara motiverat att även hyresråd deltar i upplysningsverksamheten.

#### 6.5.4 Hur bör upplysningsverksamheten organiseras?

##### En samordnad upplysning

Som framgått ovan finns det ett behov av att göra upplysningsverksamheten mer enhetlig mellan hyres- och arrendenämnderna. Vi bedömer att en samordnad upplysning har bäst förutsättningar att både effektivisera verksamheten och underlätta uppfyllelsen av de kvalitativa målen om god tillgänglighet, korrekt information och korrekt bemötande. Efter vad vi förstått efterfrågar också de flesta av nämnderna någon form av samordning. Frågan är vad som utgör den bästa organisationsmodellen.

I promemorian om en riksupplysning övervägde man men avfärdade en modell som innebar att de större nämnderna skulle ta över de mindre nämndernas upplysningsverksamhet. Denna modell skulle nämligen bl.a. förutsätta att de större nämnderna tillfördes resurser från de mindre nämnderna, på ett sätt som med tanke på de övriga arbetsuppgifterna inte var försvarligt. En annan modell som övervägdes var att de mindre nämnderna skulle fortsätta med sin upplysningsverksamhet som hittills på lokal nivå medan de större nämnderna skulle sköta sin upplysningsverksamhet genom en gemensam telefonväxel. Även denna modell avfärdades eftersom inte heller den helt skulle kunna uppnå de kvalitativa mål som kan nås med en riksupplysning.<sup>17</sup> Vi instämmer i bedömningen att ingen av dessa modeller skulle utgöra en optimal organisationsmodell för upplysningsverksamheten.

I promemorian om en riksupplysning stannade man i stället för en modell där samtliga nämnder skulle medverka i den centrala upplysningsverksamheten.<sup>18</sup> En stor fördel med en sådan modell är att det skulle uppstå enhetlighet i landet om upplysningarnas omfattning och inriktning. Verksamheten skulle enligt vår bedömning kunna bli ännu mer professionell. En annan fördel med en samordnad upplysning skulle vara att man kan undvika att en fråge-

---

<sup>17</sup> Se Riksupplysningen s. 8 och 9.

<sup>18</sup> Se Riksupplysningen s. 9.

ställare ringer till flera nämnder med samma fråga. Vidare bedömer vi att upplysaren skulle få en i sammanhanget sund distans till frågeställaren. Det blir tydligt att det inte är en specifik nämnd som lämnar upplysningar utan det sker på central nivå. Även det kurativa inslaget skulle kunna bli mindre.

Från nämndhåll har påtalats att en riksupplysning med fasta telefontider skulle försvåra framför allt de mindre nämndernas planering, bl.a. med tanke på resor. Enligt vår bedömning bör det generellt sett vara mer effektivt att arbeta koncentrerat med upplysningsverksamheten under särskilda telefontider. På så sätt behöver handläggarna inte bli avbrutna av samtal från allmänheten under övrig tid och den negativa inverkan på ärendehanteringens kan därmed minska. Vi tror att det skulle vara möjligt att åstadkomma en schemaläggning som tillgodoser samtliga nämnders behov av att planera sin verksamhet.

Ett annat argument mot en samordnad upplysning är att vissa frågor är av lokal karaktär. Som framgått bör enligt vår bedömning upplysningar vara på en generell nivå och avsaknaden av lokal förankring bör därmed inte inverka negativt på upplysningsverksamheten. Vissa ärendetyper förekommer dock oftare vid vissa nämnder än andra. Det kan därför naturligen i dag finnas vissa kunskapsluckor. Vi tror dock att detta skulle kunna lösas dels genom utbildning, dels genom att frågor i möjligaste mån styrs till dem med mest kunskap och erfarenhet på området. Det kan dessutom tilläggas att i vart fall ett par av intresseorganisationerna har valt en nationell upplysningsverksamhet för sina medlemmar.

Efter en sammantagen bedömning föreslår vi därför att det ska skapas en samordnad upplysningsverksamhet där samtliga hyres- och arrendenämnder ska ingå. Enligt vår bedömning bör en sådan samordnad upplysningsverksamhet omfatta upplysningar per telefon och e-post och även upplysningar i form av information på webbplatserna. Av naturliga skäl kan inte besök ingå i en samordnad upplysning. Som kartläggningen visat är antalet besök från allmänheten dock få. Vi bortser därför från dessa i våra fortsatta överväganden. Inte heller de eventuella frågor som kommer in med vanligt brev bör omfattas av en samordnad upplysning.

Vi anser att det bästa egentligen skulle vara om nämnderna själva kunde komma överens om hur en samordnad riksupplysning närmare ska organiseras. En sådan överenskommelse skulle kunna

manifesteras i respektive nämnds arbetsordning. Nämnderna har på många områden en väl utvecklad samverkan. Erfarenheten har dock visat att de inte har lyckats komma överens när det gäller upplysningsverksamheten. För att en reformering ska komma till stånd anser vi det därför nödvändigt med en författningsreglering som anger huvuddragen i den samordnade upplysningen. Vi föreslår att en ny paragraf tas in i hyresnämndsinstruktionen – 5 a § – där det föreskrivs att hyres- och arrendenämnderna ska fullgöra den serviceskyldighet som följer av förvaltningslagen huvudsakligen genom en samordnad upplysningsverksamhet.

En centraliserad upplysningsverksamhet förutsätter att någon ansvarar för samordningen av denna. Enligt vår bedömning är det lämpligt om någon av nämnderna har detta samordningsansvar. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm är den i särklass största av nämnderna och tar också emot såväl flest telefonsamtal som e-postmeddelanden med allmänna frågor. Vi anser därför att det är lämpligt om Hyres- och arrendenämnden i Stockholm får bära samordningsansvaret. Detta samordningsansvar kan t.ex. utövas genom att en informationsansvarig utses som bl.a. får till uppgift att samordna upplysningsverksamheten administrativt, utveckla webbplatserna och ta initiativ till utbildningsinsatser.<sup>19</sup> Enligt vår bedömning är det dock inget som hindrar att en samordningsfunktion delas mellan flera medarbetare. Vi föreslår att det i den nya paragrafen om en samordnad upplysningsverksamhet ska föreskrivas att Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ska ansvara för samordningen av denna. Hur detta samordningsansvar närmare ska utövas blir ytterst en fråga för nämnden i Stockholm att bestämma.

## Dimensionering och fördelning mellan nämnderna

Utifrån de uppgifter som hyres- och arrendenämnderna redovisat om i vilka tidsintervall telefonsamtalen och e-postsvaren hamnat har vi uppskattat nuvarande tidsåtgång för upplysningsverksamheten per telefon till cirka 110 timmar per vecka och per e-post till cirka 15 timmar per vecka. Sammanlagt kan tidsåtgången alltså upp-

---

<sup>19</sup> Även i Riksupplysningen föreslog man att det skulle finnas en informationsansvarig, se s. 8.

skattas till cirka 125 timmar per vecka, dvs. motsvarande cirka tre årsarbetskrafter.<sup>20</sup> Vi vill dock poängtera att detta endast är en uppskattning. Till detta kommer viss tidsåtgång för arbetet med webbplatserna.

Vårt uppdrag går ut på att effektivisera upplysningsverksamheten. Utgångspunkten bör därför vara att tidsåtgången för verksamheten i vart fall inte bör öka. Som framgått ovan möjliggör förvaltningslagen också att serviceskyldigheten anpassas till den aktuella arbets- och resurssituationen. Vi anser därför att det är rimligt att den samordnade upplysningsverksamheten bör förfoga över cirka tre årsarbetskrafter.

Liksom Utredningen om hyres- och arrendetvister anser vi att webbplatserna bör utgöra basen i upplysningsverksamheten. Som statistiken visar har antalet besökare på dessa ökat stort under senare år. Redan i dag är internet för många säkert det mest naturliga sättet att söka information på. Vi utgår från att så kommer att vara fallet i ännu högre utsträckning i framtiden. Hyres- och arrendenämndernas webbplatser håller hög kvalitet men skulle kunna ytterligare byggas ut med fyllig information om handlägningsfrågor och om materiell rätt på verksamhetsområdet. Vidare skulle webbplatserna kunna kompletteras med en del texter på andra vanliga språk. Informationen på webbplatserna måste uppdateras kontinuerligt.

Som ett komplement till informationen på webbplatserna måste allmänheten kunna ställa frågor per telefon och e-post. Liksom framfördes i promemorian om en riksupplysning anser vi att serviceskäl talar för att telefonupplysningen ska vara öppen under såväl förmiddag som eftermiddag.<sup>21</sup> Bland annat mot bakgrund av vårt förslag om utförligare information på webbplatserna anser vi att en tillräcklig servicenivå är ett öppethållande under tre timmar varje arbetsdag, förlagsvis kl. 10–12 och 13–14. Vi anser att det är

---

<sup>20</sup> Vi har vid uppskattningen haft en beräkning som grund där vi multiplicerat antalet samtal och e-postsvar i respektive intervall med mittvärdet i varje intervall. I intervallet > 5 minuter användes alltså siffran 2,5 minuter, i intervallet 5–10 minuter siffran 7,5 etc. I intervallet  $\geq 30$  minuter använde vi siffran 45 minuter. Våra beräkningar visar att tidsåtgången för besvarandet av e-post uppgick till 12,5 timmar. Eftersom det finns en differens i nämndernas redovisning på så sätt att det för 20 e-postsvar saknas uppgift om tidsåtgång har vi uppskattat tidsåtgången för e-postsvar till cirka 15 timmar.

<sup>21</sup> I Riksupplysningen föreslogs att upplysningen skulle ha öppet under fyra timmar per dag, se s. 10.



rimligt att fem handläggare samtidigt bemannar upplysningen. En viss väntetid kan förmodligen uppstå, särskilt i semestertid då upplysningen kan behöva tillfälligt minska bemanningen. Så är dock fallet även vid andra myndigheter och är något som i viss utsträckning får accepteras. Ett sätt att underlätta för allmänheten är att ha en funktion där uppringaren kan välja att bli uppringd i stället för att stå i telefonkö.

Vi anser att det är lämpligt om nämnderna beslutar om fördelningen av tjänstgöringen i upplysningsverksamheten. En bestämmelse om detta ska därför tas in i den av oss föreslagna nya paragrafen. Vi tror att nämnderna kan nå en överenskommelse om fördelningen. Det bör dock föreskrivas att en utomstående myndighet ska avgöra frågan om nämnderna inte kan komma överens. Vid övervägandena av på vem denna uppgift bör ankomma finns det anledning att jämföra med vad som gäller när domstolar har ett samordnat tjänstgöringsansvar. Så är t.ex. fallet vid tingsrätternas beredskap för prövning av häktningsfrågor. Om tingsrätterna inom ett beredskapsområde inte kan enas om fördelningen av beredskapen avgörs frågan av den hovrätt under vilken den samordningsansvariga tingsrätten hör (3 § förordningen [1988:31] om tingsrätternas beredskap för prövning av häktningsfrågor m.m.). Även i andra fall beslutar hovrätten i tjänstgöringsfrågor, t.ex. i vissa fall när det gäller hyresråd och tekniska råd (se 31 § hyresnämndsinstruktionen och 41 § förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktionen). Av 2 kap. 1 § rättegångsbalken följer också att hovrätten allmänt har tillsyn över de domstolar, som hör under hovrätten.<sup>22</sup> Vi anser därför att det är lämpligt att en av hovrätterna får avgöra frågan om nämnderna inte kan enas om fördelningen mellan sig. Svea hovrätt är här *dels* som ensam överrätt för samtliga hyresnämndsbeslut, *dels* som överrätt även för arrendeärenden i den samordningsansvariga nämnden ett naturligt val. Vi föreslår att en bestämmelse om detta tas in i den nya paragrafen.

Nedan redovisar vi hur vi tänker oss att en samordnad upplysningsverksamhet skulle kunna bedrivas. Redovisningen ska endast ses som en utgångspunkt för hur en sådan framtida organisation närmare skulle kunna utformas. Vid våra överväganden har vi ut-

---

<sup>22</sup> Enligt vår bedömning bör motsvarande gälla beträffande tillsynen för hyres- och arrendenämnderna.

gått från att respektive nämnd ska bemanna upplysningsverksamheten med befintliga resurser.

En samordningsfunktion, som i och för sig kan utövas av flera medarbetare, ska finnas på Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. Funktionen ska motsvara 1 årsarbetskraft och bör delta i telefonupplysningen cirka 10 timmar per vecka. Därutöver bör funktionen, med visst bistånd från hyresråden (se mer om detta nedan), även besvara den absoluta merparten av de allmänna frågor som kommer in per e-post. Vi bedömer att det blir mest effektivt så, bl.a. genom bättre förutsättningar för användning av standardiserade svar. Tidsåtgången för e-postsvaren bör uppgå till 10–15 timmar per vecka. Resterande tid, motsvarande cirka halva arbetstiden, bör samordningsfunktionen ägna sig åt att utveckla och uppdatera webbplatserna, ta fram övrigt informationsmaterial (såväl externt som internt material), initiera och delvis själv medverka i utbildningar av medarbetarna i upplysningsverksamheten, ansvara för schemaläggning och annan samordning av verksamheten och i övrigt verka för en enhetlighet i upplysningsverksamheten.

Till upplysningsverksamhetens förfogande återstår 2 årsarbetskrafter. För bemanningen av telefonupplysningen går det åt 75 timmar (5 dagar x 3 timmar x 5 handläggare). Av dessa tar samordningsfunktionen 10 timmar och det återstår därmed 65 tjänstgöringstimmar att fördela mellan hyres- och arrendenämnderna. Det är en grannlaga uppgift hur denna fördelning ska ske. Vi har försökt att beakta olika faktorer som resultatet av kartläggningen, som dock måste tolkas med försiktighet, och nämndernas andelar av antalet årsarbetskrafter och antalet inkomna ärenden.

Eftersom samordningsfunktionen, motsvarande 1 årsarbetskraft, ska finnas i Hyres- och arrendenämnden i Stockholm anser vi att det är rimligt att handläggare från den nämnden, utöver samordnarens 10 timmar, endast bidrar med 5 timmar per vecka i telefonupplysningen.<sup>23</sup> Handläggare i Hyres- och arrendenämnden i Göteborg respektive Malmö ska bemanna upplysningen under sammanlagt 14 timmar respektive 11 timmar per vecka. Beträffande de mindre nämnderna har vi stannat för att det är lämpligast att inte göra någon differentiering mellan dessa utan att handläggare vid

---

<sup>23</sup> Vi bedömer att det vid Hyres- och arrendenämnden i Stockholm i dag går åt cirka en årsarbetskraft åt upplysningsverksamheten.

respektive av dessa nämnder ska bemanna upplysningen under sammanlagt 7 timmar per vecka. En sådan fördelning innebär att de flesta av de mindre nämnderna, i förhållande till sin storlek, får bidra till upplysningen i något högre utsträckning. Det gör dock dessa nämnder redan i dag. När en samordnad upplysning varit i kraft ett tag bör den utvärderas och vid behov bör justeringar av fördelningen ske.

Varje nämnd ska själv bestämma vilken eller vilka handläggare som ska delta i telefonupplysningen. En utgångspunkt bör vara att i första hand anlita de medarbetare som så önskar. Ett system som helt bygger på frivillighet framstår dock i nuläget inte som realistiskt. Förhoppningen är dock att den av oss föreslagna reformeringen ska göra verksamheten mer attraktiv för merarbetarna. Framöver kan man därför tänka sig att endast de medarbetare deltar som vill och i så fall får en avstämning ske mellan nämndernas budgetar. I kravprofilen inför nyanställning som handläggare kan det vara lämpligt att nämnderna särskilt framhåller upplysningsverksamheten.

Av de 2 årsarbetskrafterna återstår 15 timmar per vecka som kan disponeras av hyresråden. Under cirka 2 timmar per dag bör ett av hyresråden delta aktivt i upplysningsverksamheten och då besvara enstaka frågor, per telefon eller e-post, som handläggarna inte kan besvara. Samtliga hyresråd bör delta i lika stor utsträckning enligt ett rullande schema. För hyresråden blir det därmed aktuellt med ett tjänstgöringstillfälle ungefär var sjätte vecka. De 5 timmar som återstår per vecka bör disponeras av de hyresråd som ingår i webbredaktionen för att bl.a. skriva underlag till webbplatserna.

## Hur bör upplysningsverksamheten närmare bedrivas?

### *Upplysningar på webbplatser, telefon och e-post*

Vi anser som sagt att man bör sträva efter att förskjuta tyngdpunkten i hyres- och arrendenämndernas upplysningsverksamhet mot informationen på nämndernas båda webbplatser. Utgångspunkten bör vara att allmänheten ska hitta all information som man behöver på webbplatserna. Även nämndernas medarbetare använder redan i dag denna information som ett stöd i upplysningsverksamheten och stödet skulle förbättras om informationen byggs ut.

Vid utvecklingen av webbplatserna är det alltså viktigt att fokus ligger på vad allmänheten efterfrågar. Information rörande frågor som enligt vad statistiken utvisar ofta ställs bör prioriteras. Det är också viktigt att informationen är lättbegriplig och att språket är enkelt.

Hyresnämndernas webbplats innehåller visserligen en del information som rör bostadsrätter. På grund av webbplatsens namn – [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se) – finns det dock en viss risk för att denna information inte uppmärksammas. Mot bakgrund av vad som framkommit om behovet av information till bostadsrättsinnehavare kan det finnas skäl för hyresnämnderna att överväga om det inte bör skapas en separat webbplats för frågor om bostadsrätt.

Allmänheten bör nå telefonupplysningen på ett för hela landet gemensamt telefonnummer. Som framgått ovan bör särskilda telefontider gälla för upplysningen och dessa bör anges bl.a. på nämndernas webbplatser. Vid samtal till nämndernas ordinarie telefonnummer bör växeln ge besked om upplysningsverksamhetens telefontider och om telefonnumret dit. Motsvarande bör i huvudsak gälla om allmänheten direkt kontaktar en handläggare eller ett hyresråd.

Enligt vår bedömning skulle det vara lämpligt om uppringaren inledningsvis möts av en automatisk upplysning som *dels* kortfattat klargör upplysningsverksamhetens gränser, *dels* meddelar att information också finns tillgänglig på webbplatserna. Därefter bör uppringaren få göra ett knappval utifrån vad frågeställningen gäller. På så sätt kan ett samtal i möjligaste mån kopplas till en handläggare som har särskilda kunskaper och erfarenheter inom ett visst område. Det förekommer att en uppringare inte behärskar svenska. Enligt vår bedömning är det därför lämpligt om upplysningar också kan lämnas på i vart fall engelska. Även i detta avseende kan samtal styras till en handläggare med störst kompetens.

När det gäller allmänna frågor per e-post ska dessa skickas till en funktionsbrevlåda, vars e-postadress anges bl.a. på nämndernas webbplatser. Trots detta kan det förekomma att frågeställaren, medvetet eller av misstag, väljer att använda en specifik nämnds e-postadress. Frågan blir då om den aktuella nämnden ska besvara frågeställningen eller om nämnden i stället bör vidarebefordra den till funktionsbrevlådan. Vi utgår från att sådana ”felsända” allmänna frågor huvudsakligen kommer att vara en övergående företeelse. I

denna situation talar inte minst praktiska skäl för att den aktuella nämnden besvarar frågan. Sedan den samordnade upplysningen verkat ett tag bör en utvärdering ske och om det visar sig att felsända frågor förekommer i någon större omfattning och att det innebär ett problem får en lösning övervägas. Vid besvarandet av e-postfrågor bör i så stor utsträckning som möjligt standardiserade svar användas med i förekommande fall en hänvisning till information på någon av webbplatserna. Språket bör givetvis även i detta avseende vara enkelt och informationen lättbegriplig.

### *Utbildning av medarbetare och former för kvalitetssäkring*

Hyses- och arrendenämndernas medarbetare har hög kompetens och ofta även lång erfarenhet. En samordnad och mer effektiv upplysningsverksamhet kan dock kräva vissa utbildningsinsatser dels avseende den materiella rätten, dels när det gäller själva upplysningstekniken. Det senare kan bl.a. handla om gränsdragningen mellan upplysningar och råd och om hur man på ett korrekt sätt kan avsluta ett samtal när det är befogat. Vidare kan det finnas behov av fortbildning i engelska. Bland samordningsfunktionens uppgifter bör ingå att löpande initiera och till viss del själv medverka i sådan utbildning. Vidare bör funktionen verka för att policydokument hålls uppdaterade och för att samtalsmanualer, checklistor, bemötandeguiden etc. tas fram som stöd för upplysningsverksamheten. Ett annat led i kvalitetssäkringen av verksamheten kan vara att chefer, samordningsfunktionen och andra medarbetare medlyssnar på samtal och läser e-postsvar och därefter ger feedback.

Enligt vår uppfattning bör nämnderna kontinuerligt utvärdera den samordnade upplysningsverksamhetens effektivitet. Man kan t.ex. överväga om det skulle vara lämpligt att lämna upplysningar även via andra kommunikationskanaler, som t.ex. sociala medier eller en chattfunktion. Generellt sett är det effektivare med en chattfunktion i stället för telefonsamtal eftersom den bl.a. möjliggör flera konversationer samtidigt.

## Ett ytterligare genomförandeprojekt för Domstolsverket

En samordnad upplysningsverksamhet innebär förändrade arbetsätt och detta kräver praktiska förberedelser. I kapitel 3 har vi beskrivit det genomförandeprojekt som gäller förberedelsen av de tre större nämndernas administrativa samordning med en tingsrätt. Den samordnade upplysningsverksamheten rör samtliga hyres- och arrendenämnder och här uppkommer helt andra frågor att lösa. Vi föreslår därför att regeringen ska ge Domstolsverket i uppdrag att, i ett separat genomförandeprojekt tillsammans med nämnderna, förbereda samordningen av nämndernas upplysningsverksamhet. I uppdraget bör ingå att lösa de tekniska frågor som en samordnad upplysningsverksamhet per telefon och e-post förutsätter. Dessutom bör Domstolsverket bistå nämnderna i utvecklingen av webbplatserna. I uppdraget bör även ingå att stödja nämndernas arbete med utbildning av medarbetare och annan kvalitetssäkring av verksamheten.

### 6.5.5 Hur kan upplysningsverksamheten förbättras i övrigt?

Vi anser som framgått att en samordnad upplysningsverksamhet har bäst förutsättningar att effektivisera och förbättra upplysningsverksamheten. Även inom ramen för den befintliga modellen finns det dock utrymme för förbättringar. Hyres- och arrendenämnderna bör t.ex. intensifiera arbetet med att utveckla webbplatserna. Dessa är en viktig kanal för information till allmänheten och utgör även ett bra stöd åt medarbetarna i upplysningsverksamheten. Nämnderna bör också ta fram interna manualer för upplysningsverksamheten. Vi anser också att nämnderna bör verka för att upplysningsverksamheten i ännu högre utsträckning ska bedrivas av handläggarna. För att åstadkomma detta kan det vara nödvändigt med vissa utbildningsinsatser. Det bör föras en kontinuerlig dialog mellan nämnderna om upplysningsverksamhetens syfte och gränser och man bör verka för en enhetlig servicenivå över landet.

# 7 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

## 7.1 Förslagen avseende organisationsfrågan, notariatjänstgöringen och upplysningsverksamheten

**Förslag:** Lagändringarna när det gäller de större hyres- och arrendenämndernas administrativa samordning med en tingsrätt ska träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

**Bedömning:** Förordningsändringarna avseende den utökade notariatjänstgöringen bör träda i kraft samtidigt som organisationsförändringen.

Det finns inget behov av övergångsbestämmelser i dessa avseenden.

Vårt förslag om att de större nämnderna administrativt ska samordnas med en tingsrätt förutsätter praktiska förberedelser. Som framgår av kapitel 3 föreslår vi att detta arbete ska utföras inom ramen för ett genomförandeprojekt. När arbetet kan vara slutfört är svårt att bedöma i dagsläget. Enligt vår uppfattning är det därför lämpligt att det överläts på regeringen att bestämma tidpunkten för ikraftträdandet av ändringarna i 3 och 6 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Övriga ändringar när det gäller organisationsfrågan rör förordningar och här förfogar regeringen över ikraftträdandet, vilket naturligtvis bör sammanfalla med tidpunkten för ikraftträdandet av ändringarna i nämndlagen.

Vi bedömer att vårt förslag om en utvidgad möjlighet att fullgöra notariatjänstgöring i nämnderna kommer att få störst genom-

slag i de större nämnderna. Det är därför lämpligt om dessa ändringar träder i kraft samma dag som ändringarna när det gäller organisationsfrågan. Förslaget innefattar endast ändringar på förordningsnivå och regeringen förfogar därför över frågan.

Vi föreslår även beträffande den samordnade upplysningsverksamheten att denna ska förberedas inom ramen för ett genomförandeprojekt. Här ingår bl.a. att lösa frågor av teknisk art, att utbilda medarbetarna, att ta fram manualer och att i vart fall påbörja utvecklingen av nämndernas webbplatser. Även i detta avseende är det därför svårt att bedöma när ett ikraftträdande tidigast kan ske. Vi avstår därför från att föreslå något datum för detta. Förslaget beträffande upplysningsverksamheten innebär endast en ny bestämmelse i en förordning och regeringen förfogar därför över ikraftträdandet. Enligt vår mening är det inget som hindrar att ändringarna avseende organisationen respektive upplysningsverksamheten träder i kraft vid olika tidpunkter.

Enligt vår bedömning saknas det behov av övergångsbestämmelser när det gäller de här aktuella frågorna.

## 7.2 Förslagen avseende förfarandet och delegation

**Förslag:** Författningsändringarna när det gäller förfarandet och delegation ska träda i kraft den 1 juli 2017.

När det gäller krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet ska äldre föreskrifter gälla.

Det är särskilt angeläget att våra förslag när det gäller förfarandet och delegation genomförs så snart som möjligt. Dessa förslag kräver inte så omfattande förberedelser som våra övriga förslag. Enligt vår bedömning bör ikraftträdandet av dessa förslag därför inte anstå i avvaktan på att övriga förslag kan träda i kraft, trots att det kan innebära att ändringar i samma lag eller förordning träder i kraft vid skilda tidpunkter. Med beaktande av remissförfarandet och den tid som behövs för den fortsatta beredningen inom Regeringskansliet samt, när det gäller förfaranderegleringen, riksdagsbehandlingen bedömer vi att ikraftträdandet tidigast kan ske den 1 juli 2017.



Utgångspunkten när det gäller ikraftträdandet av processrättslig lagstiftning är att nya regler ska börja tillämpas genast efter ikraftträdandet. Det innebär att de ska tillämpas på varje processuell företeelse som inträffar efter det att regleringen har trätt i kraft. När det gäller krav på prövningstillstånd vid överklagande av ett beslut som har meddelats före ikraftträdandet bör dock, på samma sätt som vid tidigare reformer angående prövningstillstånd, äldre regler gälla (se t.ex. prop. 2004/05:131 s. 219).

Vi föreslår att det i dag gällande överklagandeförbudet för en del av nämndernas beslut delvis ska tas bort. Enligt vår bedömning finns det inte behov av att inskränka rätten att överklaga dessa beslut i tiden. Inte heller i övrigt finns det, med undantag för vad som ovan sagts om prövningstillstånd, behov av några övergångsbestämmelser.



## 8 Konsekvenser av förslagen

### 8.1 Inledning

Enligt uppdragsbeskrivningen ska utredaren belysa vilka konsekvenser de föreslagna ändringarna bedöms få för hyres- och arrendenämnderna. Utredaren ska redovisa de kostnader och konsekvenser i övrigt som förslagen kan komma att medföra, t.ex. för sakägare. Om förslagen kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska utredaren föreslå hur dessa ska finansieras.

Vi har i de föregående kapitlen analyserat fördelar och nackdelar med våra förslag i de olika delar som ingår i uppdraget. Nedan redovisar vi mer övergripande och sammanfattande de olika konsekvenserna av våra förslag. Särskilt när det gäller de processuella förslagen är det svårt att bedöma hur stort genomslag förslagen kommer att få. Här kan vi bara göra mycket generella uppskattningar. Framtiden får utvisa det närmare resultatet.

### 8.2 Konsekvenser av förslaget om att administrativt samordna de större nämnderna med en tingsrätt

**Bedömning:** Förslaget kommer att innebära ett mer effektivt resursutnyttjande och en mindre sårbar organisation.

I kapitel 3 har vi redovisat fördelarna med att även de större nämnderna blir administrativt samordnade med en tingsrätt och kommit fram till att detta kommer att medföra bl.a. såväl administrativa vinster som bättre förutsättningar för ett arbetsutbyte mellan nämnden och tingsrätten. Åtminstone en del av de medarbetare som i dag arbetar med administration i nämnden, i synnerhet när det gäller nämnden i Stockholm, kommer att kunna ägna

sig åt andra arbetsuppgifter i nämnden. Om nuvarande organisationsmodell kvarstår går man miste om dessa vinster.

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har redan i dag lokaler i Göteborgs tingsrätts byggnad och har samma myndighetschef som tingsrätten. För medarbetarna vid denna nämnd kommer därför vårt förslag i organisationsfrågan i praktiken inte innebära några stora förändringar. Mer omfattande blir omställningen för medarbetarna i de båda andra av de större nämnderna. När det gäller Hyres- och arrendenämnden i Stockholm blir det dock oavsett om vårt förslag realiserar eller inte en rätt stor förändring genom den planerade samlokaliseringen med Nacka tingsrätt och flytten till nya lokaler. Enligt Domstolsverkets bedömning kommer genom flytten lokalkostnaden för nämnden att sänkas med 2,5 miljoner kr per år.

Hyres- och arrendenämnden i Malmö har i dag lokaler i Hovrättens över Skåne och Blekinge byggnad. Malmö tingsrätts lokaler rymmer i dag inte fler medarbetare. Det har dock sedan några år pågått diskussioner om nya lokaler för tingsrätten men det är oklart när i tiden det kan bli aktuellt med sådana. Ett alternativ är att organisationsförändringen när det gäller nämnden i Malmö får anstå i avvaktan på att lokalfrågan har blivit löst. Enligt vår bedömning skulle det dock vara mindre lämpligt att en av nämnderna har en organisationsmodell som avviker från de övriga. Trots att det inte är optimalt kan det därför under en övergångsperiod bli så att Hyres- och arrendenämnden i Malmö får stanna kvar i sina nuvarande lokaler fastän nämnden är administrativt samordnad med tingsrätten. När Hyres- och arrendenämnden i Malmö flyttar till tingsrätten kommer lokaler i hovrättens byggnad att friställas. Hur detta ska hanteras får bli en fråga att lösa inom ramen för den interna lokalförsörjningen inom Sveriges Domstolar.

Medarbetarna vid de större hyres- och arrendenämnderna kommer även framöver att ha samma anställningsmyndighet som nu. När det gäller chefskapet för de större nämnderna är nuvarande anställningar tidsbegränsade och kommer därför att upphöra. Hur verksamheten vid hyres- och arrendenämnden närmare ska ledas och styras efter en organisationsförändring får bli en fråga för tingsrättens ledning att bestämma.

Den administrativa samordningen kommer att kräva vissa informations- och utbildningsinsatser. Som framgår av kapitel 3

föreslår vi att Domstolsverket ska få i uppdrag att tillsammans med de tre större hyres- och arrendenämnderna och respektive tingsrätt förbereda samordningen. Kostnaderna för detta får rymmas inom ramen för befintliga anslag. Konsekvenserna för sakägare och allmänheten av våra förslag i organisationsfrågan bedömer vi bli enbart positiva eftersom dessa kommer att leda till ett mer effektivt resursutnyttjande och en mindre sårbar organisation.

### 8.3 Konsekvenser av förslaget om en utökad delegation

**Bedömning:** Förslaget kommer att innebära ett mer effektivt utnyttjande av hyres- och arrendenämndernas resurser och en effektivare handläggning med bibehållen rättssäkerhet. Vi bedömer att handläggarna vid nämnderna kommer att klara av de tillkommande arbetsuppgifterna utan någon personalförstärkning.

Våra förslag om en utökad delegation av arbetsuppgifter till handläggare och notarier syftar till en mer ändamålsenlig hantering av ärenden och en förstärkt beredningsorganisation. Förslagen förväntas få flera positiva konsekvenser genom att de innebär ett mer effektivt utnyttjande av nämndernas resurser och en effektivare handläggning. Detta gynnar parterna. Genom förslagen kan hyresråden ägna sig åt sådan verksamhet som kräver kvalificerade domarinsatser. Handläggare, notarier och beredningsjurister ges förbättrade utbildnings- och utvecklingsmöjligheter. Förslagen kan härigenom bidra till att göra det lättare att rekrytera och behålla skicklig personal.

En viktig del av vårt förslag i delegationsfrågan gäller möjligheten att delegera även själva avgörandet av ärenden om avstående från besittningsskydd för bostadslägenheter och lokaler till handläggare. Denna ärendekategori är mycket stor. Under år 2014 kom det in sammanlagt cirka 17 500 sådana ärenden till nämnderna, vilket motsvarar drygt hälften av alla ärenden. Redan i dag bereder vanligen handläggare dessa ärenden ända fram till avgörandet då ärendena lämnas vidare till hyresråd för beslutsfattande. För den handläggare som är insatt i ett sådant ärende kommer den åter-

stående åtgärden att fatta beslut i ärendet oftast innebära endast en marginell arbetsinsats. Vi ser här en stor effektiviseringspotential. Inte heller åtgärden att pröva om ett överklagande har kommit in i rätt tid kommer att vara särskilt arbetskrävande för handläggarna. Vi bedömer därför att handläggarna vid nämnderna kommer att klara av dessa nya arbetsuppgifter utan någon personalförstärkning.

Den utökade delegationsmöjligheten kräver vissa utbildningsinsatser för handläggarna. Insatserna får lämpligen arrangeras inom ramen för de sedvanliga utbildningstillfällena som erbjuds handläggarna vid hyres- och arrendenämnderna.

Enligt vår bedömning krävs för att vårt förslag om en utökad delegation till notarier ska få fullt genomslag att den av oss föreslagna utvidgade möjligheten att fullgöra notarietjänstgöring vid nämnden utnyttjas. Nämnderna får föra en dialog med Domstolsverket om sådana anställningar.

## 8.4 Konsekvenser av förslagen om ändringar i det processuella regelverket

**Bedömning:** Förslagen kommer innebära att nämndernas och hovrätternas prövning av hyres- och arrendeärenden och mål blir mer ändamålsenlig och effektiv. Handläggningstiderna kan förkortas och kostnaderna för framför allt det allmänna kan minska.

### 8.4.1 Allmänt om förslagen

Förslagen syftar till att skapa ett modernare och mer ändamålsenligt förfarande för prövning av hyres- och arrendeärenden och mål. Våra förslag kan antas leda till en rad positiva konsekvenser. Hyres- och arrendenämndernas och hovrätternas verksamhet kan bedrivas mer effektivt. Handläggningstiderna kan förkortas och risken för inställda sammanträden minskar. Detta innebär i sin tur bl.a. att medborgarnas berättigade krav på att få sin sak prövad inom rimlig tid bättre kan tillgodoses och att vittnen i många fall inte behöver inställa sig till en förhandling i hovrätten. Kortare handläggningstider innebär också tids- och arbetsvinster för såväl

parter och eventuella ombud som för nämnderna och hovrätterna. Våra förslag innebär sannolikt att kostnaderna för det allmänna kan minska och även till viss del parternas kostnader för förfarandet (jfr prop. 2004/05:131 s. 220).

#### **8.4.2 Sammansättningsregler och sammanträden**

Förslagen till ändringar i sammansättningsreglerna och i reglerna om när hyres- och arrendenämnderna ska hålla sammanträde syftar till att handläggningen i större utsträckning ska kunna anpassas till förhållandena i det enskilda fallet. Detta bidrar till ett effektivare förfarande, vilket gynnar såväl parterna som nämnderna. Dessutom innebär förslaget vissa direkta kostnadsbesparingar när det gäller arvode till intresseledamöter och resor för nämnden.

Förlängningstvister på grund av obetald hyra har av hyresnämnderna nämnts som ett exempel på en ärendetyp där det ofta skulle lämpa sig att avgöra ärendet utan deltagande av intresseledamöter. Antalet förlängningstvister har under de senaste åren uppgått till cirka 2 500. I en del av dessa är grunden givetvis någon annan än obetalda hyror. Enligt en uppskattning är andelen förlängningstvister där obetalda hyror åberopas som enda grund cirka 25 procent men uppskattningen är behäftad med osäkerhet. Om man ändå utgår från denna uppskattning skulle alltså ytterligare drygt 600 tvister av detta slag kunna avgöras utan intresseledamöter. Lagändringen förväntas få genomslag även för andra ärendetyper, t.ex. för vissa ärenden om godkännande av förbättringsarbeten, men här är det svårare att göra några beräkningar. Det är inte möjligt att mer i detalj beräkna vilka ekonomiska konsekvenser som ändringarna i de aktuella reglerna kan medföra. Sammantaget bör förslaget dock innebära minskade kostnader framför allt för staten. När det gäller de ändrade sammansättningsreglerna är vi medvetna om att förslaget kan förväntas få störst effekt för de större nämnderna.

### 8.4.3 Dokumentation med ljud och bild av förhör

Förslaget om att hovrätterna vid sin prövning som huvudregel ska använda videoupptagningar av förhören vid nämnderna skapar förutsättningar för en mer ändamålsenlig handläggning utifrån utgångspunkten att tyngdpunkten i rättsskipningen ska ligga i första instans (jfr prop. 2004/05:131 s. 220). Även om tilläggsförhör sannolikt kommer att bli vanligare i dessa mål jämfört med andra kan förslaget förväntas bidra till en effektivare hovrättsprocess. Färre vittnen kommer att behöva inställa sig till en förhandling i hovrätten. Detta innebär minskade kostnader och en minskad risk för inställda förhandlingar.

Domstolarna har i dag utrustning för inspelning och uppspelning av ljud och bild. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm har i dag bara tillgång till permanent utrustning för inspelning av ljud. I avvaktan på flytten till de nya lokalerna får tekniken lösas tillfälligt, t.ex. genom portabel utrustning. Kostnaden för denna bedömer vi som förhållandevis låg och den får rymmas inom ramen för befintliga anslag. Om tekniken av något skäl inte skulle vara tillgänglig vid ikraftträdandet får det anses innebära en sådan omständighet som utgör särskilda skäl mot att dokumentera ett förhör med ljud och bild (se prop. 2004/05:131 s. 108). Det kommer att krävas vissa utbildningsinsatser när det gäller den tekniska utrustningen. Kostnaden för utbildningen bedömer vi bli låg och bör kunna hanteras med befintliga resurser.

### 8.4.4 Överklagande av hyres- och arrendenämndernas beslut

Även förslaget om att utvidga systemet med prövningstillstånd till att omfatta också hyres- och arrendenämndernas beslut skapar förutsättningar för en mer ändamålsenlig handläggning utifrån utgångspunkten att tyngdpunkten i rättsskipningen ska ligga i första instans (jfr prop. 2004/05:131 s. 220).

Under de senaste åren har det i genomsnitt årligen kommit in drygt 400 hyresmål till Svea hovrätt. När det gäller överklagade arrendenämndsärenden saknar vi fullständig statistik men antalet arrendeärenden hos hovrätterna är sannolikt mycket lågt. Kravet på prövningstillstånd kommer att innebära att hovrätterna tar upp färre mål till fullständig prövning. Som vi redovisade i avsnitt 5.6.1



visar en undersökning från Svea hovrätt att hovrätten meddelar prövningstillstånd i cirka 41 % av alla tvistemål. Om Svea hovrätt skulle meddela prövningstillstånd med samma frekvens i hyresmålen skulle det alltså innebära att hovrätten skulle ta upp cirka 160 mål till fullständig prövning per år. Den oinskränkta möjligheten för parterna att i hovrätten åberopa nya omständigheter och bevis och det förhållandet att prövningstidpunkten ofta sammanfaller med tidpunkten för hovrättens avgörande kommer dock sannolikt innebära att hovrätten oftare kommer att bevilja prövningstillstånd i hyres- och arrendemål jämfört med övriga mål. Även om kravet på prövningstillstånd när det gäller de mål där hovrätten meddelar prövningstillstånd kommer att innebära ett extra moment av prövning bedömer vi att förslaget medför effektivitetsvinster. Parterna gynnas av att handläggningen i hovrätten blir snabbare. Vi bedömer att ett krav på prövningstillstånd inte i nämnvärd utsträckning skulle försvåra för den enskilde att få ett avgörande fullständigt prövat i hovrätten när detta är motiverat.

Enligt vårt förslag kommer det i fortsättningen vara möjligt att utan inskränkning överklaga beslut om dispenser vid arrende, förbehåll vid blockuthyrning och avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet och lokal. Vi bedömer att det kommer att vara mycket ovanligt med överklaganden i dessa ärendetyper. Det är dock av värde för parterna att kunna få till stånd en överprövning när nämnden har avslagit en ansökan.

När det gäller beslut om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning föreslår vi att hyresnämnden ska kunna tillåta att ärenden av särskilt prejudikatintresse överklagas. Vi bedömer att hyresnämnden relativt sällan kommer att tillåta sådana överklaganden. Möjligheten till praxisbildning i hovrätten gynnar dock parterna och kan även bidra till att minska antalet tvister.

Vårt förslag om att Svea hovrätt ska få möjlighet att skriva av ett mål vid klagandens utevaro kommer i normalfallet kräva att klaganden inställer sig till hovrätten när det blir aktuellt att hålla förhandling eller syn. Genom förslaget kommer hovrättens sakprövning att kunna begränsas till de fall där klaganden får anses ha visat ett intresse av att målet överprövas.

### 8.4.5 Kostnads- och ersättningsfrågor

Vi föreslår att en part som huvudregel ska stå för ersättningen till en förhörsperson som parten har åberopat. Efter vad vi har förstått råder det delvis olika praxis mellan nämnderna när det gäller utbetalning av ersättning till förhörspersoner. Vid i vart fall en av hyres- och arrendenämnderna får parterna redan i dag själva bekosta ersättningen till åberopade personer. Så kommer nu att bli fallet även vid de övriga av hyres- och arrendenämnderna. Vi bedömer att undantagsregeln när ersättning ska utgå av allmänna medel sällan kommer att bli tillämplig. Av tillgänglig statistik framgår att hyres- och arrendenämnderna under år 2015 gjorde utbetalningar till vittnen om cirka 100 000 kr. Vårt förslag kommer därför sannolikt att medföra en årlig besparing för staten i denna storleksordning.

Vi föreslår att rättegångskostnadsregeln i 18 kap. 6 § rättegångsbalken ska bli tillämplig i hyres- och arrendenämnden. Enligt vår bedömning kommer det sannolikt sällan bli aktuellt att med stöd av denna förplikta en part att betala motpartens rättegångskostnader. Däremot kan själva existensen av regeln bidra till att parterna blir mer omsorgsfulla i sin processföring.

Som har framgått av avsnitt 5.7.3 har vi övervägt om det bör införas ansökningsavgifter för handläggningen i hyres- och arrendenämnden men valt att inte föreslå det. Härigenom kommer staten att gå miste om intäkter. Eftersom vi har stannat för att inte föreslå några avgifter har vi inte heller närmare övervägt med vilket belopp sådana i så fall skulle utgå. Redan en avgift om 500 kr per ärende skulle dock ge en årlig intäkt till staten om cirka 13,5 miljoner kr.<sup>1</sup>

### 8.4.6 Övriga förslag

Vårt förslag om kvalifikationskrav för ombud kan förväntas bidra till en bättre processföring i nämnderna. Förslaget om att ett avflyttningsåläggande inte längre kommer att förutsätta ett yrkande innebär att hyresnämnderna och Svea hovrätt behöver ägna något

---

<sup>1</sup> Vid beräkningen har vi utgått från antalet inkomna ärenden under år 2014, nämligen 30 829, och exkluderat de ärenden som rör s.k. obligatorisk medling avseende lokaler, vilka utgör 3 992. Eftersom antalet medlingsärenden avseende anläggningsärenden är få har vi avstått från att exkludera dessa vid beräkningen.

mindre tid åt materiell processledning. Vårt förslag om en ändrad lydelse av bestämmelsen om skyldigheten att betala hyra under uppskovstiden minskar risken för att bestämmelsen i den praktiska tillämpningen leder till ett otillfredsställande resultat.

## 8.5 Konsekvenser av förslaget om en samordnad upplysningsverksamhet

**Bedömning:** En samordnad upplysningsverksamhet kommer att effektivisera verksamheten och bidra till god tillgänglighet, korrekt information och korrekt bemötande. På sikt kan samordningen medföra att kostnaden för verksamheten blir något lägre än i dag. Kostnaderna för tekniken och för förberedelsearbetet inför samordningen bedöms inte bli större än att de kan hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Vi bedömer att förslaget om en samordnad upplysningsverksamhet kommer att effektivisera verksamheten och underlätta uppfyllelsen av de kvalitativa målen om god tillgänglighet, korrekt information och korrekt bemötande. Detta gynnar givetvis allmänheten. Enligt vår bedömning kommer förslaget inte att innebära några nackdelar för allmänheten. Vi bedömer att förslaget på sikt kan medföra att kostnaden för upplysningsverksamheten blir något lägre, särskilt om den effektiviseringspotential som utbyggda webbplatser innebär utnyttjas fullt ut.

En samordnad upplysning innebär ett ändrat arbetssätt och därmed en omställning för medarbetarna. Som vi har beskrivit i kapitel 6 förutsätter reformen praktiska förberedelser inom ramen för ett genomförandeprojekt. Olika utbildnings- och informationsinsatser kommer att krävas. Det är inte möjligt att nu beräkna kostnaden för den tekniska lösningen när det gäller den samordnade upplysningsverksamheten och för förberedelsearbetet av denna. Vi bedömer dock att kostnaderna inte kommer att bli större än att de kan hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Vårt förslag innebär att hyresråd ska delta i upplysningsverksamheten i mindre utsträckning än vad som vanligen sker i dag. Den tid som frigörs kan ägnas åt ärendehantering, vilket kan bidra till att korta handläggningstiderna.



## 9 Författningskommentarer

### 9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

#### 8 kap.

31 § Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 2, 3, 7, 17, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 eller 6 b § får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.

Paragrafen innehåller bestämmelser om instansordningen och om överklagbarheten av arrendenämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.2.

Ändringen innebär att beslut om förbehåll eller annat avtalsvillkor vid jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende, till skillnad från tidigare, kan överklagas. Paragrafens andra stycke, som innehöll ett förbud mot att överklaga dessa ärendetyper, har därmed tagits bort.

Paragrafen har också ändrats språkligt.

31 a § Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas, om inte annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.

I paragrafen finns allmänna bestämmelser om handläggningen av överklagade arrendenämndsbeslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.1.

Paragrafen är tillämplig vid överklagande av arrendenämndens beslut i frågor enligt såväl jordabalken som lagen (1957:390) om fiskearrenden och lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Ändringen består i att paragrafens tidigare gällande andra stycke, där det föreskrevs att det inte krävs prövnings-

tillstånd för att hovrätten ska pröva arrendenämndens beslut, har tagits bort. Numera krävs det alltså prövningstillstånd för överprövning i hovrätten. Detta följer av 39 § andra stycket ärendelagen. Grunderna för när prövningstillstånd ska meddelas anges i 39 § tredje stycke ärendelagen.

## 12 kap.

52 § *Om hyresnämnden bifaller hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, får i beslutet skäligen uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. När hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.*

*Om förlängningstvisten avgörs efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, gäller 51 § första stycket i fråga om hyresvillkoren för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppskov med avflyttningen när hyresavtalet har upphört att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 5.10.2.

Genom ändringen i *andra stycket* framgår numera att hyresvillkoren ska gälla så länge hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten. Om nämnden har medgett uppskov är hyresgästen alltså skyldig att betala hyra under hela uppskovstiden oavsett om han eller hon väljer att flytta innan denna tid har löpt ut.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

70 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § *sjätte stycket*, 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 45 a, 49, 52, 54, 55 e, 56, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 35, 40 eller 59 § får inte överklagas. *Hyresnämnden får dock tillåta att ett beslut som avses i 35 eller 40 § överklagas, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.*

I paragrafen finns bestämmelser om överklagbarheten av hyresnämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.2.

Ändringen i *första stycket* innebär att beslut om förbehåll vid blockuthyrning och om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande, till skillnad från tidigare, kan överklagas.

Av paragrafens *andra stycke* första mening framgår att beslut i frågor om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning samt uppskovsbeslut beträffande lokaler, liksom tidigare, inte får överklagas. Genom tillägget i andra meningen införs när det gäller lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning dock en möjlighet för hyresnämnden att, när nämnden anser att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen, tillåta ett överklagande till hovrätten. Rätt att överklaga kan t.ex. komma i fråga när det helt saknas vägledande uttalanden eller om det förekommer motstridiga uttalanden i den juridiska doktrinen. Framför allt bör det dock föreligga skäl för hyresnämnden att medge fullföljdsrätt om nämndernas praxis är splittrad (jfr prop. 1988/89:78 s. 35). Om hyresnämnden tillåter ett överklagande gäller de vanliga reglerna om prövningstillstånd i hovrätten. Det innebär alltså att det är Svea hovrätt som slutligen avgör om ett beslut fullständigt ska överprövas av domstolen.

## **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.
2. Äldre föreskrifter gäller i fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

*Punkten 1* innebär att lagen träder i kraft den 1 juli 2017.

I *punkten 2* föreskrivs att äldre föreskrifter gäller i fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet. Det innebär att beslut som arrendenämnden har meddelat före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna inte omfattas av något krav på prövningstillstånd.

## 9.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

16 § Beslut av arrendenämnden i *en* fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde *eller i en fråga som avses i 3, 4, 5 eller 6 §* får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden *finns*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om instansordningen och om överklagbarheten av arrendenämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.2.

Ändringen innebär att beslut om förbehåll eller annat avtalsvillkor vid fiskearrende, till skillnad från tidigare, kan överklagas. Paragrafens andra stycke, som innehöll ett förbud mot att överklaga dessa ärendetyper, har därmed tagits bort.

Paragrafen har också ändrats språkligt.

## 9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

2 § Arrendenämnden *ska bestå* av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om annat inte följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna *ska* den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. företagande av *en* förberedande åtgärd,
2. prövning av *en* fråga om avvisning av *en* ansökan eller avskrivning av *ett* ärende,
3. handläggning av *ett* överklagande,
4. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
5. prövning av *en* fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det med hänsyn till vad ärendet gäller *är tillräckligt att nämnden består av ordföranden ensam*, och
6. prövning av *en* fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan företas av ordföranden enligt andra stycket och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och



erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. *För en anställd vid hyresnämnden gäller detsamma handläggningen av enkla ärenden som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3, 4, 5 eller 6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.* Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

Ledamot *ska* vara svensk medborgare och får inte vara underårig och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendenämndens sammansättning och om möjligheten att delegera arbetsuppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.3 när det gäller sammansättningsreglerna och i avsnitt 4.3 när det gäller delegation.

I *andra stycket* 5 görs en ändring av förutsättningarna för när arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid sakprövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom. Arrendenämnden är beslutsför med ordföranden ensam om det med hänsyn till vad ärendet gäller är tillräckligt. Nämnden ska här göra en samlad bedömning av ärendets karaktär i varje enskilt fall. Parternas bestämmande inflytande över beslutförhetsfrågan har tagits bort men nämnden bör inför sitt ställningstagande i sammansättningsfrågan inhämta parternas synpunkter och argumentation (jfr prop. 2015/16:56 s. 13). Bestämmelsen är tillämplig såväl i ärenden där sammanträde hålls som där avgörandet sker på handlingarna. Ärenden som framför allt kan vara aktuella att avgöra utan intresseledamöter är sådana där skälighetsavvägningar inte utgör en väsentlig del i prövningen.

Genom tillägget i *tredje stycket* införs en möjlighet att delegera avgörandet av enkla ärenden om dispenser vid jordbruks-, bostads-, anläggnings- och fiskearrende till handläggare i hyresnämnden. I detta avseende gäller inte delegationsmöjligheten i förhållande till en handläggare vid en tingsrätt på samma ort som nämnden. En grundläggande förutsättning för att delegation ska få ske är att den anställda har tillräcklig kunskap och erfarenhet. Som exempel på en ärendetyp som kan lämna sig för delegation kan nämnas ärenden där grunden för dispensen är ett framtida byggande av vindkraftverk och där prövningen är standardiserad. Närmare föreskrifter om delegation när det gäller handläggningen av dessa ärendetyper finns i 15 a § förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

3 § Hyresråd är ordförande i arrendenämnd. *Lagmannen* i tingsrätten på samma ort som arrendenämnden *är* chef för nämnden.

Regeringen utnämner hyresråd. Vid utnämning av dessa ska lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare tillämpas. För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämpligt antal andra ledamöter.

Innan *någon* annan ledamot än ordförande förordnas, ska *en* sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden ska, med iakttagande av vad som sägs i 2 § första stycket, de ledamöter kallas som med hänsyn till ärendets *art* och övriga förhållanden bedöms lämpligast.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om chefskapet för arrendenämnden och om förfarandet vid utnämning av hyresråd. Övervägandena finns i avsnitt 3.5.3.

Ändringen i *första stycket* innebär att det numera även när det gäller arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö är lagmannen i tingsrätten på samma ort som är chef för nämnden. Genom en ändring i förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m. är Nacka numera kansliort för Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. Det är alltså lagmannen i Nacka tingsrätt som är chef för denna nämnd.

Enligt *andra stycket* första meningen utnämner regeringen hyresråd. Tidigare angavs i samma mening att regeringen även utnämner hyresråd tillika chef för arrendenämnden i Stockholm, Göteborg respektive Malmö. Eftersom det inte längre är ett hyresråd som är chef för dessa nämnder har denna del av meningen tagits bort.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

5 § *Hyresnämnden ska bestå* av *en* lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om *inte* annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna *ska* den ene vara väl förtrogen med förvaltning av *hyresfastigheter* och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör *en* annan lägenhet än *en* bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) *ska* vad som sagts nu om *hyresfastigheter* och

hyresgästers förhållanden i stället avse *bostadsrättsfastigheter* och bostadsrättshavares förhållanden.

*Hyresnämnden* får anlita en expert att biträda nämnden, om ärendets art eller något annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena ska också tillämpas i fråga om hyresnämnd. Det som i 2 § tredje stycket sägs om handläggningen av enkla ärenden av en annan anställd än ordföranden ska i stället gälla ärenden som avses i 12 kap. 45 a eller 56 § jordabalken.

Regeringen kan förordna att i en hyresnämnd ska finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om *hyresnämnden* gäller i tillämpliga delar även en avdelning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens sammansättning och om möjligheten att delegera arbetsuppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.3 när det gäller sammansättningsreglerna och i avsnitt 4.3 när det gäller delegation.

*Tredje stycket* innehåller sedan tidigare en hänvisning till bl.a. sammansättningsregeln 2 § andra stycket. Möjligheten för nämnden att bestå av ordföranden ensam vid sakprövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom har utvidgats, se kommentaren till den nämnda bestämmelsen. Ärenden om tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten, där utgången framstår som helt klar, och förlängningstvister där grunden för uppsägning är obetald hyra är exempel på ärendetyper där sakprövning i många fall bör kunna göras av ett hyresråd ensam. Däremot bör intresseledamöter normalt ingå i nämnden vid t.ex. tvister som rör hyressättning eller åtgärdsföreläggande eller förlängningstvister där grunden för uppsägning är störningar.

Genom tillägget i tredje stycket införs en möjlighet att delegera avgörandet av enkla ärenden om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet och lokaler till handläggare i hyresnämnden. Beträffande de grundläggande förutsättningarna för delegation, se kommentaren till 2 § tredje stycket. Närmare föreskrifter om delegation när det gäller handläggningen av dessa ärendetyper finns i 15 a § förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

6 § Hyresråd är ordförande i hyresnämnd. *Lagmannen* i tingsrätten på samma ort som hyresnämnden är chef för nämnden.

Regeringen utnämner hyresråd. Vid utnämning av dessa ska lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare tillämpas. För varje hyresnämnd förordnar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämpligt antal andra ledamöter.

Innan *någon* annan ledamot än ordförande förordnas, ska *en* sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden ska, med iakttagande av vad som sägs i 5 § första stycket, de ledamöter kallas som med hänsyn till ärendets *art* och övriga förhållanden bedöms lämpligast.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om chefskapet för hyresnämnden och om förfarandet vid utnämning av hyresråd. Övervägandena finns i avsnitt 3.5.3.

Paragrafen har i sak ändrats på samma sätt som motsvarande bestämmelse om arrendenämnden, se kommentaren till 3 §.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

9 § När en tvist har hänskjutits till nämnden, ska nämnden kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Om en part ska inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Om hyresnämnden samtidigt *handlägger* ett stort antal *likartade* tvister mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får dock nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning *av dessa* avgöra övriga tvister utan sammanträde, om det är uppenbart att *något* sådant inte behövs.

Sammanträde behöver inte heller i annat fall hållas, om

1. ärendet inte ska prövas i sak och medling inte heller ska ske,
2. ett sammanträde *inte behövs och inte heller begärs av någon av parterna, eller*
3. ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när nämnden ska hålla sammanträde. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

I *tredje stycket* införs en ny punkt, 2, som något utvidgar möjligheten för nämnden att sakpröva ett ärende på handlingarna. Punkten reglerar den situationen när ingen av parterna begär att nämnden ska hålla ett sammanträde. Om nämnden i ett sådant fall

bedömer att något sammanträde inte behövs kan ärendet avgöras på handlingarna. Utgångspunkten är fortfarande att nämnden normalt ska hålla sammanträde. Regeln kan aktualiseras när det inte åberopas någon muntlig bevisning. Ett exempel på när bestämmelsen kan tillämpas är den situationen att ett hyresråd ensamt har hållit ett s.k. förberedande sammanträde. Vid ett sådant kan hyresrådet undersöka möjligheten för parterna att nå en överenskommelse. Om parterna i ett sådant fall inte begär ett sammanträde i den bemärkelse som avses i 9 § och nämnden inte heller anser att det behövs något sådant, kan det finnas förutsättningar att avgöra ärendet på handlingarna. Tidigare har det förekommit att en underlåtenhet att hålla sammanträde i en sådan situation medfört att ärendet har återförvisats till nämnden eftersom det inte har ansetts föreligga någon särskild omständighet som innebär att något sammanträde inte behövs (se Svea hovrätts beslut den 9 december 2015 i mål nr ÖH 5795-15).

Den tredje punkten motsvarar den tidigare andra punkten och reglerar den situationen när någon av parterna begär ett sammanträde. I dessa fall krävs det alltså fortfarande att det föreligger någon särskild omständighet som innebär att något sammanträde inte behövs för att nämnden ska kunna avgöra ärendet på handlingarna.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

**13 a §** *Om hyresnämnden bifaller* hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, får nämnden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas.

*Om hyresavtalet upphör* att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, ska hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden ska ställa säkerhet för skadestånd som han eller hon kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att hyresnämnden får meddela ett s.k. avflyttningsåläggande. Övervägandena finns i avsnitt 5.9.3.

Ändringen i *första stycket* innebär att hyresnämndens beslut att ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas inte längre förutsätter att hyresvärden har framställt ett sär-

skilt yrkande om detta. Det rör sig om en fakultativ möjlighet för nämnden att besluta om ett avflyttningsåläggande. Vanligtvis torde det dock finnas skäl att meddela ett sådant. Även hovrätten får meddela avflyttningsålägganden, se 9 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

19 § Den som efter förordnande av *nämnden* besiktigat *en* fastighet eller verkställt *en* annan utredning *tillerkänns* av nämnden skäligen ersättning av allmänna medel.

*En person som har åberopats av en part att höras i nämnden har rätt till ersättning och förskott enligt bestämmelserna i 36 kap. 24 och 25 §§ rättegångsbalken. Övriga förhörspersoner, som inte är parter, har rätt till ersättning och förskott av allmänna medel enligt bestämmelser som regeringen meddelar.*

Paragrafen reglerar bl.a. ersättning och förskott till personer som hörs i hyres- och arrendenämnden. Övervägandena finns i avsnitt 5.7.1.

Ändringen i *andra stycket* innebär att en person som hörs i nämnden alltid har rätt till ersättning för sina kostnader för inställelsen och att få ersättningen fastställd av nämnden. Av hänvisningen till bestämmelserna i rättegångsbalken följer att huvudregeln är att en part som har åberopat ett vittne, en sakkunnig eller en person att höras upplysningsvis som huvudregel ska betala ersättning och, i förekommande fall, förskott till personen. Om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden får dock nämnden besluta att ersättningen ska betalas av allmänna medel. Ersättning som ska betalas av en part ska avse nödvändiga kostnader för resa, uppehälle och tidspillan. I de sällsynta undantagsfall när nämnden själv har hört någon person upplysningsvis, som inte är part, utgår ersättning och förskott av allmänna medel. Närmare bestämmelser om sådan ersättning finns i förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

*19 b § I hyres- och arrendenämnden svarar parterna för sina egna kostnader i anledning av förfarandet. Nämnden får dock tillämpa 18 kap. 6 § rättegångsbalken och förplikta en part att ersätta en motparts kostnader.*

Paragrafen, som är ny, innehåller en bestämmelse om parternas ansvar för kostnader i anledning av förfarandet. Övervägandena finns i avsnitt 5.7.2.

Av paragrafen följer att huvudregeln fortfarande är att vardera parten ska svara för sina kostnader i anledning av förfarandet i hyres- och arrendenämnden. I paragrafen görs dock ett förbehåll för att 18 kap. 6 § rättegångsbalken kan föranleda en annan fördelning av kostnaderna. Den senare regeln innebär att en part som genom vårdslös eller försumlig processföring vållar motparten en kostnad ska ersätta denna, oavsett hur kostnaderna för förfarandet i övrigt ska fördelas.

**21 §** När nämnden avgör ett ärende ska det av beslutet framgå vilka skäl som ligger till grund för beslutet, om detta går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § ska även de nya villkor anges på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken ska anses förlängt.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, ska det i beslutet anges vad parten ska iaktta. *Parten ska få en upplysning om att det krävs prövningstillstånd vid överklagande och om de grunder på vilka ett sådant tillstånd ska meddelas.*

Om nämnden håller sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets art eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

Ett slutligt beslut ska lämnas till part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte ett beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Om en skiljaktig mening *har* förekommit, ska denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

I paragrafen finns bl.a. bestämmelser om vad nämndens beslut ska innehålla och om överklagandeanvisningar. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.1.

Tillägget i *andra stycket* innebär att en part som kan överklaga ett beslut ska få en upplysning om att det krävs prövningstillstånd i

hovrätten och om de grunder på vilka ett sådant tillstånd ska meddelas.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

*28 a § När det gäller ombud tillämpas 12 kap. 2 §, 3 § första stycket och 4–6 §§ rättegångsbalken. I fråga om fullmakt för ombud tillämpas 12 kap. 8–19 §§ rättegångsbalken. En skriftlig fullmakt behöver dock bara uppvisas om nämnden anser att det behövs.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om kvalifikationskrav och fullmakt för ombud. Övervägandena finns i avsnitt 5.8.3.

Av bestämmelsen följer att merparten av rättegångsbalkens regler om kvalifikationskrav för ombud och om avvisning av ombud ska tillämpas i hyres- och arrendenämnderna. Det är det enskilda ärendets komplexitet som ska vara avgörande vid bedömningen av om en person kan anses lämplig som ombud i ärendet. I allmänhet är det t.ex. betydligt enklare att vara ombud i ett domstolsärende än i en tvistemålsprocess enligt rättegångsbalken (se prop. 1995/96:115 s. 178). Detsamma bör gälla för i vart fall en hel del av nämndernas ärenden.

Även rättegångsbalkens regler om fullmakt för ombud ska tillämpas i nämnderna. En skriftlig fullmakt behöver dock bara visas upp om nämnden anser att det behövs.

*29 § Vid ett sammanträde och en besiktning ska det föras anteckningar. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.*

*Vid dokumentation av en berättelse som lämnas i bevissyfte tillämpas 6 kap. 6 § rättegångsbalken. Vad som där sägs om tingsrätt gäller nämnd.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om anteckningar vid sammanträden och besiktningar samt om dokumentation av en berättelse som lämnas i bevissyfte inför nämnden. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.3.

*Andra stycket* är nytt. Hänvisningen till 6 kap. 6 § rättegångsbalken innebär att det blir möjligt för nämnden att dokumentera en berättelse som lämnas i bevissyfte genom en ljud- och bildupptagning. Huvudregeln är också att en sådan dokumentation ska ske och det måste finnas särskilda skäl för att nämnden ska underlåta detta.

I 6 kap. 6 § rättegångsbalken finns även bestämmelser om ljudupptagning av en berättelse och om dokumentation genom att en



berättelse skrivs ned. För nämndernas del fanns tidigare bestämmelser om detta i 10 § förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

## 9.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

### 11 kap.

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas *till* Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet *ska* ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. *Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagbarheten av hyresnämndens beslut och om instansordningen. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.2.

Av *andra stycket* första meningen framgår att hyresnämndens beslut när det gäller en fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand, liksom tidigare, inte får överklagas. Genom tillägget i andra meningen införs dock en möjlighet för hyresnämnden att, när nämnden anser att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen, tillåta ett överklagande. Beträffande när det kan finnas skäl att tillåta ett överklagande, se kommentaren till 12 kap. 70 § jordabalken. Om hyresnämnden tillåter att beslutet får överklagas gäller vanliga regler om prövningstillstånd i hovrätten.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

## 9.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

2 § I fråga om en sådan rättegång ska hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag.

*Prövningstillstånd krävs för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut. I fråga om prövningstillstånd tillämpas 49 kap. 14 och 14 a §§ rättegångsbalken.*

Paragrafen innehåller allmänna bestämmelser om handläggningen av hyresmål i Svea hovrätt och om prövningstillstånd. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.1.

Genom tillägget i *andra stycket* krävs det numera prövningstillstånd för överprövning i Svea hovrätt av hyresnämndens beslut. Eftersom tvisterna vanligen rör ett löpande hyresförhållande kan det relativt ofta finnas skäl för hovrätten att meddela prövningstillstånd. Hänvisningen till 49 kap. 14 § rättegångsbalken innebär att hovrätten ska tillämpa samma grunder för när prövningstillstånd ska meddelas som vid handläggningen av t.ex. tvistemål. Genom hänvisningen till 14 a § samma kapitel tillämpas rättegångsbalkens regler om partiellt prövningstillstånd och om omfattningen av ett meddelat prövningstillstånd i övrigt samt om verkan av att prövningstillstånd inte meddelas.

Ändringen i första stycket är endast av språklig karaktär.

6 § När en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället ska hållas ska parterna kallas. I kallelsen ska det tas in en upplysning om betydelsen enligt *andra stycket* av att parten uteblir eller inställer sig endast genom ombud. Om hovrätten anser att en part bör inställa sig personligen, får hovrätten föreskriva vite.

*Att en part uteblir från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället hindrar inte att hovrätten handlägger och avgör målet. Om det är klaganden som uteblir, får hovrätten avskrivna målet från vidare handläggning. Detsamma gäller om en klagande som har förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om kallelser till en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället och om följderna av att en part uteblir eller inställer sig endast genom ombud. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.3.

Paragrafen har ändrats såväl sakligt som redaktionellt. Tidigare reglerades följderna av en parts utevaro genom bestämmelser om kallelse. Numera är regleringen uppdelad i två stycken. I *första stycket* finns regler om kallelser till en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället. Genom ändringen införs en generell bestämmelse om att det i kallelsen ska tas in en upplysning om betydelsen av att parten uteblir eller inställer sig endast genom ombud.

*Andra stycket*, som är nytt, reglerar följderna av en parts utevaro eller inställelse endast genom ombud. Stycket inleds med en föreskrift om att en parts utevaro från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället inte utgör något hinder mot att hovrätten handlägger och avgör målet. Detta följde redan av paragrafens tidigare innehåll. Genom andra meningen införs en möjlighet för hovrätten att skriva av ett mål från vidare handläggning om klaganden uteblir från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället. Av tredje meningen följer att detsamma gäller om en klagande som har förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud. Avskrivningsmöjligheten är fakultativ men det torde endast i undantagsfall vara aktuellt att hovrätten prövar ett mål i sak om klaganden uteblir eller inställer sig endast genom ombud. En grundläggande förutsättning för tillämpning av andra stycket är att parten är delgiven kallelse till förhandlingen eller förrättningen. I 6 a § finns en regel om att hovrätten under vissa förutsättningar ska återuppta ett mål som domstolen har skrivit av med stöd av förevarande paragraf.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

*6 a § När hovrätten har avskrivit ett mål enligt 6 § andra stycket, ska domstolen på ansökan av klaganden återuppta målet om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen, som han eller hon inte kunde anmäla i tid.*

*En ansökan om återupptagande ska göras skriftligen inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Om klaganden sedan målet återupptagits uteblir eller inte följer ett föreläggande att inställa sig personligen, har han eller hon inte rätt att få målet återupptaget.*

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om återupptagande när hovrätten har avskrivit ett mål på grund av klagandens utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.3.

Bestämmelsen motsvarar i sak föreskriften i 50 kap. 22 § rättegångsbalken, som reglerar återupptagande när ett överklagande avseende en dom i tvistemål har förfallit. Den innebär att hovrätten under de förutsättningar som anges i paragrafen ska återuppta handläggningen av ett hyresmål, som skrivits av, om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen.

*7 § Om ett muntligt bevis kan läggas fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning av förhöret vid nämnden, får beviset tas upp på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas.*

Om ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran har hörts inför hyresnämnden och om avgörandet även i hovrätten beror på tilltron till den bevisningen, får hyresnämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset har lagts fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning eller tagits upp på nytt i hovrätten. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyresnämnden antagit.

I paragrafen finns regler om omförhör och om under vilka förutsättningar hovrätten får ändra hyresnämndens beslut i sådana fall där avgörandet är beroende av tilltron till viss bevisning. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.3.

*Första stycket*, som är nytt, innebär att hovrätten när ett muntligt bevis kan läggas fram genom en ljud- och bildupptagning av förhöret vid nämnden, får ta upp beviset på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas. Regeln motsvarar i sak bestämmelsen i 35 kap. 13 § andra stycket andra meningen rättegångsbalken, som gäller när en sådan upptagning i stället har skett i tingsrätten. Med tanke på att många hyresmål gäller ett löpande hyresförhållande och då det i hyresmål inte gäller någon preklusion för nya omständigheter kan det oftare än i andra mål vara aktuellt att ta upp beviset på nytt.

Ändringen i *andra stycket* innebär att hovrättens möjligheter att frångå hyresnämndens tilltrosbedömning utökas till att omfatta också sådana fall där den muntliga nämndbevisningen läggs fram i

hovrätten genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i nämnden.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

**9 §** Om hovrätten bifaller en hyresvärds talan om att hyresavtalet *ska* upphöra att gälla får hovrätten ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten *ska* lämnas.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att hovrätten får meddela ett s.k. avflyttningsåläggande. Övervägandena finns i avsnitt 5.9.3.

Ändringen innebär att hovrättens beslut att ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas inte längre förutsätter att hyresvärden har framställt ett särskilt yrkande om detta. Det rör sig om en fakultativ möjlighet för hovrätten att besluta om ett avflyttningsåläggande. Vanligtvis torde det dock finnas skäl att meddela ett sådant. Även hyresnämnden får meddela avflyttningsålägganden, se 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

## **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.
2. Äldre föreskrifter gäller i fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

*Punkten 1* innebär att lagen träder i kraft den 1 juli 2017.

I *punkten 2* föreskrivs att äldre föreskrifter gäller i fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet. Det innebär att beslut som hyresnämnden har meddelat före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna inte omfattas av något krav på prövningstillstånd.

## 9.6 Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

### 43 kap.

4 § Sekretess gäller hos en domstol *och en hyres- och arrendenämnd* för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör som hållits i domstol *eller nämnd*, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den hörde lider men.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att bilden i en ljud- och bildupptagning av ett förhör kan omfattas av sekretess. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.3.

Tilläggen i *första stycket* är en följd av att nämnderna numera som huvudregel ska dokumentera ett förhör med en ljud- och bildupptagning. Sekretessbestämmelsen utvidgas till att omfatta även förhör i hyres- och arrendenämnden. Bestämmelsen är utformad med ett omvänt skaderekvisit. Det innebär att uppgiften i en bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör inte får lämnas ut, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den hörde lider men (se prop. 2004/05:131 s. 287).

# Uppdraget

## Effektivare hyres- och arrendenämnder och ett modernare nämndförfarande

### Uppdraget

En utredare ges i uppdrag att lämna förslag på hur verksamheten i hyres- och arrendenämnderna kan effektiviseras och hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig. I uppdraget ingår bl.a. att

- överväga åtgärder som förbättrar hyres- och arrendenämndernas verksamhet,
- överväga en utökad delegation av arbetsuppgifter,
- överväga åtgärder som skapar en mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål, och
- överväga åtgärder för att effektivisera upplysningsverksamheten.

Utifrån sina överväganden ska utredaren lämna de förslag till författningsändringar som behövs. Uppdraget ska redovisas senast den 4 mars 2016.

### Bakgrund

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Det finns åtta hyres- och arrendenämnder. Nämnderna i Göteborg, Malmö och Stockholm, är självständiga myndigheter och administrativt självförsörjande med egna myndighetschefer. Nämnderna i Jönköping, Linköping, Sundsvall, Umeå

och Västerås är också självständiga myndigheter, men administrativt knutna till tingsrätten på respektive ort med lagmannen som chef. Hyresnämndernas beslut överklagas till Svea hovrätt medan beslut från arrendenämnderna överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden som har prövat ärendet är belägen. I hovrätten handläggs beslut från hyres- och arrendenämnderna som mål.

Regeringen tillsatte i september 2011 en utredning för att överväga den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. Utredningen skulle även lämna förslag till en modernisering av förfaranderegleringen för prövningen av hyres- och arrendetvister.

Utredningen, som antog namnet Hyres- och arrendenämndsutredningen, redovisade i december 2012 sina förslag i betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82). I betänkandet föreslås att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättande av särskilda hyres- och arrendedomstolar vid vissa tingsrätter. Det föreslås även en ändrad kompetensfördelning som innebär att en stor del av de nyttjanderättstvister som handläggs av tingsrätt ska flyttas till de särskilda hyres- och arrendedomstolarna. Utifrån förslaget till en ny organisation med särskilda domstolar lämnas dessutom förslag till en utökad delegation och till en modernare förfarandereglering.

Betänkandet har remitterats. En sammanställning av remissvaren finns tillgängliga i Justitiedepartementet (Ju2012/7842/DOM).

### **Närmare om uppdraget**

Enligt Hyres- och arrendenämndsutredningen finns det vissa brister i den nuvarande nämndorganisationen. Bristerna synes framför allt avse de mindre nämnderna och består bl.a. i administrativt merarbete, sårbarhet och ineffektivt resursutnyttjande. Utredningens förslag innebär en genomgripande organisationsförändring med en ändrad kompetensfördelning som skulle påverka även mål- och resursfördelningen i de domstolar som inte kommer att bli hyres- och arrendedomstolar. Hyres- och



arrendenämndsutredningen har inte övervägt om bristerna kan åtgärdas med bibehållande av de nuvarande hyres- och arrendenämnderna. Det finns därför skäl att, som ett alternativ till utredningens förslag, överväga om bristerna kan åtgärdas med mindre ingripande åtgärder inom ramen för den nuvarande organisationen. Även i övrigt finns det anledning att se över om hyres- och arrendenämndsverksamheten kan effektiviseras och vidareutvecklas. Utredaren ska därför överväga och föreslå åtgärder som syftar till att förbättra och vidareutveckla hyres- och arrendenämndernas verksamhet. Övervägandena ska bl.a. avse de administrativa rutinerna hos nämnderna och samverkan mellan de fem mindre nämnderna och respektive tingsrätt. För de tre större nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö ska övervägas en administrativ samverkan med en tingsrätt på respektive ort med en gemensam chef över båda verksamheterna. Utredaren ska även överväga en utökad delegation av arbetsuppgifter mellan hyresråd och övriga personalkategorier.

Den reformering som under senare år har genomförts beträffande förfarandet i de allmänna domstolarna har inte kommit hyres- och arrendenämnderna till del. Hyres- och arrendenämndsutredningen lämnade förslag till en modernare förfarandereglering i de föreslagna särskilda domstolarna. Utredaren ska, med bibehållande av den nuvarande organisatoriska lösningen, överväga och föreslå hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig och effektiv.

Även hyres- och arrendenämndernas upplysningsverksamhet bör ses över. Nämnderna bedriver en för allmänheten kostnadsfri upplysningsverksamhet. Av Hyres- och arrendenämndsutredningens betänkande framgår att verksamheten i denna del är resurskrävande samt att dess omfattning och inriktning skiljer sig åt mellan nämnderna. Utredaren ska överväga och föreslå åtgärder som effektiviserar nämndernas upplysningsverksamhet. Utredaren ska särskilt överväga om upplysningsverksamheten bör samordnas mellan nämnderna eller organiseras på något annat sätt.

Utredaren ska lämna fullständiga författningsförslag utifrån de överväganden som görs. Utredaren är oförhindrad att ta upp även andra frågor som har samband med de frågeställningar som utreds.

Utredaren ska belysa vilka konsekvenser de föreslagna ändringarna bedöms få för hyres- och arrendenämnderna. Utredaren ska redovisa de kostnader och konsekvenser i övrigt som förslagen kan komma att medföra, t.ex. för sakägare. Om förslagen kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska utredaren föreslå hur dessa ska finansieras.

Utredaren ska inhämta synpunkter från hyres- och arrendenämnderna, Domstolsverket samt andra organisationer och intressenter i den mån det behövs för att genomföra uppdraget.

Uppdraget ska redovisas senast den 4 mars 2016.

# Kartläggning av upplysningsverksamheten

## Kartläggningens upplägg

Kartläggningen genomfördes den 14–27 september 2015. Samtliga hyres- och arrendenämnder deltog i denna. Inför genomförandet av undersökningen lät vi de större nämnderna lämna synpunkter *dels* avseende vilka moment som borde ingå i kartläggningen, *dels* beträffande undersökningsperiodens omfattning och tidpunkt. Nämnderna fick för varje arbetsdag under perioden redovisa uppgifter om följande.

### *Telefonsamtal*

- antal samtal avseende arrende respektive hyra (inklusive bostadsrätt), uppdelat utifrån vem som besvarat frågan: handläggare eller hyresråd
- i vilket tidsintervall respektive samtal hamnat, uppdelat på samtal avseende arrende respektive hyra

I denna kategori ingick alla telefonsamtal med allmänheten rörande allmänna frågor som skedde till eller från nämnden. Om ett telefonsamtal hade föregåtts av ett e-postmeddelande skulle samtalet redovisas i denna kategori medan e-postmeddelandet skulle redovisas i kategorin för e-post.

### *E-postmeddelanden*

- antal inkomna e-postmeddelanden med allmänna frågor avseende arrende respektive hyra

- antal e-postsvar avseende arrende respektive hyra, uppdelat *dels* utifrån vem (handläggare eller hyresråd) som skrivit svaret, *dels* utifrån om svaret innehållit allmänna upplysningar i materiellt hänseende i någon form eller om det endast inneburit en uppmaning till frågeställaren att ringa till telefonupplysningen
- i vilket tidsintervall respektive e-postsvar hamnat, uppdelat på arrende respektive hyra

### *Besök*

- antal besök hos nämnden avseende arrende respektive hyra, uppdelat utifrån vem från nämndens sida som närvarat vid besöket: handläggare, hyresråd eller både handläggare och hyresråd
- i vilket tidsintervall respektive besök hamnat, uppdelat på arrende respektive hyra

Följande tidsintervall användes genomgående i undersökningen: <5 minuter, 5–10 minuter, 10–15 minuter, 15–30 minuter och ≥30 minuter. Ett samtal om exakt 5 minuter skulle redovisas i intervallet 5–10 minuter, ett samtal om exakt 10 minuter i intervallet 10–15 minuter etc.

Nämnderna uppmanades att i sina redovisningar ange om antalet telefonsamtal, e-postmeddelanden och besök samt tidsåtgången för dessa hade varit normal under undersökningsperioden eller om det hade varit någon avvikelse. Om det hade förekommit någon avvikelse, ombads nämnderna att i den mån det var möjligt att ange orsaken till denna.

## **Resultatet**

En övergripande redovisning av kartläggningens resultat finns i avsnitt 6.3.2, där det också finns en tabell över upplysningsverksamhetens fördelning mellan de olika nämnderna. I tabellen nedan redovisar vi antalet respektive andelen telefonsamtal och e-postsvar i respektive tidsintervall. Dessa uppgifter har legat till grund för vår uppskattning av upplysningsverksamhetens totala tidsåtgång, vilken vi har redovisat i avsnitt 6.5.4.

**Tabell** Tidsåtgång för besvarande av frågor per telefon och e-post

Samtal och e-postsvar 14–27 september 2015

|                            | Antal<br>samtal<br>arrende | Antal<br>samtal<br>hyra | Andel<br>samtal<br>totalt (%) | Antal<br>e-postsvar<br>arrende | Antal<br>e-postsvar<br>hyra | Andel<br>e-postsvar<br>totalt (%) |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| < 5 min                    | 56                         | 426                     | 31                            | 11                             | 50                          | 32                                |
| 5–10 min                   | 107                        | 520                     | 40                            | 5                              | 65                          | 36                                |
| 10–15 min                  | 34                         | 277                     | 20                            | 5                              | 50                          | 29                                |
| 15–30 min                  | 33                         | 88                      | 8                             | 1                              | 5                           | 3                                 |
| ≥ 30 min                   | 6                          | 6                       | 1                             | -                              | -                           | -                                 |
| <b>Totalt<sup>1</sup>:</b> | <b>236</b>                 | <b>1 317</b>            | <b>100</b>                    | <b>22</b>                      | <b>170</b>                  | <b>100</b>                        |

<sup>1</sup> Det finns några mindre differenser i nämndernas redovisning, vilket är förklaringen till att antalet samtal respektive e-postsvar i denna tabell inte helt överensstämmer med de uppgifter som vi har redovisat i kapitel 6.