

Regeringens proposition

2005/06:10

En effektivare prövning av hyres- och arrende-
ärenden

Prop.
2005/06:10

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 13 oktober 2005

Göran Persson

Thomas Bodström
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen lägger regeringen fram förslag som syftar till att effektivisera förfarandet i hyres- och arrendenämnderna. Förslagen rör nämndernas sammansättning, vilka krav som skall ställas på en ansökan, möjligheten att delegera beredande uppgifter till kanslipersonal, möjligheten att avgöra ärenden utan något sammanträde samt protokollföring.

Den 1 januari 2006 kommer de mindre hyres- och arrendenämnderna att samordnas administrativt med tingsrätten på respektive ort. Med anledning av detta föreslås i propositionen att sådana beslut av arrendenämnd som med nuvarande regler kan klandras till fastighetsdomstol i stället skall kunna överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. I propositionen föreslås också att det införs en möjlighet att delegera beredande uppgifter i en hyres- eller arrendenämnd till anställda i en tingsrätt på samma ort och vice versa samt att systemet med obligatoriska ersättare för ordförande och övriga ledamöter i nämnderna avskaffas.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2006.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	4
2	Lagtext.....	5
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken.....	10
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden.....	11
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	13
3	Ärendet och dess beredning.....	29
4	Ett effektivare förfarande i hyres- och arrendenämnderna.....	30
4.1	Inledning	30
4.2	Sammansättningsregler	31
4.2.1	De generella reglerna om intresseleda- möternas medverkan	31
4.2.2	Intresseledamöternas medverkan i vissa ärenden enligt hyresförhandlingslagen	33
4.3	Innehållet i och formerna för en ansökan	35
4.4	Delegering av beredande uppgifter	36
4.5	Sammanträde.....	37
4.6	Protokollföring.....	40
4.7	Överklagande av vissa beslut under förfarandet.....	40
4.8	Förlikningsavtal	41
5	Förslag med anledning av att vissa nämnder administrativt samordnas med tingsrätter.....	42
5.1	Inledning	42
5.2	Överprövning av en arrendenämnds avgörande	42
5.2.1	Bakgrund.....	42
5.2.2	Instansordningen.....	44
5.2.3	Formerna för överprövning och val av processordning.....	47
5.2.4	Särregler för handläggningen i domstol	52
5.3	Delegering av beredande uppgifter i en nämnd till anställda i en tingsrätt på samma ort och vice versa.....	56
5.4	Systemet med obligatoriska ersättare.....	57
6	Ikraftträdande m.m.	59
7	Ekonomiska och andra konsekvenser.....	59
8	Författningskommentar	60
8.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	60
8.2	Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken.....	64
8.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden.....	64
8.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	65
Bilaga 1	Lagförslag (BAHS promemoria).....	79

Bilaga 2	Förteckning över remissinstanser (BAHS promemoria)	95	Prop. 2005/06:10
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser (SOU 1999:15)	96	
Bilaga 4	Förteckning över remissinstanser (Domstolsverkets rapport)	97	
Bilaga 5	Lagförslag (utkast till lagrådsremiss)	98	
Bilaga 6	Lagrådsremissens lagförslag	107	
Bilaga 7	Lagrådets yttrande	131	
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 13 oktober 2005 ...	132	

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2005/06:10

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i rättegångsbalken,
3. lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden,
4. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 8 kap. 33 § skall upphöra att gälla,
dels att 8 kap. 31 och 32 §§ samt 9 kap. 12–13 och 31 b §§ skall ha
 följande lydelse,
dels att det i balken skall införas fyra nya paragrafer, 8 kap. 31 a–
 31 d §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

31 §²

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut 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 parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

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

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

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

Senaste lydelse av 8 kap. 33 § 1995:567.

² Senaste lydelse 1995:567.

tingsrätts beslut.

Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut.

31 b §

I hovrätten får utöver lagfarna ledamöter ingå en teknisk ledamot, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

I fråga om kvalifikationskrav för en teknisk ledamot, möjlighet för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om utredning som en teknisk ledamot verkställt gäller 14–16 §§ lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål.

31 c §

Vid sammanträde i domstol får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Vid ett sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken.

31 d §

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

32 §³

Arrendetvist som ej enligt 30 § ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även klandertalan som avses i 31 § och ärende enligt 9 kap. 24 § upptages

En arrendetvist som inte enligt 30 § skall prövas av en arrendenämnd skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även ett ärende enligt 9 kap. 24 § tas upp av denna domstol.

³ Senaste lydelse 1991:850.

av denna domstol.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av mark för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

9 kap.

12 §⁴

Ogillas jordägarens *talán* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Dom eller beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får *ej* åberopas omständighet som kunnat åberopas i *målet eller* ärendet.

Dom eller beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

Ogillas jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får *inte* åberopas *någon* omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

12 a §⁵

Skall arrendatorn enligt *dom eller* beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall *han* betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som *han* har mottagit för mycket från den dag då *han tog emot beloppet*.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan *domen eller* beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Skall arrendatorn enligt *beslut* betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall *arrendatorn* betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som *jordägaren* har mottagit för mycket från den dag då *beloppet togs emot*.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

⁴ Senaste lydelse 1984:678.

⁵ Senaste lydelse 1984:678.

12 b §⁶

Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då *domen eller* beslutet vann laga kraft.

Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde.

Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då beslutet vann laga kraft.

13 §⁷

Bifalls jordägarens *talán* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i *domen eller* beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Bifalls jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgörs tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

31 b §⁸

Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. *Sådan* prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av *arrende-*

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden *eller domstolen* funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom *eller henne*. *En sådan* prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av *arrende-*

⁶ Senaste lydelse 1984:678.

⁷ Senaste lydelse 1984:678.

⁸ Senaste lydelse 1995:567.

nämnd eller *fastighetsdomstol* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då *talán inte kan föras mot* beslutet, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

nämnden eller *domstolen* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet *inte längre kan överklagas*, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

Prop. 2005/06:10

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 3 e § rättegångsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 e §¹

Åtgärder som avser endast beredandet av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt på samma ort som tingsrätten. *Närmare bestämmelser om detta meddelas av regeringen.*

Bestämmelserna i 4 kap. 13 § gäller även för andra tjänstemän än domare när de utför åtgärder enligt första stycket.

Åtgärder som avser endast beredandet av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt *eller en hyresnämnd* på samma ort som tingsrätten. *Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

¹ Senaste lydelse 2002:996.

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

Prop. 2005/06:10

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden¹
dels att 18 § skall upphöra att gälla,
dels att 16 och 17 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 16 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §²

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3–6 § får ej klandras.

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 a §

Vid överklagande av arrendenämndens beslut gäller 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken.

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

17 §³

Tvist om fiskearrende som ej ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även

En tvist om fiskearrende som inte skall prövas av en arrendenämnd skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

¹ Senaste lydelse av 18 § 1984:680.

² Senaste lydelse 1984:680.

³ Senaste lydelse 1991:851.

klandertalan som avses i 16 § upptages av samma domstol.

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

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

Prop. 2005/06:10

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 2, 3, 5 a, 6, 8–10, 12, 14–16 a, 16 c, 16 e, 17, 21, 22–23 a och 27–30 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 8 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om *ej* annat följer av andra 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.

Vid företagande av förberedande åtgärd, vid prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt vid handläggning av överklagande kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som inte avgörs genom skiljedom.

Föreslagen lydelse

2 §²

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 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,*

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

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 1991:637.

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.

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §

För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *beredas* tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden *kallar ordföranden* med iakttagande av vad som *föreskrivits* i 2 § första stycket de ledamöter som *han* med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *finner* lämpligast.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *skall*, med iakttagande av vad som *sägs* i 2 § första stycket, de ledamöter *kallas* som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *bedöms* lämpligast.

5 a §³

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i *ett* ärende som gäller

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,
4. *tvist om förhandlingsordning*

³ Senaste lydelse 1994:820.

enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller

5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser *skulle ha deltagit* har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I *ärende* som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *skall delta* enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I *ärenden* som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

6 §

För varje hyresnämnd förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrätts-havare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om *beredas* tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden *kallar ordföranden* med iakttagande av vad som *föreskrivits* i 5 § första stycket de ledamöter som *han* med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *finner* lämpligast.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrätts-havare 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 *skall*, med iakttagande av vad som *sägs* i 5 § första stycket, de ledamöter *kallas* som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *bedöms* lämpligast.

8 §⁴

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 *hänskjutes* av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig *samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet. Ansökan i tvist om förlängning*

En tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 *hänskjuts* av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig. *Nämnden får medge att en ansökan görs muntligen, om ansökan görs vid ett sammanträde inför nämnden och avser en fråga som har samband med det ärende*

⁴ Senaste lydelse 2000:594.

av arrende- eller hyresavtal skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av arrende- eller hyresvillkor skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

Uppfyller ansökan *ej* vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes *ej* föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Parts första inlaga till nämnden skall innehålla uppgift om *hans* personnummer och postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med *honom*. Har part vidtalat ombud att företräda *honom*, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Sker *ändring* i förhållande, som part sålunda uppgivit, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

Ansökan varigenom tvisten hänskjuts till nämnden bör *tillika* innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i tredje stycket.

Återkallas ansökan, *avskriv*es ärendet.

som behandlas vid sammanträdet.

Ansökan skall innehålla uppgift om parternas namn och hemvist samt den berörda fastighetens adress eller fastighetsbeteckning. Ansökan skall också innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet eller, om ansökan endast avser medling, tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan *inte* vad som sägs i andra stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet *inte* följs, får ansökningen avvisas.

En parts första inlaga till nämnden skall innehålla uppgift om *partens* person- eller organisationsnummer samt postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med *parten*. Företräds *parten* av ett ombud, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Ändras något av dessa förhållanden, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

En ansökan genom vilken tvisten hänskjuts till nämnden bör *vidare* innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i fjärde stycket.

Återkallas ansökan, *skall* ärendet avskrivas.

8 a §

Har en tvist hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart *inte* följt ett sådant föreläggande som avses i tredje

stycket i samma paragraf, skall ärendet avskrivas, om avtalet inte är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

9 §⁵

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, *utom i fall som avses i andra eller tredje stycket*, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

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

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 av någon särskild omständighet inte behövs.*

10 §⁶

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, skall ärendet avskrivas. Om motparten inte infinner sig, får nämnden förelägga honom vid vite

Uteblir sökanden från ett sammanträde, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om

⁵ Senaste lydelse 1988:928.

⁶ Senaste lydelse 2002:95.

att inställa sig *inför nämnden*. Om parten *trots detta inte infinner sig* och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. *Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, skall dock ärendet avgöras trots att parten inte har infunnit sig.*

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, *avskrives* ärendet. Uteblir endast den ena parten, *äger* första stycket andra och tredje meningarna *mot-svarande tillämpning*.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning *antaga* att part har laga förfall för sin utevaro.

parten *ändå uteblir* och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. *I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, skall dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.*

Uteblir båda parterna i *en* tvist som *en* domstol hänskjutit till nämnden, *skall* ärendet *avskrivas*. Uteblir endast den ena parten, *gäller* första stycket andra och tredje meningarna.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning *att anta* att *en* part har laga förfall för sin utevaro.

12 §⁷

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling *icke påkallats, söka* förlika parterna.

Kan parterna *ej* förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden *framlägga* förslag till förlikning, om det *ej* är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Om det inte träffas någon förlikning, skall tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall skall ärendet avskrivas.

Nämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling *inte har begärts, försöka* förlika parterna.

Kan parterna *inte* förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden *lägga fram* förslag till förlikning, om det *inte* är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

14 §

Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de *skäl* som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig *inför nämnd*, om det *ej* kan an-

En fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de *omständigheter* som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig *till sammanträde*, om det *inte*

⁷ Senaste lydelse 2002:95.

ses obehövt. Skall part *komma tillstådes*, får nämnden förelägga vite. *Utevaro från sammanträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.*

kan anses obehövt. Skall *en part inställa sig*, får nämnden förelägga vite. *Att någon som kallats att inställa sig uteblir hindrar inte att ärendet prövas.*

15 §⁸

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att *klandra* skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, *om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929:145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas* muntligen inför nämnden.

I ärende som *nämnd har att avgöra* genom skiljedom gäller *lagen om skiljemän*, i den mån *ej* annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

Har parterna avtalat att *en tvist* skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att *angripa* skiljedomen *i sak* och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. *I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras* muntligen inför nämnden.

I ett ärende som *nämnden skall avgöra* genom skiljedom gäller *lagen (1999:116) om skiljeförfarande*, i den mån *inte* följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

15 a §

Tvist som avses i 4 § första stycket 5 a *hänskjutes* till *hyresnämnd* genom ansökan som skall vara skriftlig *samt innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.*

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför

En tvist som avses i 4 § första stycket 5 a *hänskjuts* till *hyresnämnden* genom ansökan som skall vara skriftlig.

I fråga om ansökan, en parts första inlaga till nämnden och sammanträde gäller i övrigt 8 § andra–sjätte styckena och 9 § första och tredje styckena.

⁸ Senaste lydelse 1991:620.

nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motparten, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Uteblir han likväl, avgöres ärendet utan hinder av hans utevaro.

Fjärde stycket äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, skall ärendet avskrivs. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir, hindrar inte det att ärendet prövas.

Vad som sägs i tredje stycket gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

16 §⁹

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, sökandens yrkande och grunderna för detta samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e § eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. Ansökan enligt 12 kap. 18 a–c §§, 18 e § och 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. En ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökan avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första stycket första meningen och tredje stycket. Om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken men

⁹ Senaste lydelse 1997:63.

förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden *bereda* kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också *beredas* tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

uteblir, skall ärendet avskrivnas. Om en hyresgäst uteblir i ett sådant ärende, hindrar det inte att ärendet prövas. I övriga ärenden får nämnden förelägga fastighetsägaren vid vite att inställa sig. Om fastighetsägaren uteblir i ett sådant ärende, hindrar det dock inte att ärendet prövas.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden *ge* kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också *ges* tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

16 a §

Ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbeteckning för den eller de tillståndspliktiga fastigheter som *beröres* av förvärvet.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomt rätt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu *ej* upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser samt de omständigheter som *betingar hyresnämndens behörighet*.

Bestämmelserna i 8 § andra, tredje och femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.

Ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbeteckning för den eller de tillståndspliktiga fastigheter som *berörs* av förvärvet.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomt rätt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu *inte* upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser samt de omständigheter som *gör nämnden behörig*.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första, andra eller tredje stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde och sjätte styckena.

16 c §

Ansökan om tillstånd till förköp enligt 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall göras skriftligen.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motpart från förhandling, får ärendet likväl avgöras.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första och tredje styckena. Uteblir sökanden från sammanträdet, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, hindrar det inte att ärendet prövas.

16 e §¹⁰

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. *Ansökningen* skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. *Ansökan* skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare, *det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.*

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

¹⁰ Senaste lydelse 2002:95.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första och tredje styckena. Uteblir sökanden från sammanträdet, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, hindrar det inte att ärendet prövas.

17 §¹¹

Om det finns anledning, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som har ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Om det finns anledning, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. Nämnden får också inhämta annan nödvändig utredning.

I ett ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ett ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ett ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om den finner det behövt, ge den hyresgästorganisation som har ingått den ifrågasatta överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

¹¹ Senaste lydelse 2002:31.

I *nämnds* beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § *andra stycket* skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om part kan *klandra* beslutet eller *besvära sig över det* eller *göra ansökan* om återupptagande, anges i beslutet vad parten *därvid har att iakttaga*.

Håller nämnden *förhandling* i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut *ej* meddelas samma dag som *förhandlingen* avslutats, *meddelas* beslutet inom två veckor därefter, om *ej* synnerligt hinder möter. Underrättelse om *tiden för beslutets meddelande* skall lämnas vid *förhandlingen*.

Slutligt beslut *tillställs* part genom nämndens försorg. *Vad som sagts nu* gäller dock *ej* beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid *förhandling* i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

I *nämndens* beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser *ett* beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om *en* part kan *överklaga* beslutet eller *ansöka* om återupptagande, *skall det* i beslutet *anges* vad parten *skall 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, *skall* beslutet *meddelas* inom två veckor därefter, om *inte* synnerligt hinder möter. Underrättelse om *när beslutet meddelas* skall lämnas vid *sammanträdet*.

Slutligt beslut *skall tillställas* part genom nämndens försorg. *Detta* gäller dock *inte* beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid *ett sammanträde* i partens närvaro.

Beslut av en nämnd har rättskraft när tiden för överklagande eller *klander* har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden

¹² Senaste lydelse 1988:928.

¹³ Senaste lydelse 2002:95.

innebär att nämnden har avslagit en ansökan om
en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §¹⁴

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande, 2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock <i>ej</i> när ärendet kan återupptagas, 3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet, 4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att <i>iakttaga</i> föreläggande eller <i>ådömt</i> straff för | <ol style="list-style-type: none"> 1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande, 2. avskrivit ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock <i>inte</i> när ärendet kan återupptas, 3. <i>ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,</i> 4. <i>avvisat ett ombud eller ett biträde,</i> 5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet, 6. utdömt vite eller <i>någon</i> annan påföljd för underlåtenhet att <i>följa</i> föreläggande eller straff för förse- |
|--|---|

¹⁴ Senaste lydelse 2002:95.

förseelse i förfarandet,

5. *utlåtits* sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller rätts-hjälp.

Ett överklagande som avses i tredje stycket skall ges in till hyres-nämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

else i förfarandet, *eller*

7. *beslutats* i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rätts-hjälp *enligt rättshjälpslagen (1996:1619)*.

23 a §¹⁵

Om rätt för part att klandra beslut av arrendenämnd i arrendetvist finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas *genom besvär hos fastighetsdomstolen*. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Besvärshandlingen skall ges in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. I fråga om handläggningen hos arrendenämnden och fastighetsdomstolen tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2–12 §§ rättegångsbalken på motsvarande sätt. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i frågor som avses i andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket 1–3 får inte överklagas.

Det finns bestämmelser om överklagande av arrendenämndens beslut i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas *till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen*. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Vid överklagande av arrendenämndens beslut gäller 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken. Hovrättsens beslut med anledning av överklagande i frågor som avses i andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket får inte överklagas.

27 §¹⁶

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Expert som avses i 5 § andra

Vid nämnderna tillämpas bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning

¹⁵ Senaste lydelse 2000:594.

¹⁶ Senaste lydelse 2001:178.

stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

Bestämmelserna i lagen (1981:1064) om säkerhetskontroll i domstol får tillämpas vid *nämnd*.

till beslut.

Bestämmelserna i lagen (1981:1064) om säkerhetskontroll i domstol får tillämpas vid *nämnderna*.

28 §¹⁷

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare skall tillämpas på ledamöterna i nämnderna.

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare skall tillämpas på ledamöterna i nämnderna. *Bestämmelserna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken skall tillämpas även på andra tjänstemän än ordförande när de utför åtgärder enligt 2 § tredje stycket denna lag.*

I fråga om de icke lagfarna ledamöterna i nämnderna tillämpas 12 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken.

29 §

Vid *nämnds* sammanträde och vid besiktning *föres protokoll*.

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

30 §

Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling *enligt bestämmelse i denna lag eller eljest* tillställas part, sker det genom delgivning, om *ej* annat följer av andra stycket. Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får delgivning i de ärenden som enligt 9 § tredje stycket avgörs utan *munlig förhandling* ske genom kungörelse. Därvid tillämpas inte 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).

Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling tillställas part, sker det genom delgivning, om annat *inte* följer av andra stycket. Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får delgivning i de ärenden som enligt 9 § *andra* stycket avgörs *utan sammanträde* ske genom kungörelse. Därvid tillämpas inte 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).

¹⁷ Senaste lydelse 1991:637.

Beslut som skall tillställas part *sändes* till parten i vanligt brev under hans för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med *förhandling*, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

Beslut som skall tillställas *en* part *sänds* till parten i vanligt brev under hans *eller hennes* för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med *ett sammanträde*, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

I detta ärende behandlas dels förslag som syftar till att effektivisera förfarandet i hyres- och arrendenämnderna, dels förslag med anledning av att vissa nämnder administrativt samordnas med tingsrätter.

Ett effektivare förfarande i hyres- och arrendenämnderna

År 2001 ingav BAHS¹ promemorian Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. Promemorian innehåller förslag till ändringar i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen), m.m.

Promemorian, vars lagförslag finns i *bilaga 1*, har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Justitiedepartementet (dnr Ju2001/3974/DOM).

Förslag med anledning av att vissa nämnder administrativt samordnas med tingsrätter

Hyreslagstiftningsutredningen lämnade år 1999 delbetänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15). I betänkandet föreslås att hyres- och arrendenämnderna skall avskaffas och att den största delen av nämndernas verksamhet skall föras över till domstol. Betänkandet har remissbehandlats (dnr Ju1999/1174/DOM). I *bilaga 3* finns en förteckning över remissinstanserna. I skrivelsen Reformeringen av domstolsväsendet – en handlingsplan (skr. 1999/2000:106) redovisade regeringen för riksdagen sin bedömning att förslaget att nämndernas verksamhet skall föras över till domstol inte borde genomföras.

År 2000 uttalade regeringen i skrivelsen Reformeringen av domstolsväsendet – information och uppföljning av handlingsplanen (skr. 2000/01:112) att en lösning för att komma till rätta med sårbarheten hos de mindre hyres- och arrendenämnderna var att administrativt knyta dessa till tingsrätten på respektive ort. Året därefter gavs Domstolsverket i uppdrag att utreda och lämna förslag till en administrativ och organisatorisk samordning som knyter de mindre hyres- och arrendenämnderna till tingsrätten på respektive ort. I den rapport, Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder, som Domstolsverket lämnade år 2002 föreslås bl.a. att de mindre nämnderna skall ombildas till särskilda domstolar inom tingsrätten på respektive ort. Rapporten har remissbehandlats (dnr Ju2002/5022/DOM). I *bilaga 4* finns en förteckning över remissinstanserna.

I budgetpropositionen för 2005 (prop. 2004/05:1 utg.omr. 4) har regeringen informerat riksdagen om regeringens bedömning att antalet hyres- och arrendenämnder bör minskas från tolv till åtta genom att verksamheten vid nämnderna i Växjö, Örebro, Gävle och Luleå förs till övriga nämnder samt att de mindre hyres- och arrendenämnderna bör

¹ BAHS är en förkortning för Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation. Bostadsdomstolens uppgifter i BAHS har sedan domstolen avvecklats övertagits av Svea hovrätt.

samordnas administrativt med tingsrätten på respektive ort. Riksdagen har ställt sig bakom regeringens bedömning (bet. 2004/05:JuU1, rskr. 2004/05:105). Förändringarna skall vara genomförda den 1 januari 2006.

På grundval av Hyreslagstiftningsutredningens betänkande och Domstolsverkets rapport har inom Justitiedepartementet utarbetats ett utkast till lagrådsremiss med förslag i anledning av att vissa nämnder administrativt samordnas med tingsrätter. Utkastet till lagrådsremiss motsvaras av avsnitt 5 i denna proposition. Lagförslagen i utkastet till lagrådsremiss finns i *bilaga 5*. Riksdagens ombudsmän, Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Linköpings tingsrätt, Umeå tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Sveriges advokatsamfund, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästernas Riksförbund, Svensk Handel, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Sveriges Jordägareförbund och Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA) har beretts tillfälle att yttra sig över utkastet. De yttranden som kommit in finns tillgängliga i Justitiedepartementet (dnr Ju2005/5636/DOM).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 8 september 2005 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 6*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 7*. Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran.

I förhållande till lagrådsremissens lagförslag har gjorts ett tillägg i 8 § nämndlagen och några rent redaktionella justeringar.

4 Ett effektivare förfarande i hyres- och arrendenämnderna

4.1 Inledning

Det finns tolv hyresnämnder och lika många arrendenämnder. Hyresnämndernas kanslier är kanslier även åt arrendenämnderna. Kanslierna är belägna i Stockholm, Västerås, Linköping, Jönköping, Växjö, Malmö, Göteborg, Örebro, Gävle, Sundsvall, Umeå och Luleå. Nämnderna är förvaltningsmyndigheter.

En hyresnämnd har bl.a. i uppgift att pröva vissa hyres- och bostadsrättstvister samt att medla respektive vara skiljenämnd i sådana tvister. En arrendenämnd har i uppgift att pröva vissa arrendetvister samt att medla respektive vara skiljenämnd i sådana tvister. Nämnderna bedriver också en för allmänheten kostnadsfri upplysningsverksamhet.

En enkel och smidig processordning tillämpas. Förfarandet vid nämnderna skall enligt de syften som ligger bakom regleringen vara enkelt, snabbt och billigt. Det förutsätts att en part skall kunna uppträda hos nämnden utan ombud. Förfarandet är enligt huvudregeln muntligt. Ett ärende skall så snart som möjligt sättas ut till sammanträde för

avgörande. Föreskrifter saknas om förberedelsen inför sammanträdet, men normalt bereds motparten först tillfälle till skriftligt yttrande. De i allmän domstol gällande principerna om omedelbarhet och koncentration gäller inte i nämndförfarandet.

Vid nämnderna tas inte någon ansökningsavgift ut, och vardera parten svarar för sina kostnader vid nämnden.

I BAHS:s promemoria (promemorian) läggs fram ett antal förslag till processuella förändringar som har till syfte att skapa ett effektivare förfarande hos hyres- och arrendenämnderna. Vissa av förslagen har redan tagits om hand. Det gäller de föreslagna reglerna om att nämnderna skall få hålla sammanträde per telefon och ta upp bevisning på telefon (prop. 2004/05:131, bet. 2004/05:JuU29, rskr. 2004/05:307). I övrigt föranleder förslagen i promemorian de överväganden som redovisas i avsnitt 4.2–4.8.

4.2 Sammansättningsregler

4.2.1 De generella reglerna om intresseledamöternas medverkan

Regeringens förslag: Vid prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom kan nämnden bestå av ordföranden ensam, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller. Vid prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom kan nämnden bestå av ordföranden ensam, om parterna begär det.

Promemorians förslag till sammansättningsregel för prövning av frågor som inte avgörs genom skiljedom skiljer sig från regeringens såtillvida att promemorians förslag inte innehåller något uttryckligt krav på att prövningen skall vara enkel. Promemorians förslag till sammansättningsregel vid prövning av frågor som avgörs genom skiljedom skiljer sig från regeringens på så sätt att det i promemorian föreslås att nämnden även skall kunna bestå av tre lagfarna ledamöter.

Remissinstanserna: När det gäller prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom tillstyrker merparten av remissinstanserna förslaget eller lämnar det utan någon invändning. *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* anser dock att den föreslagna bestämmelsen bör preciseras. *Hyresgästernas Riksförbund* anser att endast ärenden som är av rutinkaraktär eller av enkel beskaffenhet bör kunna avgöras utan medverkan av intresseledamöter. Vissa ärenden, t.ex. hyressättningsärenden, förlängningsärenden och ärenden om ombyggnad, är enligt *Hyresgästernas Riksförbund* sällan eller aldrig av enkel beskaffenhet. Det bör därför enligt förbundet framgå av lagtexten att dessa skall avgöras under medverkan av intresseledamöter.

Beträffande prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom yttrar sig endast ett fåtal remissinstanser över förslaget. *Sveriges Jordbruksarrendatorers förbund* (SJA) ställer sig tveksamt till förslaget att arrendenämnden vid avgörande genom skiljedom skall kunna bestå av enbart lagfarna ledamöter. *Hyresnämnden i Stockholm* och *Hyres-*

nämnden i Växjö avstyrker förslaget att en hyres- eller arrendenämnd som skiljenämnd skall kunna bestå av tre lagfarna ledamöter.

Prop. 2005/06:10

Skälen för regeringens förslag

Prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom

Hyresnämnden består enligt 5 § första stycket nämndlagen av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, s.k. intresseledamöter. Av de senare ledamöterna skall den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andra med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör lokal, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Arrendenämnden består enligt 2 § första stycket nämndlagen av en lagfaren ordförande och två intresseledamöter. Av intresseledamöterna skall den ena såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andra vara jordbruksarrendator.

Vid företagande av förberedande åtgärd, vid prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt vid handläggning av överklagande kan hyres- eller arrendenämnden enligt 5 § andra stycket respektive 2 § andra stycket nämndlagen bestå av ordföranden ensam. Detsamma gäller, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar. I promemorian föreslås att möjligheterna att avgöra ett ärende utan medverkan av intresseledamöter utvidgas genom att kravet på att saken skall vara uppenbar ersätts av ett krav på att det med hänsyn till ärendets beskaffenhet skall vara lämpligt att avgöra ärendet utan intresseledamöter. Som exempel på ärenden som skulle kunna avgöras av ordföranden ensam nämns i promemorian bl.a. dispensärenden enligt arrendelagstiftningen och ärenden om åtgärdsföreläggande, som i det enskilda fallet inte är komplicerade eller av principiell art.

I likhet med remissinstanserna delar regeringen bedömningen att det finns skäl att något utvidga möjligheterna att avgöra ärenden utan medverkan av intresseledamöter. På så sätt ökar möjligheterna till en mer flexibel och snabbare handläggning.

I linje med vad som anförs av Hyresgästernas Riksförbund anser regeringen att det avgörande för om ett ärende skall kunna avgöras utan medverkan av intresseledamöter bör vara om prövningen är enkel. Det kan dock finnas ärenden där prövningen skulle kunna uppfattas som enkel men där det ändå finns skäl att låta intresseledamöterna medverka. Enligt regeringens uppfattning bör intresseledamöter även i fortsättningen delta vid prövningen av sådana ärenden där deras sakkunskap fyller en viktig funktion och detta oavsett om prövningen någon gång skulle kunna anses som enkel. 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.

Prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom

För ärenden som avgörs genom skiljedom gäller samma sammansättningsregler som för andra ärenden som handläggs av hyres- eller

arrendenämnden. Vid prövning i sak genom skiljedom består nämnden följaktligen av en lagfaren ordförande och två intresseledamöter.

I promemorian föreslås att nämnden som skiljenämnd skall kunna bestå av ordföranden ensam alternativt tre lagfarna ledamöter, om parterna begär det. Som skäl för förslaget anförs att möjligheten till skiljedom står öppen även i hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som annars faller under allmän domstols kompetens och att de tvister som nämnderna kan avgöra därför ibland kan vara sådana att det är lämpligast att avgöra tvisten med enbart lagfarna ledamöter. Det framhålls i promemorian att detta särskilt är fallet då skiljeavgörandet skall avse enbart rättsfrågor.

Regeringen menar att en möjlighet att ersätta intresseledamöterna med lagfarna ledamöter skulle förändra nämndens karaktär från att vara hyres- respektive arrendenämnd till att bli en skiljenämnd i största allmänhet. Regeringen är därför inte beredd att föreslå att hyres- eller arrendenämnden som skiljenämnd skall kunna bestå av tre lagfarna ledamöter.

I likhet med vad som är fallet vid tvister som inte avgörs genom skiljedom kan det emellertid förekomma att prövningen av en fråga som skall avgöras genom skiljedom är av enklare beskaffenhet och därför bör kunna avgöras av ordföranden ensam. Det bör alltså finnas en möjlighet att pröva även skiljetvister med s.k. enkel sammansättning. En förutsättning för att få använda sig av en sådan sammansättning bör dock – i linje med vad som i allmänhet gäller i fråga om skiljeförfaranden – vara att parterna begär det. Parternas vilja bör dock inte vara helt avgörande för vilken sammansättning som skall väljas. Enligt regeringens uppfattning måste nämnden ha möjlighet att neka en sådan sammansättning, om den anser att det inte skulle vara lämpligt att avgöra tvisten utan medverkan av intresseledamöter. Mot bakgrund av det anförda föreslår regeringen att nämnden i skiljetvister *kan* bestå av ordföranden ensam, om parterna begär det.

4.2.2 Intresseledamöternas medverkan i vissa ärenden enligt hyresförhandlingslagen

Regeringens förslag: I ärenden enligt hyresförhandlingslagen om rätt till eller förlängning av förhandlingsordning (9 respektive 13 §) och om skadestånd (26 och 27 §§) skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser tillstyrker förslaget eller lämnar det utan någon invändning.

Skälen för regeringens förslag: Som framgår av föregående avsnitt består hyresnämnden enligt huvudregeln av en lagfaren ordförande och två intresseledamöter. Enligt 5 a § nämndlagen skall hyresnämnden i vissa fall bestå av två lagfarna ledamöter. Enligt bestämmelserna i paragrafens första stycke gäller det vid prövning av om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen, vid prövning av ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete samt vid pröv-

ning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen. Enligt paragrafens andra stycke har hyresnämnden den angivna sammansättningen även i andra ärenden, om de intresseledamöter som skall delta har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

Paragrafen infördes med anledning av en dom från Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna (Europadomstolen) som meddelades den 22 juni 1989 i målet Rolf Langborger mot Sverige. Målet gällde bl.a. tillämpningen av artikel 6 punkten 1 i Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) där bl.a. föreskrivs att envar, när det gäller prövningen av hans civila rättigheter och skyldigheter, skall vara berättigad till en rättvis och offentlig förhandling inför en oavhängig och opartisk domstol.

I propositionen angavs som exempel på tvister som skulle kunna falla in under paragrafens andra stycke ärenden enligt hyresförhandlingslagen om rätt till förhandlingsordning (9 §) och om förlängning av förhandlingsordning (13 §). Enligt propositionen fick det dock bli en uppgift för rättstillämpningen att med ledning av de syften som bär upp regeln i andra stycket avgöra dess närmare tillämpningsområde (prop. 1990/91:98 s. 43 f.).

I promemorian föreslås att hyresnämnden skall bestå av två lagfarna ledamöter i ärenden om rätt till eller förlängning av förhandlingsordning. Som skäl för detta anförs att det råder osäkerhet om ärendena kan anses vara sådana att bestämmelsen i 5 a § andra stycket nämndlagen föranleder att hyresnämnden skall bestå av två hyresråd. Det finns exempel från praxis där intresseledamöter ibland deltagit och ibland inte. I likhet med remissinstanserna delar regeringen bedömningen att det därför behövs en entydig regel med det innehåll som föreslagits. Regeringen föreslår mot denna bakgrund att hyresnämnden i ärenden om rätt till eller förlängning av förhandlingsordning alltid skall bestå av två lagfarna ledamöter.

När det gäller ärenden om skyldighet för hyresvärd att betala skadestånd till en hyresgästorganisation efter försummelse att förhandla enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen ifrågasätts i promemorian lämpligheten av att en intresseledamot som utsetts på förslag av en organisation som har omedelbar anknytning till den organisation som begär skadestånd deltar i avgörandet. Motsvarande gäller en organisation mot vilken yrkandet riktas. I dessa fall föreligger inte ett sådant gemensamt intresse som i Langborgerfallet. Situationen är snarare att betrakta som jävsliknande. Regeringen instämmer i att det kan ifrågasättas om det är lämpligt med medverkan av intresseledamöter vid prövning av dessa ärenden. Regeringen föreslår därför – i enlighet med promemorian – att även sådana ärenden skall undantas från huvudregeln och i stället avgöras av två lagfarna ledamöter.

Regeringens förslag: Beträffande de allra flesta ansökningar skall det krävas att ansökan innehåller uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Nämnden skall kunna tillåta att en ansökan görs muntligen, om ansökan görs vid ett sammanträde inför nämnden och avser en fråga som har samband med det ärende som behandlas vid sammanträdet.

Promemorians förslag: I fråga om innehållet i en ansökan överensstämmer promemorians förslag med regeringens. Promemorians förslag om att tillåta muntliga ansökningar skiljer sig från regeringens såtillvida att enligt promemorians förslag en ansökan får vara muntlig under förutsättning att det är ändamålsenligt, att ansökan antecknas i protokoll vid sammanträde i annat ärende och att ärendena kan handläggas gemensamt.

Remissinstanserna: Vad gäller innehållet i en ansökan tillstyrker de allra flesta remissinstanserna förslaget eller lämnar det utan någon invändning. *Stockholms tingsrätt* anser att en ansökan även bör innehålla uppgift om den bevisning som åberopas och vad som skall styrkas med varje bevis.

Förslaget att tillåta muntliga ansökningar tillstyrks eller lämnas utan någon invändning av de allra flesta remissinstanserna. *Hysesnämnden i Stockholm* förordar att det i lagtexten tas in ett uttryckligt krav på att en lämplighetsprövning skall ske. *Hyses- och arrendenämnden i Göteborg* anser att endast en ansökan om uppskov med avflyttning i ett lokalmedlingsärende bör kunna ske muntligen.

Skälen för regeringens förslag: Merparten av de ärenden som handläggs vid hyres- eller arrendenämnderna inleds genom en ansökan. Ansökan skall alltid vara skriftlig. Bestämmelser om vad en ansökan skall innehålla finns, såvitt nu är av intresse, i 8, 15 a, 16 och 16 e §§ nämndlagen.

Enligt 8 § nämndlagen – som gäller för flertalet av de ärenden som hyres- och arrendenämnderna handlägger, såsom ärenden om förlängning av ett arrende- eller hyresavtal, ändring av arrende- eller hyresvillkor, hyressättning, byten, andrahandsupplåtelser och åtgärdsförelägganden – skall i ansökan anges *tvistens beskaffenhet*. För några av ärendekategorierna uppställs ytterligare krav. En ansökan om att förlängning av ett arrende- eller hyresavtal inte skall ske skall även innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning och en ansökan om ändring av arrende- eller hyresvillkor skall även innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs. Även för ärenden angående förhandlingsordning gäller att i ansökan skall anges *tvistens beskaffenhet* (15 a § nämndlagen).

Av 16 § nämndlagen framgår att det i en ansökan om upprustningsföreläggande, godkännande av förbättringsarbeten m.m. skall anges *sökandens yrkande och grunderna för detta*. Även i ärenden om ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och rätt att förvärva arrendestället skall ansökan innehålla uppgift om *sökandens yrkande och grunderna för detta* (16 e § nämndlagen).

I likhet med vad som kommer till uttryck i promemorian anser regeringen att den nuvarande regleringen om vad en ansökan skall innehålla i dessa hänseenden förefaller mindre konsekvent. Det torde inte finnas några hinder mot att införa mer enhetliga krav på ansökningarna när det gäller att ange yrkanden och grunder. Dessutom kan det finnas anledning till en viss uppstramning av kraven i vissa ärendetyper som faller in under 8 §. Mot bakgrund av det sagda föreslår regeringen att ansökningar i ärenden som faller in under 8, 15 a, 16 och 16 e §§ nämndlagen skall innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Detta bör dock inte gälla i ärenden som enbart avser medling. I sådana ärenden bör det – liksom hittills – räcka att tvistens beskaffenhet anges.

Regeringen delar bedömningen i promemorian att det inte bör ställas upp något krav på att en ansökan skall innehålla bevisuppgift. En generell regel om detta kan leda till att handläggningen tyngs i onödan.

Vad en ansökan och en parts första inlägga till nämnden skall innehålla i de olika ärendetyperna bör lagtekniskt lösas så att bestämmelserna i största möjliga utsträckning tas in i 8 § och att det i övriga paragrafer görs hänvisningar dit.

I promemorian föreslås vidare att kravet på att en ansökan skall vara skriftlig mjukas upp något. Som exempel på ett fall där en ansökan borde kunna göras muntligen anges i promemorian att en part vid ett sammanträde i ett ärende om medling i en lokalhyrestvist gör en ansökan om uppskov med avflyttning. Enligt regeringens uppfattning framstår det som lämpligt att en ansökan i ett sådant fall skall kunna göras muntligen. Det kan även finnas andra fall som faller in under 8 § nämndlagen där det kan vara lämpligt att tillåta en muntlig ansökan. Det avgörande bör enligt regeringens mening vara om ansökan avser en fråga som har samband med det ärende som behandlas vid det sammanträde då ansökan görs. Regeringen föreslår därför att det för sådana fall öppnas upp en möjlighet att göra ansökan muntligen. Det bör dock vara upp till nämnden att i varje enskilt fall avgöra om det är lämpligt med en muntlig ansökan. Detta bör framgå av lagtexten på så sätt att det där anges att nämnden *får* medge att en ansökan görs muntligen.

4.4 Delegering av beredande uppgifter

Regeringens förslag: Det införs en möjlighet att delegera beredande uppgifter till kanslipersonal.

Promemorians förslag skiljer sig från regeringens sätillvida att det i promemorian föreslås att även vissa uppgifter som innebär avgörande av ett ärende skall kunna delegeras.

Remissinstanserna är i huvudsak positiva. Merparten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan någon invändning. *Svea hovrätt* ifrågasätter om rätten till delegation skall gå längre än vad som är möjligt vid tingsrätt och menar att delegationsrätten avseende avskrivningsbeslut i vart fall bör begränsas till ärenden där ett avskrivningsbeslut inte får rättskraft. Även *Hovrätten över Skåne och Blekinge* framför invändningar mot förslaget att delegationsmöjligheten skall gå

längre än vad som är möjligt i allmän domstol. *Hyresnämnden i Växjö* är av uppfattningen att dispensärenden enligt arrendelagstiftningen inte skall kunna delegeras till nämndsekreterare. *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* anser att det över huvud taget inte bör förekomma delegering av ärenden om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor i arrendeförhållanden.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande reglering är delegering av beredande uppgifter till kanslipersonal i hyresnämnderna inte möjlig. I promemorian föreslås att det skall införas en sådan möjlighet.

I likhet med remissinstanserna anser regeringen att det är lämpligt att det införs en möjlighet till delegering av beredande uppgifter till kanslipersonal. En sådan möjlighet finns för de allmänna domstolarna och fungerar väl. Regeringen föreslår därför att det i nämndlagen införs en bestämmelse om delegering av beredande uppgifter.

I promemorian föreslås vidare att rätten att avgöra vissa ärenden skall kunna delegeras. Som exempel nämns i promemorian avskrivningsbeslut efter återkallelse, dispensärenden enligt arrendelagstiftningen och ärenden om godkännande av avstående från besittningsskydd. Flera remissinstanser invänder mot detta. Enligt regeringens mening bör beslut som innebär att ett ärende avgörs, i vart fall tills vidare, förbehållas ordföranden. En bestämmelse om delegering bör därför – i överensstämmelse med vad som gäller för bl.a. tingsrätt – begränsas till att avse beredande uppgifter.

För den kanslipersonal vid hyresnämnden som vidtar beredande uppgifter bör reglerna om jäv i 4 kap. 13 § rättegångsbalken vara tillämpliga. En bestämmelse med den innebörden bör införas i nämndlagen.

Som *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* påpekar är det i sammanhanget lämpligt att även justera bestämmelserna i 3 § tredje stycket och 6 § tredje stycket nämndlagen så att det inte längre är förbehållet ordföranden att kalla intresseledamöterna till tjänstgöring.

4.5 Sammanträde

Regeringens förslag: I flertalet ärendetyper behöver sammanträde inte hållas, om ärendet inte skall prövas i sak och medling inte heller skall ske eller om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

I ett ärende om godkännande av förbättringsarbete enligt 12 kap. 18 e § jordabalken skall en hyresgästs utevaro från ett sammanträde inte hindra att ärendet prövas. Uteblir fastighetsägaren, skall ärendet avskrivas.

Promemorians förslag skiljer sig från regeringens på så sätt att det i promemorian föreslås att ett sammanträde inte skall behöva hållas, om ärendet inte skall prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövligt. Vid prövning i sak skall sammanträde hållas på begäran av enskild part, om inte avgörandet inte går parten emot eller ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

Remissinstanserna: Merparten av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller lämnar dem utan någon invändning. *Hyses- och arrendenämnden i Göteborg* förordar dock en lösning som innebär att sammanträde inte behöver hållas, om det med hänsyn till ärendets beskaffenhet framstår som uppenbart obehövligt. *Svensk Handel* anser att parterna skall ha rätt att kräva ett sammanträde när det finns skäl för ett sådant. *Hysesgästernas Riksförbund* uttrycker vissa farhågor med förslaget när det gäller nämndernas medlande roll. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* förordar en lagteknisk lösning som innebär att nuvarande bestämmelser om skyldighet att hålla sammanträde kompletteras med de åsyftade sakliga ändringarna.

Skälen för regeringens förslag

Ärenden som faller in under 9 § nämndlagen

I de allra flesta arrende- hyres- eller bostadsrättstvister skall parterna kallas att inställa sig till ett sammanträde inför nämnden (9 § första stycket nämndlagen). Undantag har gjorts endast för den situationen att hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter. I ett sådant fall får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning av dessa pröva övriga tvister utan någon muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.

Huvudregeln bör i enlighet med vad som anges i promemorian även fortsättningsvis vara att ett sammanträde skall hållas i ärendet och detta oavsett om det begärs av en part eller inte. Detta är väsentligt för att hyres- och arrendenämnderna skall kunna fullgöra sin uppgift att försöka förlika parterna. Denna uppgift, som gäller även om medling inte har begärts, utförs bäst vid ett sammanträde. Vidare kan ett muntligt förfarande många gånger underlätta för enskilda parter som för sin talan utan ett juridiskt biträde.

I promemorian föreslås att det inte skall behöva hållas något sammanträde, om ärendet inte skall prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövligt. Om ärendet skall prövas i sak, skall dock nämnden enligt vad som föreslås i promemorian på begäran av part hålla sammanträde, såvida avgörandet inte går parten emot eller ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

Regeringen delar bedömningen i promemorian att det inte skall behöva hållas något sammanträde om ärendet inte skall prövas i sak. Detta överensstämmer också med vad som gäller enligt 14 § lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen). Med hänsyn till nämndernas uppgift att försöka förlika parterna bör dock sammanträde ändå hållas om medling skall ske. Som tidigare nämnts sker diskussioner om en förlikning bäst vid ett sammanträde.

När det gäller de ärenden som skall prövas i sak framstår promemorians förslag som väl långtgående och dessutom relativt svårtillämpat. Bland annat är distinktionen mellan att ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövligt och det på grund av någon särskild

omständighet inte behövs inte helt klar. Det är också tveksamt om en parts inställning till om sammanträde skall hållas alltid skall vara avgörande för vilket av dessa villkor som skall vara tillämpligt. På grund härav anser regeringen att undantaget när det gäller ärenden som skall prövas i sak bör utformas efter förebild av 14 § ärendelagen. Enligt denna behöver i dessa fall sammanträde inte hållas, om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

Det nuvarande undantaget från huvudregeln om sammanträde för prövning av massärenden av likartad beskaffenhet (9 § tredje stycket) torde falla in under ett sådant undantag och skulle därför kunna tas bort, vilket också föreslås i promemorian. Det finns emellertid i 30 § nämndlagen en bestämmelse om att delgivning av ärenden som enligt 9 § tredje stycket kan avgöras utan muntlig förhandling får ske genom kungörelse. En bestämmelse av den innebörden bör finnas även i fortsättningen. Med hänsyn härtill anser regeringen att det nuvarande undantaget från huvudregeln om sammanträde för prövning av massärenden kan behållas.

Ärenden som inte faller in under 9 § nämndlagen

För vissa ärendetyper, som inte faller in under 9 §, gäller särskilda regler om sammanträde. I ärenden angående förhandlingsordning, upprustningsföreläggande och tillstånd till förköp av aktier samt ärenden enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall parterna kallas till en förhandling, om det inte är uppenbart att förhandling inte behövs (15 a, 16, 16 c och 16 e §§). Beträffande samtliga dessa ärenden föreslås i promemorian att parterna skall kallas till ett sammanträde, om det inte är obehövligt. I konsekvens med regeringens ställningstagande till vad som bör gälla i de ärenden som faller in under 9 § och då det är önskvärt med en enhetlig reglering av frågan under vilka förutsättningar ett sammanträde kan undvaras föreslår regeringen att dessa fall regleras på samma sätt som de som faller in under 9 §. I de aktuella lagrummen bör hänvisningar göras till relevanta bestämmelser i 9 §.

Handläggningen av ärenden om godkännande av förbättringsarbete

I promemorian lämnas också förslag som rör handläggningen i hyresnämnden av ärenden om godkännande av förbättringsarbete enligt 12 kap. 18 e § jordabalken (JB). För dessa ärenden föreslås att en hyresgästs utevaro från ett sammanträde inte skall hindra att ärendet prövas och att fastighetsägarens utevaro skall kunna leda till att ärendet skrivs av. Ingen remissinstans har invändningar mot ändringarna. Regeringen anser att förslagen i allt väsentligt bör genomföras. I linje med vad som annars gäller i hyres- och arrendeärenden vid sökandens utevaro skall fastighetsägarens utevaro dock alltid leda till att ärendet skrivs av.

Regeringens förslag: Reglerna om protokollföring ändras så att nämnderna får möjlighet att avstå från att föra protokoll när något sådant inte behövs.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser tillstyrker förslaget eller lämnar det utan någon invändning.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 29 § nämndlagen skall protokoll föras vid sammanträde och besiktning. Närmare bestämmelser finns i förordningen (1975:20) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd (protokollsförordningen). I förordningen finns angivet bl.a. vem som får föra protokoll och vilka uppgifter som skall tas in i protokollet.

Genom ändringar i 6 kap. 3 och 4 §§ rättegångsbalken (RB), som trädde i kraft den 1 juli 2000, har reglerna om bevarandet av uppgifter från ett sammanträde förenklats i syfte att ge domstolarna möjlighet att avstå från att föra protokoll när något sådant inte behövs (prop. 1999/2000:26 s. 74 f.). Bestämmelserna om protokoll har ersatts av en skyldighet att föra anteckningar. En regel om att endast anteckningar skall behöva föras finns också i 21 § ärendelagen. Bestämmelserna lämnar öppet i vilken form sådana anteckningar skall föras. Protokollformen är alltså inte längre obligatorisk. I promemorian föreslås att reglerna om protokollföring i hyres- och arrendenämnderna ändras så att skyldigheten att föra protokoll även där ersätts av en skyldighet att föra anteckningar.

Genom det i promemorian framlagda förslaget – och de ändringar i protokollsförordningen som kan förutses – skapas enligt regeringens mening förutsättningar för en ökad flexibilitet och för effektivare arbetsformer i hyres- och arrendenämnderna. Någon anledning att ha kvar ett krav på protokollföring för just hyres- och arrendenämnderna finns inte. Regeringen föreslår därför att skyldigheten att föra protokoll ersätts av en skyldighet att föra anteckningar.

4.7 Överklagande av vissa beslut under förfarandet

Regeringens förslag: Ett beslut att ogilla en invändning om jäv mot en ledamot av hyres- eller arrendenämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning får överklagas särskilt. Även ett beslut att avvisa ett ombud eller ett biträde får överklagas särskilt.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens utom såtillvida att det i promemorian föreslås att även ett beslut att ogilla ett yrkande om avvisning av ett ombud eller ett biträde skall få överklagas särskilt.

Remissinstanserna: Merparten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan någon invändning. *Goteborgs tingsrätt* anser att bestämmelserna bör utformas så att nämnden får bestämma om beslu-

tet skall få överklagas särskilt eller endast i samband med att det slutliga beslutet överklagas.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 23 § tredje stycket 3–5 och 23 a § andra stycket andra meningen nämndlagen får vissa beslut under handläggningen i hyres- och arrendenämnd överklagas särskilt. Detta gäller om nämnden förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet, om nämnden utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa ett föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet samt om nämnden beslutat i någon annan fråga som gäller rättshjälp än nämnda ersättningsbeslut. Övriga beslut under handläggningen får enligt 23 b § nämndlagen endast överklagas i samband med talan mot nämndens slutliga beslut.

Ett beslut av en hyres- eller arrendenämnd om att ogilla en invändning om jäv mot en ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning får alltså inte överklagas särskilt. Det får inte heller en nämnds beslut om avvisning av ett ombud eller ett biträde. Om motsvarande beslut fattas av allmän domstol, får dessa överklagas särskilt (jfr 37 § ärendelagen och 49 kap. 4 och 5 §§ RB). Det finns enligt regeringens mening inte några bärande skäl för att behandla rätten till överklagande av dessa beslut annorlunda bara för att de har fattats av en hyres- eller arrendenämnd. Regeringen föreslår därför att dessa beslut skall få överklagas särskilt. Regleringen bör utformas efter förebild av ärendelagen, vilket innebär att den inte kommer att innehålla någon bestämmelse om att ett beslut att ogilla ett yrkande om avvisning av ett ombud eller ett biträde skall få överklagas särskilt. Det finns enligt regeringens uppfattning inte tillräckliga skäl att införa en längre gående rätt att överklaga beslut i sådana frågor än den som finns enligt ärendelagen.

4.8 Förlikningsavtal

Regeringens förslag: Det skall inte längre krävas att en förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan någon invändning.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 12 § nämndlagen skall nämnden klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna. Kan parterna inte förlikas efter förslag från någondera parten, skall nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. En förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna. Om det inte träffas någon förlikning, skall tvisten avgöras eller avskrivas.

Enligt promemorian förekommer det i praktiken ofta att en uppgörelse antecknas i protokollet och att sökanden då återkallar ansökan. Det förekommer också att nämnden framlägger ett förlikningsförslag som parterna inte omedelbart vill ta ställning till. Nämnden avvaktar då med den fortsatta handläggningen av ärendet en tid. Om parterna sedan enas, avskrivs ärendet efter återkallelse av sökanden. I dessa situationer upp-

rättas det alltså inte något skriftligt och av parterna undertecknat förlikningsavtal.

Mot denna bakgrund saknas skäl att ha kvar kravet på att ett förlikningsavtal skall vara skriftligt och undertecknat av parterna. Regeringen föreslår därför att kravet slopas.

5 Förslag med anledning av att vissa nämnder administrativt samordnas med tingsrätter

5.1 Inledning

Som framgår av avsnitt 3 har regeringen i budgetpropositionen för år 2005 (prop. 2004/05:1, utg.omr. 4) aviserat förändringar av hyres- och arrendenämndernas organisation som skall vara genomförda den 1 januari 2006. Förändringarna innebär att antalet hyresnämnder respektive arrendenämnder minskas från tolv till åtta genom att verksamheten vid nämnderna i Växjö, Örebro, Gävle och Luleå förs till andra nämnder samt att de kvarvarande mindre hyresnämnderna administrativt samordnas med tingsrätten på orten. Genom att bibehålla nämndernas ställning som förvaltningsmyndigheter kan den värdefulla verksamhet som nämnderna bedriver, med bl.a. inslag av medling och upplysningsverksamhet, behållas fullt ut samtidigt som den judiciella och administrativa bärkraften hos de mindre nämnderna stärks. I anledning av den administrativa samordningen behandlas i detta avsnitt frågor om överklagande, arbetsutbyte mellan en hyresnämnd och en tingsrätt på samma ort samt systemet med ersättare för ledamöterna i hyres- och arrendenämnderna.

5.2 Överprövning av en arrendenämnds avgörande

5.2.1 Bakgrund

Om en part inte godtar en arrendenämnds beslut 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 § JB eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § JB eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b § JB, får parten enligt 8 kap. 31 § JB klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag då beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad. En arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § JB får inte klandras.

Av 13 kap. 4 § och 42 kap. 1 § RB framgår att den som vill klandra ett beslut av arrendenämnden skall ge in en stämningsansökan. Av 8 kap. 32 § JB framgår att stämningsansökan skall ges in till fastighetsdomstolen. Handläggningen sker enligt lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål med dess allmänna hänvisning till reglerna i rättegångsbalken. Av 8 kap. 33 § JB framgår att det i åtskilliga fall råder förbud

mot överklagande av fastighetsdomstolens dom. I de fall där domen får överklagas, får hovrättens dom inte överklagas.

För fiskearrenden finns det särskilda bestämmelser om klander av en arrendenämnds beslut i 16 och 17 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden. Även i dessa fall skall en stämningsansökan ges in till fastighetsdomstolen. En klandertalan behandlas på samma sätt som en klandertalan enligt JB. I 18 § samma lag finns det bestämmelser om förbud i vissa fall mot överklagande av fastighetsdomstolens avgöranden.

Enligt 23 a § nämndlagen får åtskilliga typer av processuella beslut som meddelas av en arrendenämnd överklagas genom besvär hos fastighetsdomstolen. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Handläggningen i fastighetsdomstolen sker då enligt 52 kap. 2–12 §§ RB. Endast i vissa fall är ett vidare överklagande till hovrätt tillåtet. För andra typer av beslut som får överklagas gäller enligt 23 b § nämndlagen att de får överklagas endast i samband med en klandertalan.

I departementspromemorian Fastighetsdomstolarna, överprövningen av arrendenämndernas avgöranden (Ds 1989:40) föreslogs att beslut av en arrendenämnd inte längre skulle klandras. I stället skulle enligt promemorian besluten kunna överklagas till den då ännu existerande Bostadsdomstolen som dittills endast tagit upp besvär mot beslut av hyresnämnd. Ett överklagande skulle handläggas i huvudsak enligt de regler som fanns i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Även i prop. 1990/91:32, som huvudsakligen avsåg frågor om fördelningen av mål angående hyra och bostadsrätt mellan fastighetsdomstol och tingsrätt som allmän domstol, behandlades frågan om handläggningen av arrendetvister (a. prop. s. 21). I propositionen instämde föredragande departementschefen i den kritik som vissa remissinstanser riktat mot förslaget att göra Bostadsdomstolen till överprövningsinstans i arrendemål. Enligt henne talade i stället mycket för att låta de mål som prövats av arrendenämnd i första instans överklagas till hovrätt. Något förslag om ändringar i fråga om instansordningen för arrendemål lades dock inte fram i den angivna propositionen.

Bostadsdomstolen upphörde den 1 juli 1994. Överklaganden från hyresnämnd har sedan dess handlagts av Svea hovrätt enligt lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. I 1994 års lagstiftningsärende (prop. 1993/94:200) berördes inte frågor om överprövning av arrendenämndernas beslut. Däremot förutskickades att det efter ytterligare utredningsarbete kunde bli aktuellt att låta arrendenämndernas verksamhet övertas av tingsrätterna.

I betänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15) lägger 1997 års hyreslagstiftningsutredning fram förslag huvudsakligen i enlighet med vad som förutskickats i 1994 års lagstiftningsärende. Merparten av arrendenämndernas verksamhet skall sålunda enligt utredningens förslag föras över till fastighetsdomstol. Vissa ärenden skall dock i stället överföras till länsstyrelse. Den fristående medling och skiljeverksamhet som förekommer vid arrendenämnden bör enligt utredningen upphöra. Vid domstol skall ärendena som huvudregel handläggas enligt ärendelagen. Ärendelagens bestämmelser kompletteras dock i utredningsförslaget med vissa särregler, t.ex. när det gäller förhör med part under sanningsförsäkran. För en ärendetyp, nämligen tvister om

flyttningersättning enligt 9 kap. 14 § JB, föreslås med hänvisning till att den gäller ersättning att processen helt och hållet skall ske enligt rättegångsbalken.

I Domstolsverkets rapport Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder föreslås att samtliga hyres- och arrendenämnder utom de tre största organisatoriskt skall införlivas i den allmänna domstolsorganisationen. Processordningen bör enligt rapporten bli föremål för en generell översyn. Tills vidare föreslås i rapporten bl.a. att beslut av arrendenämnden i flertalet fall skall kunna klandras genom att en part som är missnöjd med beslutet väcker en talan mot den andra parten. En klandertalan skall enligt rapporten tas upp av hovrätten.

5.2.2 Instansordningen

Regeringens förslag: Sådana beslut av arrendenämnd som med nuvarande regler kan överprövas i fastighetsdomstol skall i stället överprövas av den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.

Hovrättens avgörande i sakfrågan skall kunna överklagas till Högsta domstolen. För några typer av ärenden förutsätter dock ett överklagande till Högsta domstolen att hovrätten finner att det föreligger särskilda skäl för en prövning av om prövningstillstånd skall ges av prejudikatsskäl (s.k. ventil). Hovrättens beslut med anledning av överklagande i frågor som avses i 23 § tredje stycket skall inte kunna överklagas.

Hyreslagstiftningsutredningens förslag överensstämmer i princip med regeringens.

Remissinstanserna godtar utredningsförslaget.

Domstolsverkets förslag skiljer sig från regeringens på så sätt att inga avgöranden av hovrätten skall kunna överklagas.

Remissinstanserna godtar allmänt förslaget. *Svea hovrätt* anser dock att frågor rörande instansordningen, t.ex. frågan om överklagande med s.k. ventil till Högsta domstolen, närmare bör övervägas innan förslaget genomförs. *Hyresnämnden i Sundsvall*, *Linköpings tingsrätt* och *Hyres- och arrendenämnden i Örebro* anser av prejudikatbildningsskäl att en enda hovrätt bör vara överinstans för samtliga arrendetvister.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss överensstämmer med regeringens utom såtillvida att det inte föreslås något generellt fullföljdsförbud beträffande de frågor som avses i 23 § tredje stycket.

Yttranden över utkastet till lagrådsremiss: Samtliga som har yttrat sig över utkastet till lagrådsremiss tillstyrker förslagen eller lämnar dem utan någon invändning.

Skälen för regeringens förslag: Den som vill angripa ett avgörande av en arrendenämnd skall enligt nuvarande regler klandra avgörandet genom att väcka talan i fastighetsdomstol. Fastighetsdomstolens avgörande kan i allmänhet överklagas till hovrätt. Regeringens förslag att var och en av de mindre hyres- och arrendenämnderna skall samverka administrativt med tingsrätten på nämndens kansliort förändrar visserligen inte det faktum att varje nämnd är en självständig förvaltningsmyndighet. Det kommer dock att finnas en stark koppling, både personellt och organisatoriskt, till tingsrätten på orten. Samtliga berörda tingsrätter är

också fastighetsdomstolar. Situationen blir med den organisatoriska nyordningen så förändrad att man enligt regeringens bedömning inte kan ha kvar de nuvarande reglerna om klander hos fastighetsdomstolen.

Såväl enligt Hyreslagstiftningsutredningens som enligt Domstolsverkets förslag skall överprövning av det primära avgörandet ske i hovrätt. Remissinstanserna godtar allmänt detta.

En ordning enligt vilken den som är missnöjd med ett avgörande av en arrendenämnd skall ha att vända sig direkt till hovrätten leder till en snabb och kvalificerad överprövning. Genom att processkedjan förkortas fram till hovrätten kan hovrättsarbetet visserligen behöva bli något mer omfattande än vad det är med nu gällande regler. Arrendenämnderna får dock anses ha en sådan kompetens att denna förkortning mycket väl kan godtas. Det är för övrigt att märka att hyresnämndernas avgöranden överprövas av hovrätt och att ett liknande förslag lades fram för arrendenämndernas del redan i den i föregående avsnitt nämnda departementspromemorian från år 1989.

Mot den angivna bakgrunden finner regeringen att den som är missnöjd med ett avgörande i arrendenämnd och som enligt nuvarande regler har möjlighet att gå vidare till fastighetsdomstol bör ha att vända sig direkt till hovrätten. För hyrestvisterna gäller att endast en hovrätt (Svea hovrätt) svarar för den överprövning som sker. Arrendetvisterna prövas dock enligt nu gällande regler av samtliga sex hovrätter. Såväl de förslag som läggs fram av Hyreslagstiftningsutredningen som Domstolsverkets förslag innebär att man i princip behåller den ordningen. Några remissinstanser föreslår dock att arrendefallen liksom hyresfallen skall koncentreras till en enda hovrätt.

Regeringen anser att en koncentration av arrendeärendena till en enda hovrätt skulle medföra större olägenheter än den koncentration av överrättsdömandet som sker inom hyresområdet. I arrendefallen är det betydligt vanligare än i hyresfallen att en överrätt behöver hålla syn på en fastighet och närheten mellan domstol och fastighet får därmed en särskild betydelse för arrendefallen. Vid behandlingen av frågan om en koncentration av arrendefallen till en enda hovrätt måste dock även kravet på en god prejudikatbildning beaktas.

Enligt nuvarande regler får ett avgörande av hovrätt i en klanderprocess inte överklagas vidare till Högsta domstolen. Det är en naturlig ordning med tanke på att man för arrendefallen annars skulle ha en ordning med prövning i fyra instanser. Den nuvarande ordningen medför emellertid en risk för splittring av rättspraxis, eftersom ansvaret för rättsbildningen är uppdelat på flera domstolar. En bristfällig rättsbildning leder till att rättstillämpningen blir mindre förutsebar och därmed mindre rättssäker.

De olägenheter som den nuvarande utspridningen av fallen på flera hovrätter kan orsaka när det gäller prejudikatbildningen kan motverkas genom att det, i enlighet med Hyreslagstiftningsutredningens förslag, för flertalet fall öppnas en möjlighet att överklaga ett hovrättsavgörande till Högsta domstolen. Att låta hovrättsavgörande överklagas till Högsta domstolen innebär visserligen att ett slutligt avgörande av en tvist kan dröja längre. I och med att arrendenämndens avgörande skall överklagas direkt till hovrätt och man alltså utan vägen över fastighetsdomstolen uppnår en förkortning av instanskedjan bör dock en sådan ordning kunna

godtas för de flesta typer av arrendeärenden. En prövning i Högsta domstolen bör dock förutsätta att den domstolen beviljar prövningstillstånd enligt de för den instansen gällande reglerna i 54 kap. RB. Enligt dessa ges prövningstillstånd endast i prejudikatvärda fall och i extraordinära situationer.

Mot den angivna bakgrunden finner regeringen att det saknas tillräcklig anledning att koncentrera arrendefallen till en enda hovrätt. I stället bör överprövningen ske av den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Regeringen finner vidare att ett beslut av hovrätten i allmänhet bör kunna överklagas till Högsta domstolen.

För några typer av ärenden i vilka besluten måste uppfattas som mindre ingripande och där kravet på ett snabbt slutligt avgörande är särskilt framträdande bör det emellertid råda ett principiellt förbud mot överklagande. Det gäller, som Hyreslagstiftningsutredningen angett, fall där arrendenämnden prövat frågor om uppskov med avträde från arrende (såväl de arrendetyper som regleras i jordabalken som fiskearrenden), om byggnadsskyldighet, om ny täckdikning och om framtida investering. De sistnämnda tre frågorna får för närvarande inte överklagas till hovrätt. I enlighet med utredningsförslaget bör dock hovrätten i fall av nu angivet slag ha möjlighet att bestämma att dess avgörande skall få överklagas till Högsta domstolen, under förutsättning att det finns särskilda skäl för en prövning av om prövningstillstånd skall ges enligt 54 kap. 1 § första stycket 1 RB, dvs. om det föreligger prejudikatskäl, s.k. ventil. Tillåter hovrätten ett överklagande, kommer vanliga regler om krav på prövningstillstånd i Högsta domstolen att gälla. Om det i det konkreta fallet inte finns anledning för hovrätten att utnyttja den angivna möjligheten, får hovrättens avgörande omedelbart laga kraft.

Enligt nuvarande ordning råder det enligt 23 a § nämndlagen fullföljdsförbud mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär över en arrendenämnds beslut om förordnande angående ersättning för någons medverkan i ärendet. När det gäller fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär över en arrendenämnds beslut om utdömmande av vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet finns det dock enligt samma lagrum inte något fullföljdsförbud. Det gör det inte heller för fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär över en arrendenämnds beslut i någon annan fråga som gäller rättshjälp än nämnda ersättningsbeslut. Som framgått anser regeringen att arrendenämndens beslut i fortsättningen skall prövas av hovrätten. Det bör därför övervägas om det skall vara möjligt att överklaga hovrättens beslut i dessa fall till Högsta domstolen.

Enligt regeringens mening finns det inte några bärande skäl för att behandla de angivna besluten på olika sätt. Det bör alltså antingen vara möjligt att överklaga dessa beslut till Högsta domstolen eller så skall inget av besluten kunna överklagas dit. I Domstolsverkets rapport föreslås att det inte skall vara möjligt att överklaga besluten. Ett generellt fullföljdsförbud skulle leda till att det uppnås en överensstämmelse med vad som gäller för beslut meddelade av Svea hovrätt med anledning av överklagande av en hyresnämnds beslut i samma frågor (jfr 10 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). En skillnad är dock att beslut meddelade i arrendetvister kommer att prövas inte som i hyres-

fallen av en enda hovrätt utan av samtliga hovrätter. Detta har dock enligt regeringens mening inte någon avgörande betydelse, eftersom prejudikatbildningen i fråga om rättshjälp m.m. tillgodoses på annat håll. Mot bakgrund av det anförda föreslår regeringen att det inte skall vara möjligt att överklaga hovrättens beslut i nu aktuella fall. Samma sak bör gälla för hovrättens beslut i de frågor som i avsnitt 4.7 föreslås kunna överklagas särskilt. Det gäller beslut om ogillande av en jävsinvändning eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning samt om avvisning av ett ombud eller ett biträde.

5.2.3 Formerna för överprövning och val av processordning

Regeringens förslag: Arrendenämndens avgörande skall överklagas till hovrätt. Vid handläggningen i hovrätt skall de regler i ärendelagen som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut tillämpas.

Reglerna om krav på prövningstillstånd vid överklagande till hovrätt skall inte vara tillämpliga vid överklagande av arrendenämndens beslut.

Regeringens bedömning: Inga särregler i förhållande till ärendelagen bör införas i fråga om klagofrister.

Hyreslagstiftningsutredningens förslag överensstämmer med regeringens utom såtillvida att enligt utredningens förslag frågor om flyttningsersättning skall handläggas enligt rättegångsbalken och att det skall gälla ett krav på prövningstillstånd vid överklagande till hovrätten.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser godtar utredningens förslag eller lämnar detta utan någon invändning. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* menar att även ärenden om flyttningsersättning bör hanteras enligt ärendelagen. *Göta hovrätt* och *Jönköpings tingsrätt* vill i stället att även förlängningstvister handläggs enligt rättegångsbalken. Kritiska mot att ärendelagen och inte rättegångsbalken görs tillämplig för de ärenden där enligt nuvarande regler klander skall ske till fastighetsdomstol är *Svea hovrätt* och *Hovrätten över Skåne och Blekinge*.

Domstolsverkets förslag skiljer sig från regeringens på så sätt att arrendenämndens avgörande skall klandras till hovrätten.

Remissinstanserna: Endast några få remissinstanser uppehåller sig särskilt vid frågor om överprövningen av arrendenämndens beslut. *Svea hovrätt* finner att frågan om klanderinstitutet och andra frågor rörande instansordningen bör närmare övervägas innan förslagen genomförs. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser det vara högst olämpligt att det skall kunna väckas en klandertalan i hovrätten. En sådan talan är enligt hovrätten svår att hantera, eftersom förfarandereglerna för hovrätterna är uppbyggda efter principen att en hovrätt skall överpröva underinstansens avgörande. Samma hovrätt menar att åtskilliga av de arrendetvister som anges i 8 kap. 31 § JB företer stora likheter med ordinära tvistemål och att det därför är lämpligt att sådana arrendetvister överklagas till hovrätterna och där handläggs enligt tvistemålsreglerna.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss överensstämmer med regeringens.

Yttranden över utkastet till lagrådsremiss: Flertalet av dem som yttrat sig godtar de förslag som läggs fram i utkastet. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* vidhåller dock i huvudsak sin tidigare inställning att arrendetvister som anges i 8 kap. 31 § JB bör handläggas enligt tvistemålsreglerna och framhåller bl.a. att arrendetvister kan röra stora värden. *Hyses- och arrendenämnden i Göteborg* menar att man för vissa fall bör göra avsteg från ärendelagens regler om klagofrister.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Överklagande eller klander?

Två metoder är tänkbara för att åstadkomma en överprövning av en arrendenämnds beslut. Den ena metoden är att låta beslutet överklagas till hovrätten enligt Hyreslagstiftningsutredningens förslag. Den andra metoden är att låta det klandras enligt Domstolsverkets förslag. Med klander som metod att föra upp fallen till hovrätten kommer den som är missnöjd med arrendenämndens avgörande att behöva ge in en stämningsansökan. Hovrätten kommer att behöva iaktta reglerna om förberedelse i 42 kap. RB. Förfarandet kan, när det bygger på klanderinstitutet, sägas börja om på nytt när det går från arrendenämnd till hovrätt. För hovrätterna är det en relativt främmande uppgift att på detta sätt handlägga mål som första instans. Regeringen gör den bedömningen att en prövning i en arrendenämnd har sådana kvaliteter att klanderprocessens regelsystem framstår som omotiverat för de fall där en överprövning behöver komma till stånd. Det är i sammanhanget värt att nämna att även hyresnämndernas avgöranden tidigare skulle klandras vid fastighetsdomstol men att detta system år 1975 ändrades så att ett nämndavgörande skulle överklagas till domstol. Mot den angivna bakgrunden finner regeringen övervägande skäl tala för att arrendenämndens avgöranden i de nuvarande klandersituationerna bör kunna överklagas till hovrätten.

Val av processordning

Under remissbehandlingen av Hyreslagstiftningsutredningens och Domstolsverkets förslag har några remissinstanser förespråkat att en arrendenämnds avgörande i hovrätten skall överprövas enligt rättegångsbalken, medan andra förespråkat en långtgående tillämpning av ärendelagen. Oavsett vilken lösning man väljer krävs det vissa särbestämmelser för de nuvarande klanderfallen. De skäl som under remissbehandlingen har anförts till stöd för en lösning byggd på rättegångsbalkens bestämmelser har varit att de fall som enligt de nu gällande reglerna tas upp av domstol efter klander från en arrendenämnd kan innehålla betydande inslag av rättskipning, att fallen kan gälla stora värden och att det ofta förekommer intressemotsättningar mellan parterna.

Ingen remissinstans förespråkar att handläggningen i hovrätt skall ske enligt reglerna i 52 kap. RB om överklagande av tingsrätts beslut. Lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt bygger på regleringen i 52 kap. RB. Ärendelagen är dock en betydligt modernare och mer komplett förfarandelag än den lagen, som för övrigt redan från början

angavs vara ett provisorium (se prop. 1993/94:200 s. 54). Valet står alltså mellan rättegångsbalkens ordinära regler och ärendelagens regler.

Rättegångsbalken är byggd på principer om muntlighet, omedelbarhet och koncentration, även om flera reformer som skett har haft till följd att dessa principer inte längre tillämpas lika strikt som tidigare. Ärendelagen är en lag byggd på skriftlighet som dock för åtskilliga fall ger parterna rätt till muntlig handläggning. Att rättegångsbalken som huvudregel har muntlighet medan ärendelagen har skriftlighet bör inte tillmätas någon avgörande betydelse. Båda lagarna tillåter att ett fall hanteras på annat sätt än enligt huvudregeln, även om rättegångsbalken på den punkten inte är lika flexibel som ärendelagen.

Det primära tillämpningsområdet för rättegångsbalken är egentligen all rättskipning i klassisk mening (stridig rättsvård eller *jurisdictio contentiosa*). Ärendelagens primära tillämpningsområde är den frivilliga rättsvården (*jurisdictio voluntaria*). I dagens samhälle finns det mycket som inte passar in under det klassiska motsatsparet. Att diskutera i termer av vad som är rättskipning och vad som inte är rättskipning ställer sig därför ofta svårt. I åtskilliga fall har lagstiftaren ansett sig ha anledning att genom särskilda bestämmelser markera att rättegångsbalken eller ärendelagen skall vara tillämplig för den situation det gäller. Vägledande har då i en del fall varit huruvida det har förelegat likheter med mål som handlagts enligt rättegångsbalken, t.ex. angående frågor om ersättning, eller om det tvärtom förekommit likheter med ärenden som handlagts enligt ärendelagen.

Det är svårt att ge en mer allmän karakteristik av arrendenämndsärendena i termer av stridig eller frivillig rättsvård. Det naturliga i de fall där den klassiska uppdelningen inte ger ledning bör vara att helt enkelt ta ställning till vilken förfarandslag som passar bäst för de frågor det gäller.

Om man utifrån ändamålsöverväganden vill jämföra rättegångsbalksalternativet med en ärendehantering måste beaktas att lagstiftaren tidigare var tvungen att välja det förra alternativet om de frågor som skulle prövas hade stor betydelse för parterna eller samhället, t.ex. om de gällde stora värden. Den ärendelag som gällde från införandet av rättegångsbalken fram till antagandet år 1996 av den nu gällande ärendelagen var nämligen avsedd endast för sådana relativt enkla rättsvårdsärenden som tidigare förekom i de allmänna domstolarna, t.ex. bouppteckningsärenden, och regleringen var därmed mycket enkel och relativt ofullständig. Den nuvarande ärendelagen överensstämmer emellertid i stora drag med de allmänna förvaltningsdomstolarnas förvaltningsprocesslag och den lagen passar också för frågor som är av mycket stor betydelse eller som är svåra att bedöma. Vad gäller intressekonflikter mellan parter kan sådana förekomma i alla slags processer.

Skall man göra ändamålsöverväganden måste dessa ta sin utgångspunkt i de skillnader som föreligger mellan rättegångsbalken och den nuvarande ärendelagen. Som nämnts bygger rättegångsbalken på muntlighets-, omedelbarhets och koncentrationsprinciperna. När balken kom till ville man genom dessa principer komma till rätta med långdragna processer och åstadkomma de allra bästa förutsättningarna för en fri bevisprövning. Man ville skapa garantier för att rätten skulle ha tillgång till ett fullgott utredningsmaterial vid sitt avgörande. De berörda principerna leder till att förfarandet oftast behöver vara uppdelat i ett

förberedelseskede och ett huvudförhandlingsskede. Vikten av att de berörda principerna iaktas behöver ses utifrån vad ett ordinärt tvistemål handlar om. Utgångspunkten är regelmässigt ett rättsförhållande som uppstått före processen och i målet gäller det typiskt sett att ta ställning till vad som har förekommit i förfluten tid. I mycket stor utsträckning måste parter och vittnen höras om vad som tidigare har förekommit. Att likartade ställningstaganden nästan alltid måste ske i ett brottmål är uppenbart.

Vid en prövning enligt ärendelagen sker ingen uppdelning i ett förberedelseskede och ett huvudförhandlingsskede. Ärendelagen ger i stället utrymme för ett i det konkreta fallet mindre formbundet förfarande. Ärendelagen ger också generellt sett ett snabbare förfarande än rättegångsbalken. Det kan dessutom konstateras att det i en ärendelagsprocess typiskt sett inte fokuseras på vad som förekommit i förfluten tid.

När det gäller de fall som enligt nuvarande regler förs till domstol genom klander av en arrendenämnds beslut intar frågor om utredning av äldre förhållanden typiskt sett inte samma framskjutna plats som i tvistemålen och brottmålen och muntlig bevisning har i allmänhet en annan karaktär än den har i tvistemål och brottmål. Den utredning som förekommer är i de allra flesta fall av det slaget att den mycket väl kan hanteras inom ramen för en handläggning enligt ärendelagen.

Det går otvivelaktigt att finna arrendetvister som minst lika väl kan hanteras enligt rättegångsbalken som enligt ärendelagen och man kan därför tänka sig att låta vissa fall överklagas enligt rättegångsbalkens regler och andra överklagas enligt ärendelagens. Regeringen ser dock stora fördelar med ett enhetligt system. Regeringen vill i detta sammanhang som exempel peka på att flera remissinstanser i sina yttranden har uppehållit sig vid betydelsen av det nära förhållande som ofta finns mellan frågor om flyttningssättning och frågor om förlängning av arrendavtal. Att som Hyreslagstiftningsutredningen föreslår låta de förra frågorna hanteras enligt rättegångsbalken och de senare enligt ärendelagen kan ge upphov till problem. Regeringen kan inte finna att det skulle förekomma någon typ av överklaganden från arrendenämnd som inte på ett fullgott sätt skulle kunna hanteras enligt ärendelagen. Mot den bakgrunden bör utgångspunkten vara att samtliga överklaganden från arrendenämnd till hovrätt handläggs enligt ärendelagens bestämmelser. Arrendenämndens beslut bör därvid anses vara ett tingsrättsbeslut. Bestämmelser om ärendelagens tillämpning bör tas in i anslutning till de bestämmelser som finns i olika lagar om rätt till överprövning av arrendenämndens beslut.

Vissa klagofrister

Enligt 38 § ärendelagen skall den som vill överklaga ett tingsrättsbeslut göra detta skriftligen. Skrivelsen skall ha kommit in till den domstol som meddelat beslutet inom tre veckor från dagen för beslutet om beslutet innebär att ärendet avgjorts, om beslutet har meddelats vid ett sammanträde eller om det vid ett sammanträde har angetts när beslutet kommer att meddelas. I annat fall är klagotiden tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Enligt 23 a § jämförd med 23 § nämndlagen skall ett beslut av arrendenämnden överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades i vissa avvísings- och avskrivningsfall samt om nämnden förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet, utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet eller beslutat i någon annan fråga som gäller rättshjälp än som avser ersättning för någons medverkan i ärendet. I avsnitt 4.7 föreslås att beslut om ogillande av en jävsinvändning eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning samt om avvisning av ett ombud eller ett biträde skall läggas till i uppräknningen i 23 §.

En tillämpning av ärendelagen i stället för bestämmelsen i nämndlagen får alltså den konsekvensen att den dag klaganden fick del av beslutet och inte beslutdagen blir avgörande i de angivna fallen. Detta gäller dock endast under förutsättning att nämnden inte har meddelat beslutet vid ett sammanträde eller vid sammanträdet har angett när beslutet kommer att meddelas. Regeringen konstaterar att ärendelagens reglering för de nu angivna fallen överensstämmer med den som skulle gälla om rättegångsbalken tillämpades och i praktiken också med den som skulle gälla om förvaltningsprocesslagen (1971:291) eller förvaltningslagen (1986:223) tillämpades. Att man för de undantagsfall det gäller har olika klagofrister för avgöranden av arrendenämnd respektive hyresnämnd är visserligen inte helt tillfredsställande. För avgöranden av hyresnämnden kommer klagofristen även i fortsättningen vara tre veckor från den dag då beslutet meddelas. Regeringen finner dock att övervägande skäl talar för att välja ärendelagens regler som är modernare än nämndlagens regler.

Prövningstillstånd

Hyreslagstiftningsutredningen föreslår att det skall gälla ett krav på prövningstillstånd vid överklagande av arrendenämndens beslut. I prop. 2004/05:131 om en modernare rättegång har regeringen föreslagit generella regler om krav på prövningstillstånd vid överklagande från tingsrätt till hovrätt i tvistemål och domstolsärenden men avstått från att införa ett sådant krav när det gäller de fall där ett avgörande av en förvaltningsmyndighet överklagas till hovrätt (a. prop. s. 182). Det gäller beslut av övervakningsnämnd, hyresnämnd, inskrivningsmyndighet och Statens va-nämnd. Riksdagen har antagit regeringens förslag (bet. 2004/05:JuU29, rskr. 2004/05:307). Regeringen menar mot den bakgrunden att frågan om införande av krav på prövningstillstånd vid överklagande av en arrendenämnds beslut tills vidare bör anstå.

Regeringens förslag: I hovrätten får utöver lagfarna ledamöter ingå en teknisk ledamot, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det. I fråga om kvalifikationskrav för en teknisk ledamot, möjlighet för hovrätten att uppdra åt bl.a. en teknisk ledamot att verkställa undersökning på platsen och teknisk utredning som en teknisk ledamot verkställt, skall 14–16 §§ lagen om domstolar i fastighetsmål tillämpas. Vidare skall en part i domstolen kunna höras under sanningsförsäkran.

Regeringens bedömning: Nuvarande regler om parts ansvar för motparts kostnader vid överprövning av en arrendenämndens avgörande bör i princip behållas oförändrade. Inga särskilda regler bör införas om förlikningsverksamhet, tilltrosbevisning eller om domstolsavgörandenas rättskraft.

Hyreslagstiftningsutredningens förslag skiljer sig från regeringens på så sätt att utredningen föreslår särregler även när det gäller förlikningsverksamhet, tilltrosbevisning i hovrätten, parternas rättegångskostnadsansvar och domstolsavgörandens rättskraft.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser godtar utredningens förslag eller lämnar detta utan någon invändning. *Hovrätten för Övre Norrland* vill dock ha en mer renodlad tillämpning av ärendelagen och anser kompletterande hänvisningar till rättegångsbalken vara onödiga. *Luleå tingsrätt* menar att det inte behövs någon särskild regel om rättskraft. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* vill se en begränsning av möjligheterna att åberopa ny bevisning i hovrätt.

Förslagen och bedömningen i utkastet till lagrådsremiss överensstämmer med regeringens utom såtillvida att det i utkastet till lagrådsremiss inte finns något förslag om att en teknisk ledamot skall få ingå i hovrätten eller om att 14–16 §§ lagen om domstolar i fastighetsmål skall gälla.

Yttranden över utkastet till lagrådsremiss: Nästan alla remissinstanser godtar de förslag som läggs fram. *Sveriges jordägareförbund* anser dock att vid överklagande vardera parten skall svara för sina kostnader, om det inte föreligger fall som avses i 18 kap. 6 § RB, dvs. fall där en part gjort sig skyldig till en processuell försummelse. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* påpekar att det inte finns något förslag om att en teknisk ledamot skall få ingå i hovrätten.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Att de regler i ärendelagen som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut skall vara tillämpliga vid överklagande av en arrendenämnds beslut innebär inte att alla frågor behöver regleras enligt bestämmelserna i ärendelagen. Hyreslagstiftningsutredningen föreslår ett flertal särbestämmelser. Utredningens förslag bör dock ses mot bakgrund av att ärendelagen enligt utredningen bör vara tillämplig såväl vid arrendeärendenas primära prövning i fastighetsdomstol som vid överklagande till hovrätt och Högsta domstolen.

Enligt 3 § ärendelagen tillämpas när det gäller hovrättens sammansättning rättegångsbalkens bestämmelser för tvistemål. Detta innebär att hovrätten i normalfallet är domför med tre lagfarna ledamöter.

Hyreslagstiftningsutredningen föreslår att efter hovrättens bestämmande en teknisk ledamot skall få ingå i hovrätten, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det. Med utredningens förslag, som bygger på att lagen om domstolar i fastighetsmål skall tillämpas i fråga om domstolarna och deras sammansättning, kommer de kvalifikationskrav som anges i 14 § den lagen att gälla i fråga om sådan teknisk ledamot. Det kommer vidare att finnas möjlighet att låta bl.a. den tekniske ledamoten verkställa en sådan undersökning som avses i 9 § samma lag. Dessutom kommer 16 § i samma lag att gälla i fråga om sådan teknisk utredning som en teknisk ledamot verkställt. Det kan nämnas att även Domstolsverkets rapport innehåller regler om medverkan av teknisk ledamot i hovrättsförfarandet.

Ingen remissinstans har haft något att invända och regeringen finner att Hyreslagstiftningsutredningens förslag i sak bör godtas. Eftersom lagen om domstolar i fastighetsmål inte kommer att vara tillämplig, bör regleringen ske i anslutning till de bestämmelser som anger att ärendelagen skall tillämpas.

Förlikning

Hyreslagstiftningsutredningen föreslår en särbestämmelse i förhållande till ärendelagen som innebär att domstolen, om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter, skall verka för att parterna förlikas. Om parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, skall domstolen lägga fram förslag till förlikning. Bestämmelsen har sin motsvarighet i 12 § nämndlagen och bakom utredningsförslaget ligger att utredningen menar att den långtgående förlikningsskyldighet som åligger nämnderna skall bestå även – så som utredningens förslag är utformat – vid handläggning av arrendeärendena i fastighetsdomstol.

När enligt nuvarande regler ett beslut av en arrendenämnd klandras gäller inte nämndlagens regler utan de allmänna bestämmelserna i rättegångsbalken. För tingsrätter finns inga så långtgående bestämmelser om förlikning som i nämndlagen och för hovrätter saknas det helt och hållet bestämmelser om förlikningsverksamhet. Förlikningsverksamhet förekommer visserligen i hovrätterna även efter ett överklagande men regeringen kan inte finna att det skulle behövas någon särbestämmelse i det hänseendet för hovrätternas hantering av arrendeärendena.

Bevisning

När det gäller bevisningen i domstol föreslår Hyreslagstiftningsutredningen en särbestämmelse som innebär att en part skall kunna höras under sanningsförsäkran enligt rättegångsbalkens regler. Sådana förhör kan enligt 37 kap. RB hållas i bevissyfte i tvistemål, även om lagstiftaren på olika sätt försökt att minska användningen av den typen av förhör.

Under ett förhör som hålls under sanningsförsäkran talar parten under straffansvar, vilket han eller hon annars inte gör. Varken ärendelagen eller förvaltningsprocesslagen upptar några bestämmelser om partsförhör under sanningsförsäkran. Enligt 19 a § nämndlagen kan dock en arrendenämnd höra en part under sanningsförsäkran. Bevismedel som är tillåtna i en första instans bör regelmässigt vara tillåtna även vid en överprövning. I enlighet med vad Hyreslagstiftningsutredningen föreslår bör därför ett förhör under sanningsförsäkran kunna hållas även efter ett överklagande till hovrätt.

I övrigt synes ärendelagens regler om bevisföring passa väl för arrendeärendena. En remissinstans har visserligen menat att det bör gälla en begränsning för möjligheterna att återropa ny bevisning i hovrätten. En sådan begränsning gäller enligt 50 kap. 25 § tredje stycket RB vid överklagande av en dom i tvistemål där förlikning om saken är tillåten, men såväl ärendelagen som förvaltningsprocesslagen saknar motsvarande bestämmelser. Det är att märka att de nuvarande reglerna om klander av arrendenämndens avgörande tillåter att ny bevisning fritt återropas i fastighetsdomstolen. Regeringen anser inte att det finns tillräckliga skäl att införa särbestämmelser av angivet slag om preklusion av bevisning i ett arrendeärende.

Den fria bevisprövningen är i rättegångsbalken på visst sätt begränsad i hovrätten för sådana fall där en dom i tvistemål har överklagats. Har en tingsrätt hållit ett bevisförhör vid en huvudförhandling i tvistemål, får en hovrätt som överprövar fallet inte utan synnerliga skäl ändra en tilltrosbedömning som den lägre rätten gjort beträffande utsagan, utan att hovrätten har hållit ett nytt förhör vid en huvudförhandling (50 kap. 23 § RB; jfr 7 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Hyreslagstiftningsutredningen menar att likartade regler bör gälla vid hovrättens överprövning av en arrendenämnds beslut och flertalet remissinstanser har godtagit utredningsförslaget på den punkten.

Reglerna om tilltrosbevisning i hovrätten är svårtillämpade och starkt anknutna till rättegångsbalkens system med huvudförhandlingar. Betecknande är att ärendelagen och förvaltningslagen varken upptar bestämmelser om huvudförhandling eller om tilltrosbevisning. Den muntliga bevisningen intar en ganska undanskymd plats i hanteringen av domstolsärenden i högre rätt och den grundtanke som motiverar tilltrosparaferna gör sig gällande oavsett dessa (jfr prop. 1995/96:115 s. 166). En högre domstol torde i domstolsärenden inte annat än i undantagsfall ändra en lägre domstols tilltrosbedömning när det gäller en utsaga av en person som hörts av den lägre domstolen utan att den högre domstolen själv hört den person det gäller. Regeringen anser med hänsyn till detta att man bör avstå från särbestämmelser i ämnet när det gäller överklaganden enligt ärendelagen av arrendenämndsbeslut.

Kostnader

I arrendeärenden kan det uppstå betydande kostnader för parterna. Allmänt gäller att en förvaltningsmyndighet saknar möjlighet att ålägga någon att svara för annans förfarandekostnader. Denna princip tillämpas i såväl hyres- som arrendenämnderna. Med nuvarande ordning skall dock en part som klandrar arrendenämndens avgörande och förlorar målet i de

allra flesta fall ersätta motparten dennes kostnader i klanderprocessen enligt reglerna i 18 kap. RB. Den som vinner får alltså sina kostnader ersatta. Samma regler gäller vid överklagande enligt nämndlagen av ett processuellt beslut som fattats av arrendenämnden. Enligt 14 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall dock vardera parten svara för sina kostnader vid överklagande enligt den lagen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § RB som avser fall där en part har gjort sig skyldig till en processuell försummelse. Liknande bestämmelser förekommer allmänt på hyresrättsområdet.

Enligt 32 § ärendelagen får domstolen i ett ärende där enskilda är motparter till varandra med tillämpning av 18 kap. RB förplikta den ena parten eller dennes ställföreträdare, ombud eller biträde att ersätta den andra parten för dennes kostnader i ärendet eller det som i domstolen betalats av allmänna medel.

Hyreslagstiftningsutredningen föreslår när det gäller ärenden angående jordbruksarrende eller bostadsarrende att vardera parten skall svara för sina kostnader, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § RB. I ärende om uppskov med avträdet vid anläggningsarrende skall dock ärendelagens regler tillämpas och i tvist om flyttningsersättning rättegångsbalkens regler. Utredningen har inte gått närmare in på skälen för sitt förslag när det gäller kostnaderna i ärenden angående jordbruksarrende eller bostadsarrende. Det är att märka att reglerna i utredningsförslaget har avseende på kostnader som uppstår i såväl arrendenämnden som domstolen.

Sveriges jordägareförbund anser att kostnaderna i domstol bör kvittas, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § RB. Regeringen anser dock inte att det finns tillräcklig anledning att på förslaget sätt frånga vad som i kostnadshänseende gäller enligt nuvarande regler för såväl arrendefallen, när de behandlas i domstol, som för vanliga tvistemål och ärenden i domstol. Grundprinciperna bör alltså – liksom hittills – vara att vardera parten står för sina kostnader i arrendenämnden och att vid överklagande till hovrätt den som vinner får ersättning av motparten för sina kostnader där. Detta innebär att 32 § ärendelagen bör tillämpas för arrendeärendena i domstol. För ärenden enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället bör dock – liksom hittills – en annan ordning gälla, nämligen att vardera parten står sin kostnad om det inte föreligger fall som avses i 18 kap. 6 § RB.

Rättskraft

Enligt 22 § jämförd med 1 § nämndlagen får sådana beslut av arrendenämnd som kan bli föremål för klander rättskraft när tiden för klander har gått ut. Hyreslagstiftningsutredningen föreslår att man i berörda lagar inför i sak överensstämmande bestämmelser gällande såväl avgöranden av första instans som avgöranden av högre domstol sedan överklagande skett.

För domar i tvistemål finns det visserligen bestämmelser om rättskraft i 17 kap. 11 § RB men för beslut enligt rättegångsbalken, ärendelagen eller förvaltningsprocesslagen finns det inga sådana bestämmelser. Detta hindrar inte att besluten kan få rättskraft enligt allmänna principer på samma sätt som domar i tvistemål. Regeringen gör den bedömningen att

avgöranden av hovrätt eller Högsta domstolen i fall som med nuvarande regler skulle ha blivit föremål för klander kommer att få rättskraft enligt vanliga principer även utan sådana bestämmelser som utredningen föreslår. Regeringen kan mot den bakgrunden inte se att det skulle finnas något egentligt behov av en rättskraftsregel för dessa domstolsavgöranden.

5.3 Delegering av beredande uppgifter i en nämnd till anställda i en tingsrätt på samma ort och vice versa

Regeringens förslag: Delegering av beredande uppgifter i hyres- och arrendenämnd skall kunna ske även till anställda i en tingsrätt på samma ort som nämnden. Möjligheten att delegera beredande uppgifter i tingsrätt till domstolssekreterare m.fl. utsträcks till att omfatta även anställda i en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss överensstämmer med regeringens.

Yttranden över utkastet till lagrådsremiss: Ingen av dem som yttrat sig över utkastet till lagrådsremiss har någon invändning mot förslaget. Hyresnämnden i Stockholm framför dock synpunkten att delegationsrätten möjligen inte bör begränsas till anställda i tingsrätten på respektive ort utan utsträckas åtminstone till anställda i tingsrätter som är s.k. inlämningsställen.

Skälen för regeringens förslag: Med anledning av den kommande administrativa samordningen mellan de mindre hyresnämnderna och tingsrätten på respektive ort bör det skapas möjligheter för de anställda att tjänstgöra även i den samordnade myndigheten. Genom ett sådant arbetsutbyte kan personalresurserna användas på ett mer flexibelt och effektivt sätt samtidigt som det kan bidra till att öka samhörigheten mellan personalen vid de båda myndigheterna.

För att domare och hyresråd i tingsrätt respektive hyresnämnd skall kunna tjänstgöra över myndighetsgränserna krävs inte några lagändringar. Detsamma gäller för kanslipersonal som är anställda i en hyresnämnd eller tingsrätt i fråga om arbetsuppgifter av administrativ karaktär. Någon möjlighet för kanslipersonal att vid den andra myndigheten även utföra uppgifter som innefattar beredning av mål och ärenden finns dock inte enligt nuvarande regler.

Nuvarande reglering av förfarandet i hyresnämnd och arrendenämnd medger inte delegering av beredande uppgifter. Som framgår av avsnitt 4.4 föreslår regeringen att det genom en ändring i nämndlagen införs en sådan möjlighet.

Den grundläggande bestämmelsen om delegering av beredande uppgifter i tingsrätt till bl.a. domstolssekreterare finns i 1 kap. 3 e § RB. Bestämmelsen är utformad på ett sådant sätt att delegering kan ske endast till den som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt på samma ort.

För att ett arbetsutbyte mellan en tingsrätt och en hyresnämnd skall kunna innefatta också beredande uppgifter föreslår regeringen att bestämmelserna om delegering i nämndlagen och rättegångsbalken utformas så att de omfattar även anställda i en tingsrätt respektive hyresnämnd

på samma ort. Även om förslagen till utökade delegeringsmöjligheter främst är föranledda av den kommande administrativa samordningen mellan de mindre hyresnämnderna och tingsrätten på respektive ort saknas det enligt regeringens mening anledning att begränsa dessa möjligheter till enbart de hyresnämnder och tingsrätter som är administrativt samordnade. Däremot anser regeringen att det, i vart fall för närvarande, inte finns anledning att utvidga delegationsrätten på det sätt som Hyresnämnden i Stockholm förordar.

För att en anställd skall kunna tjänstgöra i en annan myndighet än anställningsmyndigheten krävs, förutom ett förordnande, att tjänstgöringen står i överensstämmelse med anställningsavtalet.

5.4 Systemet med obligatoriska ersättare

Regeringens förslag: Systemet med obligatoriska ersättare för ordförande och övriga ledamöter i hyres- och arrendenämnd avskaffas.

Hyreslagstiftningsutredningens förslag och Domstolsverkets förslag skiljer sig från regeringens på så sätt att endast systemet med ersättare för ordförande föreslås avskaffas.

Remissinstanserna: Ingen av remissinstanserna berör frågan.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss överensstämmer med regeringens.

Yttranden över utkastet till lagrådsremiss: Samtliga som har yttrat sig godtar förslaget eller lämnar det utan någon invändning.

Skälen för regeringens förslag

Nuvarande ordning

Enligt 3 och 6 §§ nämndlagen förordnar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ordförande och lämpligt antal andra ledamöter i hyresnämnd respektive arrendenämnd. Ordförande i en hyresnämnd är anställd i hyresnämnden och benämns hyresråd. Han eller hon är även ordförande i arrendenämnden.

Övriga ledamöter, de s.k. intresseledamöterna, förordnas av Domstolsverket för en tid av tre år efter förslag från de riksorganisationer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda de intressegrupper som enligt 2 och 5 §§ nämndlagen skall vara representerade (hyresgäster, fastighetsägare, arrendatorer, m.fl.). Det finns ingen reglering av hur många ledamöter som skall förordnas. I praktiken förordnas samtliga som föreslås av respektive riksorganisation. Dessa ledamöter är inte anställda i nämnden. De tjänstgör i nämnden i den ordning som nämnden beslutar.

För ledamot i arrendenämnd och hyresnämnd skall det finnas ersättare (2 och 5 §§ nämndlagen). Det gäller såväl ordförande som övriga ledamöter. Regeringen utser för en tid av tre år ersättare för ordförande i arrendenämnd och hyresnämnd. Ersättare för övriga ledamöter utses av Domstolsverket för en tid av tre år.

Det finns också andra regler som syftar till att tillgodose behovet av ersättare för ordförande. Om ett hyresråd är ledigt, skall enligt förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion i första hand behovet av ersättare lösas genom omfördelning av arbetsuppgifter. Är det inte möjligt, får hyresnämnden anställa en vikarie om vikariatet beräknas vara minst sex månader. Hovrättsassessorer är enligt förordningen (1996:379) med hovrättsinstruktion skyldiga att tjänstgöra som hyresråd under högst sex månader.

Överväganden

Behovet av ersättare för ordförande har främst att göra med nämndernas storlek. De minsta nämnderna har endast ett anställt hyresråd och sårbarheten är därför påtaglig. Regeringen har beslutat att hyresnämnderna i Växjö, Örebro, Gävle och Luleå den 1 januari 2006 skall läggas samman med andra hyresnämnder. Genom reformen skapas underlag för mer än ett anställt hyresråd vid samtliga kvarvarande mindre nämnder utom hyresnämnden i Umeå. Härigenom minskar sårbarheten och behovet av fasta externa ersättare. Vad gäller de större nämnderna har hyresnämnden i Stockholm tio anställda ordförande och nämnderna i Göteborg och Malmö vardera fyra. Dessa nämnder är enligt regeringens bedömning av sådan storlek att de får anses ha tillräcklig judiciell bärkraft utan tillgång till fasta externa ersättare.

Det behov av mer regelmässig förstärkning som de mindre nämnderna kan ha även i framtiden bör i första hand tillgodoses genom att intresserade domare vid den samordnade tingsrätten förordnas som ordförande i hyres- respektive arrendenämnden. Eftersom nämndernas verksamhet inte är begränsad till kansliorten kan det i vissa fall finnas anledning att även anlita domare vid andra tingsrätter. De större nämndernas behov av extern hjälp, t.ex. i de fall då samtliga ordförande i en nämnd är jäviga i ett ärende, bör tillgodoses genom förordnande av tillfälliga ersättare.

Även beträffande övriga ledamöter kan behovet av ett system med ersättare ifrågasättas. Mot bakgrund av att det saknas regler om hur många ordinarie ledamöter som skall finnas vid en viss nämnd fyller kravet på att det skall finnas ersättare för dessa inte någon egentlig funktion. Det har i olika sammanhang förordats en ordning där i stället fler ordinarie ledamöter utses. Det förekommer också i praktiken att så sker. Från nämndernas sida har påpekats att det vid flera nämnder förekommer att ersättare i praktiken tas i anspråk på samma sätt och i samma omfattning som ordinarie ledamöter. Enligt regeringens uppfattning kan det inte anses finnas något behov av nuvarande uppdelning i ordinarie ledamöter och ersättare.

Mot bakgrund av det sagda anser regeringen att bestämmelserna om ersättare för ordförande och övriga ledamöter bör upphävas.

Regeringens förslag: Lagändringarna skall träda i kraft den 1 januari 2006.

Äldre bestämmelser skall gälla i fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss överensstämmer med regeringens.

Yttrandet över utkastet till lagrådsremiss: Ingen av dem som har yttrat sig framför några invändningar mot förslagen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens förslag: Som framgår av avsnitt 3 skall den administrativa samordningen mellan de mindre hyres- och arrendenämnderna och tingsrätten på respektive ort vara genomförd den 1 januari 2006. Propositionens förslag som rör överprövning av en arrendenämnds avgörande bör därför träda i kraft samma dag. Även övriga förslag i propositionen bör kunna träda i kraft den 1 januari 2006.

När det gäller processrättslig lagstiftning är utgångspunkten att nya regler skall tillämpas genast efter ikraftträdandet. Det innebär att nya regler skall tillämpas på varje processuell företeelse som inträffar efter det att regleringen har trätt i kraft. Några övergångsbestämmelser med anledning av det modifierade förfarandet vid hyres- och arrendenämnderna behövs alltså inte. Däremot behövs det övergångsbestämmelser som klargör att äldre bestämmelser skall gälla i fråga om överprövning av ärenden som en arrendenämnd har avgjort före ikraftträdandet.

7 Ekonomiska och andra konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen leder till ett bättre utnyttjande av hyres- och arrendenämndernas resurser. Ett mer effektivt förfarande är också till fördel för parterna.

Skälen för regeringens bedömning: Ett genomförande av de förslag som regeringen lägger fram i denna proposition innebär att det skapas ett modernare och mer ändamålsenligt förfarande för hyres- och arrendenämnderna. Detta leder i sin tur till ett bättre utnyttjande av hyres- och arrendenämndernas resurser. Ett mer effektivt förfarande är också till fördel för parterna. Inget av förslagen leder till ökade kostnader.

8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap. Arrende i allmänhet

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

I paragrafen anges vilka beslut av arrendenämnden som är möjliga att överpröva.

Paragrafen ändras så att sådana beslut av en arrendenämnd som enligt nuvarande regler får klandras till fastighetsdomstol i stället får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Dessutom görs vissa språkliga ändringar. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2.

I fråga om frister för överklagande m.m. och i fråga om det efterföljande förfarandet tillämpas bestämmelserna i lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen), se närmare 8 kap. 31 a §.

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.

Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut.

Paragrafen är ny och ger de grundläggande bestämmelserna i fråga om förfarandet vid överklagande enligt 8 kap. 31 § av ett beslut av en arrendenämnd. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

Vid överklagande är enligt *första stycket* utgångspunkten att de regler i ärendelagen som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut skall tillämpas. Detta innebär när det gäller själva överklagandet att ett beslut får överklagas av den som beslutet rör, om det har gått honom eller henne emot (36 § ärendelagen). Bestämmelser om överklagande av processuella beslut finns i 23 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Av 38 § första stycket ärendelagen följer att den som vill överklaga ett beslut av arrendenämnden skall göra detta skriftligen. Skrivelsen skall ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från dagen för beslutet, om beslutet innebär att ärendet avgjorts, om beslutet har meddelats vid ett sammanträde eller om det vid ett sammanträde har angetts när beslutet kommer att meddelas. I annat fall är enligt 38 § andra stycket ärendelagen klagotiden tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet. Någon formell delgivning krävs inte. Arrendenämnden prövar om överklagandet har gjorts i rätt tid och skall avvisa ett överklagande som har gjorts för sent (jfr 38 § fjärde

stycket ärendelagen). Om överklagandet inte avvisas, skall arrendenämnden sända över det till hovrätten tillsammans med övriga handlingar i ärendet.

Enligt 39 § andra stycket ärendelagen får i de fall det är särskilt föreskrivet hovrätten pröva ett överklagande endast om hovrätten har meddelat prövningstillstånd. I bestämmelsen i *andra stycket* i denna paragraf anges att det inte krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut. Fram till ikraftträdandet av den av riksdagen beslutade ändringen i 39 § andra stycket ärendelagen (prop. 2004/05:131, bet. 2004/05:JuU29, rskr. 2004/05:307), som innebär att huvudregeln blir att det krävs prövningstillstånd, kommer bestämmelsen i detta stycke fungera som en erinran om att det inte krävs prövningstillstånd. Därefter kommer den att utgöra ett undantag från huvudregeln att det krävs prövningstillstånd.

31 b §

I hovrätten får utöver lagfarna ledamöter ingå en teknisk ledamot, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

I fråga om kvalifikationskrav för en teknisk ledamot, möjlighet för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om utredning som en teknisk ledamot verkställt gäller 14–16 §§ lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om teknisk ledamot i hovrätten, m.m. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

Normalt är hovrätten domför med tre lagfarna ledamöter i ärenden enligt ärendelagen. Enligt *första stycket* får dock i hovrätten utöver de lagfarna ledamöterna ingå en teknisk ledamot, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det. Bestämmelsen har utformats efter förebild av 13 § andra stycket lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål.

I fråga om kvalifikationskrav för en teknisk ledamot, möjlighet för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om utredning som en teknisk ledamot verkställt skall 14–16 §§ lagen om domstolar i fastighetsmål tillämpas. Detta framgår av *andra stycket*.

31 c §

Vid sammanträde i domstol får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Vid ett sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken.

Paragrafen, som är ny, innebär att domstolen i ett ärende enligt 8 kap. 31 § får hålla ett förhör med part under sanningsförsäkran (jfr 19 a § nämndlagen). Vid ett sådant förhör skall bestämmelserna i 37 kap. rättegångsbalken (RB) tillämpas. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

31 d §

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

I paragrafen, som är ny, upptas vissa regler om förbud mot överklagande av hovrätts beslut.

Av den allmänna hänvisningen till ärendelagen i 8 kap. 31 a § följer att ett beslut av hovrätten får överklagas till Högsta domstolen om inte något annat sägs. Förbud mot överklagande gäller beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §. Det gäller vidare hovrättens beslut i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken. Det skall alltså finnas ett prejudikatintresse för att beslutet skall få överklagas. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2. Bestämmelserna i 8 kap. 33 § om förbud mot överklagande utgår.

32 §

En arrendetvist som inte enligt 30 § skall prövas av en arrendenämnd skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även ett ärende enligt 9 kap. 24 § tas upp av denna domstol.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av mark för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

I paragrafen anges vilka arrendetvister och ärenden som skall tas upp av fastighetsdomstolen, m.m.

De bestämmelser i paragrafen som avser klandertalan utgår. Att en hovrätt har möjlighet att återförvisa ett ärende till nämnden framgår redan av att hovrättsprövningen sker på grundval av ett överklagande. Dessutom görs vissa språkliga ändringar.

9 kap. Jordbruksarrende

12 §

Ogillas jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får *inte* åberopas *någon* omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

12 a §

Skall arrendatorn enligt beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall *arrendatorn* betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som *jordägaren* har mottagit för mycket från den dag då *beloppet togs emot*.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

12 b §

Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då beslutet vann laga kraft.

Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En

sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde.

Prop. 2005/06:10

13 §

Bifalls jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgörs tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Paragraferna innehåller vissa bestämmelser om rätt till förlängning av arrendeavtal m.m.

Ändringarna i paragraferna är en följd av att klandertalan tas bort och ersätts av överklagande enligt ärendelagen. Dessutom görs vissa språkliga ändringar.

31 b §

Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden *eller domstolen* funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom *eller henne*. *En sådan* prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av *arrendenämnden* eller *domstolen* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet *inte längre kan överklagas*, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om överlåtelse av arrenderätt och inlösen av investering.

I paragrafen görs vissa justeringar med anledning av att inte endast arrendenämnden utan även hovrätten och Högsta domstolen skall kunna godta en ny arrendator. Dessutom görs vissa språkliga ändringar.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Enligt *punkten 1* träder lagen i kraft den 1 januari 2006.

Av *punkten 2* framgår att äldre bestämmelser skall gälla i fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet. Om en part efter ikraftträdandet av lagen vill få till stånd en överprövning av ett beslut om t.ex. förlängning av arrendeavtal som meddelats före ikraftträdandet, skall han eller hon alltså inte överklaga beslutet enligt ärendelagen utan klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten vid fastighetsdomstolen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

1 kap. Om allmän underrätt

3 e §

Åtgärder som avser endast beredandet av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt eller en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten. *Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.*

Bestämmelserna i 4 kap. 13 § gäller även för andra tjänstemän än domare när de utför åtgärder enligt första stycket.

Paragrafen innehåller de grundläggande förutsättningarna för delegering av beredningsuppgifter till domstolssekreterare m.fl.

I *första stycket* görs en ändring som innebär att möjligheten att utföra åtgärder som avser beredandet av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare utsträcks till att omfatta även tjänstemän vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten. Övervägandena finns i avsnitt 5.3. Ett förordnande kan, i förekommande fall, avse tjänstgöring vid en eller flera av tingsrättens kansliorter. Ett förordnande bör föregås av samråd med den anställde och, om tingsrätten och hyresnämnden inte har gemensam chef, med chefen för hyresnämnden. Tjänstgöring i tingsrätten kan endast ske om tjänstemannens anställningsavtal och allmänna arbetsrättsliga regler i övrigt tillåter det. Den andra ändringen i stycket är språklig.

Andra stycket är oförändrat.

8.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

16 §

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.

I paragrafen anges vilka beslut av arrendenämnden som är möjliga att överpröva.

Paragrafen ändras så att sådana beslut av en arrendenämnd som enligt nuvarande regler får klandras till fastighetsdomstol i stället får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Dessutom görs vissa språkliga ändringar. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2.

I fråga om frister för överklagande m.m. och i fråga om det efterföljande förfarandet tillämpas bestämmelserna i ärendelagen, se närmare 16 a §.

16 a §

Vid överklagande av arrendenämndens beslut gäller 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken.

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

I paragrafen, som är ny, finns bestämmelser om överklagande.

Av *första stycket* framgår att vid överklagande av arrendenämndens beslut reglerna i 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken (JB) skall tillämpas. Det innebär bl.a. att ett överklagande sker enligt de regler i ärendelagen som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut. Prövningstillstånd krävs dock inte vid överklagande till hovrätten och domstolen kan höra en part under sanningsförsäkran. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3 och 5.2.4.

Andra stycket innebär ett förbud mot överklagande av ett hovrättsbeslut i fråga om uppskov med avträde. Hovrätten får dock under samma förutsättning som anges i 8 kap. 31 d § JB tillåta ett överklagande till Högsta domstolen. Frågan behandlas i avsnitt 5.2.2. Bestämmelserna i 18 § om förbud mot överklagande utgår.

17 §

En tvist om fiskearrende som inte skall prövas av en arrendenämnd skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen anges vilka tvister om fiskearrende som skall tas upp av fastighetsdomstolen.

De bestämmelser i paragrafen som avser klandertalan utgår. Att en hovrätt har möjlighet att återförvisa ett ärende till nämnden framgår redan av att hovrättsprövningen sker på grundval av ett överklagande. Dessutom görs vissa språkliga ändringar.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser

Enligt *punkten 1* träder lagen i kraft den 1 januari 2006.

Av *punkten 2* framgår att äldre bestämmelser skall gälla i fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet. Om en part efter ikraftträdandet av lagen vill få till stånd en överprövning av ett beslut om t.ex. förlängning av arrendeavtal som meddelats före ikraftträdandet, skall han eller hon alltså inte överklaga beslutet enligt ärendelagen utan klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten vid fastighetsdomstolen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

8.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

2 §

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 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,*
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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendenämndens sammansättning och de kvalifikationskrav som gäller för ledamöterna i arrendenämnden. Genom hänvisningen i 5 § tredje stycket, som innehåller bestämmelser om hyresnämndens sammansättning och kvalifikationskraven för ledamöterna i hyresnämnden, är bestämmelserna i andra till och med fjärde styckena tillämpliga även på ärenden som handläggs av hyresnämnden.

I *första stycket* anges att det finns ett undantag från huvudregeln om sammansättning även i det tredje stycket. Övriga ändringar i första stycket är språkliga.

Genom ändringar i *andra stycket* utvidgas möjligheterna för en nämnd att bestå av enbart ordföranden vid handläggning av ärenden. Punkterna 1–4 överensstämmer med vad som gäller enligt nuvarande ordning. Vid prövningen av en fråga som inte avgörs genom skiljedom (punkten 5) kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller. Även om saken i ett visst fall är enkel, kan ärendet vara av sådan karaktär att det inte är lämpligt att avgöra det utan medverkan av intresseledamöter. Så torde t.ex. ofta vara fallet i ärenden om hyressättning. Vid prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom (punkten 6) görs en ändring som innebär att arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam, om parterna begär det. Bestämmelsen innebär att det är möjligt för arrendenämnden att välja sammansättningen enligt första stycket trots att parterna har begärt att nämnden skall bestå av enbart ordföranden. Det kan nämnden välja att göra t.ex. om den anser att prövningen är kvalificerad eller om det av någon annan anledning inte är lämpligt att ärendet avgörs utan medverkan av intresseledamöter. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.1.

I det nya *tredje stycket* införs en bestämmelse som möjliggör delegering av beredande uppgifter till kanslipersonal i hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 4.4 och 5.3. Ett förordnande av en anställd vid tingsrätten bör föregås av samråd med den anställde och, om tingsrätten och hyresnämnden inte har gemensam chef, med lagmannen i tingsrätten. Tjänst-

göring i hyresnämnden kan endast ske om tjänstemannens anställningsavtal och allmänna arbetsrättsliga regler i övrigt tillåter det.

Det nuvarande tredje stycket utgör *fjärde stycket*. Det nuvarande fjärde stycket, som innehåller en bestämmelse om att det för ledamot i arrendenämnd skall finnas ersättare, utgår. Att stycket utgår leder till att det inte heller skall finnas ersättare för ledamot i hyresnämnd (jfr hänvisningen i 5 § tredje stycket till fjärde stycket i denna paragraf). Övervägandena i denna del finns i avsnitt 5.4.

3 §

För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *skall*, med iakttagande av vad som *sägs* i 2 § första stycket, de ledamöter *kallas* som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *bedöms* lämpligast.

I paragrafen regleras förfarandet vid förordnande av ledamöter i arrendenämnderna. I paragrafen anges vidare vilka intresseledamöter som skall kallas till tjänstgöring i nämnden.

Första stycket är oförändrat.

I andra stycket görs en språklig ändring.

I tredje stycket görs en ändring så att det inte längre är förbehållet ordföranden att kalla intresseledamöterna till tjänstgöring. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

5 a §

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i *ett* ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,
4. *tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller*
5. *skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.*

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *skall delta* enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I *ärenden* som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

I paragrafen anges i vilka ärenden hyresnämnden skall bestå av två lagfarna ledamöter.

Genom en ändring i *första stycket* skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter även i ett ärende som gäller tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller skadestånd enligt 26 eller 27 § samma lag. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.2.

Ändringarna i *andra* och *tredje styckena* är språkliga.

6 §

För varje hyresnämnd förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *skall*, med iakttagande av vad som *sägs* i 5 § första stycket, de ledamöter *kallas* som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *bedöms* lämpligast.

I paragrafen regleras förfarandet vid förordnande av ledamöter i hyresnämnderna. I paragrafen anges vidare vilka intresseledamöter som skall kallas till tjänstgöring i nämnden.

Första stycket är oförändrat.

I andra stycket görs en språklig ändring.

I tredje stycket görs en ändring så att det inte längre är förbehållet ordföranden att kalla intresseledamöterna till tjänstgöring. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

8 §

En tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 *hänskjuts* av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig. *Nämnden får medge att en ansökan görs muntligen, om ansökan görs vid ett sammanträde inför nämnden och avser en fråga som har samband med det ärende som behandlas vid sammanträdet.*

Ansökan skall innehålla uppgift om parternas namn och hemvist samt den berörda fastighetens adress eller fastighetsbeteckning. Ansökan skall också innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet eller, om ansökan endast avser medling, tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan *inte* vad som *sägs* i *andra* stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. *Om föreläggandet inte följs*, får ansökan avvisas.

En parts första inlägga till nämnden skall innehålla uppgift om partens person- eller organisationsnummer samt postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med parten. Företräds parten av ett ombud, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Ändras något av dessa förhållanden, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

En ansökan genom vilken tvisten hänskjuts till nämnden bör vidare innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i fjärde stycket.

Återkallas ansökan, *skall* ärendet *avskrivas*.

Paragrafen reglerar bl.a. innehållet i och formerna för en ansökan i en arrende, hyres- eller bostadsrättstvist.

Första stycket kompletteras med en bestämmelse om att en ansökan under vissa förutsättningar kan vara muntlig. Övervägandena finns i avsnitt 4.3. För att avsteg från huvudregeln om skriftlighet skall kunna medges av nämnden krävs att ansökan framställs vid ett sammanträde inför nämnden och att den avser en fråga som har samband med det ärende som behandlas vid sammanträdet. Det krävs inte att ärendena skall kunna handläggas gemensamt. Bestämmelsens fakultativa utformning innebär att nämnden måste pröva om det är lämpligt att tillåta en muntlig ansökan.

Bestämmelserna om vad en ansökan – oavsett om det är en skriftlig eller muntlig ansökan – skall innehålla flyttas till *andra stycket*. Kravet på att ange fastighetens belägenhet ersätts av ett krav på att ange fastighetens adress eller fastighetsbeteckning. Detta motsvarar de krav som i praktiken har ställts på hur en fastighets belägenhet skall preciseras. Vidare ersätts kravet på att ange tvistens beskaffenhet av ett krav på att ansökan skall innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Motsvarande reglering finns i bl.a. ärendelagen. Ett undantag från kravet på att ange yrkande och omständigheter till stöd för yrkandet görs för de ärenden som avser endast medling. För sådana ärenden kvarstår kravet på att ange tvistens beskaffenhet, eftersom ett krav på att ange yrkande och omständigheter till stöd för yrkandet inte skulle fylla någon egentlig funktion. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

I de nuvarande andra, tredje, fjärde och femte styckena, som blir *tredje, fjärde, femte* respektive *sjätte stycket*, görs språkliga ändringar. I det nya fjärde stycket läggs dessutom till ett krav på att i tillämpliga fall ange organisationsnummer.

8 a §

Har en tvist hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart inte följt ett sådant föreläggande som avses i tredje stycket i samma paragraf, skall ärendet avskrivas, om avtalet inte är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

Paragrafen innehåller en särskild regel för ärenden om medling som initierats av en arrendator med anledning av att denne sagt upp ett avtal om anläggningsarrende och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor. Under vissa förutsättningar skall ett sådant ärende avskrivas. Bestämmelsen motsvarar nuvarande andra stycket i 9 §.

9 §

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 av någon särskild omständighet inte behövs.*

Paragrafen behandlar när ett sammanträde skall hållas inför nämnden i ett ärende angående en arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

Ändringarna i det *första stycket* är språkliga.

Den nuvarande bestämmelsen i *andra stycket* flyttas av redaktionella skäl till en ny paragraf, 8 a §. Det nuvarande tredje stycket, enligt vilket hyresnämnden vid handläggning av ett stort antal likartade hyrestvister mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster under vissa förutsättningar får avgöra merparten av ärendena utan någon förhandling, kommer

därför att utgöra paragrafens andra stycke. Vissa språkliga ändringar görs i stycket.

Genom det nya *tredje stycket* mjukas huvudregeln om att sammanträde skall hållas inför nämnden upp. Undantag görs för de fall då ett ärende inte skall avgöras i sak, t.ex. om en ansökan har medgetts eller om ärendet skall skrivas av enligt 8 a §. Skall medling ske, skall dock sammanträde hållas. Vidare görs undantag för de fall då ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs. Så kan 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.

10 §

Uteblir sökanden från ett sammanträde, skall ärendet avskrivas. Om motparten *uteblir*, får nämnden förelägga honom *eller henne* att inställa sig *vid vite*. Om parten *ändå uteblir* och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. *I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3*, skall dock ärendet avgöras trots att parten inte har *inställt sig*.

Uteblir båda parterna i *en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden*, skall ärendet *avskrivas*. Uteblir endast den ena parten, *gäller* första stycket andra och tredje meningarna.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att *anta att en part har laga förfall för sin utevaro*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkan av att en part uteblir från ett sammanträde. Ändringarna är språkliga.

12 §

Nämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling *inte har begärts*, *försöka* förlika parterna.

Kan parterna *inte* förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden *lägga fram* förslag till förlikning, om det *inte* är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, skall tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall skall ärendet avskrivas.

I paragrafen regleras nämndernas förlikningsverksamhet.

I första och andra styckena görs språkliga ändringar.

Den nuvarande bestämmelsen i tredje stycket om att en förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna upphävs. Det nuvarande fjärde stycket kommer därför att utgöra paragrafens *tredje stycke*. Överväganden finns i avsnitt 4.8.

14 §

En fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de *omständigheter* som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig *till sammanträde*, om det *inte* kan anses obehövt. Skall *en part inställa sig*, får nämnden förelägga vite. *Att någon som kallats att inställa sig uteblir hindrar inte att ärendet prövas*.

I paragrafen regleras förfarandet i ärenden angående godkännande av förbehåll m.m. Ändringarna är språkliga.

15 §

Har parterna avtalat att *en* tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att *angripa* skiljedomen *i sak* och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. *I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden* gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till *nämnden*, kan skiljedom dock *alltid begäras* muntligen inför nämnden.

I ett ärende som *nämnden skall* avgöra genom skiljedom gäller *lagen (1999:116) om skiljeförfarande*, i den mån annat *inte* följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

I paragrafen behandlas nämndens funktion som skiljenämnd.

I *första stycket* utgår hänvisningen till bestämmelsen i 1 § andra stycket i den upphävda lagen (1929:145) om skiljemän. Den bestämmelsen har ingen motsvarighet i den nu gällande lagen (1999:116) om skiljeförfarande. Vidare ersätts ”klandra” med ”angripa i sak”. Detta görs för att klarlägga att bestämmelsen inte tar sikte på den rätt som parterna har att klandra skiljedomen enligt lagen om skiljeförfarande. Någon ändring i sak är inte avsedd. Vidare förtydligas att hänvisningen till 8 § avser inte bara ansökan utan även en parts första inlaga till nämnden. Övriga ändringar är språkliga.

I *andra stycket* ersätts hänvisningen till den upphävda lagen om skiljemän av en hänvisning till den nu gällande lagen om skiljeförfarande. Övriga ändringar är språkliga.

15 a §

En tvist som avses i 4 § första stycket 5 a *hänskjuts* till *hyresnämnden* genom ansökan som skall vara skriftlig.

I fråga om ansökan, en parts första inlaga till nämnden och sammanträde gäller i övrigt 8 § *andra–sjätte styckena* och 9 § *första och tredje styckena*.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, skall ärendet avskrivas. Om motparten, uteblir får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir, hindrar inte det att ärendet prövas.

Vad som sägs i tredje stycket gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Paragrafen reglerar förfarandet i tvister mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen.

I *första stycket* anges liksom tidigare att ansökan skall vara skriftlig. Vad ansökan skall innehålla behandlas i andra stycket.

I *andra stycket* hänvisas till bestämmelserna i 8 § *andra–sjätte styckena* och 9 § *första och tredje styckena* i fråga om vad som gäller för en ansökan, en parts första inlaga till nämnden och sammanträde. Det nuvarande tredje stycket om förhandling tas bort. Övervägandena finns i avsnitt 4.3 och 4.5.

De *tredje och fjärde styckena* överensstämmer i sak med innehållet i nuvarande fjärde respektive femte stycket.

16 §

Ansökan i *en* fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, *det som yrkas* och *de omständigheter som åberopas till stöd* för yrkandet samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. *En ansökan* enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningsavvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första stycket första meningen och tredje stycket. Om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken men uteblir, skall ärendet avskrivas. Om en hyresgäst uteblir i ett sådant ärende, hindrar det inte att ärendet prövas. I övriga ärenden får nämnden förelägga fastighetsägaren vid vite att inställa sig. Om fastighetsägaren uteblir i ett sådant ärende, hindrar det dock inte att ärendet prövas.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden *ge* kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också *ges* tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Paragrafen reglerar förfarandet i tvister enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) samt tvister enligt jordabalken om upprustningsföreläggande och förbättrings- och ändringsåtgärder.

Ändringarna i *första stycket* är språkliga.

Andra stycket innehåller bestämmelser om kompletteringsföreläggande och om avvisning av en ansökan (jfr 8 § tredje stycket).

I det nya *tredje stycket* hänvisas till bestämmelserna i 8 § fjärde–sjätte styckena i fråga om vad som gäller för en ansökan och en parts första inlaga till nämnden.

I *fjärde stycket*, som motsvarar nuvarande tredje stycket, hänvisas i fråga om sammanträde till vad som sägs i 9 § första stycket första meningen och tredje stycket. Det finns ingen hänvisning till bestämmelsen i 9 § första stycket om möjlighet för nämnden att förelägga vite eftersom det i fjärde meningen i förevarande stycke finns en särskild bestämmelse om vite. I stycket finns också vissa särbestämmelser för ärenden om godkännande av förbättringsarbete enligt 12 kap. 18 e § JB. Om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett sådant ärende men uteblir, skall ärendet avskrivas. Om en hyresgäst uteblir, hindrar det inte att ärendet prövas. Därutöver görs vissa redaktionella ändringar i stycket. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

De nuvarande fjärde och femte styckena utgör *femte* respektive *sjätte stycket*. Två språkliga ändringar görs i styckena.

16 a §

Ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbeteckning för den eller de tillståndspliktiga fastigheter som *berörs* av förvärvet.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu *inte* upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser samt de omständigheter som *gör nämnden behörig*.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första, andra eller tredje stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde och sjätte styckena.

I paragrafen behandlas ansökan och en parts första inlaga till nämnden i ärenden om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Ändringarna i *första, andra och tredje styckena* är språkliga.

Fjärde stycket innehåller bestämmelser om kompletteringsföreläggande och om avvisning av en ansökan (jfr 8 § tredje stycket).

I *femte stycket* hänvisas till bestämmelserna i 8 § fjärde och sjätte styckena i fråga om vad som gäller för en ansökan och en parts första inlaga till nämnden. Övervägandena i fråga om vad en ansökan skall innehålla finns i avsnitt 4.3.

16 c §

Ansökan om tillstånd till förköp enligt 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall göras skriftligen.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första och tredje styckena. Uteblir sökanden från sammanträdet, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, hindrar det inte att ärendet prövas.

I paragrafen behandlas förfarandet i ärenden om tillstånd till förköp.

Första stycket är oförändrat.

I *andra stycket* hänvisas till bestämmelserna i 8 § fjärde–sjätte styckena i fråga om vad som gäller för en ansökan och en parts första inlaga till nämnden. Enligt nuvarande ordning finns det en hänvisning även till bestämmelserna i 8 § om att nämnden kan förelägga sökanden att avhjälpa en brist i ansökan och, om föreläggandet inte följs, avvisa ansökningen. Det finns inte något behov av någon sådan hänvisning, eftersom det saknas närmare bestämmelser om vad en ansökan i ett ärende om tillstånd till förköp skall innehålla. Hänvisningen tas därför bort. I övrigt är stycket oförändrat i sak.

Bestämmelserna i *tredje stycket* om att förhandling skall hållas om det inte är uppenbart att en sådan inte behövs och om möjlighet för nämnden att förelägga vite ersätts av en hänvisning till bestämmelserna om sammanträde i 9 § första och tredje styckena. Övriga ändringar är språkliga. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

16 e §

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. *Ansökan* skall innehålla

uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare, *det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.*

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökan avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första och tredje styckena. Uteblir sökanden från sammanträdet, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, hindrar det inte att ärendet prövas.

Paragrafen innehåller en reglering av förfarandet i ärenden om ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och i ärenden om förvärv av arrendeställe.

Ändringarna i *första stycket* är språkliga.

Andra stycket innehåller bestämmelser om kompletteringsföreläggande och om avvisning av en ansökan (jfr 8 § tredje stycket).

I det nya *tredje stycket* hänvisas, liksom i bl.a. 16 § tredje stycket, till bestämmelserna i 8 § fjärde–sjätte styckena i fråga om vad som gäller för en ansökan och en parts första inlaga till nämnden.

I *fjärde stycket*, som motsvarar nuvarande tredje stycket, ersätts de nuvarande bestämmelserna om muntlig förhandling och om möjlighet för nämnden att förelägga vite av en hänvisning till bestämmelserna om sammanträde i 9 § första och tredje styckena. Övriga ändringar är språkliga. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

17 §

Om det finns anledning, skall *nämnden* eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall *ges* tillfälle att närvara vid *en* sådan besiktning. *Nämnden* får också *inhämta* annan nödvändig utredning.

I *ett* ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § *andra* stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I *ett* ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I *ett* ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om *den finner det behövt*, ge den hyresgästorganisation som har ingått den *ifrågasatta* överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Paragrafen innehåller bestämmelser om inhämtande av utredning.

Hänvisningen i *andra stycket* till 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är felaktig och ändras till 7 § *andra* stycket nämnda lag.

Övriga ändringar i paragrafen är språkliga.

21 §

I *nämndens* beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser *ett* beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om *en* part kan *överklaga* beslutet eller *ansöka* om återupptagande, *skall det* i beslutet *anges* vad parten *skall 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, *skall* beslutet *meddelas* inom två veckor därefter, om *inte* synnerligt hinder möter. Underrättelse om *när beslutet meddelas* skall lämnas vid *sammanträdet*.

Slutligt beslut *skall tillställas* part genom nämndens försorg. *Detta* gäller dock *inte* beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid *ett sammanträde* i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om innehållet i beslut och meddelande av beslut.

Hänvisningen i *första stycket* till 9 § andra stycket ersätts av en hänvisning till 8 a §, då den nuvarande bestämmelsen i andra stycket i 9 § flyttas dit.

Den nuvarande bestämmelsen i *andra stycket* utgår såvitt avser klandertalan. Instansordningen behandlas i avsnitt 5.2.2.

Övriga ändringar i paragrafen är språkliga.

22 §

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

Paragrafen reglerar rättskraften av en nämnds beslut. Ändringen följer av att arrendenämndens beslut inte längre kan klandras. Övriga ändringar är språkliga. Frågan om instansordningen behandlas i avsnitt 5.2.2.

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock *inte* när ärendet kan *återupptas*,
3. *ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning*,
4. *avvisat ett ombud eller ett biträde*,
5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller *någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet, eller*
7. *beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rätts-hjälpslagen (1996:1619).*

Ett överklagande som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av beslut meddelade av hyresnämnd.

I första stycket görs en redaktionell ändring.

Andra stycket är oförändrat.

De sakliga ändringarna i *tredje stycket* innebär att en hyresnämnds beslut att ogilla en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning (punkten 3) eller att avvisa ett ombud eller biträde (punkten 4) skall överklagas särskilt. Genom hänvisningen i 23 a § andra stycket till 23 § tredje stycket gäller detta även för en arrendenämnds beslut i sådana frågor. Punkterna 5–7 motsvarar nuvarande punkterna 3–5. Övervägandena finns i avsnitt 4.7. Övriga ändringar är redaktionella eller språkliga.

Fjärde och femte styckena är oförändrade.

23 a §

Det finns bestämmelser om överklagande av arrendenämndens beslut i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas *till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen*. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Vid överklagande av arrendenämndens beslut gäller 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken. Hovrättens beslut med anledning av överklagande i frågor som avses i andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket får inte överklagas.

Paragrafen behandlar frågor om överklagande av en arrendenämnds beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2–5.2.4.

Ändringen av *första stycket* innebär att arrendenämndens avgöranden inte längre kan klandras. Avgörandena kan i stället överklagas till hovrätten.

Av *andra stycket* framgår genom den gjorda ändringen att arrendenämndens beslut i sådana processuella frågor som avses i 23 § tredje stycket och beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att

förvärva arrendestället får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.

Tredje stycket ändras så att de första två meningarna om handläggningen av ett överklagande ersätts av en bestämmelse om att 8 kap. 31 a–31 c §§ JB gäller vid överklagande av arrendenämndens beslut. Av de nämnda bestämmelserna framgår bl.a. att vid överklagande tillämpas, om inte annat sägs, de regler i ärendelagen som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut. Vidare ändras den sista meningen i tredje stycket i sak dels så att fastighetsdomstolen ersätts av hovrätten (jfr första stycket), dels så att det kommer att råda fullföljdsförbud beträffande samtliga frågor som avses i 23 § tredje stycket.

27 §

Vid nämnderna tillämpas bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

Bestämmelserna i lagen (1981:1064) om säkerhetskontroll i domstol får tillämpas vid *nämnderna*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om offentlighet och ordning m.m. vid nämnderna.

Genom ändringen i *första stycket* tydliggörs att de av riksdagen beslutade lagändringarna i 5 kap. RB om ljud- och bildteknik (prop. 2004/05:131, bet. 2004/05:JuU29, rskr. 2004/05:307) kommer att bli gällande även för hyres- och arrendenämnderna.

I *andra stycket* görs en språklig ändring.

28 §

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare skall tillämpas på ledamöterna i nämnderna. *Bestämmelserna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken skall tillämpas även på andra tjänstemän än ordförande när de utför åtgärder enligt 2 § tredje stycket denna lag.*

I fråga om de icke lagfarna ledamöterna i nämnderna tillämpas 12 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om jäv.

I *första stycket* anges sedan tidigare att bestämmelserna i 4 kap. RB om jäv mot domare skall tillämpas på ledamöterna i hyres- och arrendenämnderna. Av det gjorda tillägget framgår att bestämmelserna om jäv mot domare i 4 kap. 13 § RB skall tillämpas även på andra tjänstemän än ordförande när de utför åtgärder enligt 2 § tredje stycket nämndlagen. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Andra stycket är oförändrat.

29 §

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

Paragrafen reglerar skyldigheten att vid sammanträde och besiktning föra anteckningar.

Den nuvarande skyldigheten att föra protokoll ersätts av en skyldighet att föra anteckningar. Av paragrafen framgår att regeringen meddelar

närmare föreskrifter om skyldigheten att föra anteckningar. Bestämmelserna kommer att tas in i en förordning, som kommer att ersätta förordningen (1975:520) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

30 §

Skall inlägga, kallelse, föreläggande eller annan handling tillställas part, sker det genom delgivning, om annat *inte* följer av andra stycket. Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får delgivning i de ärenden som enligt 9 § *andra* stycket avgörs *utan sammanträde* ske genom kungörelse. Därvid tillämpas inte 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).

Beslut som skall tillställas *en* part *sänds* till parten i vanligt brev under hans *eller hennes* för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med *ett sammanträde*, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur handlingar och beslut skall tillställas part.

I *första stycket* ersätts hänvisningen till 9 § tredje stycket av en hänvisning till 9 § andra stycket, då den nuvarande bestämmelsen i 9 § tredje stycket flyttas dit.

Övriga ändringar i paragrafen är språkliga.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Enligt *punkten 1* träder lagen i kraft den 1 januari 2006.

Av *punkten 2* framgår att äldre bestämmelser skall gälla i fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet. Om en part efter ikraftträdandet av lagen vill få till stånd en överprövning av ett före ikraftträdandet meddelat beslut i en fråga som avses i 23 § tredje stycket nämndlagen, skall han eller hon alltså inte överklaga beslutet till hovrätten utan till fastighetsdomstolen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

1 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

dels att 2, 3, 5, 5 a, 6, 8, 9, 10, 12, 13 a, 14, 15, 15 a, 16, 16 b, 16 c, 16 e, 16 f, 19, 23 och 29 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas tre nya paragrafer, 9 a, 19 b och 19 c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två *andra* ledamöter, om ej annat följer av andra 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 ärende rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid företagande av förberedande åtgärd, vid prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt vid handläggning av överklagande kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som inte avgörs genom skiljedom.

Föreslagen lydelse

2 §

Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två *särskilda* ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärende rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Om ärendet inte prövas i sak, om parterna samtycker till det eller om det annars är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet, får arrendenämnden bestå av enbart ordföranden. Vad som nu sagts gäller dock inte fråga som prövas genom skiljedom, om inte parterna begär det. Vid sådan prövning får de särskilda ledamöterna även ersättas av två lagfarna ledamöter om parterna begär det.

Åtgärder som endast avser beredning av ärenden och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfaren ordförande får utföras av annan tjänsteman vid arrendenämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet. Detsamma gäller handläggning av ärenden som avses i 1 § första stycket 3. Närmare bestämmelser

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

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §

För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

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

Till tjänstgöring kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal *särskilda* ledamöter.

Till tjänstgöring kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets *eller ärendenas* beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

5 §

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 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

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två *särskilda* 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 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.

Bestämmelserna i 2 § andra *femte* styckena äger motsvarande

tillämpning i fråga om hyresnämnd.

tillämpning i fråga om hyresnämnd. *Vad som i tredje stycket sägs om handläggning av ärenden av annan tjänsteman än lagfaren ordförande skall i stället gälla ärenden om avstående från besittningsskydd enligt 12 kap. 45 och 56 §§ jordabalken.*

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

5 a §

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 23 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärende som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 23 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,

4. *tvist om förhandlingsordning enligt 9 och 13 §§ hyresförhandlingslagen,*

5. *skadestånd enligt 26 och 27 §§ hyresförhandlingslagen.*

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de *särskilda ledamöter* som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

6 §

För varje hyresnämnd förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga

omständigheter kan anse väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivs i 5 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivs i 5 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets *eller ärendenas* beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

8 §

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet *och tvistens beskaffenhet. Ansökan i tvist om förlängning av arrende- eller hyresavtal skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av arrende- eller hyresvillkor skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.*

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig. *När det är ändamålsenligt får en ansökan dock vara muntlig, om den antecknas i protokoll vid sammanträde i annat ärende hos nämnden och ärendena kan handläggas gemensamt. Ansökan skall innehålla uppgift om parternas namn och hemvist och den berörda fastighetens belägenhet. Om ärendet endast avser medling, skall ansökan innehålla uppgift om tvistens beskaffenhet. Annars skall i ansökan anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.*

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Parts första inlägga till nämnden skall innehålla uppgift om hans personnummer och postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med honom. Har part vidtalat ombud att företräda honom, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Sker ändring i förhållande, som part sålunda uppgivit, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

Ansökan varigenom tvisten hänskjuts till nämnden bör tillika innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i tredje stycket.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

9 §

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden *vid ett sammanträde.*

personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

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

Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Ett sammanträde behöver inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövt. Om ärendet prövas i sak skall dock nämnden hålla sammanträde om det begärs av en part såvida inte avgörandet inte går parten emot eller ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

Ett sammanträde får hållas per telefon, om det är lämpligt med hänsyn till sammanträdet ändamål och övriga omständigheter eller om ett sammanträde inför nämnden skulle medföra kostnader eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till betydelsen av att sammanträdet hålls inför nämnden. I fråga om sammanträden som hålls per telefon gäller inte reglerna i denna lag om kallelser och förelägganden och om påföljder för utevaro.

Vid tvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) får hyresnämnden bereda företrädare för de förhandlande parterna tillfälle att inställa sig till ett sammanträde i syfte att söka uppnå en förhandlingsöverenskommelse.

9 a §

Har tvisten hänskjutits till nämnd enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

10 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig till ett sammanträde inför nämnden, avskrives ärendet. Kommer inte mot-

förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. *Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet.* Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

parten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden eller, *om det inte är antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskriva ärendet.* Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaror.

12 §

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Om parterna förliks i den till nämnden hänskjutna tvisten och begär att hyresnämnden stadfäster förlikningen, sker det genom beslut.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3. I annat fall avskrivs ärendet.

13 a §

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.

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

14 §

Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig inför nämnd, om det ej kan anses obehövt. Skall part komma tillstådes, får nämnden förelägga vite. Utevaror från sam-

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig *till sammanträde inför nämnden, om det inte är obehövt eller sammanträdet kan hållas per telefon enligt bestämmelserna*

manträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.

i 9 § andra och tredje stycket. Skall part komma tillstådes, får nämnden förelägga vite. Utevaron från sammanträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

15 §

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljenämnd utan förbehåll om rätt får parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, *om ej hinder möter enligt [1 § andra stycket lagen (1929:145) om skiljemän]*. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller *lagen om skiljemän*, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljenämnd utan förbehåll om rätt får parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller *lagen (1999:116) om skiljeförfarande*, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

15 a §

Tvist som avses i 4 § första stycket 5 a hänskjutes till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens belägenhet *och tvistens beskaffenhet*.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall

Tvist som avses i 4 § första stycket 5 a hänskjutes till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens belägenhet *samt vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet*.

Sammanträde skall hållas inför nämnden, om det inte är obehövt eller sammanträdet kan hållas

part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

per telefon enligt bestämmelserna i 9 § andra och tredje stycket. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motparten, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Uteblir han likväl, avgöres ärendet utan hinder av hans utevaror.

Fjärde stycket äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaror.

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, sökandens yrkande och *grunderna* för detta samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e § eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. Ansökan enligt 12 kap. 18 a–c §§, 18 e § och 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, sökandens yrkande och de omständigheter som åberopas till stöd för detta samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e § eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. Ansökan enligt 12 kap. 18 a–c §§, 18 e § och 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaror från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Sammanträde skall hållas inför nämnden, om det inte är obehövt eller sammanträdet kan hållas per telefon enligt bestämmelserna i 9 § andra och tredje stycket. Underlåter fastighetsägaren att inställa sig till sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken får ärendet avskrivas. Om en hyresgäst inte inställer sig till sammanträde i ett sådant ärende utgör detta inte hinder för ärendets prövning. Beträffande övriga ärenden enligt första stycket kan fastighetsägaren vid vite föreläggas att inställa sig till sammanträde. I sådana ärenden utgör fastighetsägarens utevaror från sammanträde dock ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

16 b §

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Sammanträde skall hållas inför nämnden, om det inte är obehövt eller sammanträdet kan hållas per telefon enligt bestämmelserna i 9 § andra och tredje stycket.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,
 2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
- får ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket eller 10 a § första stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. får inte utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp inte skall äga rum.

16 c §

Ansökan om tillstånd till förköp enligt 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall göras skriftligen.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motpart från förhandlingen, får ärendet likväl avgöras.

Sammanträde skall hållas inför nämnden, om det inte är obehövt eller sammanträdet kan hållas per telefon enligt bestämmelserna i 9 § andra och tredje stycket. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motpart från förhandlingen, får ärendet likväl avgöras.

16 e §

Ansökan i en fråga som avses i Ansökan i en fråga som avses i

6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. Ansökningen skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare samt sökandens yrkande och *grunderna* för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra-femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. Ansökningen skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare samt sökandens yrkande och *de omständigheter som åberopas till stöd* för detta.

Sammanträde skall hållas inför nämnden, om det inte är obehövt eller sammanträdet kan hållas per telefon enligt bestämmelserna i 9 § andra och tredje stycket. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

16 f §

Nämnd skall verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid skall nämnden såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förebringas.

Nämnd skall verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid skall nämnden såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förebringas.

En nämnd får tillämpa bestämmelserna i 35 kap. 7 § samt 42 kap. 15 och 15 a § rättegångsbalken.

19 a §

En nämnd får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, *om någon part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen. Sådant förhör får dock inte hållas, om nämnden finner att bevisningen kan föras på annat sätt*

En nämnd får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1–18 och 20–22 §§, 37 kap. 1–3 §§ samt 40 kap. 1–10, 12, 14 och 19 §§ rättegångsbalken.

med avsevärt mindre besvär eller kostnad. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1–18 och 20–22 §§, 37 kap. 1–3 §§ samt 40 kap. 1–10, 12, 14 och 19 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Förhöret får hållas per telefon, om det är lämpligt med hänsyn till bevisningens art och övriga omständigheter eller om bevisupptagning vid ett sammanträde inför nämnden skulle medföra kostnader eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till betydelsen av att bevisningen tas upp på sådant sätt. Vid bevisupptagning per telefon gäller inte rättegångsbalkens bestämmelser om kallelser och förelägganden och om påföljd för utevaror.

19 b §

En part som vill åberopa muntlig eller skriftlig bevisning, skall i god tid före sammanträdet lämna uppgift om bevisningen och vad som skall styrkas med varje särskilt bevis.

19 c §

Vid hyres- och arrendenämnden svarar parterna för sina kostnader i anledning av förfarandet. Nämnden får med tillämpning av 18 kap. 6 § rättegångsbalken dock förplikta en part att ersätta en motparts kostnader eller vad som i nämnden betalats av allmänna medel.

21 §

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att

iakttaga.

iaktta. *Krävs prövningstillstånd i hovrätten, skall beslutet innehålla uppgift om detta och om innehållet i 49 kap. 14 § rättegångsbalken.*

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea Hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller rättshjälp.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea Hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. *ogillat en invändning om jäv mot någon ledamot av nämnden eller en invändning mot att det finns hinder för ärendets prövning,*

4. *avvisat ett ombud eller biträde eller ogillat ett yrkande om detta,*

5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

7. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller rätts-hjälp.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

Ett överklagande som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

29 §

Vid nämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

Vid nämnds sammanträde och vid besiktning *skall föras anteckningar. Närmare bestämmelser om detta meddelas av regeringen.*

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom. *Förlikning som stadfästs av nämnd enligt 12 § får verkställas som förlikning stadfäst av domstol.*

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om hovrätten ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

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

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt att 3 och 9 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

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.

Föreslagen lydelse

3 §

I de hyresmål som omfattas av lagen skall bestämmelserna i 50 kap. 25 § andra och tredje styckena rättegångsbalken om ändring av talan och åberopande av nya omständigheter och bevis tillämpas.

9 §

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

3 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken att 12 kap. 70 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

70 §

Beslut av hyresnämnd 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 d, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnd 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 d, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I frågor som avser hyressättning enligt 54 § krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva hyresnämndens beslut. Beslut i frågor om prövningstillstånd meddelas av hovrätten med tillämpning av 49 kap. 14 § rättegångsbalken.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om beslut av hyresnämnden som meddelats före ikraftträdandet.

4 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen
(1978:304)

Prop. 2005/06:10
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 31 § hyresförhandlingslagen skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Föreslagen lydelse

31 §

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

I frågor som avser hyressättning enligt 22 och 24 §§ krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva hyresnämndens beslut. Beslut i frågor om prövningstillstånd meddelas av hovrätten med tillämpning av 49 kap. 14 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002. Äldre bestämmelser tillämpas fortfarande i fråga om beslut som meddelats av hyresnämnden före ikraftträdandet.

Förteckning över remissinstanser (BAHS promemoria)

Prop. 2005/06:10
Bilaga 2

Efter remiss har yttranden över promemorian lämnats av Riksdagens ombudsmän, Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Stockholms tingsrätt, Växjö tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Växjö, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Domstolsverket, Boverket, Konsumentverket, Svenska Kommunförbundet, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Domareförbund, Statstjänstemannaförbundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Svensk Handel, HSB:s Riksförbund, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) samt Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA).

JUSEK, Riksbyggen och Sveriges Jordägareförbund har beretts tillfälle att avge yttrande men avstått från att yttra sig.

Efter remiss har yttranden över betänkandet lämnats av Riksdagens ombudsmän, Svea hovrätt, Göta hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Hovrätten för Västra Sverige, Hovrätten för Nedre Norrland, Hovrätten för Övre Norrland, Kammarrätten i Stockholm, Kammarrätten i Sundsvall, Stockholms tingsrätt, Uppsala tingsrätt, Linköpings tingsrätt, Norrköpings tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Ljungby tingsrätt, Växjö tingsrätt, Lidköpings tingsrätt, Karlskrona tingsrätt, Malmö tingsrätt, Ängelholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Östersunds tingsrätt, Skellefteå tingsrätt, Luleå tingsrätt, Länsrätten i Stockholms län, Länsrätten i Skåne län, Länsrätten i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Växjö, Hyres- och arrendenämnden i Örebro, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Gävle, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Hyres- och arrendenämnden i Luleå, Domstolsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Boverket, Konsumentverket, Svenska Kommunförbundet, Stockholms kommun, Malmö kommun, Göteborgs kommun, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Domareförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Svensk Handel, Riksbyggen, HSB:s Riksförbund, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Sveriges Jordägareförbund samt Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA).

Norrtälje tingsrätt och Länsrätten i Västerbottens län har beretts tillfälle att avge yttrande men avstått från att yttra sig.

Yttranden har även inkommit från ST Domstol, Varbergs Fastighetsägareförening och Svenska Förbundet för Koloniträdgårdar och Fritidsbyar.

Förteckning över remissinstanser (Domstolsverkets rapport)

Prop. 2005/06:10
Bilaga 4

Efter remiss har yttranden över rapporten lämnats av Riksdagens ombudsmän, Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Västmanlands tingsrätt, Linköpings tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Sundsvalls tingsrätt, Umeå tingsrätt, Justitiekanslern, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Växjö, Hyres- och arrendenämnden i Örebro, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Gävle, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Hyres- och arrendenämnden i Luleå, Domstolsverket, Statskontoret, Konsumentverket, Riksrevisionsverket, Boverket, Riksarkivet, Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Domareförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästernas Riksförbund, Svensk Handel, Riksbyggen, HSB:s Riksförbund, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Sveriges Jordägareförbund samt Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA).

Sveriges advokatsamfund har beretts tillfälle att avge yttrande men avstått från att yttra sig.

Yttrande har även inkommit från ST Domstol.

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 8 kap. 33 § skall upphöra att gälla,
dels att 8 kap. 31 och 32 §§ samt 9 kap. 12–13 och 31 b §§ skall ha
 följande lydelse,
dels att det i balken skall införas tre nya paragrafer, 8 kap. 31 a–
 31 c §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***8 kap.**31 §¹

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut 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 parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får *ej* klandras.

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.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får *inte* överklagas.

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.

Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut.

¹ Senaste lydelse 1995:567.

31 b §

Vid sammanträde i domstolen får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Vid sådant förhör tillämpas 37 kap. rättegångsbalken.

31 c §

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 10 kap. 6 a § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

32 §²

Arrendetvist som *ej* enligt 30 § ankommer på arrendenämnds prövning skall *upptagas* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även *klandertalan* som avses i 31 § och ärende enligt 9 kap. 24 § *upptages* av denna domstol.

Arrendetvist som *inte* enligt 30 § ankommer på arrendenämnds prövning skall *upptas* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även ärende enligt 9 kap. 24 § *upptas* av denna domstol.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av mark för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

9 kap.

12 §³

Ogillas jordägarens *talan* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Ogillas jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Dom eller beslut om förlängning

Beslut om förlängning anses

² Senaste lydelse 1991:850.

³ Senaste lydelse 1984:678.

anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får *ej* åberopas omständighet som kunnat åberopas i *målet eller* ärendet.

Dom eller beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får *inte* åberopas omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

12 a §⁴

Skall arrendatorn enligt *dom eller* beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan *domen eller* beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Skall arrendatorn enligt beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

12 b §⁵

Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då *domen eller* beslutet vann laga kraft.

Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde.

Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då beslutet vann laga kraft.

13 §⁶

Bifalls jordägarens *talán* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i *domen eller* beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Bifalls jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

⁴ Senaste lydelse 1984:678.

⁵ Senaste lydelse 1984:678.

⁶ Senaste lydelse 1984:678.

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 5

31 b §⁷

Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av arrendenämnd eller *fastighetsdomstol* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då *talán inte kan föras mot* beslutet, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden *eller domstol* funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av arrendenämnd eller *domstol* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet *inte längre kan överklagas*, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

⁷ Senaste lydelse 1995:567.

2 Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken

Prop. 2005/06:10
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 3 e § rättegångsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 e §¹

Åtgärder som avser endast beredande av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt på samma ort som tingsrätten. Närmare bestämmelser om detta meddelas av regeringen.

Åtgärder som avser endast beredande av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt *eller hyresnämnd* på samma ort som tingsrätten. Närmare bestämmelser om detta meddelas av regeringen.

Bestämmelserna i 4 kap.13 § gäller även för andra tjänstemän än domare när de utför åtgärder enligt första stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

¹ Senaste lydelse 2002:996.

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

Prop. 2005/06:10
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden
dels att 18 § skall upphöra att gälla,
dels att 16 och 17 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 16 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §¹

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde, får parten *klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.*

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3–6 § får *ej klandras*.

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde, får parten *överklaga beslutet till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.*

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3–6 §§ får *inte överklagas*.

16 a §

Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas 8 kap. 31 a och 31 b §§ jordabalken.

Ett beslut av hovrätten som rör uppskov med avträdet får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

17 §²

Tvist om fiskearrende som *ej* ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. *Även klandertalan som avses i 16 § upptages av samma domstol.*

Tvist om fiskearrende som *inte* ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

¹ Senaste lydelse 1984:680.

² Senaste lydelse 1991:851.

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 5

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

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

Prop. 2005/06:10
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs att 2 och 23 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra 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 ärende rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid företagande av förberedande åtgärd, vid prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt vid handläggning av överklagande kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som inte avgörs genom skiljedom.

Åtgärder som endast avser beredning av ärenden och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas ordföranden får utföras av annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden.

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

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

23 a §²

Om rätt för part att klandra beslut av arrendenämnd i arrendetvist finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i

Det finns bestämmelser om överklagande av arrendenämndens beslut i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i

¹ Senaste lydelse 1991:637.

² Senaste lydelse 2000:594.

sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas *genom besvär hos fastighetsdomstolen*. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Besvärshandlingen skall ges in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i frågor som avses i andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket 1–3 får inte överklagas.

sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas *till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen*. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas 8 kap. 31 a och 31 b §§ jordabalken. Hovrättens beslut med anledning av överklagande i frågor som avses i andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket 1–3 får inte överklagas.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 8 kap. 33 § skall upphöra att gälla,
dels att 8 kap. 31 och 32 §§ samt 9 kap. 12–13 och 31 b §§ skall ha
 följande lydelse,
dels att det i balken skall införas fyra nya paragrafer, 8 kap. 31 a–
 31 d §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***8 kap.**31 §²

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut 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 parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

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

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.

Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrende-

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

Senaste lydelse av 8 kap. 33 § 1995:567.

² Senaste lydelse 1995:567.

31 b §

I hovrätten får utöver lagfarna ledamöter ingå en teknisk ledamot, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

I fråga om kvalifikationskrav för en teknisk ledamot, möjlighet för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om utredning som en teknisk ledamot verkställt gäller 14–16 §§ lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål.

31 c §

Vid sammanträde i domstol får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Vid ett sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken.

31 d §

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

32 §³

Arrendetvist som ej enligt 30 § ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även klandertalan som avses i 31 § och ärende enligt 9 kap. 24 § upptages av denna domstol.

En arrendetvist som inte enligt 30 § skall prövas av en arrendenämnd skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även ett ärende enligt 9 kap. 24 § tas upp av denna domstol.

³ Senaste lydelse 1991:850.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av mark för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 6

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

9 kap.

12 §⁴

Ogillas jordägarens *tal* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Dom eller beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får *ej* åberopas omständighet som kunnat åberopas i *målet eller* ärendet.

Dom eller beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

Ogillas jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får *inte* åberopas *någon* omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

12 a §⁵

Skall arrendatorn enligt *dom eller* beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan *domen eller* beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Skall arrendatorn enligt *beslut* betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han *eller hon* betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han *eller hon* har mottagit för mycket från den dag då han *eller hon* tog emot beloppet.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

⁴ Senaste lydelse 1984:678.

⁵ Senaste lydelse 1984:678.

12 b §⁶

Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då *domen eller* beslutet vann laga kraft.

Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde.

Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då beslutet vann laga kraft.

13 §⁷

Bifalls jordägarens *talán* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i *domen eller* beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Bifalls jordägarens *begäran* om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgörs tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

31 b §⁸

Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. *Sådan* prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av *arrende-*

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden *eller domstolen* funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom *eller henne*. *En sådan* prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av *arrende-*

⁶ Senaste lydelse 1984:678.

⁷ Senaste lydelse 1984:678.

⁸ Senaste lydelse 1995:567.

nämnd eller *fastighetsdomstol* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då *talán inte kan föras mot* beslutet, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

nämnden eller *domstolen* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet *inte längre kan överklagas*, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 6

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

2 Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken

Prop. 2005/06:10
Bilaga 6

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 3 e § rättegångsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. 3 e §¹

Åtgärder som avser endast beredandet av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt på samma ort som tingsrätten. *Närmare bestämmelser om detta meddelas av regeringen.*

Bestämmelserna i 4 kap. 13 § gäller även för andra tjänstemän än domare när de utför åtgärder enligt första stycket.

Åtgärder som avser endast beredandet av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en länsrätt *eller en hyresnämnd* på samma ort som tingsrätten. *Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

¹ Senaste lydelse 2002:996.

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

Prop. 2005/06:10
Bilaga 6

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden¹
dels att 18 § skall upphöra att gälla,
dels att 16 och 17 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 16 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §²

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3–6 § får ej klandras.

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 a §

Vid överklagande av arrendenämndens beslut gäller 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken.

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

17 §³

Tvist om fiskearrende som ej ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även

En tvist om fiskearrende som inte skall prövas av en arrendenämnd skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

¹ Senaste lydelse av 18 § 1984:680.

² Senaste lydelse 1984:680.

³ Senaste lydelse 1991:851.

klandertalan som avses i 16 § upptages av samma domstol.

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 6

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser

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

Prop. 2005/06:10
Bilaga 6

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 2, 3, 5 a, 6, 8–10, 12, 14–16 a, 16 c, 16 e, 17, 21, 22–23 a och 27–30 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 8 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om *ej* annat följer av andra 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.

Vid företagande av förberedande åtgärd, vid prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt vid handläggning av överklagande kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som inte avgörs genom skiljedom.

Föreslagen lydelse

2 §²

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 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,*

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

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 1991:637.

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.

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §³

För varje arrendenämnd förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *beredas* tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden *kallar ordföranden* med iakttagande av vad som *föreskrivits* i 2 § första stycket de ledamöter som *han* med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *finner* lämpligast.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *skall*, med iakttagande av vad som *sägs* i 2 § första stycket, de ledamöter *kallas* som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *bedöms* lämpligast.

5 a §⁴

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i *ett* ärende som gäller

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,

³ Senaste lydelse 1974:824.

⁴ Senaste lydelse 1994:820.

4. *tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller*

5. *skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.*

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser *skulle ha deltagit* har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I *ärende* som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *skall delta* enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I *ärenden* som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

6 §⁵

För varje hyresnämnd förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *beredas* tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden *kallar ordföranden* med iakttagande av vad som *föreskrivits* i 5 § första stycket de ledamöter som *han* med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *finner* lämpligast.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 *skall*, med iakttagande av vad som *sägs* i 5 § första stycket, de ledamöter *kallas* som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden *bedöms* lämpligast.

8 §⁶

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 *hänskjutes* av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig *samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens*

En tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 *hänskjuts* av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig. *Nämnden får medge att en ansökan görs muntligen, om ansökan görs vid ett sammanträde*

⁵ Senaste lydelse 1974:824.

⁶ Senaste lydelse 2000:594.

belägenhet och tvistens beskaffenhet. Ansökan i tvist om förlängning av arrende- eller hyresavtal skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av arrende- eller hyresvillkor skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

Uppfyller ansökan *ej* vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. *Efterkommes ej* föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Parts första inlaga till nämnden skall innehålla uppgift om hans personnummer och postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med honom. Har *part* vidtalat ombud att företräda honom, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. *Sker ändring i förhållande, som part sålunda uppgivit*, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

Ansökan varigenom tvisten hänskjuts till nämnden bör *tillika* innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i tredje stycket.

Återkallas ansökan, *avskriv*es ärendet.

inför nämnden och avser en fråga som har samband med det ärende som behandlas vid sammanträdet.

Ansökan skall innehålla uppgift om parternas namn och hemvist samt den berörda fastighetens adress eller fastighetsbeteckning. Ansökan skall också innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet eller, om ansökan endast avser medling, tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan *inte* vad som sägs i *andra* stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. *Om* föreläggandet *inte följs*, får ansökningen avvisas.

En parts första inlaga till nämnden skall innehålla uppgift om hans *eller hennes* personnummer och postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med honom *eller henne*. Har *parten* vidtalat *ett* ombud att företräda honom *eller henne*, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. *Ändras något av dessa förhållanden*, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

En ansökan genom vilken tvisten hänskjuts till nämnden bör *vidare* innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i *fyärde* stycket.

Återkallas ansökan, *skall* ärendet *avskriv*as.

8 a §

Har en tvist hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a §

jordabalken och har sökandens motpart inte följt ett sådant föreläggande som avses i tredje stycket i samma paragraf, skall ärendet avskrivas, om avtalet inte är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

9 §⁷

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, *utom i fall som avses i andra eller tredje stycket*, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

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

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 *sådan* 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 av någon särskild omständighet inte behövs.*

10 §⁸

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden,

Uteblir sökanden från ett sammanträde, skall ärendet avskrivas.

⁷ Senaste lydelse 1988:928.

⁸ Senaste lydelse 2002:95.

skall ärendet avskrivas. Om motparten *inte infinner sig*, får nämnden förelägga honom *vid vite* att inställa sig *inför nämnden*. Om parten *trots detta inte infinner sig* och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. *Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3*, skall dock ärendet avgöras trots att parten inte har *infunnit sig*.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, *avskrives* ärendet. Uteblir endast den ena parten, *äger* första stycket andra och tredje meningarna *mot-svarande tillämpning*.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning *antaga* att part har laga förfall för sin utevaro.

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling *icke påkallats*, *söka* förlika parterna.

Kan parterna *ej* förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden *framlägga* förslag till förlikning, om det *ej* är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Om det inte träffas någon förlikning, skall tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall skall ärendet avskrivas.

Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de *skäl* som åberopas till stöd för ansökningen.

Om motparten *uteblir*, får nämnden förelägga honom *eller henne* att inställa sig *vid vite*. Om parten *ändå uteblir* och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. *I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3*, skall dock ärendet avgöras trots att parten inte har *inställt sig*.

Uteblir båda parterna i *en* tvist som *en* domstol hänskjutit till nämnden, *skall* ärendet *avskrivas*. Uteblir endast den ena parten, *gäller* första stycket andra och tredje meningarna.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning *att anta* att *en* part har laga förfall för sin utevaro.

12 §⁹

Nämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling *inte har begärts*, *försöka* förlika parterna.

Kan parterna *inte* förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden *lägga fram* förslag till förlikning, om det *inte* är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

14 §

En fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de *omständigheter* som åberopas till stöd för ansökningen.

⁹ Senaste lydelse 2002:95.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig *inför nämnd*, om det *ej* kan anses obehövt. Skall part *komma tillstådes*, får nämnden förelägga vite. *Utevaro från sammanträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.*

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig *till sammanträde*, om det *inte* kan anses obehövt. Skall *en* part *inställa sig*, får nämnden förelägga vite. *Att någon som kallats att inställa sig uteblir hindrar inte att ärendet prövas.*

15 §¹⁰

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att *klandra* skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, *om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929:145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §.* Har tvisten redan hänskjutits till *nämnd*, kan skiljedom dock *påkallas* muntligen inför nämnden.

Har parterna avtalat att *en* tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att *angripa* skiljedomen *i sak* och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. *I fråga om ansökan och en parts första inlägga till nämnden gäller 8 §.* Har tvisten redan hänskjutits till *nämnden*, kan skiljedom dock *alltid begäras* muntligen inför nämnden.

I ärende som *nämnd har att* avgöra genom skiljedom gäller *lagen om skiljemän*, i den mån *ej* annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

I ett ärende som *nämnden skall* avgöra genom skiljedom gäller *lagen (1999:116) om skiljeförfarande*, i den mån annat *inte* följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

15 a §¹¹

Tvist som avses i 4 § första stycket 5 a *hänskjutes* till *hyresnämnd* genom ansökan som skall vara skriftlig *samt innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.*

En tvist som avses i 4 § första stycket 5 a *hänskjuts* till *hyresnämnden* genom ansökan som skall vara skriftlig.

¹⁰ Senaste lydelse 1991:620.

¹¹ Senaste lydelse 1978:306.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motparten, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Uteblir han likväl, avgöres ärendet utan hinder av hans utevaror.

Fjärde stycket äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaror.

I fråga om ansökan, en parts första inlaga till nämnden och sammanträde gäller i övrigt 8 § andra–sjätte styckena och 9 § första och tredje styckena.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir, hindrar inte det att ärendet prövas.

Vad som sägs i tredje stycket gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaror.

16 §¹²

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, sökandens yrkande och grunderna för detta samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e § eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. Ansökan enligt 12 kap. 18 a–c §§, 18 e § och 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. En ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökan avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

¹² Senaste lydelse 1997:63.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden *bereda* kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också *beredas* tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första stycket första meningen och tredje stycket. Om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken men uteblir, skall ärendet avskrivas. Om en hyresgäst uteblir i ett sådant ärende, hindrar det inte att ärendet prövas. I övriga ärenden får nämnden förelägga fastighetsägaren att inställa sig vid vite. Om fastighetsägaren uteblir i ett sådant ärende, hindrar det dock inte att ärendet prövas.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden *ge* kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också *ges* tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

16 a §¹³

Ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbeteckning för den eller de tillståndspliktiga fastigheter som *beröres* av förvärvet.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomt rätt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu *ej* upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser samt de omständigheter som *betingar hyresnämndens behörighet*.

Ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbeteckning för den eller de tillståndspliktiga fastigheter som *berörs* av förvärvet.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomt rätt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu *inte* upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser samt de omständigheter som *gör nämnden behörig*.

¹³ Senaste lydelse 1975:1133.

Bestämmelserna i 8 § andra, tredje och femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första, andra eller tredje stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde och sjätte styckena.

16 c §¹⁴

Ansökan om tillstånd till förköp enligt 17 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall göras skriftligen.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motpart från förhandling, får ärendet likväl avgöras.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första och tredje styckena. Uteblir sökanden från sammanträdet, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, hindrar det inte att ärendet prövas.

16 e §¹⁵

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. *Ansökningen* skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. *Ansökan* skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare, *det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.*

¹⁴ Senaste lydelse 1975:1133.

¹⁵ Senaste lydelse 2002:95.

Bestämmelserna i 8 § andra- femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökan avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlägga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första och tredje styckena. Uteblir sökanden från sammanträdet, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, hindrar det inte att ärendet prövas.

17 §¹⁶

Om det finns anledning, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

Om det finns anledning, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. Nämnden får också inhämta annan nödvändig utredning.

I ett ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ett ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

¹⁶ Senaste lydelse 2002:31.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om *det finnes erforderligt, bereda* den hyresgästorganisation som har ingått den *klandrade* överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

I *ett* ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om *den finner det behövt, ge* den hyresgästorganisation som har ingått den *ifrågasatta* överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

21 §¹⁷

I *nämnds* beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § *andra stycket* skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om part kan *klandra* beslutet eller *besvära sig över det* eller *göra ansökan* om återupptagande, *anges* i beslutet vad parten *därvid har att iakttaga*.

Håller nämnden *förhandling* i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut *ej* meddelas samma dag som *förhandlingen* avslutats, *meddelas* beslutet inom två veckor därefter, om *ej* synnerligt hinder möter. Underrättelse om *tiden för beslutets meddelande* skall lämnas vid *förhandlingen*.

Slutligt beslut *tillställs* part genom nämndens försorg. *Vad som sagts nu* gäller dock *ej* beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid *förhandlingen* i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

I *nämndens* beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser *ett* beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om *en* part kan *överklaga* beslutet eller *ansöka* om återupptagande, *skall det* i beslutet *anges* vad parten *skall 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, *skall* beslutet *meddelas* inom två veckor därefter, om *inte* synnerligt hinder möter. Underrättelse om *när beslutet meddelas* skall lämnas vid *sammanträdet*.

Slutligt beslut *skall tillställas* part genom nämndens försorg. *Detta* gäller dock *inte* beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid *ett sammanträde* i partens närvaro.

¹⁷ Senaste lydelse 1988:928.

22 §¹⁸

Beslut av en nämnd har rättskraft när tiden för överklagande eller *klander* har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §¹⁹

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock *ej* när ärendet kan återupptas,
2. avskrivit ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock *inte* när ärendet kan återupptas,
3. *ogillat en invändning om jäv*

¹⁸ Senaste lydelse 2002:95.

¹⁹ Senaste lydelse 2002:95.

mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet, eller

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rätts hjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619).

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller rätts hjälp.

Ett överklagande som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

23 a §²⁰

Om rätt för part att klandra beslut av arrendenämnd i arrendetvist finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas genom besvär hos fastighetsdomstolen. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Besvärshandlingen skall ges in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. I fråga om handläggningen hos arrendenämnden och fastighetsdomstolen tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2–12 §§ rättegångsbalken på motsvarande sätt. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i frågor som avses i andra stycket tredje

Det finns bestämmelser om överklagande av arrendenämndens beslut i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Vid överklagande av arrendenämndens beslut gäller 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken. Hovrättsens beslut med anledning av överklagande i frågor som avses i andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket får inte överklagas.

²⁰ Senaste lydelse 2000:594.

meningen eller i 23 § tredje stycket 1–3 får inte överklagas.

Prop. 2005/06:10
Bilaga 6

27 §²¹

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

Bestämmelserna i lagen (1981:1064) om säkerhetskontroll i domstol får tillämpas vid nämnd.

Vid nämnderna tillämpas bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

Bestämmelserna i lagen (1981:1064) om säkerhetskontroll i domstol får tillämpas vid nämnderna.

28 §²²

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare skall tillämpas på ledamöterna i nämnderna.

I fråga om de icke lagfarna ledamöterna i nämnderna tillämpas 12 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken.

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare skall tillämpas på ledamöterna i nämnderna. Bestämmelserna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken skall tillämpas även på andra tjänstemän än ordförande när de utför åtgärder enligt 2 § tredje stycket denna lag.

29 §

Vid nämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

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

30 §²³

Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part, sker det genom delgivning, om ej annat följer av andra stycket. Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om vill-

Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling tillställas part, sker det genom delgivning, om annat inte följer av andra stycket. Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får delgiva-

²¹ Senaste lydelse 2001:178.

²² Senaste lydelse 1991:637.

²³ Senaste lydelse 1984:679.

koren för hyra av bostadslägenheter, får delgivning i de ärenden som enligt 9 § tredje stycket avgörs utan *mundlig förhandling* ske genom kungörelse. Därvid tillämpas inte 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).

Beslut som skall tillställas part *sändes* till parten i vanligt brev under hans för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med *förhandling*, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

ning i de ärenden som enligt 9 § *andra* stycket avgörs *utan sammanträde* ske genom kungörelse. Därvid tillämpas inte 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).

Beslut som skall tillställas *en* part *sänds* till parten i vanligt brev under hans *eller hennes* för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med *ett sammanträde*, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2005-09-21

Närvarande: f.d. justitierådet Lars K Beckman, justitierådet Leif Thors-
son och regeringsrådet Lars Wennerström.

Handläggningen av hyres- och arrendeärenden

Enligt en lagrådsremiss den 8 september 2005 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i rättegångsbalken,
3. lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden,
4. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyres-
nämnder.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av departementsrådet Cecilia Hegethorn Strömgren.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 13 oktober 2005

Närvarande: Statsministern Persson, statsråden Ringholm, Sahlin, Pagrotsky, Östros, Messing, Y. Johansson, Bodström, Sommestad, Karlsson, Nykvist, Andnor, Nuder, Hallengren, Jämtin, Österberg, Orback, Baylan

Föredragande: statsrådet Bodström

Regeringen beslutar proposition 2005/06:10 En effektivare prövning av hyres- och arrendeärenden.