

Hyres- och arrendetvister i framtiden

*Betänkande av
Utredningen om hyres- och arrendetvister*

Stockholm 2012



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2012:82

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-598 191 91
Ordertel: 08-598 191 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss – hur och varför. Statsrådsberedningen (SB PM 2003:2, reviderad 2009-05-02)
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice.

Omslagsbild av Carl Rydeman, Via Azzurro Chiaro.

Tryckt av Elanders Sverige AB.
Stockholm 2012

ISBN 978-91-38-23846-2
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 1 september 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att överväga den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister (dir. 2011:74).

Till särskild utredare förordnades samma dag lagmannen Charlotte Brokelind.

Som experter att biträda utredningen förordnades från och med den 10 oktober 2011 f.d. chefen för Hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius, avdelningschefen Karin Nacke, hovrättslagmannen Cecilia Renfors, advokaten Blanka Kruljac Rolén, lagmannen Eva Wendel Rosberg, hyresrådet Carl Rydeman, förbundsjuristen Susanna Skogsberg, juristen Carina Knapp Svedberger, marknadschefen Lars-Göran Svensson, juristen Anders Thelin, chefsjuristen Rune Thomsson och numera ämnesrådet Måns Wigén. Rune Thomsson entledigades från och med den 5 mars 2012 och i hans ställe förordnades chefsjuristen Mikael Gulliksson som expert från och med samma datum.

Som sekreterare i utredningen anställdes från och med den 1 november 2011 hovrättsassessorn Camilla Gensmann.

Utredningen har antagit namnet Utredningen om hyres- och arrendetvister.

Utredningen överlämnar härmed betänkandet *Hyres- och arrendetvister i framtiden* (SOU 2012:82). Arbetet har bedrivits i nära samråd med experterna. Deras bidrag med kunskap och erfarenheter inom aktuella rättsområden har varit mycket värdefullt. Betänkandet är därför formulerat i vi-form, vilket inte innebär att alla experter står bakom samtliga förslag och bedömningar. Till betänkandet är fogat tre särskilda yttranden.

Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Jönköping i december 2012

Charlotte Brokelind

/Camilla Gensmann

Innehåll

Förkortningar	15
Sammanfattning	17
Författningsförslag	25
1 Förslag till lag (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar	25
2 Förslag till lag om ändring i riksdagsordningen (1974:153)	40
3 Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken	41
4 Förslag till lag om ändring i jordabalken	45
5 Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	56
6 Förslag till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen.....	57
7 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)	58
8 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	69
9 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	70
10 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.....	71

11	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	72
12	Förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)	74
13	Förslag till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande.....	75
14	Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	76
15	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	77
16	Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	78
17	Förslag till förordning om ändring i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion	79
18	Förslag till förordning (20xx:xxx) om förordnande av särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstol.....	85
19	Följdändringar till författningsförslagen	86
1	Utredningens uppdrag och arbete.....	87
1.1	Uppdraget	87
1.2	Utredningens arbete.....	88
1.3	Betänkandets disposition	89
2	Allmänt om prövningen av hyres- och arrendetvister	91
2.1	Historisk bakgrund	91
2.1.1	Hyres- och arrendenämndernas inrättande.....	91
2.1.2	Tidigare utredningsförslag m.m. angående prövningen av hyres- och arrendetvister	94
2.2	Utgångspunkter för nuvarande kompetensfördelning	106
2.3	Hyres- och arrendenämnderna.....	108
2.3.1	Organisation.....	108
2.3.2	Personal	111
2.3.3	Ekonomi	115

2.3.4	Kort om förfarandet	116
2.3.5	Statistik avseende ärendehanteringens.....	124
2.4	De allmänna domstolarna	129
2.4.1	Organisation	129
2.4.2	Kort om förfarandet i tvistemål.....	129
2.4.3	Kort om förfarandet i ärenden.....	133
2.4.4	Statistik avseende målhanteringen när det gäller hyra och bostadsrätt	134
2.5	Kronofogdemyndigheten	135
2.5.1	Kort om förfarandet	135
2.5.2	Statistik avseende målhanteringen.....	138
2.6	HASSO, m.m.	140
3	Särskilda inslag i hyres- och arrendenämndernas verksamhet.....	143
3.1	Inledning.....	143
3.2	Hyres- och arrendenämndens ställning som förvaltningsmyndighet.....	144
3.2.1	Hyres- och arrendenämndens judiciella ställning.....	144
3.2.2	Vissa särdrag för de ärenden som hyres- och arrendenämnderna handlägger	146
3.2.3	Grundläggande regler om rättskipning och förvaltning.....	151
3.2.4	Tidigare utredningars förslag att ombilda nämnderna till domstolar	152
3.2.5	Överväganden	152
3.3	Hyres- och arrendenämndens medlingsverksamhet.....	153
3.3.1	Gällande rätt.....	153
3.3.2	Fristående medling	154
3.3.3	Obligatorisk medling.....	157
3.3.4	Förlikning och medling vid domstol.....	161
3.3.5	Överväganden	163
3.4	Hyres- och arrendenämnden som skiljenämnd	165
3.4.1	Gällande rätt.....	165
3.4.2	Kartläggning.....	166
3.4.3	Tidigare utredningar	168

3.4.4	Överväganden.....	168
3.5	Intresseledamöters deltagande i handläggningen	171
3.5.1	Gällande rätt	171
3.5.2	Kartläggning	173
3.5.3	Tidigare utredningar	173
3.5.4	Överväganden.....	174
3.6	Upplysningsverksamheten.....	176
3.6.1	Allmänt om myndigheters serviceskyldighet.....	176
3.6.2	Upplysningsverksamheten vid nämnderna	179
3.6.3	Tidigare utredningar, m.m.....	181
3.6.4	Överväganden.....	185
3.7	Den förenklade processen vid hyres- och arrendenämnden	187
3.7.1	Rådande ordning	187
3.7.2	Överväganden.....	188
3.8	Hyresrådets ställning.....	189
3.8.1	Gällande rätt	189
3.8.2	Tidigare utredningar	191
3.8.3	Överväganden.....	191
3.9	Sammanfattande överväganden	192
4	En långsiktigt hållbar organisation för prövning av hyres- och arrendetvister	193
4.1	Utgångspunkter för våra överväganden.....	193
4.1.1	Allmänna utgångspunkter	193
4.1.2	Myndighetschefernas uppfattning om dagens organisationsmodell och förslag till en framtida organisation	195
4.1.3	Brister i dagens organisation	201
4.1.4	Tänkbara alternativ för en framtida organisation.....	203
4.2	Alternativet att föra över nämndernas verksamhet till allmän domstol	205
4.2.1	Hur kan och bör hyres- och arrendenämndernas verksamhet föras över till allmän domstol?.....	206
4.2.2	För- och nackdelar	212

4.3	Alternativet att vidareutveckla och utvidga den administrativa samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna	219
4.3.1	Utgångspunkter för övervägandena	219
4.3.2	För- och nackdelar.....	220
4.4	Alternativet att lägga samman hyres- och arrendenämnderna till en myndighet	222
4.5	Slutsats – särskilda hyres- och arrendedomstolar bör inrättas	224
4.5.1	Vilken organisationsmodell bör väljas?	224
4.5.2	Hyres- och arrendedomstolar.....	227
4.5.3	Författningsreglering.....	230
5	Kompetensfördelning.....	231
5.1	Inledning.....	231
5.2	Områden med delad kompetens	232
5.2.1	Förverkandefrågor	232
5.2.2	Lokalhyresfrågor m.m.	235
5.2.3	Återbetalning av hyra m.m.....	236
5.2.4	Åtgärdsföreläggande och nedsättning av hyra m.m.....	237
5.2.5	Preliminärfrågor.....	240
5.2.6	Bostadsförvaltningslagen	241
5.2.7	Sammanfattning	244
5.3	Överväganden och förslag.....	247
5.3.1	Allmänna överväganden	247
5.3.2	Vissa processuella förutsättningar	253
5.3.3	Vårt förslag beträffande ändrad kompetensfördelning	256
5.3.4	Särskilt om bostadsförvaltningslagen.....	272
6	Delegation	275
6.1	Gällande rätt.....	275
6.1.1	Inledning	275
6.1.2	Hyres- och arrendenämnden	276
6.1.3	Tingsrätten	277

6.2	Tidigare förslag om utökad delegation	279
6.3	Överväganden och förslag	281
6.3.1	Allmänna överväganden.....	281
6.3.2	Delegation till sekreterare, notarier och beredningsjurister	282
6.3.3	Delegation till notarier och notariemeriterade beredningsjurister	285
7	Ett moderniserat förfarande	289
7.1	Vårt uppdrag	289
7.2	Utformning av förfaranderegleringen.....	289
7.2.1	Allmänna utgångspunkter vid utformningen av förfaranderegleringen.....	289
7.2.2	Överväganden och förslag.....	292
7.3	Överklagandefrågor	296
7.3.1	Inledning.....	296
7.3.2	Instansordningen	297
7.3.3	Prövningstillstånd	303
7.3.4	Bör det gälla ett överklagandeförbud beträffande en del avgöranden av hyres- och arrendedomstolen?.....	305
7.4	Inledande av mål och ärende och brister i en ansökan eller ett överklagande	310
7.4.1	Gällande rätt	310
7.4.2	Överväganden och förslag.....	313
7.5	Rättens sammansättning	315
7.5.1	Gällande rätt	315
7.5.2	Överväganden och förslag.....	316
7.6	Sammanträde	321
7.6.1	Gällande rätt	321
7.6.2	Önskemål om ökad möjlighet att avgöra ärenden på handlingarna	324
7.6.3	Överväganden och förslag.....	325
7.7	Medling	329
7.8	Bevisning m.m.	331

7.8.1	Allmänt om rättens materiella processledning i ärenden	331
7.8.2	Bevismedel.....	331
7.8.3	Syn och inhämtande av annan utredning	332
7.8.4	Tilltrosbestämmelse.....	335
7.9	Ett bättre utnyttjande av modern teknik.....	336
7.9.1	Gällande rätt.....	336
7.9.2	Överväganden och förslag.....	337
7.10	Beslut	337
7.10.1	Tidpunkt för meddelande av beslut i ärenden	337
7.10.2	Särskilt beslut i en förlängningsfråga.....	339
7.10.3	Åläggande för hyresgästen att avflytta	339
7.10.4	Rättskraft	341
7.10.5	Verkställighet.....	342
7.11	Kostnads- och ersättningsfrågor.....	343
7.11.1	Ansökningsavgift	343
7.11.2	Vittnesersättning m.m.....	345
7.11.3	Ansvar för rättegångskostnader.....	348
7.11.4	Ersättning till särskilda ledamöter	351
7.12	Andra processuella frågor.....	354
7.12.1	Avvisning av ombud	354
7.12.2	Delgivning.....	356
7.12.3	Skyndsam handläggning.....	357
7.12.4	Övriga frågor.....	357
8	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	361
8.1	Inledning.....	361
8.2	Överväganden och förslag.....	361
8.2.1	Tidpunkt för ikraftträdande.....	362
8.2.2	Hyres- och arrendenämndsärenden	362
8.2.3	Mål och ärenden hos allmän domstol.....	364
9	Konsekvensanalys	365
9.1	Inledning	365

9.2	Inrättande av särskilda hyres- och arrendedomstolar och en ändrad kompetensfördelning.....	366
9.3	Processuella förändringar	368
9.4	Rättegångskostnadsfrågor och ersättningsfrågor.....	368
9.5	En förstärkt upplysningsverksamhet	370
9.6	Övriga konsekvenser.....	370
9.7	Sammanfattande bedömning	371
10	Författningskommentar	373
10.1	Allmänt om förslagen till lagändringar	373
10.2	Förslaget till lag (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar	373
10.3	Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken.....	403
10.4	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	403
10.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	407
10.6	Förslaget till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen.....	407
10.7	Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792).....	407
10.8	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	414
10.9	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	414
10.10	Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.....	415
10.11	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	415

10.12 Förslaget till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande.....	416
10.13 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	416
Särskilda yttranden	417
Referenser	421
Bilaga	
Kommittédirektiv 2011:74.....	425

Förkortningar

a.	anförd, anförda
a.a.	anfört arbete
BAHS	Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation
BfL	lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning
dir.	direktiv
Ds	promemoria i departementsserien
DV	Domstolsverket
Europakonventionen	Europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna
f.	och följande sida
ff.	och flera följande sidor
HASSO	Hyresnämndernas, Arrendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan
hovrättslagen	lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt
hyresnämndsinstruktionen	förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion
JB	jordabalken
JO	Justitieombudsmannen
Ju	Justitiedepartementet

kap.	kapitel
KFM	Kronofogdemyndigheten
LAS	lagen (1982:80) om anställningsskydd
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning 1
nämndlagen	lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
prop.	proposition
RB	rättegångsbalken
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredningar
tingsrättsinstruktionen	förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion
tkr	tusen kronor
ärendelagen	lagen (1996:242) om domstolsärenden

Sammanfattning

Uppdraget

Utredningens uppdrag består av två delar. Den första delen handlar om att överväga och lämna förslag till den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. Målsättningen är att skapa en långsiktigt hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av dessa tvister ställer.

Enligt direktiven ska övervägandena ske förutsättningslöst. Utredaren ska dock som ett alternativ överväga om den verksamhet som hyres- och arrendenämnderna bedriver bör föras över till allmän domstol. Vid dessa överväganden ska utredaren ta hänsyn till behovet av organisatoriska och processuella särlösningar som bevarar fördelarna med nämndernas verksamhet. Som ett annat alternativ ska utredaren överväga om den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort bör vidareutvecklas och utvidgas till att gälla även de tre största nämnderna, dvs. nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Utredaren ska i det sammanhanget överväga om det bör ske någon ändring av fördelningen av hyres- och arrendetvister mellan nämnderna å ena sidan och allmän domstol å den andra. Enligt direktiven står det utredaren fritt att överväga även andra alternativ.

Den andra delen av uppdraget går ut på att, oavsett vilken organisationsform som föreslås, överväga och lämna förslag till en modernisering av den förfarandereglering som gäller för prövning av hyres- och arrendetvister.

Hyres- och arrendenämndernas uppgifter

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Nämndernas verksamhet regleras i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. En hyresnämnd

prövar vissa hyres- och bostadsrättstvister samt medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. En arrendenämnd prövar vissa arrendetvister och medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. Nämnderna lämnar också allmän information om hyres- och arrendelagstiftningen.

Organisationsfrågan

Vi har identifierat och analyserat fördelar och nackdelar med de båda organisationsalternativ som anges i direktiven. Utöver dessa alternativ har vi även övervägt alternativet att lägga samman samtliga hyres- och arrendenämnder till en myndighet.

Våra överväganden har resulterat i ett förslag om att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättande av s.k. särskilda domstolar inom vissa tingsrätter. Vi föreslår att de nya domstolarna ska benämnas hyres- och arrendedomstolar och lokaliseras till de orter där hyres- och arrendenämnderna för närvarande finns, dvs. Stockholm (Nacka), Västerås, Linköping, Jönköping, Malmö, Göteborg, Sundsvall och Umeå. Nedan redogör vi i korthet för våra överväganden i organisationsfrågan.

Nämndernas verksamhet rör i stor utsträckning rättsskipning. Utgångspunkten är att civilrättsliga tvister ska prövas i allmän domstol. Ordinarie domare bör i huvudsak delta vid avgörandet av sådana tvister. Redan dessa omständigheter talar enligt vår uppfattning starkt för att nämndernas verksamhet bör föras över till allmän domstol. Vi konstaterar också att hyres- och arrendenämnderna, trots den judiciella ställningen, i flera avseenden betraktas som domstolar.

I dag är behörigheten att pröva tvister om hyra, arrende och bostadsrätt fördelad mellan hyres- och arrendenämnderna, de allmänna domstolarna och Kronofogdemyndigheten. Ur ett medborgarperspektiv kan denna kompetensfördelning framstå som svår att överblicka. En förändring av hyres- och arrendenämnderna från förvaltningsmyndigheter till särskilda domstolar ger öppningar för de nya domstolarna att handlägga ytterligare civilrättsliga tvister inom det nyttjanderättsliga området. Systemet för prövning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister skulle därmed bli mer enhetligt och specialiserat.

Vår bedömning är vidare att en överföring av hyres- och arrendenämndernas verksamhet till allmän domstol skulle leda till en mer

flexibel och mindre sårbar organisation, såväl i administrativt hänseende som beträffande handläggningen av mål och ärenden. Organisationsformen skulle också kunna skapa förutsättningar för att ytterligare effektivisera verksamheten. Vidare bedömer vi att det skulle skapas bättre möjligheter att utveckla verksamheten om man integrerar nämnderna i domstol.

Ytterligare fördelar med att föra över hyres- och arrendenämndernas verksamhet till domstol är att möjligheten för notarier att delta vid handläggningen av hyres- och arrendetvister skulle öka. Vidare skulle vissa fiskaler som en naturlig del av domarutbildningen handlägga de ärenden som hyres- och arrendenämnderna nu prövar. Denna utökade utbildningsmöjlighet är av värde för notariens och fiskalens egen del men även för medborgarna och samhället i stort samt för möjligheten att i framtiden rekrytera jurister till anställning som ordinarie domare.

Mot den ovan redovisade bakgrunden krävs det enligt vår bedömning tungt vägande skäl för att prövningen av hyres- och arrendetvister även fortsättningsvis ska ske inom ramen för en förvaltningsmyndighet. Ett sådant skäl skulle vara att det inte bedöms möjligt att till allmän domstol föra över de särinslag i nämndernas verksamhet som bör bevaras.

Vi har gjort bedömningen att det är möjligt att föra över särinslag som den fristående medlingsverksamheten till allmän domstol. Även upplysningsverksamheten kan föras över till allmän domstol men bör, oavsett organisationsmodell, enligt vår uppfattning samordnas i landet och förstärkas. Efter vår bedömning finns det inget hinder mot att intresseledamöter – som med vårt förslag dock ska benämnas särskilda ledamöter – deltar vid handläggningen i allmän domstol. Vidare bedömer vi det möjligt att behålla det enkla, billiga och flexibla förfarandet som tillämpas i nämnderna om verksamheten förs över till allmän domstol. Utgångspunkten är naturligtvis att de nuvarande nämndärendena i en ny organisation ska handläggas minst lika snabbt och enkelt som i dag.

Det enda inslag som enligt vår bedömning inte är möjligt att föra över är nämndernas uppgift att vara skiljenämnd. Våra undersökningar har visat att det mycket sällan förekommer att nämnderna är skiljenämnd. De fall som aktualiseras rör vanligen sådana tvister där tingsrätt annars skulle ha prövat tvisten. Många arrendeavtal innehåller dock en skiljeklausul som pekar ut arrendenämnden som skiljenämnd huvudsakligen av det skälet att parterna önskar att intresseledamöter deltar vid avgörandet. Vi föreslår att det genom

en ändring av kompetensfördelningen och nya sammansättningsregler under vissa förutsättningar ska vara möjligt att låta särskilda ledamöter delta vid prövningen även av dessa tvister. Ett avskaffande av möjligheten att anlita hyres- eller arrendenämnden som skiljenämnd skulle därmed inte innebära sådana nackdelar för intressenterna att man av detta skäl bör undvika domstolsalternativet.

Många medarbetare och nämndernas intressenter är i stort sett nöjda med den verksamhet som nämnderna bedriver. Detta är givetvis ett skäl som talar för att behålla rådande ordning. Medarbetarnas kompetens framstår som en av den nuvarande organisationens främsta styrkor. En farhåga med att integrera hyres- och arrendenämndernas verksamhet i domstolarna är att det finns en risk för att denna specialistkompetens på kort eller lång sikt skulle försämraras. Det finns också en farhåga att hyres- och arrendeärendena i en tingsrättsorganisation inte skulle ges tillräcklig prioritet. Genom att inrätta särskilda domstolar och därmed skapa en särskild ordning för handläggningen av hyres- och arrendetvister bedömer vi dock att dessa risker minimeras.

Efter en avvägning mellan fördelar och nackdelar med olika alternativ har vi bedömt att en överföring av nämndernas verksamhet till allmän domstol genom att inrätta särskilda domstolar är det alternativ som har bäst förutsättningar att utgöra en långsiktigt hållbar organisation för prövning av hyres- och arrendetvister.

Vi har bedömt att hyres- och arrendedomstolar bör finnas på de orter där det i dag finns en hyres- och arrendenämnd. För den hyres- och arrendedomstol som ska finnas i Stockholm anser vi att det av bl.a. dimensioneringsskäl är lämpligast att den lokaliseras vid Nacka tingsrätt.

Vi föreslår att en ny lag om hyres- och arrendedomstolar införs. Lagen ska innehålla bestämmelser om domstolarnas uppgifter, organisation, sammansättning samt processuella bestämmelser om handläggningen av mål och ärenden.

Kompetensfördelningsfrågan

Enligt vårt förslag ska samtliga tvister som hyres- och arrendenämnderna handlägger i fortsättningen prövas av de särskilda hyres- och arrendedomstolarna. De särskilda domstolarna ska också handlägga de judiciella frågorna enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) och från mark- och miljödomstol överta prövningen av en fråga om

klander av förvaltarens redovisning enligt samma lag. Bland hyresnämndens uppgifter ingår att utöva tillsyn över en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Med tanke på att det inte passar särskilt väl för domstolsverksamheten att utöva tillsyn föreslår vi att denna uppgift framöver i stället bör ankomma på länsstyrelsen.

Med vårt förslag att inrätta särskilda hyres- och arrendedomstolar öppnar sig en möjlighet att föra över tvister som tingsrätterna i dag handlägger till de särskilda domstolarna. Utgångspunkten bör vara att de särskilda hyres- och arrendedomstolarna bör vara specialiserade inom hela det nyttjanderättsliga området. Det stärker domstolarnas kompetens, skapar överblick och förståelse hos allmänheten och bör dessutom ge effektivitetsvinster. Vi bedömer att förutsättningarna för en korrekt och snabb hantering av de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som tingsrätterna i dag handlägger kommer att bli ännu bättre om man för över tvisterna till hyres- och arrendedomstol. En viss förstärkning av målunderlaget för hyres- och arrendedomstolarna medför dessutom en bättre och mer stabil dimensionering, och de mindre enheterna blir judiciellt mer bärkraftiga.

Mot denna bakgrund föreslår vi att de nya hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga i princip alla tvister som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande. Som exempel på tvister som hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga kan nämnas tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning på grund av förverkande av hyresrätt, arrenderätt eller bostadsrätt eller av andra skäl när besittningsskydd saknas, tvist om betalning av hyra eller avgift, tvist om annan ersättning i anledning av ett nyttjanderättsförhållande samt avräkning och syn beträffande jordbruksarrende.

En omfördelning av mål från tingsrätterna förutsätter ändrade forumregler för de överförda målen och medför alltså en begränsning av antalet domstolar som prövar nyttjanderättsliga tvister. Detta medför ökade resor. Enligt vår uppfattning bör det dock finnas möjligheter att använda videokonferenser i större utsträckning än för närvarande. En viktig utgångspunkt är att förändringen inte ska medföra ökade resor för enskilda. Vidare kommer sannolikt en hel del av de överförda målen, som är relativt få, att kunna avgöras på handlingarna.

Ett moderniserat förfarande

De tvister som förs över från tingsrätt till hyres- och arrendedomstol ska med vårt förslag handläggas som mål. Även tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken ska handläggas som mål. Beträffande handläggningen av mål tillämpas, om inte annat följer av lagen om hyres- och arrendedomstolar, rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål.

Övriga tvister och frågor som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga utgör ärenden. Vid handläggningen av ärenden tillämpas, om inte annat föreskrivs i lagen om hyres- och arrendedomstolar eller annan lag, lagen (1996:242) om domstolsärenden, som innebär en enklare och mindre formell processordning än rättegångsbalken.

I den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar tas processuella särregler in. För de mål som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga är huvudregeln att sammansättningsreglerna för tvistemål ska tillämpas. Vi föreslår dock beträffande målen en viss begränsad möjlighet att låta särskilda ledamöter ingå i rätten, framför allt när målets art kräver en sådan medverkan.

Hyres- och arrendedomstolen ska vid handläggning av ärenden som huvudregel bestå av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter, där de senare motsvarar de s.k. intresseledamöterna i hyres- och arrendenämnderna. Utrymmet att som ensam lagfaren domare handlägga ett ärende motsvarar vad som i dag gäller vid nämnderna. Liksom i dag föreslår vi vidare att särskilda ledamöter aldrig deltar vid prövningen av bl.a. en del tvister enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). I syfte att skapa goda möjligheter att rekrytera särskilda ledamöter föreslår vi ändrade ersättningsregler för dessa ledamöter.

För merparten av ärendetyperna ska huvudregeln vara att hyres- och arrendedomstolen ska kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Möjligheten att avgöra ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsärende utan sammanträde utvidgas något i förhållande till vad som gäller i dag.

Liksom vid nämnden i dag ska det i hyres- och arrendedomstolen även i ärenden vara möjligt att hålla förhör med part under sanningsförsäkran. Genom tillämpningen av rättegångsbalken respektive lagen om domstolsärenden kommer bl.a. bestämmelserna om videodokumentation av förhör i bevissyfte och av syn som infördes med reformen En Modernare Rättegång (EMR) att gälla även vid handläggningen av de tidigare nämndärendena.

I hyres- och arrendedomstolen ska medling och förlikning vara centrala inslag vid både handläggningen av mål och ärenden. Det ska även i ärenden vara möjligt att stadfästa en av parterna ingången förlikning.

Hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden ska med en del undantag få överklagas. Överklagande sker beträffande både mål och ärenden till en gemensam överrätt – Hyres- och arrendeöverdomstolen – som är Svea hovrätt. Det ska krävas prövningstillstånd för att Hyres- och arrendeöverdomstolen ska överpröva hyres- och arrendedomstolens avgöranden. Hyres- och arrendeöverdomstolen utgör slutinstans för ärenden medan domstolens avgöranden i mål ska få överklagas till Högsta domstolen där det enligt vanliga regler ska krävas prövningstillstånd. I Hyres- och arrendeöverdomstolen och Högsta domstolen ska rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål tillämpas vid handläggningen av mål. Handläggningen av ärenden i Hyres- och arrendeöverdomstolen ska följa lagen om domstolsärenden, om inte annat föreskrivs i lagen om hyres- och arrendedomstolar eller annan lag.

I hyres- och arrendedomstol ska i ärenden vardera parten svara för sin rättegångskostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Motsvarande gäller också för en stor del av ärendena vid handläggning i Hyres- och arrendeöverdomstolen. Med ett par undantag ska det krävas ansökningsavgift för handläggning i hyres- och arrendedomstol.

Konsekvenser av förslagen

Vårt förslag innebär att en del domstolar kommer att få en ökad mål- och ärendetillströmning medan målunderlaget kommer att minska vid andra domstolar. Genom en omfördelning av resurser inom budgetanslaget för Sveriges Domstolar bör de domstolar som får en ökad måltillströmning också tilldelas ytterligare resurser på bekostnad av övriga domstolar.

Något ökade kostnader kommer att uppstå för länsstyrelserna genom övertagandet av tillsynsuppgiften över en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Vidare kommer ökade kostnader att uppstå för Domarnämnden, som med vårt förslag får till uppgift att förordna särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstolarna. I motsvarande mån minskar kostnaderna för Sveriges Domstolar.

Den årliga intäkten från de tillkommande ansökningsavgifterna har vi beräknat till 8 780 000 kr. Kostnaden för de ändrade ersättningsreglerna till de särskilda ledamöterna har vi bedömt till åtminstone 3,3 miljoner kr årligen. Vidare har vi uppskattat den årliga kostnaden för resursförstärkningen avseende upplysningsverksamheten till 500 000 kr.

Vi bedömer att våra förslag redan i samband med ikraftträdandet totalt sett kommer att medföra ett årligt positivt ekonomiskt utfall för staten. Detta bör i första hand användas till att förstärka de tingsrätter som blir hyres- och arrendedomstolar samt Svea hovrätt. Vidare bedömer vi att våra förslag på sikt bör leda till att resurser och kompetens kan användas ännu mer effektivt. Detta bidrar till en ökad kvalitet i dömandet.

Författningsförslag

1 Förslag till lag (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Denna lag gäller handläggningen av mål och ärenden i hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen samt sådan handläggning i Högsta domstolen som följer av bestämmelser i denna lag.

Regeringen meddelar föreskrifter om vilka tingsrätter som ska vara hyres- och arrendedomstolar samt om hyres- och arrendedomstolarnas domsområden.

Hyres- och arrendeöverdomstol är Svea hovrätt.

Hyres- och arrendedomstolens uppgifter

2 § En hyres- och arrendedomstol prövar hyres-, arrende- och bostadsrättstvister, medlar i sådana tvister och handlägger andra frågor enligt vad som föreskrivs i denna lag eller i annan lag.

Ett mål eller ärende vid en hyres- och arrendedomstol inleds

1. genom en ansökan om stämning, en annan ansökan eller en anmälan till hyres- och arrendedomstolen, eller
2. genom att en länsstyrelses beslut överklagas till hyres- och arrendedomstolen.

3 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *mål*

1. tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning till omedelbart upphörande eller annars i förtid på grund av att nyttjanderätten är

förverkad enligt 8 kap. 23 § jordabalken, 12 kap. 42 § jordabalken eller 7 kap. 18 § bostadsrättslagen (1991:614),

2. tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning eller anmodan när besittningsskydd saknas enligt 9 kap. 7 §, 10 kap. 4 § eller 12 kap. 45, 45 a eller 56 §, allt jordabalken,

3. tvist om ersättning efter uppsägning av anläggningsarrende eller lokal enligt 11 kap. 5 § eller 12 kap. 57–58 b §§ jordabalken,

4. tvist om betalning av hyra, avgift eller annan ersättning i anledning av ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande, om inte annat följer av 4–7 §§ eller av annan lag,

5. tvist om deposition av arrendeavgift eller hyra enligt 8 kap. 12 b § eller 12 kap. 22 § jordabalken,

6. tvist med anledning av lägenhetens skick och hinder i hyresrätten enligt 12 kap. 10–18 §§ jordabalken, med undantag av tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

7. tvist om ersättning för skada enligt 12 kap. 24 § jordabalken eller om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken,

8. tvist om ersättning för skada enligt 12 kap. 26 § jordabalken,

9. tvist med anledning av hinder i arrenderätten och arrendeställets skick enligt 8 kap. 9–11 §§ eller 9 kap. 17–19 och 22 §§ jordabalken, med undantag av frågor om jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 17 a § tredje stycket och 18 § tredje stycket jordabalken,

10. tvist om ersättning enligt 8 kap. 3 § första stycket jordabalken,

11. tvist om löseskillningens storlek vid inlösen enligt 8 kap. 21 § jordabalken,

12. tvist om avräkning enligt 9 kap. 23 § jordabalken eller om syn efter klander enligt 9 kap. 28 § jordabalken,

13. tvist om ersättning för skada enligt 9 kap. 32 § jordabalken eller om ersättning för förluster enligt 9 kap. 34 a § jordabalken,

14. tvist enligt 10 kap. 7 § jordabalken,

15. tvist med anledning av lägenhetens skick enligt 7 kap. 2–5 §§ bostadsrättslagen,

16. tvist med anledning av bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick och föreningens rätt att avhjälpa brist enligt 7 kap. 12 och 12 a §§ bostadsrättslagen,

17. tvist vid ogiltiga eller konkurrerande upplåtelser m.m. enligt 4 kap. 7, 8 och 10 §§ bostadsrättslagen, dock inte beträffande hyres-

villkoren enligt 4 kap. 7 § första stycket eller 8 § sista stycket bostadsrättslagen,

18. tvist om återbetalning av förskott och om ersättning vid förhandsavtal enligt 5 kap. 2 och 9 §§ bostadsrättslagen,

19. tvist med anledning av en ogiltig överlåtelse enligt 6 kap. 5 § bostadsrättslagen,

20. tvist med anledning av upphörande av bostadsrätten enligt 7 kap. 33 § första stycket bostadsrättslagen,

21. tvist vid försämring av ställd säkerhet enligt 8 kap. 14 § jordabalken,

22. tvist med anledning av utmätning eller konkurs enligt 8 kap. 15–18 §§, 9 kap. 30 § eller 12 kap. 29–31 §§ jordabalken,

23. tvist enligt 7 kap. 18–20, 22–25 och 30 §§, om tvisten rör hyra eller arrende,

24. tvist om ersättning för skada enligt 8 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304),

25. klander av förvaltarens redovisning enligt 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

26. annan tvist som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande, om inte annat följer av 4–7 §§ eller av annan lag.

4 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *ärende om hyra*

1. tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2. tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

3. tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag, och

4. tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag.

5 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *ärende om arrende*

1. tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken, och

2. tvist vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, allt jordabalken, ankommer på hyres- och arrendedomstolen.

6 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *ärende om bostadsrätt*

1. tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614), och

2. tvist om godkännande av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen.

7 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *övrigt ärende*

1. medling i en hyres-, arrende- eller bostadsrättstvist,
2. tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen (1978:304),

3. fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken,

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

5. överklagande av länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition enligt 8 kap. 12 a § eller 12 kap. 21 § jordabalken,

6. överklagande av länsstyrelsens beslut enligt 9 kap. 24 § jordabalken,

7. frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), dock inte klander av förvaltarens redovisning enligt 23 § samma lag,

8. frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och

9. frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

2 kap. Domstolarna och deras sammansättning

1 § I hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska det finnas lagfarna domare.

I hyres- och arrendedomstolen dömer också särskilda ledamöter. Särskild ledamot ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

I Hyres- och arrendeöverdomstolen ska det också finnas tekniska råd. I fråga om kvalifikationskrav för tekniska råd, möjligheten för Hyres- och arrendeöverdomstolen att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om den utredning som en ledamot verkställt tillämpas 2 kap. 2 § och 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer utser vilka av de lagfarna domarna i tingsrätt och Svea hovrätt som ska tjänstgöra i hyres- och arrendedomstol respektive Hyres- och arrendeöverdomstolen.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordnar de särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstol. Innan särskild ledamot förordnas ska sådan riksorganisation av jordägare, arrendatorer, fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda en sådan grupp ges tillfälle att avge förslag.

I lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare finns bestämmelser om utnämning av tekniska råd. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer anställer vikarie för tekniska råd.

Hyres- och arrendedomstolens sammansättning

3 § När det gäller hyres- och arrendedomstolens domförhet och sammansättning i mål tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser för tvistemål.

Vid handläggning av ett mål får hyres- och arrendedomstolen, i stället för vad som följer av rättegångsbalken, bestå av en lagfaren domare, som är rättens ordförande, och två särskilda ledamöter om

1. parterna begär det och målets beskaffenhet kräver det, eller
2. det annars finns särskilda skäl för en sådan sammansättning.

4 § Vid handläggning av ett ärende består hyres- och arrendedomstolen av en lagfaren domare, som är rättens ordförande, och två särskilda ledamöter, om inte annat följer av andra stycket eller av 5 §.

Hyres- och arrendedomstolen kan bestå av en lagfaren domare vid

1. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
2. övrig handläggning som inte innebär att ärendet prövas i sak, och
3. avgörande av ett ärende om parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller.

5 § Bestämmelserna i 4 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul ska 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 4 § första stycket ska inte heller tillämpas i andra ärenden, om de särskilda ledamöter som ska 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 ska hyres- och arrendedomstolen i stället bestå av en lagfaren domare. Om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets art ska hyres- och arrendedomstolen dock bestå av tre lagfarna domare.

6 § Om det i rätten ska ingå andra än lagfarna domare, bestämmer rättens ordförande med hänsyn till de frågor som ska prövas i målet eller ärendet och med iakttagande av vad som föreskrivs i andra och tredje styckena om de särskilda ledamöterna vilka som ska ingå i rätten.

Om ärendet rör arrende ska den ene av de särskilda ledamöterna såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat

erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Om ärendet rör hyra ska den ene av de särskilda ledamöterna 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 om bostadsrätt ska vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning

7 § När det gäller Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om hovrättens sammansättning för tvistemål.

I Hyres- och arrendeöverdomstolen får vid handläggningen av mål och ärenden om arrende utöver lagfarna ledamöter ingå ett tekniskt råd, om målets eller ärendets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

Om det i rätten ska ingå ett tekniskt råd bestämmer rättens ordförande med hänsyn till de frågor som prövas i målet eller ärendet vilket tekniskt råd som ska ingå i rätten.

Omröstning

8 § Vid omröstning ska 16 kap. rättegångsbalken tillämpas. Om särskilda ledamöter deltar ska ordföranden säga sin mening först. Om ett tekniskt råd ingår i rätten ska de lagfarna domarna säga sin mening först. En skiljaktig mening ska antecknas.

3 kap. Handläggningen av mål och ärenden

Allmänna bestämmelser

1 § Om annat inte följer av denna lag tillämpas beträffande handläggningen av mål vad som är föreskrivet om tvistemål i allmän domstol.

2 § Vid handläggningen av ärenden tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, om inte annat föreskrivs i denna lag eller annan lag.

Särskilda bestämmelser

Inledande av mål och ärende

3 § Ett mål eller ärende tas upp av den hyres- och arrendedomstol inom vars domsområde fastigheten ligger. En ansökan ska innehålla uppgift om fastighetsbeteckning eller fastighetens adress.

4 § I stället för vad som följer av 5 och 6 §§ lagen (1996:242) om domstolsärenden prövas en fråga som avses i 1 kap. 7 § 3 och 4 efter ansökan som ska vara skriftlig och som bör innehålla de omständigheter som åberopas till stöd för ansökningen.

5 § Beträffande ansökan som avser endast medling tillämpas inte 6 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. En sådan ansökan ska i stället innehålla uppgift om tvistens beskaffenhet.

6 § Utöver vad som föreskrivs i 6 § första stycket lagen (1996:242) om domstolsärenden ska en ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Sammanträde

7 § Hyres- och arrendedomstolen ska, i andra ärenden än som avses i 8 §, kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Domstolen kan begränsa ett sammanträde till att utreda parternas ståndpunkter i ärendet, till att ta upp muntlig bevisning eller på det sätt som annars är lämpligt.

Handlägger hyres- och arrendedomstolen samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får dock domstolen, sedan ett lämpligt 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 ska prövas i sak och medling inte heller ska ske,
2. part inte begär sammanträde och något sammanträde inte behövs, eller
3. ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

8 § I ärenden som avses i 1 kap. 7 § 3 och 4 tillämpas 13 och 14 §§ lagen (1996:242) om domstolsärenden.

9 § Uteblir sökanden från ett sammanträde i ett ärende som avser endast medling, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas.

10 § Om ett ärende som har avskrivits eftersom sökanden uteblivit från ett sammanträde rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, ska hyres- och arrendedomstolen återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om en part kan ansöka om återupptagande, ska det i beslutet anges vad parten ska iaktta.

Om sökanden uteblir ännu en gång, får ärendet inte tas upp på nytt.

Förlikning och medling i ärenden

11 § Även i ärenden ska hyres- och arrendedomstolen, trots att medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna i ett ärende inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska hyres- och arrendedomstolen lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om ärendet avser endast medling och parterna inte träffar någon förlikning, ska hyres- och arrendedomstolen skriva av ärendet.

12 § Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken ska hyres- och arrendedomstolen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken ska hyres- och arrendedomstolen, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

Angår yttrandet lägenhets marknadshyra eller arrendeavgift, ska hyres- och arrendedomstolen i yttrandet sätta ut viss tid inom vilken part har att vid domstolen skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om parten antar den hyra eller den arrendeavgift som har angetts i yttrandet. Om part inte iakttar domstolens föreläggande, anses partens slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som parten angett innan yttrandet avgavs.

Beträffande hyres- och arrendedomstolens yttrande gäller i tillämpliga delar vad som i denna lag och i lagen (1996:242) om domstolsärenden föreskrivs om beslut.

13 § Ett medlingsammansmantråde är inte offentligt.

14 § Ingår parterna en förlikning i ett ärende ska hyres- och arrendedomstolen eller Hyres- och arrendeöverdomstolen på begäran av parterna stadfästa förlikningen genom beslut.

Om bevisning

15 § Om det finns anledning, ska hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen hålla syn på den fastighet som ett ärende rör. Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen får också i ärenden inhämta annan nödvändig utredning.

I ett ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken ska hyres- och arrendedomstolen inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande ska 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 arrendators rätt att förvärva arrendestället. I ett ärende som avses i 9 kap.

9 § Jordabalken får hyres- och arrendedomstolen, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena ska inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten ligger.

I ett ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska hyres- och arrendedomstolen, om den anser det behövt, ge den hyresgästorganisation som har ingått den ifrågasatta överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

16 § Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen får i ärenden hålla förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken i tillämpliga delar.

17 § Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts i ett ärende inför hyres- och arrendedomstolen och beror avgörandet även i Hyres- och arrendeöverdomstolen av tilltron till den bevisningen, får hyres- och arrendedomstolens beslut inte ändras i den delen utan att beviset har lagts fram i Hyres- och arrendeöverdomstolen genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i hyres- och arrendedomstolen eller tagits upp på nytt i Hyres- och arrendeöverdomstolen. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyres- och arrendedomstolen antagit.

Beslut

18 § Håller hyres- och arrendedomstolen sammanträde i ett ärende och kan på grund av ärendets art eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

19 § Rör ärende hos hyres- och arrendedomstolen eller Hyres- och arrendeöverdomstolen såväl fråga om förlängning av avtal som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

Då särskilt beslut enligt första stycket meddelats, får hyres- och arrendedomstolen förordna att tvisten i övrigt ska vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

20 § Bifalls i ett ärende hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, får hyres- och arrendedomstolen eller Hyres- och arrendeöverdomstolen efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas.

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

Rättegångskostnader

21 § I hyres- och arrendedomstolen ska i ärenden vardera parten svara för sin rättegångskostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

22 § I Hyres- och arrendeöverdomstolen ska, om annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, vardera parten svara för sin rättegångskostnad i följande ärenden:

1. hyrestvister som avses i 12 kap. 49, 54 eller 55 e §, tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§, tvist om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§, tvist om förbud mot sådana åtgärder enligt 12 kap. 18 h § eller tvist om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 §, allt jordabalken,

2. frågor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 §, 11 kap. 2 §, 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §, allt jordabalken, eller 3–6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden,

3. tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614),

4. tvist som avses i 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

5. tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

6. frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och

7. frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Om fastighetsägaren i Hyres- och arrendeöverdomstolen vinner i ett ärende enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta fastighetsägaren dennes rättegångskostnad. Om fastighetsägaren i Hyres- och arrendeöverdomstolen vinner i ärende i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas fastighetsägaren att betalas av staten.

I övrigt tillämpas beträffande ärenden i Hyres- och arrendeöverdomstolen 32 § lagen (1996:246) om domstolsärenden.

Övriga bestämmelser

23 § Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska handlägga mål och ärenden skyndsamt.

Tvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

24 § Om hyres- och arrendedomstolen samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får i de ärenden som enligt 7 § andra stycket avgörs utan sammanträde kungörelsedelgivning enligt 49 § första och andra styckena delgivningslagen (2010:1932) användas.

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

26 § Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyres- och arrendedomstolen i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken inte pröva hyresvärds yrkande om högre

hyra, om inte förhandling som ska påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Har förhandling inte ägt rum, får yrkande ändå tas upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

27 § Statliga myndigheter och kommuner är skyldiga att utan ersättning till domstolarna låna ut de lokaler som domstolarna behöver för sina sammanträden, förutsatt att lokalerna inte är upptagna för sina huvudsakliga ändamål. Upplåtaren har dock rätt till ersättning för de särskilda kostnader som sammanträdet medför.

4 kap. Överklagande

1 § En hyres- och arrendedomstols domar och beslut får överklagas till Hyres- och arrendeöverdomstolen, om inte annat föreskrivs i denna lag eller annan lag.

Beslut av hyres- och arrendedomstolen i frågor som avses i 12 kap. 35, 40 eller 59 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) får inte överklagas.

2 § Hyres- och arrendedomstolens beslut enligt 3 kap. 19 § första stycket får överklagas särskilt.

Varje beslut i en fråga som enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska prövas av hyres- och arrendedomstolen får överklagas särskilt.

3 § Hyres- och arrendedomstolens yttrande enligt 3 kap. 12 § får inte överklagas.

4 § Hyres- och arrendedomstolens beslut om avskrivning får inte överklagas, om ärendet kan återupptas.

5 § Hyres- och arrendeöverdomstolens avgöranden i mål får överklagas till Högsta domstolen. Avgöranden av Hyres- och arrendeöverdomstolen i ärenden får inte överklagas.

-
1. Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014, då lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska upphöra att gälla.
 2. Den upphävda lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska fortfarande gälla för ärende om skiljeförfarande enligt 1 § första stycket 4 eller 4 § första stycket 5 som har inletts vid arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet.
 3. Ärende av annat slag än som anges i punkten 2, som inte har avgjorts av arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet, ska överlämnas till den hyres- och arrendedomstol som efter upphävandet är behörig att handlägga ärendet. Detta gäller dock inte ärende där nämnden har inlett sammanträde före upphävandet. För ett sådant ärende ska äldre bestämmelser gälla för handläggningen vid arrendenämnden eller hyresnämnden. Förordnanden för dem som ingår i nämnden ska därvid anses ha fortsatt giltighet såvitt avser det pågående ärendet.
 4. I överlämnade tvister om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken ska vardera parten stå sin rättegångskostnad i hyres- och arrendedomstolen.
 5. Ärende om arrende som vid ikraftträdandet handläggs i hovrätt ska slutföras hos de allmänna domstolarna med tillämpning av äldre bestämmelser.
 6. Mål och ärende som ursprungligen inletts hos allmän domstol och som vid ikraftträdandet handläggs av allmän domstol ska slutföras hos de allmänna domstolarna med tillämpning av äldre bestämmelser.

2 Förslag till lag om ändring i riksdagsordningen (1974:153)

Härigenom föreskrivs att tilläggsbestämmelse 4.6.4 i riksdagsordningen (1974:153) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

	4.6.4 ¹
Justitiekontrollen <i>skall</i> bereda ärenden om	Justitiekontrollen <i>ska</i> bereda ärenden om
1. domstolarna,	2. åklagarväsendet,
2. arrendenämnderna och hyresnämnderna,	3. polisväsendet,
3. åklagarväsendet,	4. rättsmedicinen,
4. polisväsendet,	5. kriminalvården samt
5. rättsmedicinen,	6. brottsbalken, rättegångsbalken och lagar som ersätter eller har nära samband med föreskrifter i dessa balkar.
6. kriminalvården samt	6. brottsbalken, rättegångsbalken och lagar som ersätter eller har nära samband med föreskrifter i dessa balkar.
7. brottsbalken, rättegångsbalken och lagar som ersätter eller har nära samband med föreskrifter i dessa balkar.	
Ärenden om anslag inom utgiftsområde 4 Rättsväsendet bereds av justitiekontrollen.	

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

¹ Senaste lydelse 2003:180.

3 Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 3 e §, 10 kap. 10 §, 33 kap. 7 § och 36 kap. 5 § rättegångsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 e §²

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 förvaltningsrätt *eller en hyresnämnd* på samma ort som tingsrätten. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

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 förvaltningsrätt 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.

10 kap.

10 §³

Tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen ska tas upp av rätten i den ort, där fastigheten ligger. Detsamma gäller om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något som åligger honom eller henne i denna egenskap eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, det är fråga om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt.

Ligger fastigheten under flera domstolar eller gäller tvisten flera fastigheter under skilda domstolar, ska tvisten tas upp av den rätt under vilken huvuddelen av fastigheterna ligger.

² Senaste lydelse 2009:774.

³ Senaste lydelse 2010:980.

Vad som sägs i denna paragraf gäller dock inte sådana tvister som hyres- och arrendedomstolen handlägger enligt lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar.

33 kap.

7 §⁴

Bestämmelserna i 24 § delgivningslagen (2010:1932) hindrar inte att hovrätt delger en part handlingar genom förenklad delgivning, om parten under handläggningen vid tingsrätt, Kronofogdemyndigheten, Statens va-nämnd, *hyresnämnd* eller *arrendenämnd* har fått information om att sådan delgivning kan komma att användas i hovrätten om ett avgörande överklagas dit.

Första stycket gäller även för Högsta domstolen om informationen har lämnats vid tingsrätt, hovrätt, Kronofogdemyndigheten, Statens va-nämnd eller *arrendenämnd*.

Bestämmelserna i 24 § delgivningslagen (2010:1932) hindrar inte att hovrätt delger en part handlingar genom förenklad delgivning, om parten under handläggningen vid tingsrätt, Kronofogdemyndigheten eller Statens va-nämnd har fått information om att sådan delgivning kan komma att användas i hovrätten om ett avgörande överklagas dit.

Första stycket gäller även för Högsta domstolen om informationen har lämnats vid tingsrätt, hovrätt, Kronofogdemyndigheten eller Statens va-nämnd.

36 kap.

5 §⁵

Den som till följd av 15 kap. 1 eller 2 §, 16 kap. 1 § eller 18 kap. 5, 6 eller 7 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) eller någon bestämmelse, till vilken det hänvisas i något av dessa lagrum, inte får lämna en uppgift får inte höras som vittne om uppgiften utan att den myndighet, i vars verksamhet uppgiften har inhämtats, har gett sitt tillstånd.

Advokater, läkare, tandläkare, barnmorskor, sjuksköterskor, Advokater, läkare, tandläkare, barnmorskor, sjuksköterskor,

⁴ Senaste lydelse 2010:1936.

⁵ Senaste lydelse 2011:861.

psykologer, psykoterapeuter, familjerådgivare enligt socialtjänstlagen (2001:453) och deras biträden samt auktoriserade patentombud och deras biträden såvitt avser patenträttsliga angelägenheter enligt 2 § 1 lagen (2010:1052) om auktorisation av patentombud, får höras som vittnen om något som i denna deras yrkesutövning anförtrotts dem eller som de i samband därmed har erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Medlare enligt denna balk, *lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder* eller *lagen (2011:860) om medling i vissa privaträttsliga tvister* och deras biträden, får höras som vittnen om vad som anförtrotts dem vid medlingen eller som de i samband därmed erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Den som till följd av 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen inte får lämna uppgifter som avses där får höras som vittne om dem endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån sekretessen gäller samtycker till det.

Rättegångsombud, biträden eller försvarare får höras som vittnen om vad som anförtrotts dem för uppdragets fullgörande endast om parten medger det.

Utan hinder av vad som sägs i andra eller tredje stycket föreligger skyldighet att vittna för

psykologer, psykoterapeuter, familjerådgivare enligt socialtjänstlagen (2001:453) och deras biträden samt auktoriserade patentombud och deras biträden såvitt avser patenträttsliga angelägenheter enligt 2 § 1 lagen (2010:1052) om auktorisation av patentombud, får höras som vittnen om något som i denna deras yrkesutövning anförtrotts dem eller som de i samband därmed har erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Medlare enligt denna balk, *lagen (2011:860) om medling i vissa privaträttsliga tvister eller lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar* och deras biträden, får höras som vittnen om vad som anförtrotts dem vid medlingen eller som de i samband därmed erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Den som till följd av 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen inte får lämna uppgifter som avses där får höras som vittne om dem endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån sekretessen gäller samtycker till det.

1. advokater och deras biträden, dock inte försvarare, i mål angående brott för vilket inte är föreskrivet lindrigare straff än fängelse i två år,

2. andra än försvarare och advokater samt deras biträden i mål angående brott som avses i 10 kap. 21 och 23 §§ offentlighets- och sekretesslagen och

3. den som har uppgiftsskyldighet enligt 14 kap. 1 § socialtjänstlagen i mål enligt 5 kap. 2 § eller 6 kap. 6, 13 eller 14 § samma lag eller enligt lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga.

Den som är präst inom ett trossamfund eller den som i ett sådant samfund har motsvarande ställning får inte höras som vittne om något som han eller hon har erfarit under bikt eller enskild själavård.

Den som har tystnadsplikt enligt 3 kap. 3 § tryckfrihetsförordningen eller 2 kap. 3 § yttrandefrihetsgrundlagen får höras som vittne om förhållanden som tystnadsplikten avser endast i den mån det föreskrivs i nämnda paragrafer.

Om någon enligt vad som sägs i denna paragraf inte får höras som vittne om ett visst förhållande, får vittnesförhör inte heller äga rum med den som under tystnadsplikt biträtt med tolkning eller översättning.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

4 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 8 kap. 30–31 d §§ och 12 kap. 69–73 §§ ska upphöra att gälla,

dels att i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2, 3, 7, 10, 12, 12 b, 17–18, 21, 21 a och 31 §§, 10 kap. 2–4 och 7 §§ samt 11 kap. 2, 5 a–6 b §§ ordet ”arrendenämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form,

dels att i 12 kap. 1, 11, 16, 18 a, 18 b, 18 d, 18 e, 18 h, 23, 34–38, 40, 42, 45 a, 49, 51, 53–55, 55 e, 56, 57 a, 58, 58 a, 59, 62 och 64 §§ ordet ”hyresnämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form,

dels att i 9 kap. 17 a och 18 §§, 11 kap. 6 a § samt 12 kap. 58, 62 och 64 §§ ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,

dels att 8 kap. 12 a, 28 och 29 §§, 9 kap. 24 a och 31 b §§, 12 kap. 21, 24 a, 44, 50, 55 d, 66 och 68 §§ samt rubriken närmast före 8 kap. 29 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

12 a §⁶

Anser arrendatorn att han enligt en bestämmelse i denna balk har rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos jordägaren, och vill arrendatorn dra av motsvarande belopp från en arrendeavgift som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Detta gäller också när parterna är oense om storleken på en arrendeavgift som *skall* utgå i pengar men vars belopp

Anser arrendatorn att han enligt en bestämmelse i denna balk har rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos jordägaren, och vill arrendatorn dra av motsvarande belopp från en arrendeavgift som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Detta gäller också när parterna är oense om storleken på en arrendeavgift som *ska* utgå i pengar men vars belopp

⁶ Senaste lydelse 1996:246.

inte framgår av avtalet.

Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

När arrendatorn vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt första stycket, *skall* han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har arrendatorn deponerat en arrendeavgift hos länsstyrelsen, får jordägaren inte göra gällande att arrenderätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till honom.

Länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition får överklagas till *tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.*

inte framgår av avtalet.

Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

När arrendatorn vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt första stycket, *ska* han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har arrendatorn deponerat en arrendeavgift hos länsstyrelsen, får jordägaren inte göra gällande att arrenderätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till honom.

Länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition får överklagas till *den hyres- och arrendedomstol inom vars domsområde berörd fastighet ligger.*

28 §⁷

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet *skall* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i

⁷ Senaste lydelse 1999:119.

9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *skall* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet *utse arrendenämnden till skiljenämnd eller* bestämma viss tid för meddelande av skiljedom.

9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet bestämma viss tid för meddelande av skiljedom.

Förfarandet i vissa arrendetvister⁸

Förfarandet i arrendetvister

29 §⁹

I varje län skall finnas en arrendenämnd. Regeringen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för arrendenämnd.

Bestämmelser om förfarandet i arrendetvister finns i lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar.

9 kap. 24 a §¹⁰

Länsstyrelsens beslut enligt 24 § får överklagas till den *tingsrätt inom vars domkrets* fastigheten ligger.

Vid ett överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Länsstyrelsens beslut enligt 24 § får överklagas till den *hyres- och arrendedomstol inom vars domsområde* fastigheten ligger.

⁸ Senaste lydelse 2010:993.

⁹ Senaste lydelse 1974:820.

¹⁰ Senaste lydelse 2011:893.

31 b §¹¹

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.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om *hyres- och arrendedomstolen* 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 *hyres- och arrendedomstolen* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet inte längre kan överklagas, om förfarandet i *hyres- och arrendedomstolen* inletts före treårsfristens utgång.

12 kap.21 §¹²

Anser hyresgästen att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyres-

Anser hyresgästen att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyres-

¹¹ Senaste lydelse 2005:1058.

¹² Senaste lydelse 1996:246.

gästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som *skall* utgå i pengar men som *ej* är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, *skall* han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfalldagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden *icke* göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet *ej* betalats till honom.

Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till *tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.*

gästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som *ska* utgå i pengar men som *inte* är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, *ska* han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfalldagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden *inte* göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet *inte* betalats till honom.

Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till *den hyres- och arrendedomstol inom vars doms- område fastigheten ligger.*

24 a §¹³

Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

¹³ Senaste lydelse 2009:180.

Parterna får träffa avtal om att bestämmelserna i första stycket helt eller delvis inte ska gälla, om

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller

2. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden.

44 §¹⁴

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. Vad som sagts nu *skall*

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. Vad som sagts nu *ska*

¹⁴ Senaste lydelse 2006:928.

gälla till dess att en månad förflutit från det att *hyresnämndens* eller *Svea hovrätts* beslut har vunnit laga kraft.

gälla till dess att en månad förflutit från det att *hyres- och arrendedomstolens* eller *Hyres- och arrendeöverdomstolens* beslut har vunnit laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första–fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

50 §¹⁵

Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord.

Bestämmelsen i första stycket gäller inte om *hyresnämnden* enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och *hyresnämnder* har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten *skall* de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren

Bestämmelsen i första stycket gäller inte om *hyres- och arrendedomstolen* enligt 3 kap. 20 § andra stycket lagen (20xx:xxx) om *hyres- och arrendedomstolar* har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten *ska* de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren

¹⁵ Senaste lydelse 2002:29.

för samma tid blir slutligt bestämda.

för samma tid blir slutligt bestämda.

55 d §¹⁶

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till *hyresnämnden*, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till *hyresnämnden*, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till *hyresnämnden*. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till *hyres- och arrendedomstolen*, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till *hyres- och arrendedomstolen*, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till *hyres- och arrendedomstolen*. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på

¹⁶ Senaste lydelse 2006:408.

hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Har den hyra som prövas blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, trots vad som sägs i första stycket, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring *skall* gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får *hyresnämnden* också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Skall hyresgästen enligt *hyresnämndens* eller *hovrättens* beslut betala högre hyra för förfluten tid än som *skolat utgå förut*, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp *skall* hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgå-

grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Hyres- och arrendedomstolen får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring *ska* gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får *hyres- och arrendedomstolen* också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Ska hyresgästen enligt *hyres- och arrendedomstolens* eller *Hyres- och arrendeöverdomstolens* beslut betala högre hyra för förfluten tid än som *skulle ha utgått förut*, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp *ska* hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgå-

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

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det över-skjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen *skall* beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för för-fluten tid genom *hyresnämndens* eller *hovrättens* beslut, *skall* hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan *skall* beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

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

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det över-skjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för för-fluten tid genom *hyres- och arrendedomstolens* eller *Hyres- och arrendeöverdomstolens* beslut, *ska* hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

66 §¹⁷

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *skall* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51,

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51,

¹⁷ Senaste lydelse 2006:408.

52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *skall* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet *utse hyresnämnden till skiljenämnd eller* bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

68 §

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen får dock bestämma, att annat område än ett län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnden.

Bestämmelser om förfarandet i hyrestvister finns i lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden

dels att 16 och 16 a §§ ska upphöra att gälla,

dels att i 1 och 3–6 §§ ordet ”arrendenämnden” ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen”,

dels att 15 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

	15 § ¹⁸	
<i>Om arrendenämnd finnas bestämmelser i 8 kap. jordabalken och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.</i>		<i>I fråga om förfarandet vid hyres- och arrendedomstolen finns bestämmelser i lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar.</i>

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

¹⁸ Senaste lydelse 1973:193.

6 Förslag till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen

Härigenom föreskrivs att lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen ska upphöra att gälla den 5 maj 2014.

7 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)

dels att 35 § ska upphöra att gälla,

dels att i 2–5 och 7 §§ ordet ”hyresnämnden” ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen”,

dels att i 4 § ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,

dels att 8, 10–18, 21–25, 27, 29 och 31–34 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det närmast före 27 § ska införas en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

Beslutar *hyresnämnd* om tvångsförvaltning, *skall nämnden* samtidigt utse förvaltare. Till förvaltare *skall* utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

Beslutar *hyres- och arrendedomstol* om tvångsförvaltning, *ska domstolen* samtidigt utse förvaltare. Till förvaltare *ska* utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Hyres- och arrendedomstolen kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

Innan hyres- och arrendedomstolen utser förvaltare ska länsstyrelsen och den kommun där fastigheten ligger ges tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

10 §

Om det är påkallat av särskilda skäl, får *hyresnämnden* meddela föreskrifter för förvaltningen.

Om det finns särskilda skäl, får *hyres- och arrendedomstolen* besluta om föreskrifter för förvaltningen.

Innan hyres- och arrendedomstolen meddelar beslut ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

11 §

Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten samt företräder även i övrigt ägaren i angelägenheter som rör fastigheten, om *ej* annat följer av andra och tredje styckena.

Förvaltaren får *ej* överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis *frånhändes* ägaren. Förvaltaren får *ej* heller på fastighetsägarens vägnar ingå borgen eller växelförbindelse. Utan *hyresnämndens* tillstånd får förvaltaren *ej låta* inteckna fastigheten eller *taga* upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten. I övrigt får förvaltaren ingå avtal om kredit endast om avtalet *ej* står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen.

Förvaltaren kan besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen *skall* undantas från denna. *Hyresnämnden* och fastighetsägaren *skall ofördröjligen* underrättas om sådant beslut.

Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten samt företräder även i övrigt ägaren i angelägenheter som rör fastigheten, om *inte* annat följer av andra och tredje styckena.

Förvaltaren får *inte* överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis *frånhänds* ägaren. Förvaltaren får *inte* heller på fastighetsägarens vägnar ingå borgen eller växelförbindelse. Utan *hyres- och arrendedomstolens* tillstånd får förvaltaren *inte* inteckna fastigheten eller *ta* upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten. I övrigt får förvaltaren ingå avtal om kredit endast om avtalet *inte* står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen. *Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i frågan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

Förvaltaren kan besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen *ska* undantas från denna. *Hyres- och arrendedomstolen, länsstyrelsen* och fastighetsägaren *ska genast* underrättas om sådant beslut.

12 §

Fastighetsägaren får med *hyresnämndens* tillstånd *taga* upp lån mot säkerhet i form av pant-rätt i fastigheten och *låta före-taga inskrivningsåtgärd* beträff-ande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren *låta företaga inskrivningsåtgärd* som avses i 20 och 21 kap. jorda-balken.

Tillstånd enligt första stycket får lämnas endast om åtgärden *ej* försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighets-förvaltning.

Fastighetsägaren får med *hyres- och arrendedomstolens* tillstånd *ta* upp lån mot säkerhet i form av pant-rätt i fastigheten och *ansöka om in-teckning* beträff-ande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren *an-söka om sådan inskrivning* som avses i 20 och 21 kap. jorda-balken. *Innan domstolen beslutar i frågan ska förvaltaren och läns-styrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

Tillstånd enligt första stycket får lämnas endast om åtgärden *inte* försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighets-förvaltning.

13 §

Kan medel till förvaltningen *ej* i tillräcklig mån erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, får *hyresnämnden*, i den mån det *finnes* skäligt med hänsyn till fastighetsägarens förhållanden och övriga omständigheter, på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att till förval-taren *utge de ytterligare medel* som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §.

Överlåtelse av fastigheten medför *icke* befrielse från betal-ningsskyldighet som har ålagts dessförinnan.

Kan medel till förvaltningen *inte* i tillräcklig mån erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, får *hyres- och arrende-domstolen*, i den mån det *är* skäligt med hänsyn till fastig-hetsägarens förhållanden och övriga omständigheter, på be-gäran av förvaltaren ålägga fastig-hetsägaren att till förvaltaren *betala vad* som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §. *Innan hyres- och arrendedomstolen be-slutar i frågan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

Överlåtelse av fastigheten medför *inte* befrielse från betal-ningsskyldighet som har ålagts dessförinnan.

14 §

Föreligger ej längre skäl för att ålagd betalningsskyldighet fullgöres, får hyresnämnden förordna att beslutet om betalningsskyldighet icke vidare skall gälla.

Finns det inte längre skäl för ålagd betalningsskyldighet, får hyres- och arrendedomstolen på begäran av förvaltaren eller fastighetsägaren besluta att betalningsskyldighet inte längre ska gälla. Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i frågan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

15 §

Fastighetsägaren är skyldig att i den omfattning hyresnämnden finner skäligt utge ersättning för utrymme som han själv använder.

På begäran av förvaltaren får hyres- och arrendedomstolen förplikta fastighetsägaren att betala skälig ersättning för utrymme som ägaren använder.

Erlägges ej ersättning enligt första stycket, får hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet.

Betalas inte ersättning enligt första stycket, får hyres- och arrendedomstolen på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet.

På begäran av fastighetsägaren får hyresnämnden medge denne skäligt uppskov med avflyttningen.

På begäran av fastighetsägaren får hyres- och arrendedomstolen medge ägaren skäligt uppskov med avflyttningen.

Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar enligt första eller andra stycket ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

16 §

Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren de upplysningar rörande fastigheten som behövs för en tillfredsställande förvaltning.

Hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid skall 36 kap. 6, 11, 14, 20 och 21 §§ rättegångsbalken äga motsvar-

Hyres- och arrendedomstolen får, på begäran av förvaltaren, kalla fastighetsägaren att vid ett sammanträde inför domstolen under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid ska

ande tillämpning.

bestämmelserna i 36 kap. 6, 11, 14, 20 och 21 §§ rättegångsbalken tillämpas.

Till sammanträdet ska hyres- och arrendedomstolen kalla även förvaltaren och länsstyrelsen.

17 §

Fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen.

Fullgör fastighetsägaren *ej* sin skyldighet enligt första stycket, får *hyresnämnden* vid vite förelägga *honom* att fullgöra skyldigheten.

Fullgör fastighetsägaren *inte* sin skyldighet enligt första stycket, får *hyres- och arrendedomstolen* vid vite förelägga *ägaren* att fullgöra skyldigheten.

Frågor om föreläggande och utdömande av vite prövas av hyres- och arrendedomstolen på begäran av förvaltaren.

18 §¹⁹

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen

Hyres- och arrendedomstolen ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen

¹⁹ Senaste lydelse 2010:25.

fortsätter, får *hyresnämnden*, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får *hyresnämnden* besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska *hyresnämnden* besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.

fortsätter, får *hyres- och arrendedomstolen*, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får *hyres- och arrendedomstolen* besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska *hyres- och arrendedomstolen* besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.

Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar enligt första-tredje styckena ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

21 §

Medel som förvaltaren har hand om för fastigheten *skall* hållas skilda från andra medel. De får *ej* utmätas för annan skuld än sådan som är hänförlig till tvångsförvaltningen och de ingår *ej* heller i fastighetsägarens konkursbo.

Behållna medel, som *ej* finnes böra avsättas för förvaltningen, *skall utbetalas* till fastighetsägaren. Tvist om vad *fastighetsägaren* är berättigad att utfå prövas av *hyresnämnden*.

Medel som förvaltaren har hand om för fastigheten *ska* hållas skilda från andra medel. De får *inte* utmätas för annan skuld än sådan som är hänförlig till tvångsförvaltningen och de ingår *inte* heller i fastighetsägarens konkursbo.

Medel, som *inte behöver* avsättas för förvaltningen, *ska betalas ut* till fastighetsägaren. Tvist om vad *som ska betalas ut* prövas *på begäran av fastighetsägaren i ärendet om tvångsförvaltning*. *Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i frågan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

22 §

Förvaltaren *skall* för varje kalenderår inom två månader från årets utgång lämna skriftlig redovisning till *hyresnämnden* för sin förvaltning. Tillämpar fastighetsägaren brutet räkenskapsår, *skall* tiden för redovisningens avlämnande i stället räknas från räkenskapsårets utgång. När förvaltaren *frånträder* sitt uppdrag *skall* redovisning för den gångna delen av redovisningsperioden lämnas inom två månader från det uppdraget upphörde.

Redovisningsskyldigheten *skall* fullgöras i enlighet med god redovisningssed. Till den siffermässiga redovisningen *skall* fogas förvaltningsberättelse med upplysning om vidtagna och planerade förvaltningsåtgärder av större vikt och om fastighetens skick.

Avskrift av redovisningshandlingarna *skall av nämnden över-sändas* till fastighetsägaren. I den mån *nämnden finner* lämpligt, *skall* också sökanden och annan få del av redovisningen.

Hyresnämnden skall granska redovisningen och kontrollera att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. *Finner nämnden* anledning till anmärkning mot redovisningen, *skall* fastighetsägaren underrättas *här-om*.

Förvaltaren *ska* för varje kalenderår inom två månader från årets utgång lämna *en* skriftlig redovisning till *länsstyrelsen* för sin förvaltning. Tillämpar fastighetsägaren brutet räkenskapsår, *ska* tiden för redovisningens avlämnande i stället räknas från räkenskapsårets utgång. När förvaltaren *lämnar* sitt uppdrag *ska* redovisning för den gångna delen av redovisningsperioden lämnas inom två månader från det uppdraget upphörde.

Redovisningsskyldigheten *ska* fullgöras i enlighet med god redovisningssed. Till den siffermässiga redovisningen *ska* fogas förvaltningsberättelse med upplysning om vidtagna och planerade förvaltningsåtgärder av större vikt och om fastighetens skick.

Länsstyrelsen ska *översända kopia* av redovisningshandlingarna till *hyres- och arrendedomstolen och fastighetsägaren*. I den mån *det är* lämpligt, *ska* också sökanden och annan få del av redovisningen.

Länsstyrelsen ska granska redovisningen och kontrollera att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. *Anser länsstyrelsen att det finns* anledning till anmärkning mot redovisningen, *ska* fastighetsägaren *och hyres- och arrendedomstolen* underrättas *om det*.

23 §²⁰

Vill fastighetsägaren klandra redovisning för viss redovisningsperiod, *skall han* inom ett år från det han av *hyresnämnden* mottog redovisningen väcka talan mot förvaltaren vid *mark- och miljödomstolen*.

Åberopas som grund för klandertalan omständighet som *icke* hänför sig till viss avlämnad redovisning, får talan väckas inom ett år från det fastighetsägaren mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphörde.

Vill fastighetsägaren klandra redovisning för viss redovisningsperiod, *ska ägaren* inom ett år från det han av *länsstyrelsen* mottog redovisningen väcka talan mot förvaltaren vid *hyres- och arrendedomstolen*.

Åberopas som grund för klandertalan omständighet som *inte* hänför sig till viss avlämnad redovisning, får talan väckas inom ett år från det fastighetsägaren mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphörde.

24 §

Om fastighetsägaren behöver ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten för att kunna fullgöra uppgiftsskyldighet *som åligger honom gentemot det allmänna eller eljest*, *skall han* efter framställning till *hyresnämnden* *beredas* tillfälle till detta enligt anvisningar som *nämnden* meddelar.

Om fastighetsägaren behöver ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten för att kunna fullgöra *sin* uppgiftsskyldighet, *ska ägaren* efter framställning till *hyres- och arrendedomstolen* ges tillfälle till detta enligt anvisningar som *hyres- och arrendedomstolen* meddelar. *Innan hyres- och arrendedomstolen* *beslutar i frågan* *ska länsstyrelsen* ges tillfälle att *ytra sig*.

25 §²¹

Förvaltaren har rätt att få skäligen arvode, som bestäms av *hyresnämnden* för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte *hyresnämnden*

Förvaltaren har rätt att få skäligen arvode, som bestäms av *hyres- och arrendedomstolen* för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte *hyres-*

²⁰ Senaste lydelse 2010:1000.

²¹ Senaste lydelse 2010:25.

föreskriver att det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen.

och arrendedomstolen föreskriver att det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar om arvode till förvaltaren ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Innan domstolen beslutar att ett arvode ska betalas av fastighetsägaren personligen ska den kommun där fastigheten finns ges tillfälle att yttra sig.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt *hyresnämndens* beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt *hyres- och arrendedomstolens* beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Tillsyn

27 §

Tillsyn över tvångsförvaltning utövas av *hyresnämnden*.

Tillsyn över tvångsförvaltning utövas av *den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde fastigheten helt eller delvis ligger.*

Länsstyrelsen ska övervaka att förvaltningen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt i överensstämmelse med denna lag och andra författningar.

Förvaltaren är skyldig att låta länsstyrelsen ta del av de böcker och andra handlingar som rör den fastighet som förvaltningen avser.

Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får inte överklagas.

29 §

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, *skall* fråga som rör förvaltningen *upptagas* till prövning av *hyresnämnden*, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat *ej* är särskilt föreskrivet. *Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.*

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster.

Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, *ska* fråga som rör förvaltningen *tas upp* till prövning av *hyres- och arrendedomstolen*, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat *inte* är särskilt föreskrivet.

Vad som sägs i andra stycket gäller också om länsstyrelsen begär det i fråga som rör byte av förvaltare enligt 8 § andra stycket, föreskrifter för förvaltningen enligt 10 § eller tiden för förvaltningen enligt 18 §.

31 §

Hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning *länder omedelbart till efterrättelse.* *Hyresnämnden* kan även i fråga om annat beslut *enligt denna lag* förordna att det *skall lända till efterrättelse genast.*

Föreligger särskilda skäl, får *hyresnämnden* besluta om tvångsförvaltning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas.

Hyres- och arrendedomstolens beslut om tvångsförvaltning *gäller omedelbart även om det överklagas.* *Domstolen* kan även i fråga om annat beslut *i ärende angående särskild förvaltning* förordna att det *ska gälla omedelbart.*

Om det finns särskilda skäl, får *hyres- och arrendedomstolen* besluta om tvångsförvaltning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas.

32 §

Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller

När i denna lag talas om länsstyrelse avses den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde aktuell

17 § upptages självant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar. fastighet helt eller delvis ligger.

33 §

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

I fråga om förfarandet i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar.

34 §²²

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

Länsstyrelsen får överklaga hyres- och arrendedomstolens beslut om beslutet rör

1. utseende av förvaltare enligt 8 § första eller andra stycket,
2. föreskrifter för förvaltningen enligt 10 §,
3. tiden för förvaltningen enligt 18 §, eller
4. arvode till förvaltaren enligt 25 §.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²² Senaste lydelse 1994:837.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)
dels att 31 och 32 §§ ska upphöra att gälla,
dels att i 1–3 a, 9, 11, 13, 22, 24, 25 och 29 §§ ordet ”hyresnämnd”
 i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrende-
 domstol” i motsvarande form,
dels att i 11 § ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,
dels att 30 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

30 §

Fråga enligt denna lag prövas
 av *hyresnämnd*. *Fråga om skade-
 stånd som avses i 8 § andra stycket
 prövas dock av allmän domstol.*

I fråga om förfarandet *vid
 hyresnämnden* finns bestämmel-
 ser i *lagen (1973:188) om arrende-
 nämnder och hyresnämnder*.

Fastighetsägarorganisation
 eller hyresgästorganisation är *ej*
 part i ärende enligt 22 §.

Fråga enligt denna lag prövas
 av *hyres- och arrendedomstol*.

I fråga om förfarandet *i mål
 och ärenden enligt denna lag* finns
 bestämmelser i *lagen (20xx:xxx)
 om hyres- och arrendedomstolar*.

Fastighetsägarorganisation
 eller hyresgästorganisation är *inte*
 part i ärende enligt 22 §.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

9 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

dels att 15 och 16 §§ ska upphöra att gälla,

dels att i 6–8, 10 och 12 §§ ordet ”hyresnämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form,

dels att i 10 § ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,

dels att 14 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

I fråga om förfarandet *vid hyresnämnden* i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i *lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder*.

I fråga om förfarandet i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i *lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar*.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

10 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

dels att i 6–10 och 12 §§ ordet ”arrendenämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form,

dels att i 10 § ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,

dels att 14 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

I fråga om förfarandet *vid arrendenämnden och överklagande av nämndens beslut* i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i *lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder*.

Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I fråga om förfarandet i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i *lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar*.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 11 kap. 3 och 4 §§ ska upphöra att gälla,
dels att i 2 kap. 10 och 12 §§, 4 kap. 6 och 9 §§, 7 kap. 11 §, 9 kap. 16 och 17 §§ samt 11 kap. 2 § ordet ”hyresnämnden” ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen”,
dels att i 4 kap. 6 §, 9 kap. 17 §, 11 kap. 2 § ordet ”nämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”domstolen” i motsvarande form,
dels att 11 kap. 1 och 6 §§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 kap.

1 §²³

Twister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

I fråga om förfarandet vid hyres- och arrendedomstolen finns bestämmelser i lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar.

6 §

Förbehåll i stadgarna enligt 7 kap. 18 § andra stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar som inte innehåller någon bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen gäller inte

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller

2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §.

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929:145) om

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden ska lagen (1999:116) om

²³ Senaste lydelse 2003:31.

skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna *utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.*

skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna *bestämmer viss tid för meddelande av skiljedomen.*

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

12 Förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)

Härigenom föreskrivs att 39 § rättshjälpslagen (1996:1619) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

39 §²⁴

Om ett mål eller ärende rörande den rättsliga angelägenheten pågår vid domstol, beslutar domstolen i frågor enligt denna lag. I annat fall beslutar Rättshjälpsmyndigheten i frågorna. Rättshjälpsmyndigheten beslutar också till vem ersättning enligt 30 § andra stycket och 31 § tredje stycket *skall* betalas.

Om en ansökan om rättshjälp avslås helt eller delvis *skall* beslutet innehålla de skäl som har bestämt utgången.

Vad som sägs om domstol i denna lag gäller även arrendenämnd och hyresnämnd.

Rättshjälpsbiträdet beslutar om att sådan utredning som avses i 17 § första stycket *skall* utföras.

Om ett mål eller ärende rörande den rättsliga angelägenheten pågår vid domstol, beslutar domstolen i frågor enligt denna lag. I annat fall beslutar Rättshjälpsmyndigheten i frågorna. Rättshjälpsmyndigheten beslutar också till vem ersättning enligt 30 § andra stycket och 31 § tredje stycket *ska* betalas.

Om en ansökan om rättshjälp avslås helt eller delvis *ska* beslutet innehålla de skäl som har bestämt utgången.

Rättshjälpsbiträdet beslutar om att sådan utredning som avses i 17 § första stycket *ska* utföras.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²⁴ Senaste lydelse 2004:738.

13 Förslag till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (1999:116) om skiljeförfarande ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

Rör en tvist mellan en näringsidkare och en konsument en vara, en tjänst eller någon annan nyttinghet som tillhandahållits för huvudsakligen enskilt bruk, får ett skiljeavtal inte göras gällande, om det träffats innan tvisten uppstod. *Dock gäller sådana avtal i hyres- eller arrendeförhållanden, om genom dem en hyres- eller arrendenämnd utsetts till skiljenämnd och något annat inte följer av bestämmelserna i 8 kap. 28 § eller 12 kap. 66 § jordabalken.*

Rör en tvist mellan en näringsidkare och en konsument en vara, en tjänst eller någon annan nyttinghet som tillhandahållits för huvudsakligen enskilt bruk, får ett skiljeavtal inte göras gällande, om det träffats innan tvisten uppstod.

Första stycket gäller inte om tvisten rör avtal mellan försäkringsgivare och försäkringstagare om försäkring som grundas på kollektivavtal eller som grundas på gruppavtal och handhas av företrädare för gruppen. Första stycket gäller inte heller om annat följer av Sveriges internationella förpliktelser.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

14 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 8 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

8 §²⁵

Tjänstestället är den plats där den skattskyldige utför huvuddelen av sitt arbete. Utförs detta under förflyttning eller på arbetsplatser som hela tiden växlar, anses i regel den plats där den skattskyldige hämtar och lämnar arbetsmaterial eller förbereder och avslutar sina arbetsuppgifter som tjänsteställe.

Om arbetet pågår en begränsad tid på varje plats enligt vad som gäller för vissa arbeten inom byggnads- och anläggningsbranschen och liknande branscher, anses bostaden som tjänsteställe.

För riksdagsledamöter, reservofficerare samt nämndemän, jurymän och andra liknande uppdragstagare i allmän domstol, allmän förvaltningsdomstol, *hyresnämnd*, skattenämnd eller *arrendenämnd* anses bostaden som tjänsteställe.

Med bostad anses för riksdagsledamöter bostaden på hemorten.

För riksdagsledamöter, reservofficerare samt nämndemän, jurymän och andra liknande uppdragstagare i allmän domstol, allmän förvaltningsdomstol eller skattenämnd anses bostaden som tjänsteställe.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²⁵ Senaste lydelse 2006:992.

15 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

dels att 6 kap. 4 och 5 §§ ska upphöra att gälla,

dels att i 3 kap. 14 § och 4 kap. 6 § ordet ”hyresnämnden” ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen”,

dels att i 4 kap. 6 § ordet ”Nämnden” ska bytas ut mot ”Domstolen”.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Härigenom föreskrivs att 36 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

36 kap.

3 §²⁶

Sekretess gäller hos domstol *samt hyres- och arrendenämnd* för uppgift som en part har lämnat till en medlare eller ett biträde till denne vid medling i ett mål där förlikning om saken är tillåten, om parten har gjort förbehåll om det.

Sekretess gäller hos domstol för uppgift som en part har lämnat till en medlare eller ett biträde till denne vid medling i ett mål där förlikning om saken är tillåten, om parten har gjort förbehåll om det.

Sekretess gäller för uppgift som en part i en arbetstvist har lämnat till en medlare eller till Medlingsinstitutet vid medling enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet, om parten har gjort förbehåll om det.

Sekretess gäller hos Medlingsinstitutet även för uppgift i ett kollektivavtal om en parts affärs- eller driftförhållanden eller en annan enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att parten eller den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²⁶ Senaste lydelse 2011:864.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion

dels att 52 a § ska upphöra att gälla,
dels att 16–18, 35 och 40 §§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §²⁷

Lagmannen får förordna den som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en förvaltningsrätt *eller en hyresnämnd* på samma ort som tingsrätten att vidta åtgärder för beredningen av mål och ärenden samt åtgärder som rätten är skyldig att utföra efter målets eller ärendets avgörande. För sådana åtgärder ansvarar den förordnade.

Lagmannen får förordna den som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en förvaltningsrätt på samma ort som tingsrätten att vidta åtgärder för beredningen av mål och ärenden samt åtgärder som rätten är skyldig att utföra efter målets eller ärendets avgörande. För sådana åtgärder ansvarar den förordnade.

Ett förordnande får dock inte avse uppgiften att

1. leda sammanträden,
2. besluta om att utfärda stämning i tvistemål där förlikning om saken är tillåten eller i mål om enskilt åtal,
3. besluta i frågor om ställande av säkerhet för rättegångskostnader,
4. besluta i frågor om inhibition,
5. besluta i frågor om intervention,
6. meddela interimistiska beslut,
7. besluta om inhämtande av annan personutredning i brottmål än sådan som avses i 1 § lagen (1991:2041) om särskild personutredning i brottmål, m.m., 5 kap. 9 § förordningen (1998:642) om verkställighet av frivårdspåföljder samt 11 och 28 §§ lagen (1964:167) med särskilda bestämmelser om unga lagöverträdare,

²⁷ Senaste lydelse 2010:990.

8. besluta om avvisning av bevisning eller av begäran om inhämtande av utredning,
9. besluta om förordnande av medlare eller sakkunnig när parterna inte är ense om att ett sådant förordnande ska ges,
10. besluta om föreläggande enligt 42 kap. 15 § eller om att ge ett meddelande enligt 42 kap. 15 a § rättegångsbalken,
11. besluta i fråga om hämtning,
12. besluta i fråga om undersökning enligt 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar,
13. besluta i frågor om rättegångshinder eller jäv,
14. besluta i frågor enligt 49 kap. 4 § rättegångsbalken om ett överklagande ska få ske särskilt eller inte,
15. meddela sådana beslut som går att överklaga särskilt på annan grund än enligt 49 kap. 7 § rättegångsbalken, eller
16. vidta andra åtgärder som innefattar frågor som är svåra, av annan orsak kräver särskild erfarenhet eller i övrigt är av sådant slag att de bör förbehållas domare.

Begränsningen i andra stycket 2 gäller inte en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist. Begränsningen i andra stycket 15 gäller inte beslut om förordnande av försvarare eller beslut i fråga om ersättning eller förskott av allmänna medel till någon som har medverkat i målet eller ärendet. Begränsningen i andra stycket 15 gäller inte en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist i fråga om beslut om beviljande av rättshjälp.

Uppkommer en fråga av sådant slag som avses i andra stycket 16, ska den som förordnats genast anmäla frågan för den som ansvarar för målet eller ärendet.

17 §²⁸

Lagmannen får förordna en anställd vid tingsrätten som har tillräcklig kunskap och erfarenhet att på eget ansvar

1. handlägga ärenden om avträdande av egendom till förvaltning av boutredningsman samt förordnande av boutredningsman, dock inte om ansökan har gjorts av någon annan än dödsbodelägare eller testamentsexekutor,
2. handlägga ärenden om entledigande av boutredningsman sedan denne slutfört sitt uppdrag, *och*
2. handlägga ärenden om entledigande av boutredningsman sedan denne slutfört sitt uppdrag,

²⁸ Senaste lydelse 2011:985.

3. handlägga ärenden om förordnande av bodelningsförrättare eller skiftesman vid arvskifte.

Förordnanden enligt första stycket får endast avse ärenden som kan avgöras av en lagfaren domare. För andra anställda än tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister medför förordnanden enligt första stycket inte behörighet att till boutredningsman, bodelningsförrättare eller skiftesman förordna annan än den som är advokat eller den som genom tidigare förordnanden har fått erfarenhet av och visat lämplighet för sådana uppdrag.

Förordnanden enligt första stycket medför inte behörighet att ompröva beslut enligt 34 § lagen (1996:242) om domstolsärenden eller att meddela interimistiska beslut. För andra anställda än tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister medför förordnanden enligt första stycket inte heller behörighet att avvisa ärenden.

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

3. handlägga ärenden om förordnande av bodelningsförrättare eller skiftesman vid arvskifte, och

p. 4 handlägga ärenden om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande.

Förordnanden enligt första stycket får endast avse ärenden som kan avgöras av en lagfaren domare. För andra anställda än tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister medför förordnanden enligt första stycket inte behörighet att till boutredningsman, bodelningsförrättare eller skiftesman förordna annan än den som är advokat eller den som genom tidigare förordnanden har fått erfarenhet av och visat lämplighet för sådana uppdrag. *För andra anställda än tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister medför förordnanden enligt första stycket 4 inte behörighet att avslå en ansökan.*

18 §²⁹

Utöver vad som gäller enligt 17 § får lagmannen förordna en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist som har tillräcklig kunskap och erfarenhet att på eget ansvar

1. handlägga mål om brott för vilket inte är föreskrivet svårare straff än böter eller fängelse i högst sex månader, om det inte finns anledning att döma till annan påföljd än böter och det i målet inte är fråga om företagsbot,

2. besluta om avskrivning av brottmål när åtalet har lagts ned,

3. meddela frikännande dom enligt 20 kap. 9 § andra stycket rättegångsbalken,

4. handlägga sådana mål om äktenskapsskillnad och därmed sammanhängande frågor samt sådana mål rörande vårdnad om barn, barns boende och umgänge med barn som har inletts genom gemensam ansökan, dock inte sådana mål som har blivit tvistiga sedan ansökan gavs in,

5. handlägga konkursärenden enligt konkurslagen (1987:672),

6. handlägga ärenden enligt lagen (1976:206) om felparkeringsavgift,

7. avgöra ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt enligt 1 kap. 4–7 §§ lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller samt avgörandet sker utan deltagande av särskilda ledamöter,

7. handlägga andra ärenden än sådana som avses i 6 enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden om ärendena kan avgöras av en lagfaren domare och inte är tvistiga,

8. handlägga mål enligt 1 kap. 3 d § första stycket rättegångsbalken

a. om målet avser kontrollavgift enligt lagen (1984:318) om

8. handlägga andra ärenden än sådana som avses i 6 och 7 enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden om ärendena kan avgöras av en lagfaren domare och inte är tvistiga,

9. handlägga mål enligt 1 kap. 3 d § första stycket rättegångsbalken

a. om målet avser kontrollavgift enligt lagen (1984:318) om

²⁹ Senaste lydelse 2010:1695.

kontrollavgift vid olovlig parkering, trafikförsäkringsavgift enligt trafikskadelagen (1975:1410) eller överlåtet krav avseende trafikförsäkringspremie och självrisk, eller

b. om värdet av vad som yrkas uppenbart inte överstiger en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken,

9. handlägga mål där förlikning om saken är tillåten vid förberedelse och vid huvudförhandling enligt 42 kap. 20 § andra stycket rättegångsbalken,

10. handlägga ärenden om bevisupptagning enligt 41 kap. rättegångsbalken,

11. handlägga mål enligt 14 kap. 12 § äktenskapsbalken första meningen, och

12. avgöra mål enligt 42 kap. 18 § rättegångsbalken första stycket 1 avseende avskrivning av mål samt 2–4.

Förordnanden enligt första stycket 5 får inte avse konkurser där beslut om bevakning har meddelats. Ett sådant förordnande får inte heller avse frågor om häktning, utdelning eller, om konkursen avslutas med utdelning, förvaltares arvodesanspråk.

Förordnanden enligt första stycket medför inte behörighet att ompröva beslut enligt 34 § lagen om domstolsärenden. Förordnanden får inte avse mål eller ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet.

När en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist handlägger brottmål vid huvudförhandling ska nämndemän alltid delta i avgörandet.

kontrollavgift vid olovlig parkering, trafikförsäkringsavgift enligt trafikskadelagen (1975:1410) eller överlåtet krav avseende trafikförsäkringspremie och självrisk, eller

b. om värdet av vad som yrkas uppenbart inte överstiger en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken,

10. handlägga mål där förlikning om saken är tillåten vid förberedelse och vid huvudförhandling enligt 42 kap. 20 § andra stycket rättegångsbalken,

11. handlägga ärenden om bevisupptagning enligt 41 kap. rättegångsbalken,

12. handlägga mål enligt 14 kap. 12 § äktenskapsbalken första meningen, och

13. avgöra mål enligt 42 kap. 18 § rättegångsbalken första stycket 1 avseende avskrivning av mål samt 2–4.

35 §³⁰

Lagmannen får uppdra åt en avdelning eller någon som är anställd vid tingsrätten eller vid en förvaltningsrätt, *en hyresnämnd* eller Rättshjälpsmyndigheten på samma ort som tingsrätten att i sitt ställe avgöra administrativa ärenden.

Lagmannen får uppdra åt en avdelning eller någon som är anställd vid tingsrätten eller vid en förvaltningsrätt eller Rättshjälpsmyndigheten på samma ort som tingsrätten att i sitt ställe avgöra administrativa ärenden.

Lagmannen får dock endast uppdra åt en chefsrådman att meddela förordnanden enligt 16–22 §§. I de tingsrätter som har flera kansliorter får lagmannen i stället utse en rådman på varje kansliort där någon chefsrådman inte tjänstgör att meddela sådana förordnanden.

40 §³¹

Tingsrätten utser vilka av de lagfarna domarna som ska tjänstgöra i mark- och miljödomstolen.

Tingsrätten utser vilka av de lagfarna domarna som ska tjänstgöra i mark- och miljödomstolen *och i hyres- och arrendedomstolen.*

Denna förordning träder i kraft den 5 maj 2014.

³⁰ Senaste lydelse 2009:884.

³¹ Senaste lydelse 2010:990.

18 Förslag till förordning (20xx:xxx) om förordnande av särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstol

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstol förordnas av Domarnämnden för högst tre år. Avgår en ledamot, förordnas en ny ledamot för återstoden av tiden.

2 § Nämndens beslut om förordnande får inte överklagas.

Denna förordning träder i kraft den 5 maj 2014.

19 Följändringar till författningsförslagen

Utöver nu nämnda författningsförslag föranleder utredningens förslag att följande författningar bör upphävas: kungörelse (1974:1081) om anmälan enligt 2 § lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen, förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m., förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion, förordningen (2001:642) om registerföring m.m. vid hyres- och arrendenämnderna med hjälp av automatiserad behandling samt förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

Utredningens förslag föranleder, utöver nu nämnda författningsförslag, följändringar i följande författningar: KK (1973:261) om utbetalning av vissa ersättningar i mål eller ärende vid domstol, m.m., förordningen (1979:291) om tolktaxa, förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m., förordningen (1982:814) om ersättning till nämndemän och vissa andra uppdragstagare inom domstolsväsendet m.m., notarieförordningen (1990:469), anställningsförordningen (1994:373), förordningen (1996:379) med hovrättsinstruktion, förordningen (1996:1515) med instruktion för Regeringskansliet, rättshjälpsförordningen (1997:404), förordningen (1999:1134) om belastningsregister, förordningen (2007:1073) med instruktion för Domstolsverket, förordningen (2007:1078) med instruktion för Rättshjälpsmyndigheten, offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641), förordningen (2010:407) om ersättning till vissa nyanlända invandrare samt förordningen (2010:1793) med instruktion för Domarnämnden.

1 Utredningens uppdrag och arbete

1.1 Uppdraget

Utredningens direktiv beslutades av regeringen den 1 september 2011 (dir. 2011:74). Direktiven finns fogade till betänkandet som bilaga.

Enligt direktiven består uppdraget av två delar. Den första delen avser att överväga och lämna förslag till den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. Målsättningen är att skapa en långsiktigt hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av dessa tvister ställer.

Övervägandena ska ske förutsättningslöst. Enligt direktiven ska utredaren dock som ett alternativ överväga om den verksamhet som bedrivs i hyres- och arrendenämnderna bör föras över till allmän domstol. Utredaren ska därvid ta hänsyn till behovet av organisatoriska och processuella särlösningar som bevarar fördelarna med nämndernas verksamhet.

Som ett annat alternativ ska utredaren överväga om den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort bör vidareutvecklas och utvidgas till att gälla även de tre största nämnderna, dvs. nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Utredaren ska i det sammanhanget överväga om det bör ske någon ändring av fördelningen av hyres- och arrendetvister mellan nämnderna å ena sidan och allmän domstol å den andra sidan. Enligt direktiven står det utredaren fritt att överväga även andra alternativ.

Den andra delen av uppdraget går ut på att, oavsett vilken organisationsform som föreslås, överväga och lämna förslag till en modernisering av den förfarandereglering som gäller för prövning av hyres- och arrendetvister.

I uppdraget ingår att lämna de författningsförslag som övervägandena föranleder. Utredaren ska dessutom bedöma de kostnader och konsekvenser i övrigt som förslaget kan komma att medföra. Om förslaget kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska utredaren föreslå hur dessa ska finansieras.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2012.

1.2 Utredningens arbete

Arbetet har bedrivits i nära samråd med experterna. I utredningen har vi hållit sex expertsammanträden, varav ett tvådagarssammanträde i internatform.

Utredningsarbetet har bestått i bl.a. studier av tidigare betänkanden, remissyttranden, propositioner, rapporter och skrivelser som berör det aktuella området. Vidare har den juridiska litteraturen beaktats.

Vi har inhämtat statistiska uppgifter från Domstolsverket, hyres- och arrendenämnderna och Svea hovrätt. Statistik har också beställts från Kronofogdemyndigheten angående de ärenden om avhysning som handläggs där.

Utredaren och sekreteraren har gjort studiebesök vid Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. Sekreteraren har besökt också Hyres- och arrendenämnden i Malmö. Vid dessa besök har vi fått information om dagens organisationsmodell. Från övriga nämnder har vi inhämtat information om organisationen per telefon eller e-post. Vi har också låtit myndighetscheferna för nämnderna i Linköping, Sundsvall, Västerås och Umeå besvara några frågor om hur väl den nuvarande organisationsmodellen för de mindre hyres- och arrendenämnderna fungerar och vad som skulle kunna utgöra en lämplig framtida organisation.

Utredaren och sekreteraren har deltagit i ett seminarium under Hyresrättsdagarna i Hok den 10 och 11 maj 2012. Vid seminariet behandlades ett par av de frågor som utredningen har att överväga, däribland frågan om kompetensfördelning beträffande hyres- och arrendetvister.

Enligt direktiven ska utredaren samråda med Statskontoret. Detta har skett genom att Statskontoret beretts tillfälle att lämna eventuella synpunkter på våra preliminära förslag och överväganden, vilka vi delgett Statskontoret genom en skriftlig sammanfattning.

Enligt direktiven ska utredaren även samråda med Domstolsverket samt inhämta synpunkter från intresseorganisationer på hyres- och arrendeområdet. Detta samråd respektive inhämtande av synpunkter har skett genom utredningens experter.

1.3 Betänkandets disposition

I kapitel 2 ger vi en övergripande bild över hur hyres-, arrende- och bostadsrättstvister prövas i dag. Därefter identifierar och analyserar vi i kapitel 3 vissa särskilda inslag i hyres- och arrendenämndernas verksamhet. I kapitel 4 analyserar vi fördelar och nackdelar med olika framtida organisationsmodeller för prövningen av hyres- och arrendetvister och presenterar vårt förslag i organisationsfrågan. Våra överväganden och förslag beträffande den framtida kompetensfördelningen för handläggning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister redovisar vi i kapitel 5. I kapitel 6 tar vi upp frågan om delegation. Kapitel 7 handlar om ett moderniserat förfarande för prövning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister. Våra överväganden och förslag beträffande ikraftträdande och övergångsbestämmelser presenterar vi i kapitel 8. I kapitel 9 identifierar och analyserar vi de konsekvenser som våra förslag kan antas medföra. Författningskommentaren finns i kapitel 10. Till betänkandet är också fogat tre särskilda yttranden.

2 Allmänt om prövningen av hyres- och arrendetvister

2.1 Historisk bakgrund

2.1.1 Hyres- och arrendenämndernas inrättande

En historisk redogörelse över hyres- och arrendenämndernas inrättande finns bl.a. i 1997 års hyreslagstiftningsutrednings delbetänkande *Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål* (SOU 1999:15 s. 133–135). Nedan återger vi huvuddragen i den historiska utvecklingen.

Hyrestvister intog under en lång period ingen särställning i processuellt hänseende utan prövades liksom övriga tvister om nyttjanderätt till fast egendom av allmän domstol.

Genom lagen (1939:366) om medling i hyrestvister fick regeringen rätt att efter framställning av kommun förordna att en nämnd, med uppgift att förlika hyrestvister, skulle inrättas i kommunen. En sådan nämnd saknade dock befogenhet att döma.

Den 1 juli 1942 trädde hyresregleringslagen (1942:429) i kraft. Anledningen var att statsmakterna, mot bakgrund av den brist på lägenheter som uppkom under andra världskriget, ansåg det nödvändigt med vissa statliga ingripanden till skydd för i första hand bostadshyresgäster.

Under 1960-talet väcktes frågan om en total avveckling av hyresregleringen. Frågan om hyreslagstiftningen och förfarandet för prövning av hyrestvisterna utreddes i olika omgångar. Hyreslagskommittén föreslog i betänkandet *Reviderad hyreslag* (SOU 1961:47) bl.a. en ny lag om medling i hyrestvister, vilken innehöll bestämmelser om medlingsnämnd i hyrestvister, dess organisation och uppgifter samt regler om förfarandet inför nämnden. Betänkandet remissbehandlades.

I maj 1963 tillkallades på nytt sakkunniga för att utreda hyreslagstiftningen. De sakkunniga, som tog namnet Hyreslagstiftnings-sakkunniga, lämnade sina förslag i betänkandet *Ny hyreslagstiftning* (SOU 1966:14). Förslaget syftade till att ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad, där en hyresgäst i bostadslägenhet hade direkt besittningsskydd och där en lokalhyresgästs besittningsskydd upprätthölls genom ersättningsregler. Enligt förslaget skulle hyresreglerings- och besittningsskyddsreglerna ersättas av gemensamma bestämmelser i en ny allmän hyreslag. Vidare föreslog de sakkunniga att statliga medlingsnämnder skulle inrättas med en domare som ordförande och en intresserepresentant från vardera partssidan. Enligt förslaget skulle medling vara obligatoriskt i så gott som varje hyrestvist. Vidare skulle medlingsnämnden, efter parternas gemensamma begäran, vara skiljenämnd. De sakkunniga föreslog att tvister skulle kunna prövas av särskilda hyresdomstolar som skulle knytas till de allmänna underrätterna. Enligt förslaget skulle intresseledamöter ingå även i hyresdomstolarna.

Man uppnådde vid riksdagsbehandlingen inte enighet kring förslaget om en avveckling av hyresregleringen. En proposition med förslag om en avveckling av hyresregleringen och inrättande av särskilda hyresnämnder återkallades därför.

År 1968 föreslog den dåvarande regeringen att hyresregleringen tills vidare skulle behållas för en betydande del av hyresmarknaden. Förslaget om att inrätta statliga, regionala hyresnämnder med partsrepresentanter och med vissa dömande uppgifter ansåg regeringen fortfarande vara det mest lämpliga (prop. 1968:91 s. 65 f.). Regeringen ansåg det dock inte lämpligt att hyrestvisterna skulle kunna tas upp till slutligt avgörande av annan myndighet än domstol. Ett beslut av hyresnämnden skulle därför få klandras till tingsrätten. I förarbetena till det nya systemet med statliga hyresnämnder uttalade departementschefen vissa grundläggande synpunkter beträffande förfarandet i hyrestvister, däribland att det tillmättes stor betydelse att hyresmarknadens organisationer medverkar vid medlingen och tvistlösningen samt att något rättegångskostnadsansvar inte skulle förekomma (prop. 1967:141 s. 169–173). Departementschefen uttalade också följande (s. 169).

En annan synpunkt som bör starkt understrykas är betydelsen av att hyresmarknaden tillförs en statlig mycket kvalificerad nämndorganisation som i obundna former kan vara verksam för att bilägga hyrestvister, innan de dras inför domstol. Det är härvid inte bara en fråga om att

begränsa måltillströmningen till det domstolsmässiga prövningsförfarandet utan minst lika mycket att leda utvecklingen på området.

Riksdagen antog förslaget och de statliga hyresnämnderna inrättades den 1 januari 1969 då lagen (1968:349) om hyresnämnder trädde i kraft. Lagen ersattes sedan av lagen (1970:998) om arrendenämnder och hyresnämnder och från och med den 1 juni 1973 av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nedan nämndlagen). Samtidigt med inrättandet av de statliga hyresnämnderna avskaffades de kommunala hyresnämnderna.

I samband med att jordabalken trädde i kraft år 1972 infördes bestämmelser om att hyresnämndernas avgöranden skulle klandras vid fastighetsdomstol i stället för vid tingsrätt.

Hyresregleringen kom av olika skäl inte att avskaffas fullt ut förrän år 1975. För att få till stånd en enhetlig rättstillämpning inrättades samma år Bostadsdomstolen, som en gemensam överinstans för hyresnämnderna. Domstolen avskaffades år 1994 då dess uppgifter i stället togs över av Svea hovrätt.

I takt med bostadspolitiska reformer, framför allt under 1970- och 1980-talet, har hyresnämnderna tillförts ett ökat antal ärendetyper. Här kan nämnas de ärendetyper som tillkom genom hyresförhandlingslagen (1978:304), dvs. det lagstadgade kollektiva systemet för förhandling av hyror och andra hyresvillkor som är etablerat på hyresmarknaden. I övrigt kan nämnas ärendetyper enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (numera upphävd), lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (numera ersatt av annan lag), bostadsrättslagen (1971:479) (numera ersatt av annan lag) samt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Vi övergår nu till att beskriva inrättandet av arrendenämnderna. År 1927 bildades jordbrukskommissioner. Deras uppgift var att handlägga frågor enligt lagen (1927:287) angående uppsikt å vissa jordbruk. Efter hand fick jordbrukskommissionerna nya jordbrukspolitiska uppgifter samt andra uppgifter enligt 1927 års och 1943 års s.k. sociala arrendelagstiftning.

Jordbrukskommissionerna avvecklades år 1948. Deras jordbrukspolitiska uppgifter fördes över till de nyinrättade lantbruksnämnderna. Samtidigt inrättades särskilda arrendenämnder som tog över i huvudsak samma dömande och administrativa funktioner som jordbrukskommissionerna hade haft.

Inför jordabalkens ikraftträdande år 1972 avskaffades de sociala arrendereglerna och ersattes med regler om direkt besittningsskydd även för jordbruksarrende. Prövningen av förlängningstvister och tvister om arrendevillkor liksom dispensfrågor och vissa ersättningstvister ankom på arrendenämnderna.

2.1.2 Tidigare utredningsförslag m.m. angående prövningen av hyres- och arrendetvister

Alltsedan hyres- och arrendenämndernas inrättande har frågan om nämndernas bestånd övervägts ett flertal gånger. I detta avsnitt kommer tidigare utredningsförslag, propositioner och skrivelser att behandlas kortfattat i kronologisk ordning.

Hyresrättsutredningen och arrendelagskommittén

I betänkandet *Hyresrätt 3, Bruksvärde, hyresprocess m.m.* (SOU 1981:77) föreslog Hyresrättsutredningen att i princip samtliga hyres- och bostadsrättstvister skulle prövas av hyresnämnden i första instans och av Bostadsdomstolen som slutinstans. Enligt förslaget skulle alltså de hyres- och bostadsrättstvister som handlades vid fastighetsdomstolarna föras över till hyresnämnderna. Utredningen föreslog vidare att en särskild hyresprocesslag skulle reglera förfarandet vid hyresnämnden. Enligt förslaget skulle hyresnämnderna i fortsättningen betraktas som särskilda domstolar.

Arrendelagskommittén föreslog i betänkandet *Arrenderätt 2, Regler om investeringar i arrendejordbruket m.m.* (SOU 1981:80) att den instans- och fullföljdsordning som gällde för hyrestvister skulle utgöra förebild även för arrendetvister. Enligt förslaget skulle ledamöterna i Bostadsdomstolen kunna bilda en arrendedomstol, som andra och sista instans i arrendetvister. Utredningen föreslog även att den av Hyresrättsutredningen föreslagna hyresprocesslagen skulle tillämpas också på handläggningen av arrendetvister.

De av utredningarna framlagda förslagen föranledde endast ändringar i den materiella lagstiftningen. I övrigt ville man avvakta Rättegångsutredningens arbete med att reformera förfarandet vid de allmänna domstolarna.

Rättegångsutredningen

I betänkandet *Översyn av rättegångsbalken 3, Expertmedverkan och specialisering* (SOU 1987:13) föreslog Rättegångsutredningen att begreppet fastighetsdomstol skulle avskaffas och fastighetsmålen i stället handläggas vid samtliga tingsrätter enligt vanliga forumregler. Enligt förslaget skulle hyres- och arrendenämndernas uppgifter föras över till de allmänna underrätterna. Utredningen föreslog att en stor del av nämndärendena där skulle handläggas enligt dåvarande ärendelagen. Enligt förslaget skulle de nämndärenden som ansågs ha en utpräglad tvistemålskaraktär dock handläggas enligt rättegångsbalken. Utredningen föreslog vidare att Bostadsdomstolens uppgifter skulle föras över till hovrätterna och Högsta domstolen.

Utredningen uttalade att det inte finns något hinder mot att låta domstolarna ta upp ärenden som enbart gäller medling. Beträffande frågan om nämndernas uppgift som skiljenämnd föreslog utredningen som ett alternativ att parterna i samband med att avtal träffades om arrende, hyra eller bostadsrätt skulle kunna utfästa sig att inte fullfölja talan mot tingsrätts dom i tvist med anledning av avtalet.

Förslaget ledde inte till lagstiftning. I stället utarbetades ett reviderat förslag *Fastighetsdomstolarna – Överprövningen av arrendenämndernas avgöranden* (Ds 1989:40) följt av en proposition (prop. 1990/91:32). Genom denna föreslog regeringen att de mål angående hyra eller bostadsrätt som handlades av fastighetsdomstolarna skulle prövas av tingsrätterna med den sammansättning som gäller för vanliga tvistemål.

Förslaget ledde till lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1991.

1989 års hyreslagskommitté

I *Ny hyreslag* (SOU 1991:86) föreslog 1989 års hyreslagskommitté att handläggningen av vissa hyresfrågor skulle föras över från tingsrätterna till hyresnämnderna (bl.a. avhysning p.g.a. att hyresrätten är förverkad). Utredningen föreslog också att regler om verkan av särskilda överenskommelser om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet borde slopas. Enligt förslaget skulle i stället bostadshyresgästs besittningsskydd kunna prövas i efterhand i en förlängningstvist.

Förslaget har inte lett till lagstiftning.

Domstolsutredningen

År 1989 tillkallades en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppgift att se över domstolarnas uppgifter, arbetsätt och organisation (dir. 1989:56). I direktiven nämndes bl.a. frågan om en samordning av kanslierna mellan hyresnämnderna och tingsrätterna på de orter där nämnderna fanns.

Genom ett tilläggsdirektiv återkallades den del av uppdraget som avsåg de organisatoriska frågorna. I stället bereddes frågorna inom Regeringskansliet i departementspromemorian *Domstolsväsendet – Organisation och administration i framtiden* (Ds 1992:38). Promemorian behandlade bl.a. frågor om specialdomstolarnas framtid. Där framfördes slutsatsen att dessa frågor måste övervägas i särskild ordning inom Regeringskansliet.

I departementspromemorian *Specialdomstolarna i framtiden* (Ds 1993:34) föreslogs att Bostadsdomstolen skulle upphöra och att dess funktioner under ett inledande skede skulle tas över av Svea hovrätt. Vidare föreslogs att nämnderna i ett inledande skede skulle samordnas i administrativt hänseende med de tingsrätter som låg på den ort där respektive nämnd låg.

I propositionen *Upphörande av Bostadsdomstolen m.m.* (prop. 1993/94:200) behandlade regeringen specialdomstolarna utifrån ett principiellt perspektiv. Regeringen redovisade också principerna för hur processen inom det arrende- och hyresrättsliga området i framtiden borde vara beskaffad. Regeringen uttalade att rättskipningen på detta område borde koncentreras till de allmänna domstolarna. Arrende- och hyresnämnderna borde alltså upphöra och huvuddelen av deras arbetsuppgifter övertas av tingsrätterna. Enligt regeringen borde målen huvudsakligen handläggas som vanliga tvistemål i tingsrättens normala sammansättning. Intresseledamöter skulle således inte delta i målens avgörande i tingsrätterna.

Regeringen uttalade vidare att det allmänna i sin rättskipande verksamhet inte borde tillhandahålla annat än dömande och beslutande funktioner. Hyresnämndens medlingsuppgift, liksom uppgiften att vara skiljenämnd, skulle, enligt regeringen, lika gärna organisationerna på hyresmarknaden kunna överta. Dessa skulle kunna skapa egna organ för medling och skiljeförfarande.

Regeringen ansåg dock att nyordningen förutsatte mer ingående överväganden och att det saknades tillräckligt underlag för att, i avvaktan på en sådan förändring, genomföra den administrativa samordning mellan hyresnämnderna och vissa tingsrätter som föreslogs.

Några lagförslag i denna del lade regeringen därför inte fram. Regeringen föreslog däremot att Bostadsdomstolen skulle avskaffas och att dess verksamhet skulle övertas av Svea hovrätt. Enligt regeringen skulle handläggningen där följa en ny lag – lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Riksdagen godtog förslaget och ändringen trädde i kraft den 1 juli 1994.

Skrivelse till Justitiedepartementet från hyresråd och ledamöterna i Svea hovrätt, avdelning 16

Den 24 juni 1997 gav några hyresråd samt ledamöterna på den avdelning i Svea hovrätt (dåvarande avdelning 16), som handlade hyresmål, in en skrivelse till Justitiedepartementet med önskemål om förändringar av processreglerna för handläggningen av hyres- och arrendetvister.

De önskemål som framfördes handlade bl.a. om att utöka möjligheten att avgöra mål utan sammanträde och att införa en regel om ansvar för rättegångskostnader vid vårdslös eller försumlig processföring. En annan fråga som behandlades i skrivelsen gällde delegering av arbetsuppgifter från hyresråd till annan personal vid nämnderna.

Departementet lämnade över skrivelsen till 1997 års hyreslagstiftningsutredning.

1997 års hyreslagstiftningsutredning

Enligt direktiven till 1997 års hyreslagstiftningsutredning bestod utredarens uppdrag i bl.a. följande:

- att utreda om hyres- och arrendenämnderna kunde integreras organisatoriskt med tingsrätterna,
- att utforma de regler som krävdes för detta liksom för en enhetlig instansordning och ett mer enhetligt förfarande på det hyres- och arrenderättsliga området,
- att överväga om bestämmelserna att en nämnd kan medla och fungera som skiljenämnd i hyres-, arrende- och bostadsrätts tvister kunde upphävas,

- att undersöka om ytterligare någon eller några av de uppgifter som ålåg nämnderna kunde begränsas, undvaras eller föras över till någon annan myndighet, samt
- att överväga vissa materiella frågor som lokalhyresgästers besittningsskydd.

Regeringen angav som förutsättningar för uppdraget bl.a. att intresseledamöter som huvudregel skulle delta i prövningen samt att nämndprocessens principer om muntlighet och medling (förlikningsverksamhet) skulle behållas. Vidare uttalade regeringen att en utgångspunkt kunde vara att ärendelagen skulle gälla för de ärenden som handlades enligt nämndlagen, att parterna även i framtiden i princip borde stå för sina egna rättegångskostnader, att den snabbhet som kännetecknade nämndförfarandet skulle bevaras samt att den obligatoriska medlingen för lokal borde tas bort.

I betänkandet *Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål* (SOU 1999:15) föreslog utredningen att de flesta ärenden som hyres- och arrendenämnderna handlägger skulle föras över till tingsrätterna respektive fastighetsdomstolarna. Nämnderna skulle alltså avskaffas. Enligt förslaget skulle samtliga tingsrätter respektive fastighetsdomstolar vara behöriga att handlägga hyres- och bostadsrättstvister respektive arrendetvister. Utredningen föreslog vidare att ärenden enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och frågor om dispenser i arrendelagstiftningen skulle handläggas vid länsstyrelsen liksom vissa tillsynsuppgifter enligt bostadsförvaltningslagen.

Beträffande förfarandet föreslog utredningen att hyres- och arrendenämndsärendena med några undantag skulle handläggas enligt ärendelagen. Samtliga tvister som tingsrätten handlade sedan tidigare skulle även fortsättningsvis handläggas enligt rättegångsbalken.

Enligt förslaget skulle intresseledamöter, eller särskilda ledamöter som utredningen föreslog som beteckning, som huvudregel delta vid prövningen i tingsrätt och fastighetsdomstol av de hyres-, bostadsrätts- och arrendetvister som handlades enligt ärendelagen. Däremot skulle intresseledamöter varken delta i mål där handläggningen följde rättegångsbalken eller vid prövning i hovrätt eller Högsta domstolen.

Lagtekniskt föreslog utredningen att en hänvisning till ärendelagen och vissa särbestämmelser för processen skulle tas in i jorda-

balken. Nämndlagen och lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt skulle alltså upphävas.

Bland de föreslagna särreglerna för de ärenden som skulle handläggas enligt ärendelagen kan nämnas att sammanträde som regel skulle hållas, att tingsrätt respektive fastighetsdomstol skulle försöka förlika parterna samt att förhör med part under sanningsförsäkran skulle få hållas.

Utredningen föreslog att en ansökningsavgift skulle tas ut i samtliga mål och ärenden. Enligt förslaget skulle parterna också betala kostnaderna för bevisning. Utredningen föreslog att i de flesta ärenden som rörde bostadslägenhet, bostadsrättslägenhet, jordbruksarrende, bostadsarrende och fiskearrende skulle som huvudregel vardera parten svara för sin kostnad. För de tvister som skulle handläggas enligt rättegångsbalken skulle, enligt förslaget, den balkens bestämmelser om rättegångskostnad tillämpas. I ärenden angående lokalhyra, anläggningsarrende eller jakträttsupplåtelse föreslog utredningen att förlorande part normalt skulle ersätta vinnande part dennes kostnader.

Enligt förslaget skulle samtliga nämndärenden som vid domstol skulle handläggas enligt ärendelagen överklagas till hovrätt och Högsta domstolen. Ett generellt krav på prövningstillstånd för överklagande till hovrätt skulle enligt utredningen införas. Utredningen föreslog att de tvister som handlades enligt rättegångsbalken skulle följa den balkens överklaganderegler.

Utredningen föreslog vidare att den obligatoriska medlingen för lokalhyrestvist och anläggningsarrende skulle avskaffas. Likaså skulle den fristående medlingen och skiljeförfarandet avskaffas. Enligt förslaget skulle upplysningsverksamheten få en mer begränsad omfattning.

Beträffande den materiella rätten föreslog utredningen att avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet och lokal under vissa förhållanden skulle vara gällande utan nämndens tillstånd. Vidare skulle tiden under vilken hyresavtal avseende upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand inte ska vara förenad med förlängningsrätt utökas från två till fyra år.

Promemorian Alternativ till utredningsförslaget om hyres- och arrendenämnderna

Samarbetsorganisationen BAHS¹ uppdrog åt en särskild arbetsgrupp att lämna förslag på en alternativ lösning till 1997 års hyreslagstiftningsutrednings betänkande. I promemorian *Alternativ till utredningsförslaget om hyres- och arrendenämnderna* föreslog arbetsgruppen i augusti 1999 att för det fall en integration skulle ske med tingsrätterna, det i första hand borde ske genom inrättande av särskilda hyres- och arrendedomstolar inom ramen för tingsrättsorganisationen.

Arbetsgruppen föreslog i andra hand att hyres- och arrendetvisterna borde koncentreras till vissa domstolar och att särskilda sammansättningsregler skulle införas.

Ett annat förslag var att hyres- och arrendetvisterna skulle handläggas av fastighetsdomstolarna på nämndernas kansliorter. Arbetsgruppen lade också fram alternativet att godta utredningens förslag med ändringen att intresseledamöter inte skulle delta i själva prövningen av en tvist. Enligt förslaget skulle i stället tingsrätten i tvister kunna förordna en opartisk medlare och två intresseledamöter som hade till uppgift att lägga fram ett yttrande om bruksvärdeshyran som parterna fick anta eller förkasta. Detta yttrande skulle inte få frångås vid en efterföljande prövning om inte särskilda skäl förelåg. Sådan medling skulle också kunna förordnas av tingsrätten i vissa andra typer av hyres- och arrendetvister.

Enligt arbetsgruppens förslag skulle de särskilda domstolarna kunna pröva samtliga tvister mellan en hyresvärd och en hyresgäst och motsvarande tvister i fråga om arrende och bostadsrätt.

Arbetsgruppen uttalade beträffande upplysningsverksamheten att den inte såg några hinder mot att inom ramen för en särskild domstol ha en ganska omfattande sådan.

Regeringens skrivelse 1999/2000:106 Reformeringen av domstolsväsendet – en handlingsplan

Regeringen uttalade i den rubricerade skrivelsen, som överlämnades till riksdagen den 27 april 2000, att organisationsförslagen i 1997 års hyreslagstiftningsutrednings betänkande inte borde genomföras. I

¹ BAHS är en förkortning för Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation. Bostadsdomstolens uppgifter i BAHS togs sedan över av Svea hovrätt. År 2009 ersattes BAHS med HASSO.

stället borde arbetet inriktas på en administrativ samordning med tingsrätten på de orter där hyresnämnderna verkade.

Regeringens skrivelse 2000/01:112 Reformeringen av domstolsväsendet – information och uppföljning av handlingsplanen

Den 22 mars 2001 uttalade regeringen i rubricerad skrivelse att hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö hade såväl administrativ som judiciell bärkraft. Regeringen avsåg därför inte att föreslå organisatoriska förändringar för dessa nämnder.

Motsvarande gällde dock inte, enligt regeringen, för de övriga hyres- och arrendenämnderna. Regeringen uttalade därför att man avsåg att ge Domstolsverket i uppdrag att lämna förslag till hur dessa nämnder administrativt kunde knytas till tingsrätten vid respektive hyres- och arrendenämnds kansliort.

Riksdagen ställde sig bakom regeringens bedömning i denna skrivelse och i skrivelsen 1999/2000:106.

Promemorian Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna

Promemorian *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna* upprättades på initiativ av Justitiedepartementet av en arbetsgrupp utsedd av BAHS. I promemorian förordade arbetsgruppen att det skulle göras en generell översyn av nämndprocessen. Som ett alternativ vid en sådan översyn borde man, enligt arbetsgruppen, överväga om det inte skulle vara en lämpligare ordning att i en helt ny lag föreskriva att bestämmelserna i ärendelagen skulle gälla i den mån inte annat föreskrevs.

Bland de konkreta förslag som arbetsgruppen lämnade kan nämnas att beteckningen intresseledamot skulle bytas ut mot särskild ledamot. Vidare innehöll promemorian förslag om att det skulle införas ett principiellt förbud mot att åberopa nya omständigheter och bevis i hovrätt samt en möjlighet att utfärda preklusions- och s.k. stupstocks föreläggande vid handläggningen i nämnderna.

Rapporten Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder

Som aviserats i skrivelsen 2000/01:112 gav regeringen Domstolsverket i uppdrag att utreda och lämna förslag som administrativt och organisatoriskt knöt de *mindre* nämnderna till en tingsrätt. Regeringen uttalade att förändringarna borde leda till att aktuell tingsrätt tog över ansvaret för ledning, budget, personalförsörjning, lokaler m.m. Vidare uttalade regeringen att förslagen skulle innebära att nämndernas konfliktlösnings verksamhet bibehölls intakt samt att Domstolsverket i sitt uppdrag skulle beakta de förslag som fanns i BAHS promemoria.

Utredaren föreslog att de nio mindre hyres- och arrendenämnderna skulle slås samman till fem nämnder. Enligt förslaget skulle de mindre nämnderna ombildas till särskilda domstolar inom tingsrätten medan nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö skulle få ställning av specialdomstol. Hyresråden skulle därmed ges ställning av domare och rådmantjänster med huvudsaklig tjänstgöring vid hyres- och arrendedomstolen skulle inrättas.

Även Domstolsverkets utredare ansåg att processordningen vid en sådan hyres- och arrendedomstol borde bli föremål för en generell översyn. I det sammanhanget borde man, enligt utredaren, överväga om inte ärendelagen och rättegångsbalken skulle kunna tillämpas också i dessa domstolar. En särskild lag om hyres- och arrendedomstolar skulle då kunna begränsas till att innehålla bestämmelser om bl.a. sammansättning och medling.

I avvaktan på en generell översyn av processordningen föreslog utredaren att de regler som gällde för nämnderna, med några undantag, skulle tillämpas i domstolarna. Processen skulle, enligt utredaren, regleras i en ny lag om hyres- och arrendedomstolar.

Domstolsverkets utredare kom fram till att en tingsrätt inte skulle kunna hänskjuta ett mål för medling vid hyres- och arrendedomstolen. Vidare föreslog utredaren att man skulle avskaffa bestämmelsen om att nämnden kunde fungera som skiljenämnd.

Beträffande den upplysningsverksamhet som bedrevs av nämndsekreterarna uttalade utredaren att den i allt väsentligt borde kunna utföras inom ramen för en domstols verksamhet. Däremot borde rådmän endast mer undantagsvis svara för upplysningsverksamheten. Vidare ansåg utredaren att det borde övervägas att skapa en särskild upplysningscentral som var gemensam för hela riket.

Budgetpropositionen för år 2005 (prop. 2004/05:1, utg.omr. 4)

I budgetpropositionen för år 2005 (prop. 2004/05:1, utg.omr. 4) delade regeringen Domstolsverkets bedömning om att antalet nämnder borde minska till åtta. Verksamheten vid nämnderna i Växjö, Örebro, Gävle och Luleå skulle därmed föras över till övriga nämnder.

Regeringen uttalade att det var angeläget att det enkla förfarandet och de särskilda inslagen i nämndernas verksamhet, såsom medlingsverksamheten och upplysningsverksamheten, så långt möjligt bibehölls. Enligt regeringen var det för närvarande inte lämpligt att i någon större omfattning föra in dessa i domstol. De mindre nämnderna borde i stället samordnas administrativt med tingsrätten på respektive kansliort. Enligt regeringen skulle på så sätt den administrativa bärkraften stärkas samtidigt som de särskilda inslagen i verksamheten kunde bevaras.

Den föreslagna samordningen var alltså framför allt inriktad på administrativa frågor. I syfte att möjliggöra ett mer flexibelt och effektivt användande av personalresurserna och för att skapa samhörighet över myndighetsgränserna borde det enligt regeringen även finnas förutsättningar för ett arbetsutbyte mellan myndigheterna. Regeringen uttalade att detta t.ex. kunde ske genom att någon eller några intresserade domare fick fasta förordnanden som ordförande i hyres- och arrendenämnden.

En effektivare prövning av hyres- och arrendeärenden (prop. 2005/06:10)

I propositionen *En effektivare prövning av hyres- och arrendeärenden* (prop. 2005/06:10) lade regeringen fram dels förslag som syftade till att effektivisera förfarandet i hyres- och arrendenämnderna, dels förslag med anledning av att vissa nämnder administrativt samordnades med tingsrätterna.

De förstnämnda förslagen grundade sig på BAHS promemoria *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna*. Regeringen föreslog i detta avseende bl.a. följande:

- Möjligheten att avgöra en fråga utan deltagande av intresseledamöter skulle utökas.

- Ordföranden skulle vara behörig att ensam avgöra en fråga genom skiljedom om parterna begärde det.
- Möjligheten att avgöra ett ärende utan sammanträde skulle något utökas.
- En möjlighet till delegering av beredande uppgifter till kansli-personalen skulle införas.

Förslag med anledning av den administrativa samordningen med tingsrätten gick bl.a. ut på att det skulle införas en möjlighet till delegering av beredande uppgifter i en nämnd till anställda i en tingsrätt på samma ort och vice versa. Vidare skulle systemet med obligatoriska ersättare för ordförande och övriga ledamöter i hyres- och arrendenämnd avskaffas.

Förslaget ledde i båda delarna till lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2006.

Hyreslagsutredningen

Enligt direktiven ingick det i Hyreslagsutredningens uppdrag att bl.a. överväga möjligheten att överklaga vissa beslut av hyresnämnden. I betänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) föreslog utredningen att överklagandeförbudet beträffande beslut om förbehåll vid blockuthyrning (12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken) och avstående från besittningsskydd (12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken) skulle tas bort.

Förslaget har inte lett till lagstiftning.

Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling

Domstolsverket beslutade år 2008 att tillsätta ett projekt för kartläggning av organisationen och arbetsformerna vid de fem mindre hyres- och arrendenämnderna. Syftet var att identifiera utvecklingsområden och behov av författningsändringar. Som en del i uppdraget ingick att bedöma hur en gemensam riksupplysning skulle påverka organisationen.

I rapporten *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* presenterade projektet sina förslag. De gick bl.a. ut på att Domstolsverket borde begära dels författningsändringar i förordningen (1980:1030) med hyresnämnds-

instruktion för att möjliggöra en utvidgad delegation till personalen vid nämnderna, dels en översyn av nämndlagen för att möjliggöra en förnyelse av såväl processordningen som handläggningen av ärenden samt ett bättre utnyttjande av modern teknik.

Ett utvecklingsområde som projektet identifierade var möjligheten att dokumentera förhör genom ljud- och bildupptagningar. Andra områden som behandlades var frågan om prövningstillstånd, nämndens sammansättning, utökade möjligheter att avgöra mål på handlingarna, ansökningsavgifter och ersättning till vittnen.

Projektet valde däremot att inte lägga fram något förslag till en riksomfattande upplysningsverksamhet.

En iakttagelse som gjordes inom projektet var att den administrativa samordningen mellan myndigheterna fungerade väl och att chefer och medarbetare överlag var nöjda. I rapporten konstaterades dock att personalresurserna inte alltid användes så flexibelt och effektivt som vore önskvärt.

Hyresnämndsprojektet handlade primärt om nämndernas *inre* organisation och arbetsformer. I ett särskilt yttrande till rapporten uttryckte tre lagmän, som även var chefer för varsin samlokaliserad hyresnämnd, sin gemensamma uppfattning om hur hyresnämndernas yttre organisationsform fungerade. De framhöll att den valda organisationsmodellen var mindre lämplig. Lagmännen föreslog i första hand att man skulle införliva hyresnämnderna fullt ut med de samlokaliserade tingsrätterna. Som ett andrahandsalternativ framfördes att hyresnämnderna skulle bilda en helt egen organisation, antingen genom en sammanläggning till en enda gemensam myndighet eller genom en organisatorisk sammanläggning mellan vissa hyresnämnder.

Målutredningen

Målutredningen presenterade sina överväganden i betänkandet *Mål och medel – särskilda åtgärder för vissa måltyper i domstol* (SOU 2010:44). Utredningen hade närmast karaktär av modellutredning och lämnade därmed inga konkreta författningsförslag.

Målutredningen förordade att ett generellt krav på prövningstillstånd borde införas för överklagande till hovrätt. Kravet på prövningstillstånd skulle även gälla vid överklagande till hovrätt av beslut från hyres- och arrendenämnderna.

I betänkandet konstaterade Målutredningen att vissa mål som rör hyres- och bostadsrättstvister handläggs med förtur till följd av bestämmelser som föreskriver att de ska handläggas skyndsamt. Målutredningen väckte frågan om dessa måltyper verkligen har behov av särskilda åtgärder för att åstadkomma särskild skyndsamhet och således om det är motiverat att handlägga dessa mål med förtur. Vidare ifrågasatte utredningen om gällande ordning med förkortad instanskedja för hyresmålen och vissa arrendemål är motiverad.

2.2 Utgångspunkter för nuvarande kompetensfördelning

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter. Av 11 kap. 5 § regeringsformen följer att rättstvister mellan enskilda inte utan stöd av lag får avgöras av andra myndigheter än domstolar. Den allmänna principen, som ligger till grund för rättegångsbalken, är att alla tvistemål hör till de allmänna domstolarnas, dvs. tingsrätternas, hovrätternas och Högsta domstolens, kompetensområde om inte annat är särskilt föreskrivet.

För förvaltningsmyndigheternas del bestäms deras kompetens i stället vanligen genom uttryckliga bemyndiganden (Strömberg m.fl., *Allmän förvaltningsrätt*, 25 uppl., 2011, s. 236). Sådana bemyndiganden för hyres- och arrendenämnderna finns i bl.a. jordabalken.

Hyres- och arrendenämnderna är behöriga att medla i samtliga hyres- och bostadsrättstvister respektive arrendetvister. De kan även vara skiljenämnd i sådana tvister utom då den materiella rätten hindrar detta. Nämnderna har däremot behörighet att pröva endast de tvister som framgår av bemyndigandena. De hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som inte enligt uttryckliga bemyndiganden ska handläggas av hyresnämnderna handläggs alltså i de allmänna domstolarna eller av Kronofogdemyndigheten.

En arrendenämnds uppgifter anges på ett översiktligt plan i 8 kap. 30 § jordabalken. Där föreskrivs att arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § jordabalken samt övriga frågor som enligt jordabalken ankommer på nämnden. Vidare framgår att nämnden även kan vara skiljenämnd i arrendetvister. I paragrafen anges också att

närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag. Sådana finns i nämndlagen.

I 1 § första stycket nämndlagen finns en uttömmande uppräkningslista av arrendenämndernas uppgifter. Där anges att arrendenämnd har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,
4. vara skiljenämnd i arrendetvist,
5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

En hyresnämnds uppgifter anges på ett översiktligt plan i 12 kap. 69 § jordabalken. Enligt bestämmelsen har hyresnämnd till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt samma kapitel ankommer på nämnden. Vidare föreskrivs att nämnden även kan vara skiljenämnd i hyrestvister. Även beträffande hyresnämnder meddelas närmare föreskrifter i nämndlagen.

På motsvarande sätt som för arrendenämnd innehåller 4 § första stycket nämndlagen en uttömmande uppräkningslista av en hyresnämnds uppgifter. Där anges att hyresnämnd har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i

andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.²

2.3 Hyres- och arrendenämnderna

2.3.1 Organisation

I 8 kap. 29 § respektive 12 kap. 68 § jordabalken föreskrivs att det i varje län ska finnas en arrendenämnd respektive en hyresnämnd. Av samma paragrafer följer att regeringen dock kan bestämma att annat område än län ska utgöra verksamhetsområde för arrendenämnd respektive hyresnämnd.

Av förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd framgår att det för närvarande finns åtta hyresnämnder respektive arrendenämnder. Nämnderna har kansliort i Stockholm, Västerås, Linköping, Jönköping, Malmö, Göteborg, Sundsvall respektive Umeå. En arrendenämnds kansligöromål utförs av hyresnämnd med samma verksamhetsområde som arrendenämndens.

Verksamhetsområdet för respektive hyres- och arrendenämnd framgår av tabell 2.1.

² I prop. 2012/13:1, utg.omr. 18, lämnar regeringen förslag till en lag (2012:000) om uthyrning av egen bostad samt föreslår en del ändringar i jordabalken, nämndlagen, bostadsrättslagen och lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Enligt förslagen ska hyresnämnd pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen om uthyrning av egen bostad. Vid tidpunkten för detta betänkandes tryckning har riksdagen inte behandlat förslagen i propositionen.

Tabell 2.1 Verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd

Hyresnämnd/Arrendenämnd	Län eller kommuner som ingår i verksamhetsområdet
Hyres- och arrendenämnden i Stockholm	Stockholms och Gotlands län
Hyres- och arrendenämnden i Västerås	Uppsala, Södermanlands, Västmanlands och Dalarnas län
Hyres- och arrendenämnden i Linköping	Östergötlands och Örebro län
Hyres- och arrendenämnden i Jönköping	Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län samt Essunga, Falköpings, Gråstorps, Gullspångs, Götene, Hjo, Karlsborgs, Lidköpings, Mariestads, Skara, Skövde, Tibro, Tidaholms, Töreboda och Vara kommuner
Hyres- och arrendenämnden i Malmö	Skåne och Blekinge län
Hyres- och arrendenämnden i Göteborg	Hallands och Värmlands län samt Ale, Alingsås, Bengtsfors, Bollebygds, Borås, Dals-Eds, Färgelanda, Göteborgs, Herrljunga, Härryda, Kungälv, Lerums, Lilla Edets, Lysekils, Marks, Melleruds, Munkedals, Mölndals, Orusts, Partille, Sotenäs, Stenungsunds, Strömstads, Svenljunga, Tanums, Tjörns, Tranemo, Trollhättans, Uddevalla, Ulricehamns, Vårgårda, Vänersborgs, Åmåls och Öckerö kommuner
Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall	Gävleborgs, Västernorrlands och Jämtlands län
Hyres- och arrendenämnden i Umeå	Västerbottens och Norrbottens län

Som framgår kan det geografiska avståndet mellan en enskild och nämnden vara betydande. Förordningen föreskriver dock att 18 tingsrätter fördelade över landet är skyldiga att på en nämnds vägnar ta emot handlingar i arrendenämnds- och hyresnämndsärenden som rör fastighet i det län inom vilket tingsrättens kansli är beläget. De angivna tingsrätterna ska även lämna upplysningar åt allmänheten och tillhandahålla ansökningsblanketter.

De geografiskt stora verksamhetsområdena medför också en hel del resande för många av medarbetarna vid nämnderna. Det är mycket vanligt att sammanträden hålls utanför kansliorten. Som exempel kan

nämns att Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, enligt uppgift från nämnden, under år 2011 höll drygt 60 procent av sammanträdena utanför kansliorten. Den totala restiden där motsvarade i princip den totala sammanträdestiden.

Det finns dock en förhållandevis stor variation mellan nämnderna vad gäller resandet. Ett hyresråd har t.ex. uppgett att han årligen kör cirka 1 500 mil i tjänsten. På en annan hyres- och arrendenämnd har man uppskattat att varje hyresråd reser cirka 600 mil per år.

Enligt 3 § första stycket respektive 6 § första stycket nämndlagen är hyresråd ordförande i hyres- och arrendenämnden. Ett av hyresråden i var och en av de tre största hyres- och arrendenämnderna, dvs. nämnderna i Stockholm, Göteborg respektive Malmö, ska vara chef för nämnden. Dessa nämnder ska alltså ha en egen myndighetschef. För närvarande har cheferna för nämnderna i Stockholm respektive Göteborg tidsbegränsade anställningar som chef. I Stockholm uppbärs anställningen av ett av hyresråden medan lagmannen vid Göteborgs tingsrätt har ett personligt förordnande som myndighetschef för nämnderna i Göteborg.

Övriga nämnder, dvs. de i Västerås, Linköping, Jönköping, Sundsvall och Umeå, är administrativt knutna till tingsrätten på respektive ort med tingsrättslagmannen som chef. På dessa orter är tingsrätten respektive hyres- och arrendenämnden självständiga myndigheter men har gemensamma funktioner för bl.a. personal- och ekonomiadministration.

Hyres- och arrendenämnderna ingår i Sveriges Domstolar. Detta innebär bl.a. att de har samma verksamhetsstöd som de allmänna domstolarna. Även för nämnderna ansvarar Domstolsverket för att i administrativt hänseende leda och samordna verksamheten.

Närmare bestämmelser om hyres- och arrendenämndernas organisation finns i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion. I denna föreskrivs bl.a. att det för varje hyresnämnd ska finnas en arbetsordning. Denna ska innehålla bestämmelser om grunderna för fördelningen av arbetsuppgifterna och de övriga bestämmelser som behövs för verksamheten i hyresnämnden.

Huvudregeln är att ärendena vid nämnderna ska fördelas mellan de organisatoriska enheterna genom lottning. Undantag från kravet på lottning får bl.a. göras för ärenden från en viss del av verksamhetsområdet.

2.3.2 Personal

I tabell 2.2 finns en uppställning över personalen vid respektive hyres- och arrendenämnd. Uppgifterna har hämtats in från Domstolsverket och från hyres- och arrendenämnderna vid olika tillfällen under december 2011–april 2012. Syftet med redovisningen är att ge en ungefärlig bild över nämndernas respektive storlek och över hur de anställda fördelar sig mellan olika personalkategorier. Antalet anställda varierar över tid och vi gör därför inte anspråk på att tabellen är helt exakt.

I tabellen finns uppgifter också om årsarbetskraften vid respektive nämnd. Vid första anblick kan dessa uppgifter framstå som svåra att förena med uppgifterna om antalet anställda vid nämnderna. Differensen kan t.ex. förklaras med att samtliga anställningar inte är på heltid. En annan omständighet är att det förekommer att kostnaden för en del av en annan myndighets personal konteras på hyresnämndens kostnadsställe. Så kan t.ex. vara fallet när en hyresnämnd anlitar en expeditionsvakt som är anställd vid annan myndighet, för t.ex. posthantering.

Som har framgått är hyresråden ordförande i hyres- och arrendenämnderna. Det finns sammanlagt 28 hyresråd. I nämnderna arbetar även totalt 43 nämnd- eller beredningssekreterare. De utgör därmed den största personalkategorin. Andra anställningar som förekommer vid någon eller några av nämnderna är befattning som beredningschef, chefsadministratör, domstolssekreterare, expeditionsvakt, informatör, jurist, registrator samt registratorsassistent.

Tabell 2.2 Personal vid hyres- och arrendenämnderna

Hyres- och arrendenämnd	Hyresråd	Nämnd- och beredningssekreterare	Övrig personal ³	Årsarbetskraft ⁴
Hyres- och arrendenämnden i Stockholm	9	16	7	30,27
Hyres- och arrendenämnden i Göteborg	4	7	3	13,93
Hyres- och arrendenämnden i Malmö	4	7	1	11,85
Hyres- och arrendenämnden i Västerås	3	3	1	6,96
Hyres- och arrendenämnden i Linköping	2	3	-	4,44
Hyres- och arrendenämnden i Umeå	2	3	-	4,29
Hyres- och arrendenämnden i Jönköping	2	2	-	4,09
Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall	2	2	-	3,14
Totalt:	28	43	12	78,98

Medarbetarnas uppfattning om arbetsituationen

Inom hyres- och arrendenämnderna bedrivs kvalitetsarbete, bl.a. av en inrättad kvalitetsgrupp. Hyres- och arrendenämndernas kvalitetsgrupp redovisade i mars 2011 förslag till verksamhetsförbättringar i rapporten *Utveckling av hyres- och arrendenämndernas arbetsformer och webbplats, m.m.*

Inom ramen för kvalitetsprojektet genomfördes under perioden maj–september 2010 intervjuer med i princip samtliga medarbetare vid hyres- och arrendenämnderna. Vid intervjuerna fick medarbetarna besvara frågor om bl.a. organisation, arbetsformer och stress. En översiktlig sammanställning över intervjuerna finns intagen i bilaga A till rapporten.

Av sammanställningen framgår att de allra flesta medarbetare, dock inte alla, ansåg att organisation och arbetsformer fungerade ganska

³ I denna kategori ingår befattning som beredningschef, chefsadministratör, domstolssekreterare, expeditionsvakt, informatör, jurist, registrator, registratorsassistent och sekreterare.

⁴ Uppgiften om årsarbetskraft avser 2011.

bra. Många uttryckte samtidigt att man borde undersöka om inte nämnderna kunde bli effektivare och förbättra sina handläggningsrutiner (bilaga A s. 2).

Medarbetarna fick besvara frågan om vad som var viktigast att prioritera för att göra nämnderna bättre och hur man borde arbeta i framtiden. Som ett axplock av de förslag som framfördes antecknades bl.a. följande allmänna synpunkter (bilaga A s. 6).

Nämnderna måste få vara kvar och vi fortsätta med vårt viktiga arbete. Se över nämndernas organisation i stort. Lagreformer behövs.

Minska nämndernas isolering och öka kontakterna med andra domstolslag; mer tjänstgöring i tingsrätt och adjunktion i hovrätten. Utbyte och variation är stimulerande och engagerande! Vi är alltför anonyma i nämnderna och borde visa mer vilken tillgång vi är i samhället och vad vi är bra på! Vi borde kunna marknadsföra oss som medlare på olika sätt.

Medarbetarna fick också svara på en fråga om de upplevde stress i det dagliga arbetet. I sammanställningen över svaren antecknades följande (bilaga A s. 5).

De allra flesta upplever ingen negativ stress i arbetet men det förekommer. Arbetet innehåller naturliga arbetsanhopningar bl.a. beroende på ärendetillströmningen men det ger sällan upphov till stress. Det är i stället organisatoriska och personalpolitiska förhållanden/orsaker som ger upphov till stress.

Hyresrådets arbetsförhållanden har också genom Domstolsverket blivit föremål för undersökning. Konsultbolaget Ernst & Young AB fick nämligen i maj 2011 i uppdrag att genomföra en översyn av ordinarie domares och hyresråds arbetssituation. Resultaten presenterades i november 2011 i slutrapporten *Översyn av ordinarie domares och hyresråds arbetssituation*.

Inom ramen för uppdraget genomfördes djupintervjuer med ordinarie domare i tingsrätt, hovrätt, förvaltningsrätt och kammarrätt samt hyresråd.⁵ För att verifiera den bild som framkommit vid intervjuerna och för att göra en fördjupad analys möjlig genomfördes även en webbenkät. Enkäten innehöll frågor om bl.a. organisation och arbetsformer, styrning, ledning samt arbetsbelastning. Den skickades ut till samtliga hyresråd som inte hade deltagit i en djupintervju. För hyresrådets del uppgick svarsfrekvensen till 71 procent (15 av 21 hyresråd).

⁵ Totalt fyra hyresråd från hyres- och arrendenämnderna i Göteborg, Sundsvall och Umeå deltog i intervjuerna.

Undersökningen visade att både de ordinarie domarna och hyresråden totalt sett var relativt nöjda med sin arbetssituation. Hyresråden var, tillsammans med domare i kammarrätt, de som generellt var mest nöjda med sin arbetssituation. Det genomsnittliga värdet, på en femgradig skala där värdet "5" motsvarar "i mycket hög grad", angavs för dessa grupper till 3,9. Hyresråden var den kategori där störst andel, nämligen en femtedel, angav det högsta värdet, alltså "5", som svar på hur nöjda de var med sin arbetssituation (rapporten s. 1 och bilaga 1 s. 37).

I enkäten ombads respondenterna att också ta ställning till 22 specifika faktorerers betydelse för den egna arbetssituationen. De fick även ange hur nöjda de var med situationen avseende dessa faktorer. Samma femgradiga skala användes för svarsalternativen.

På frågan om i vilken grad organisationsformen har *betydelse* för arbetssituationen uppgick det genomsnittliga värdet för hyresråden till 3,9. Det genomsnittliga värdet för *nöjdheten* med organisationen uppgick för samma kategori till 3,6 (bilaga 1 s. 15).

Beträffande frågan om i vilken grad ledningens sätt att styra verksamheten har *betydelse* för arbetssituationen uppgick det genomsnittliga värdet för hyresråden till 3,6. För samma faktor uppgick *nöjdheten* till 3,2 (bilaga 1 s. 21).

Beträffande arbetsbelastningen visade intervjuerna med hyresråden att de över lag upplever sin arbetsbelastning som rimlig. Hyresråden bedömde att det finns goda möjligheter att uppnå ett tillfredsställande arbetsresultat under normal arbetstid. Det förekommer dock en del övertidsarbete. I rapporten konstaterades vidare att arbetet vid hyres- och arrendenämnderna innebär en del resande. De intervjuade hyresråden ansåg dock inte att det sker i en sådan utsträckning att man upplever det som betungande (rapporten s. 28).

Även enkäten innehöll frågor om arbetsbelastningen. Det genomsnittliga värdet för arbetsbelastningens *betydelse* för arbetssituationen uppgick till 4,5 för hyresråden. Det genomsnittliga värdet för *nöjdheten* med arbetsbelastningen uppgick till 3,9 för hyresråden. Enkäten visade att hyresråden är mer nöjda med arbetsbelastningen än domarna. Som exempel kan nämnas att motsvarande värde för domare vid tingsrätt och i hovrätt var 3,1 (bilaga 1 s. 34).

2.3.3 Ekonomi

Hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg respektive Malmö är administrativt självförsörjande och har egen budget. De hyres- och arrendenämnder som är administrativt knutna till en tingsrätt har gemensam budget med tingsrätten.

Utgångspunkten är att lönekostnader och övriga kostnader som är hänförliga till hyres- och arrendenämnden ska konteras på nämndens kostnadsställen. Det är vanligt att förvaltningskostnaderna huvudsakligen fördelas på hyres- och arrendenämnden efter en viss schablon. På en del ställen konterar man en mindre andel av den administrativa personalens löner på hyres- och arrendenämnderna. Andra tingsrätter låter i stället hela kostnaden belasta tingsrätten.

Av inhämtade uppgifter från Domstolsverket framgår att kostnaderna för hyres- och arrendenämndernas verksamhet under år 2011 uppgick till 80 156 tkr. I denna totalkostnad ingår overheadkostnader⁶ som Domstolsverket fördelar ut på myndigheterna inom Sveriges Domstolar. Kostnaderna för hyres- och arrendenämnderna har varit relativt konstanta under de tre senaste åren. För år 2009 uppgick totalkostnaden till 81 866 tkr och för år 2010 till 82 311 tkr.⁷

Den genomsnittliga styckkostnaden för ett avgjort ärende i hyres- och arrendenämnden var under år 2011 3 011 kr.⁸ Om man bortser från de ärenden som avser avstående av besittningsskydd för bostad och lokal uppgår styckkostnaden i stället till nästan 5 900 kr per ärende.⁹ Antalet avgjorda ärenden per årsarbetskraft uppgick för samma år totalt sett till 337 stycken.¹⁰ Vid en exkludering av de ärenden som avser avstående av besittningsskydd för bostad och lokal var antalet avgjorda ärenden per årsarbetskraft cirka 160.

⁶ Kostnader för lokaler och för Domstolsverkets verksamhet etc.

⁷ Sveriges Domstolars årsredovisning 2011 s. 59.

⁸ Sveriges Domstolars årsredovisning 2011 s. 59.

⁹ Beräkningen tar sin utgångspunkt i hyres- och arrendenämndernas tidredovisning. Uppgiften om den beräknade styckkostnaden kan därför vara behäftad med viss osäkerhet.

¹⁰ Sveriges Domstolars årsredovisning 2011 s. 59.

2.3.4 Kort om förfarandet

Allmänt

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter. Detta innebär att förvaltningslagen (1986:223) i och för sig är tillämplig vid handläggning av ärenden i nämnderna.¹¹ Av 3 § förvaltningslagen följer dock att om en annan lag eller en förordning innehåller någon bestämmelse som avviker från förvaltningslagen gäller den bestämmelsen. Regler om processen i hyres- och arrendenämnderna finns i nämndlagen. Genom dessa förfaranderegler har därmed förvaltningslagen i praktiken väsentligen satts ut spel (Hellners m.fl., *Förvaltningslagen med kommentarer*, tredje upplagan, 2010, s. 66). I en del avseenden är dock förvaltningslagen tillämplig vid hyres- och arrendenämnderna. Nämnderna kan t.ex. avvisa ett ombud med stöd av 9 § förvaltningslagen. Vidare gäller bestämmelserna om myndigheternas serviceskyldighet i 4 och 5 §§ förvaltningslagen.

Sammansättning

Arrendenämnden ska som huvudregel bestå av ett hyresråd som ordförande och två andra ledamöter, s.k. intresseledamöter. Av de senare ska den ene ledamoten såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden. Den andre ledamoten i arrendenämnden ska vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator (2 § första stycket nämndlagen).

Även hyresnämnden ska som huvudregel bestå av ett hyresråd som ordförande och två andra ledamöter. Av de senare ska den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I de flesta ärendetyper som gäller bostadsrätt ska vad som sägs om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden (5 § första stycket nämndlagen).

I vissa fall ska hyresnämnden, i stället för ovan nämnda sammansättning, bestå av två lagfarna ledamöter. Så är fallet vid prövning av

¹¹ I betänkandet En ny förvaltningslag (SOU 2010:29) föreslår Förvaltningslagsutredningen att förvaltningslagen får en ny utformning. En sammanställning över remissvaren finns i Ds 2010:47.

frågor enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) angående förhandlingsklausuler, ersättning till hyresgästorganisation för förhandlingsarbete, vissa hyresvillkor, tvist om förhandlingsordning eller skadestånd. Denna sammansättning för hyresnämnden gäller också i ärenden, i vilka de intresseledamöter som ska ingå enligt huvudregeln, har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten (5 a § nämndlagen).

Om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det får hyresnämnd anlita en utomstående expert att biträda nämnden (5 § andra stycket nämndlagen). Motsvarande möjlighet finns inte för arrendenämnden.

Ordförande i arrendenämnden respektive hyresnämnden har behörighet att ensam vidta förberedande åtgärd, pröva frågor om avisering av ansökan eller avskrivning av ärende samt handlägga överklagande. Vidare kan ordföranden ensam medla när så lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro. I vissa fall kan arrendenämnden respektive hyresnämnden även avgöra ärenden i sak utan deltagande av intresseledamöter. Det gäller dels 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, dels prövning av fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

Nämndlagen möjliggör under vissa förutsättningar delegation av förberedande åtgärder till annan anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden (2 § tredje stycket). Frågan om delegation behandlas närmare i kapitel 6.

Förfarande

Enligt nämndlagens forumregler tas ärenden upp av den arrendenämnd respektive hyresnämnd inom vars område aktuell fastighet är belägen (1 § andra stycket respektive 4 § andra stycket nämndlagen).

Nämndlagen reglerar i delvis skilda avsnitt vilka krav som ställs på en ansökan och det närmare förfarandet för de olika ärendetyperna.

En arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist får, under förutsättning att tvisten inte är anhängig vid domstol eller hos skiljemän, av part hänskjutas till nämnd för medling i tvisten eller för prövning av denna. Om en tvist är anhängig vid domstol kan domstolen besluta

att tvisten före målets avgörande i sin helhet eller till viss del ska hänskjutas till nämnd för medling (7 § nämndlagen).

En arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist hänskjuts av part till nämnden genom en skriftlig ansökan. 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 (8 § första och andra styckena nämndlagen).

Ansökan ska innehålla uppgift om parternas namn och hemvist samt den berörda fastighetens adress eller fastighetsbeteckning. Vidare ska den innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet eller, om ansökan endast avser medling, tvistens beskaffenhet (8 § tredje stycket nämndlagen). Hyresnämnden tillhandahåller ansökningsblanketter. Nämnderna tar inte ut någon ansökningsavgift.

Därefter kan skriftväxling mellan parterna förekomma. Nämnden ska kalla parterna till ett sammanträde. Om en part ska inställa sig personligen får nämnden förelägga vite. Det finns dock situationer när sammanträde inte behöver hållas. En sådan är om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter. Sedan ett lämpligt antal typfall av sådana tvister har prövats får nämnden, med ledning av dessa, avgöra övriga tvister utan sammanträde om det är uppenbart att sådant inte behövs. Sammanträde behöver inte heller hållas om ärendet inte ska prövas i sak och medling inte heller ska ske eller om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs (9 § nämndlagen).

En av hyresnämndens ärendetyper som kan resultera i mycket omfattande ärenden är s.k. strandade förhandlingar enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en förhandling enligt förhandlingsordning har avslutats utan att överenskommelse träffats eller om det mot förhandling har mött visst hinder får hyresvärden eller hyresgästen hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett.

Motparter till hyresvärden är i dessa ärenden varje enskild hyresgäst, vilka i vissa fall kan uppgå till tusentals. Antalet parter kan alltså vara så stort att det i praktiken inte ens är möjligt att registrera varje enskild aktör. I ärenden med ett stort antal parter är det därför mycket vanligt att nämnden tar en informell kontakt med de förhandlande ombuden och kallar dessa till nämnden i syfte att söka träffa en förhandlingsöverenskommelse. I detta skede brukar intresseleda-

möter vanligen inte delta. Den informella medlingsmetoden, som ganska ofta leder till att förhandlingsöverenskommelser träffas, saknar lagstöd. Vidare har det vid ett par tillfällen förekommit att båda parter redan före strandning och alltså före anhängiggörandet har kontaktat en hyresnämnd med önskemål om medling. Medling har då ägt rum utom rätta som en ren serviceåtgärd från nämndens sida. Det förekommer också att en part kontaktar nämnden när en strandning kan bli aktuell och efterhör om någon vid nämnden kan vara medlare för att undvika en tvist vid hyresnämnden.

Nämndlagen innehåller också bestämmelser som anger vad som gäller i olika situationer när sökanden respektive motparten underlåter att inställa sig till sammanträdet (10 och 11 §§ nämndlagen).

Av 12 § nämndlagen framgår att nämnden ska klargöra tvistefrågorna. Samma bestämmelse föreskriver den långtgående skyldigheten för nämnden att verka för att parterna träffar en överenskommelse. Även om medling inte har begärts ska nämnden nämligen försöka förlika parterna. Dessutom ska nämnden, om parterna inte kan förlikas efter förslag från någondera parten, lägga fram ett förlikningsförslag, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Ett medlingssammanträde är inte offentligt (12 b § nämndlagen).

Lagen innehåller också särbestämmelser för vissa ärendetyper. Vid lokalmedling ska hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller i frågan om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar (12 a § första stycket nämndlagen). På motsvarande sätt ska arrendenämnden i samband med medling vid uppsägning av anläggningsarrende yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden, om jordägaren eller arrendatorn begär det (12 a § andra stycket nämndlagen). Som exempel på anläggningsarrende kan nämnas vindkraftverk.

Frågor som avser godkännanden av förbehåll, andra avtalsvillkor och överenskommelser prövas också av nämnden efter ansökan som ska vara skriftlig. För dessa frågor föreskriver lagen att ansökan bör innehålla de omständigheter som åberopas till stöd för ansökningsen. Om det inte kan anses obehövt ska sökanden och annan som ärendet angår i dessa fall kallas att inställa sig till ett sammanträde (14 § nämndlagen).

I 15 § nämndlagen finns bestämmelser om skiljemannaförfarande. Nämndernas uppgift som skiljenämnd kommer att behandlas närmare i avsnitt 3.4.

Beträffande ärenden om förhandlingsordning eller upprustningsföreläggande och ärende angående förvärv av arrendeställe samt ombildning till bostadsrätt m.m. finns bestämmelser om krav på ansökan och om handläggningen i 15 a, 16 och 16 e §§ nämndlagen.

Ett avsnitt i nämndlagen innehåller generella bestämmelser om bevismedel etc. Där föreskrivs att nämnden ska verka för att utredningen i ärendet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. I sammanhanget ska nämnden, såvitt det är möjligt, se till att onödig utredning inte förebringas (16 f § nämndlagen). Nämnden får hämta in nödvändig utredning. Om det finns anledning ska t.ex. nämnden, eller den nämnden beslutar, besiktiga den fastighet som ärendet rör (17 § nämndlagen). Det kan också bli aktuellt för nämnden att besiktiga olika jämförelseobjekt i ärenden om fastställande av hyra eller arrendeavgift.

Nämnden får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om någon part begär det och förhöret krävs för utredningen. Om nämnden anser att bevisningen kan föras på annat sätt med avsevärt mindre besvär eller kostnad får förhöret dock inte hållas (19 a § nämndlagen).

I tingsrätt ska en berättelse som lämnas i bevissyfte som huvudregel dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning (6 kap. 6 § första stycket rättegångsbalken). Denna möjlighet saknas för hyres- och arrendenämnden (5 kap. 9 § andra stycket rättegångsbalken).

Den som inte är part men som efter kallelse av nämnden har inställt sig för att höras i ärendet har rätt till ersättning av allmänna medel (19 § nämndlagen). Kostnaden ska stanna på staten och part som har åberopat ett vittnesförhör behöver alltså inte ersätta vittnet.

Enligt 17 § förvaltningslagen får ett ärende inte avgöras utan att en part har underrättats om och fått tillfälle att yttra sig över en uppgift som har tillförts ärendet genom någon annan. Ärendet får dock avgöras utan att så har skett bl.a. om avgörandet inte går parten emot, om uppgiften saknar betydelse eller om åtgärderna av någon annan anledning är obehövlige.

Nämndlagen innehåller också ett avsnitt med övriga bestämmelser om förfarandet. Av dessa framgår bl.a. att nämnden ska handlägga ärenden skyndsamt (26 §). Enligt hänvisning i 28 § nämndlagen ska bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare tillämpas också på ledamöterna i nämnden. Vidare finns bestämmelser om delgivning och expediering av beslut (30 § nämndlagen).

Genom hänvisning i nämndlagen är även bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken tillämpliga i nämnderna. Kapitlet behandlar frågor

om bl.a. offentlighet och ordning vid domstol. I kapitlet finns också bestämmelser om formerna för parternas och andras deltagande i sammanträden.

Enligt 5 kap. 10 § första stycket rättegångsbalken är huvudregeln att parter och andra som ska delta i ett sammanträde ska infinna sig i rättssalen eller där sammanträdet annars hålls. Av bestämmelsens andra stycke följer att rätten (nämnden), om det finns skäl för det, får besluta att deltagandet i stället ska ske genom telefon- eller videokonferens. I lagen anges ett par omständigheter som rätten (nämnden) särskilt ska beakta vid bedömningen av om det finns skäl för ett deltagande per telefon eller video. Det är dels de kostnader eller olägenheter som skulle uppkomma om den som ska delta i sammanträdet måste infinna sig i rättssalen, dels den omständigheten att någon som ska delta i sammanträdet känner påtaglig rädsla för att vara närvarande i rättssalen. Enligt bestämmelsens tredje stycke får ett deltagande per telefon eller video inte ske om det är olämpligt med hänsyn till ändamålet med personens inställelse och övriga omständigheter.

Enligt 5 kap. 11 § rättegångsbalken får rätten (nämnden), om det finns skäl för det, besluta att syn ska hållas genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring. Så får dock inte ske om det är olämpligt med hänsyn till bevisningens art och övriga omständigheter.

Nämnden avgör ärenden genom beslut. Beträffande omröstning innehåller nämndlagen en hänvisning till 16 kap. rättegångsbalken. Ordföranden ska dock säga sin mening först (20 § nämndlagen). Om beslutet går någon part emot ska de skäl som ligger till grund för beslutet framgå. Även andra beslut ska motiveras om det behövs (21 § första stycket nämndlagen). Återkallas en ansökan ska ärendet skrivas av (8 § sjätte stycket nämndlagen).

När nämnden håller sammanträdet ska normalt beslut i ärendet meddelas samma dag. Om detta inte är möjligt, på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet, ska beslutet meddelas inom två veckor om det inte finns synnerligt hinder mot det (21 § tredje stycket nämndlagen).

Ingår parterna en förlikning i ett ärende ska nämnden på begäran av parterna stadfästa förlikningen genom beslut (21 b § nämndlagen). En förlikning som nämnden har stadfäst får verkställas som lagakraftäggande dom om hovrätten inte bestämmer något annat (32 § tredje stycket nämndlagen).

Ett antal uppräknade beslut av nämnden har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut (22 § första stycket nämndlagen). Vidare får en del av nämndens beslut, utöver en stadfäst förlikning, verkställas som en lagakraftäggande dom (32 § nämndlagen). Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen om omprövning av beslut tillämpas inte i nämnderna (22 § andra stycket nämndlagen).

Parterna svarar själva för sina kostnader vid nämnden.

Överklagande av hyresnämndens beslut

Hyresnämndens beslut får med en del undantag överklagas (se 23 § nämndlagen med där införda hänvisningar). Bland undantagen kan nämnas tillstånd till lägenhetsbyte och till upplåtelse av lägenhet i andra hand samt godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd till bostad eller lokal. Överklagandet tas beträffande beslut från samtliga hyresnämnder upp av Svea hovrätt och handläggs där på en av avdelningarna, nämligen avdelning 2.

Vid handläggningen i Svea hovrätt tillämpas en särskild förfarandelag – lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (nedan hovrättslagen).

Av hovrättslagen framgår att hovrätten ska tillämpa 52 kap. rättegångsbalken (Om överklagande av beslut), om inte annat följer av hovrättslagen eller annan lag. Prövningstillstånd krävs dock inte för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut (2 § hovrättslagen).

Hovrätten ska bestå av tre lagfarna domare vid avgörande av ett hyresmål. Intresseledamöter ska således inte delta i avgörandet.

Hovrätten ska verka för att utredningen i målet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet. I sammanhanget ska hovrätten, om det är möjligt, se till att onödig utredning inte läggs fram (4 § hovrättslagen).

Enligt 52 kap. 7 § andra stycket rättegångsbalken får det överklagade beslutet inte ändras såvitt angår motpartens rätt utan att han eller hon har getts tillfälle att yttra sig.

Hovrätten avgör majoriteten av hyresmålen efter föredragning. Om det kan antas vara till fördel för utredningen får hovrätten hålla muntlig förhandling om viss fråga eller i målet i dess helhet (5 § första stycket hovrättslagen). Muntlig förhandling ska hållas om en part begär det samt förhandlingen inte är obehövlig och inte heller särskilda skäl talar emot det (5 § andra stycket hovrättslagen).

Har hyresnämnden hört ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen får nämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset har tagits upp på nytt i hovrätten. En sådan ändring får dock göras om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyresnämnden antagit (7 § hovrättslagen).

Det finns inget som hindrar att en part vid överklagande av hyresnämndens beslut till stöd för sin talan åberopar omständigheter och bevis som inte tidigare har åberopats.

Ett antal uppräknade beslut av Svea hovrätt i hyresmål har rättskraft (8 § hovrättslagen).

I hovrätten tillämpas bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken om rättegångskostnader. För ett stort antal ärenden finns det dock undantagsbestämmelser som innebär att vardera parten ska svara för sin rättegångskostnad i hovrätten om inte parten agerat vårdslöst eller försumligt (se t.ex. 12 kap. 73 § jordabalken).

Svea hovrätts beslut får inte överklagas (10 § hovrättslagen).

Överklagande av arrendenämndens beslut

Arrendenämndens beslut får med en del undantag överklagas (se 23 a § nämndlagen med där införda hänvisningar). Till skillnad från vad som gäller för överklagande av beslut från hyresnämnden överklagas arrendenämndens beslut till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Samtliga hovrätter handlägger alltså överklaganden av beslut från arrendenämnd.

Hovrätten är normalt domför med tre lagfarna ledamöter. Om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det får även ett tekniskt råd ingå i hovrätten (8 kap. 31 b § jordabalken).

Vid handläggningen av ett överklagande tillämpas, om inte annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden (nedan ärendelagen) som gäller vid överklagande av tingsrätts beslut. Prövningstillstånd krävs dock inte för att hovrätten ska pröva arrendenämndens beslut (8 kap. 31 a § jordabalken).

Förfarande som följer ärendelagen är normalt skriftligt. Sammanträde **bör** dock hållas när detta kan antas vara till fördel för utredningen eller främja ett snabbt avgörande av ärendet (13 § ärendelagen). Om det begärs av en enskild part **ska** domstolen hålla sammanträde. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte ska prövas i sak, om avgörandet inte går parten emot eller om ett

sammanträde på grund av någon annan särskild omständighet inte behövs (14 § ärendelagen).

Ärendelagen tillåter att vittnesförhör hålls vid sammanträde (24 § ärendelagen). Enligt en kompletterande bestämmelse i 8 kap. 31 c § jordabalken får även förhör med part under sanningsförsäkran hållas.

Av 32 § ärendelagen framgår att i ett ärende där enskilda är motparter till varandra får domstolen med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken förplikta den ena parten att ersätta den andra parten för dennes kostnader i ärendet.

Beslut av hovrätten, som inte uttryckligen undantagits (se 8 kap. 31 d § jordabalken och 16 a § lagen [1957:390] om fiskearrenden) får överklagas till Högsta domstolen. Det krävs prövningstillstånd för en prövning i Högsta domstolen.

2.3.5 Statistik avseende ärendehantering

Hyres- och arrendenämnderna

I detta avsnitt kommer en del statistiska uppgifter avseende ärendehantering vid hyres- och arrendenämnderna att presenteras på ett översiktligt plan.¹²

Under år 2011 kom det in totalt 27 117 ärenden till hyres- och arrendenämnderna. Av ärendena hänförde sig cirka 25 000 till hyresnämnderna och cirka 2 000 till arrendenämnderna. En jämförelse med ärendetillströmningen under åren 2009 och 2010 visar att antalet inkomna ärenden totalt sett varit i det närmaste konstant under de senaste tre åren. Mellan 2010 och 2011 har antalet avgjorda ärenden minskat med drygt en procent, vilket har bidragit till att antalet balanserade ärenden har ökat.¹³

Av tabell 2.3 framgår hur inkomna, avgjorda och balanserade ärenden under år 2011 fördelar sig utifrån för statistikändamål uppställda nio målkategorier. Tabellen avser de totala summorna för samtliga nämnder.

¹² Uppgifterna i detta avsnitt har hämtats från Sveriges Domstolars statistiksystem.

¹³ Sveriges Domstolars årsredovisning 2011 s. 60.

Tabell 2.3 Inkomna, avgjorda och balanserade ärenden för år 2011 fördelade på målkategorier

Målkategori	Antal inkomna ärenden	Antal avgjorda ärenden	Utgående balans
Bostadsavståenden	11 409	11 335	193
12 kap. jordabalken	5 904	5 804	1 755
Medling lokal	3 637	3 814	2 305
Lokalavståenden	2 619	2 627	106
Bostadsarrenden	1 027	1 018	1 226
Arrendenämndsärenden	863	717	294
Övriga hyresnämndsärenden	830	764	222
Hyresförhandlingslagen	663	381	447
Jordbruksarrenden	165	163	78
Summa:	27 117	26 623	6 626

I tabell 2.4 framgår omloppstiden för de under år 2011 avgjorda ärendena. För 2011 uppgick alltså omloppstiden för 75 percentilen för samtliga ärendetyper till 3,7 månader. Det råder inte några större variationer i omloppstiden mellan de tre senaste åren. Motsvarande siffra för 2009 uppgick till 3,5 månader och för 2010 till 3,8 månader.

Tabell 2.4 Omloppstid för år 2011 fördelat på målkategorier

Målkategori	Antal avgjorda ärenden	Genomsnittlig omloppstid i månader	Median omloppstid i månader	75 percentil omloppstid i månader
Bostadsavståenden	11 335	0,2	0,1	0,2
12 kap. jordabalken	5 804	3,4	2,4	4,0
Medling lokal	3 814	9,5	8,9	11,2
Lokalavståenden	2 627	0,3	0,1	0,2
Bostadsarrenden	1 018	9,2	8,7	13,9
Arrendenämndsärenden	717	3,2	1,0	1,8
Övriga hyresnämndsärenden	764	2,8	1,9	3,5
Hyresförhandlingslagen	381	5,9	4,2	8,9
Jordbruksarrenden	163	7,9	5,0	11,5
Totalt:	26 623	2,9	0,4	3,7

Statistiken visar att vissa ärendetyper är betydligt mer vanliga än andra. Det finns också en stor spridning i omloppstiden mellan de olika ärendetyperna. Som framgår avser en mycket stor andel – ungefär hälften av antalet inkomna ärenden – frågan om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostad eller lokal. För dessa ärenden tillhandahåller hyresnämnden särskilda blanketter där hyresvärd och hyresgäst/hyresgäster kan träffa en överenskommelse om avstående från besittningsskyddet. Hyresnämnden rekommenderar att blanketten, som samtidigt utgör en ansökan till nämnden, används. På blanketten kan hyresnämnden skriva sitt beslut.

Ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd är sällan komplicerade. Nämnden håller ytterst sällan sammanträde i dessa ärenden. Ärendena handläggs till stor del av nämndsekreterarna även om själva beslutanderätten inte kan delegeras.

Omloppstiden för dessa ärenden är mycket kort. För år 2011 uppgick omloppstiden för 75 percentilen för avståendeärendena avseende bostad och lokal till 0,2 månader (sex dagar). För övriga ärenden uppgick omloppstiden för 75 percentilen till 8,7 månader.

Den ärendekategori som har längst genomsnittlig omloppstid är medling avseende lokaler. Dessa ärenden utgör cirka 13 procent av det totala antalet ärenden. Omloppstiden för 75 percentilen av ärendekategorin uppgår till 11,2 månader. Den jämförelsevis långa omloppstiden kan förklaras av att uppsägningstiden för lokaler ofta uppgår till nio månader (12 kap. 4 § jordabalken).

Regeringen ställer upp verksamhetsmål för hyres- och arrendenämnderna. Enligt verksamhetsmålet bör huvuddelen, nämligen 75 procent, av ärendena inte ta längre tid än fyra månader att avgöra. Vid beräkningen av verksamhetsmålet exkluderas ärenden om avstående av besittningsskydd för bostad och lokal samt, fr.o.m. verksamhetsåret 2011, även ärenden om lokalmedling. Omloppstiden för 75 percentilen enligt denna beräkning var totalt 4,9 månader. Endast en av hyres- och arrendenämnderna, nämligen den i Sundsvall, uppfyllde verksamhetsmålet. För fem av nämnderna varierade resultatet mellan 4,2 och 4,9 månader. Två av nämnderna hade betydligt längre omloppstider. De långa omloppstiderna på dessa nämnder kan dock förklaras med att man under slutet av år 2011 hade avgjort

ett större antal ärenden som i vissa fall haft gemensam handläggning och som var äldre än ett år.¹⁴

I tabell 2.5 redovisas statistik över antalet inkomna, avgjorda och balanserade ärenden för respektive nämnder. Som framgår inkommer i särklass flest ärenden, cirka 45 procent av det totala antalet, till Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. De tre största nämnderna, dvs. nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, handlägger tillsammans cirka 72 procent av samtliga ärenden.

Tabell 2.5 Inkomna, avgjorda och balanserade ärenden per nämnd för år 2011

Hyresnämnd/Arrendenämnd	Antal inkomna ärenden	Antal avgjorda ärenden	Utgående balans
Hyres- och arrendenämnden i Stockholm	12 246	11 932	2 519
Hyres- och arrendenämnden i Göteborg	4 271	4 137	1 527
Hyres- och arrendenämnden i Malmö	2 959	2 981	575
Hyres- och arrendenämnden i Västerås	2 849	2 893	498
Hyres- och arrendenämnden i Jönköping	1 653	1 553	647
Hyres- och arrendenämnden i Linköping	1 572	1 554	318
Hyres- och arrendenämnden i Umeå	838	941	260
Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall	729	632	282
Summa:	27 117	26 623	6 626

Svea hovrätt

I detta avsnitt kommer en del statistiska uppgifter beträffande målhanteringen i Svea hovrätt att presenteras.¹⁵ Under år 2011 kom det in 492 överklagade hyresnämndsärenden till Svea hovrätt. En jämförelse med måltillströmningen under åren 2009 och 2010 visar att

¹⁴ Sveriges Domstolars årsredovisning 2011 s. 60.

¹⁵ De statistiska uppgifterna i detta avsnitt har hämtats in från Svea hovrätt och från Domstolsverket.

antalet inkomna mål totalt sett varit i det närmaste konstant under de tre senaste åren. Under år 2011 avgjorde Svea hovrätt 614 överklagade hyresnämndsärenden. Det innebär en ökning med 31 procent i förhållande till antalet avgjorde ärenden för år 2010.¹⁶

Av tabell 2.6 framgår hur inkomna, avgjorda och balanserade hyresmål under år 2011 fördelar sig utifrån för statistikändamål uppställda tre målkategorier.

Tabell 2.6 Inkomna, avgjorda och balanserade hyresmål i Svea hovrätt för år 2011

Målkategori	Antal inkomna mål	Antal avgjorda mål	Utgående balans
12 kap. jordabalken	425	524	141
Hyresförhandlingslagen	24	32	12
Bostadsrättslagen m.m.	43	58	15
Summa:	492	614	168

Av tabell 2.7 framgår omloppstiden för de av Svea hovrätt under år 2011 avgjorda hyresnämndsärendena. För år 2011 uppgick alltså omloppstiden för 75 percentilen för samtliga måltyper till 8,0 månader. Motsvarande siffra för år 2009 var 9,4 och för år 2010 10,9. Omloppstiden har alltså minskat. Regeringen har inte ställt upp några verksamhetsmål specifikt för hyresnämndsärendena.

Tabell 2.7 Omloppstid för år 2011 fördelat på målkategorier

Målkategori	Antal avgjorda mål	Genomsnittlig omloppstid i månader	Median omloppstid i månader	75 percentil omloppstid i månader
12 kap. jordabalken	524	5,5	4,4	7,7
Hyresförhandlingslagen	32	7,6	6,1	9,8
Bostadsrättslagen m.m.	58	6,2	5,6	8,8
Totalt:	614	5,6	4,6	8,0

¹⁶ Under år 2010 avgjorde Svea hovrätt 468 överklagade hyresnämndsärenden och år 2009 481 sådana ärenden.

2.4 De allmänna domstolarna

2.4.1 Organisation

De allmänna domstolarna består av tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen. Tingsrätten är allmän underrätt och, om inte annat är föreskrivet, första domstol (1 kap. 1 § första stycket rättegångsbalken). Det finns 48 tingsrätter, som är placerade över hela landet. Tingsrätternas domkretsar – domsagor – anges i förordningen (1982:996) om rikets indelning i domsagor.

I varje tingsrätt finns en lagman som är administrativ chef för tingsrätten. I tingsrätterna finns också chefsrådmän, rådmän, tekniska råd, tingsfiskaler, tingsnotarier, beredningsjurister och andra anställda. Närmare bestämmelser om tingsrättens organisation samt om fördelning och handläggning av mål och ärenden finns i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion.

Hovrätten är överrätt i mål som överklagas från tingsrätt (2 kap. 1 § rättegångsbalken). Det finns sex hovrätter i Sverige. Dessa är Svea hovrätt (i Stockholm), Göta hovrätt (i Jönköping), Hovrätten över Skåne och Blekinge (i Malmö), Hovrätten för Västra Sverige (i Göteborg), Hovrätten för Nedre Norrland (i Sundsvall) och Hovrätten för Övre Norrland (i Umeå). Närmare bestämmelser om hovrättens organisation finns i förordningen (1996:379) med hovrättsinstruktion.

Högsta domstolen är överrätt i mål som överklagas från hovrätt (3 kap. 1 § rättegångsbalken).

2.4.2 Kort om förfarandet i tvistemål

Sammansättning

Enligt 1 kap. 3 § rättegångsbalken (nedan RB) ska tingsrätten om inte annat är föreskrivet bestå av en lagfaren domare. Huvudregeln är att tingsrätten vid huvudförhandling i ett tvistemål ska bestå av tre lagfarna domare. Vid huvudförhandling i förenklad form, dvs. när den sker i anslutning till en muntlig förberedelse, består rätten i stället av en lagfaren domare. Rätten är också i annat fall vid huvudförhandling domförför med en lagfaren domare om rätten anser det tillräckligt att en domare sitter i rätten och parterna samtycker till det eller målet är av enkel beskaffenhet (1 kap. 3 a § RB). I de s.k. FT-målen, dvs. mål där värdet av tvisteföremålet uppenbart inte överstiger

hälften av ett prisbasbelopp, består tingsrätten alltid av en lagfaren domare (1 kap. 3 d § RB).

Förfarandet

I 42 kap. rättegångsbalken finns bestämmelser om stämning och förberedelse samt om avgörande av mål utan huvudförhandling. Ett mål vid tingsrätt inleds genom en skriftlig ansökan om stämning (42 kap. 1 § RB). Denna ska bl.a. innehålla ett bestämt yrkande, en utförlig redogörelse för de omständigheter som åberopas till grund för yrkandet samt uppgift om de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis. Tingsrätten tar för tvistemål ut en ansökningsavgift om 450 kr (förordningen [1987:452] om avgifter vid de allmänna domstolarna).

Sedan stämning utfärdats ska förberedelse i målet äga rum. Den har bl.a. till syfte att klarlägga parternas yrkanden och invändningar samt i vad mån parterna är oense om åberopade sakförhållanden. Rätten ska driva förberedelsen med inriktning på ett snabbt avgörande av målet. Som huvudregel ska rätten upprätta en tidsplan för målets handläggning (42 kap. 6 § RB). I dispositiva mål kan rätten meddela tredskodom om svaranden inte inom förelagd tid skriftligen avger svaromål (42 kap. 11 § RB). En tredskodom mot svaranden ska grundas på kärandens framställning av omständigheterna i målet, om svaranden fått del av framställningen och den inte strider mot förhållande, som är allmänt veterligt. I den mån framställningen inte innefattar laga skäl för käromålet eller det annars uppenbart framgår att käromålet är ogrundat ska det ogillas (44 kap. 8 § andra stycket RB).

Målet bereds ofta genom muntlig förberedelse men även skriftlig förberedelse förekommer. Tredskodom kan meddelas mot en part som inte inställer sig till en muntlig förberedelse. En tredskodom mot käranden innebär som huvudregel att käromålet ogillas. För svarandens del är innebörden densamma som vid uteblivet svaromål.

Rätten är skyldig att verka för att parterna förlikas eller på annat sätt uppnår en samförståndslösning om det inte är olämpligt med hänsyn till målets beskaffenhet och övriga omständigheter (42 kap. 17 § RB). Frågan om förlikning tas ofta upp vid ett sammanträde för muntlig förberedelse. Om parterna träffar en förlikning kan rätten, om parterna begär det, stadfästa förlikningen genom dom.

Rätten kan också under förberedelsen meddela dom om talan medges eller efterges. Vidare kan rätten avgöra ett mål på handlingarna, dvs. utan huvudförhandling, om huvudförhandling inte behövs med hänsyn till utredningen i målet och inte heller begärs av någon av parterna (42 kap. 18 § RB).

I dispositiva mål kan rätten förelägga en part att slutligt bestämma sin talan och uppge de bevis som han eller hon åberopar om det är påkallat med tanke på hur parten utfört sin talan tidigare under målets handläggning, s.k. stupstocksföreläggande. Efter det att tiden för sådant yttrande har gått ut, får parten inte åberopa någon ny omständighet eller något nytt bevis, om parten inte gör sannolikt att han eller hon har haft giltig ursäkt för sin underlåtenhet att åberopa omständigheten eller beviset tidigare (42 kap. 15 § RB). I dispositiva mål har tingsrätten även möjlighet att meddela parterna att förberedelsen vid en viss senare tidpunkt ska anses avslutad. I sådant fall får efter den tidpunkten en part åberopa en ny omständighet eller ett nytt bevis endast om parten gör sannolikt att han eller hon har haft giltig ursäkt att inte åberopa omständigheten eller beviset tidigare, eller målets prövning inte fördröjs i någon väsentlig mån, om åberopandet tillåts (42 kap. 15 a § RB).

En huvudförhandling kan hållas i anslutning till en muntlig förberedelse, s.k. huvudförhandling i förenklad form. Vad som har ägt rum under det sammanträde då den muntliga förberedelsen avslutades ska då anses ha ägt rum vid huvudförhandlingen utan att det behöver upprepas vid denna (42 kap. 20 § RB). Annars hålls huvudförhandling särskilt. Bestämmelser om huvudförhandlingen finns i 43 kap. rättegångsbalken.

Huvudförhandlingen ska vara muntlig (43 kap. 5 § första stycket RB). Vid denna ska kändanden framställa sitt yrkande. Svaranden ska ange om yrkandet medges eller bestrids. Därefter ska vardera parten utveckla sin talan och yttra sig över det som motparten har anfört. Om rätten anser att det är lämpligt får dessa framställningar ske genom hänvisningar till handlingar i målet (43 kap. 7 § RB).

När parterna har utvecklat sin talan ska bevisningen läggas fram (43 kap. 8 § första stycket RB). Enligt rättegångsbalken är i princip alla bevismedel tillåtna. Vanligast är förhör med part under sanningsförsäkran, vittnesförhör under ed, skriftligt bevis, sakkunnigbevisning och syn. I tingsrätt ska en berättelse som lämnas i bevissyfte dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning (video) om det inte finns särskilda skäl mot det (6 kap. 6 § första stycket RB). Det som iakttas vid syn får dokumenteras genom en ljud- och bildupp-

tagning (6 kap. 6 a § RB). Sedan bevisningen har lagts fram får parterna hålla slutanförenden (43 kap. 9 § RB).

I 43 kap. 10 § rättegångsbalken finns en preklusionsregel. Om en part under huvudförhandlingen ändrar eller gör tillägg till tidigare lämnade uppgifter eller om parten åberopar omständigheter eller bevis som han eller hon inte uppgett före förhandlingens början får rätten nämligen lämna det nya materialet utan avseende. En förutsättning är dock att det kan antas att parten genom förfarandet försöker förhala rättegången eller överrumpla motparten eller att parten annars handlar i otillbörligt syfte eller av grov vårdslöshet.

Rätten avgör saken genom dom. Avgörandet får grundas endast på det som förekommit vid huvudförhandlingen (17 kap. 2 § första stycket RB). Rätten får i domen inte gå utöver vad part yrkat.

Bestämmelser om rättegångskostnader finns i 18 kap. rättegångsbalken. Huvudregeln är att den part som förlorat målet ska ersätta motparten för dennes samtliga rättegångskostnader. I FT-målen finns det dock begränsningar i möjligheten att få ersättning för rättegångskostnader.

När tiden för att överklaga har löpt ut vinner domen laga kraft och har samtidigt rättskraft.

Överklagande

Tingsrättens avgöranden överklagas till hovrätt. Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva målet (49 kap. 12 § RB). Vid avgörandet om prövningstillstånd ska meddelas ska hovrätten som huvudregel bestå av tre lagfarna ledamöter. Vid huvudförhandling är hovrätten domför med varierat antal ledamöter, mellan tre och fem (2 kap. 4 § RB).

I hovrätten får en part inte åberopa omständighet eller bevisning som inte har åberopats vid tingsrätten om parten inte gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa beviset tidigare eller haft giltig ursäkt för att inte göra det (50 kap. 25 § RB).

Samma bestämmelser om rättegångskostnader som vid tingsrätten tillämpas i hovrätten.

Hovrättens avgöranden överklagas till Högsta domstolen. Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva målet.

2.4.3 Kort om förfarandet i ärenden

Allmänt

Lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) gäller vid handläggningen i tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen av sådana rättsvårdsärenden som ska tas upp av en tingsrätt och som inte ska handläggas enligt rättegångsbalken (1 § ärendelagen). Om en annan lag än förvaltningslagen innehåller en bestämmelse som avviker från ärendelagen gäller den bestämmelsen (2 § ärendelagen).

Sammansättning

Vid handläggning av ett ärende består tingsrätten som huvudregel av en lagfaren domare. Om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet får dock tingsrätten bestå av tre lagfarna domare (3 § första stycket ärendelagen).

Förfarandet

Den som vill inleda ett ärende vid tingsrätten genom anmälan, ansökan, överklagande eller på annat sätt ska göra detta skriftligen. Regeringen får dock för vissa slags ärenden bestämma att det får göras i en annan form (4 § ärendelagen). En ansökan ska innehålla uppgifter om det som yrkas, de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet och de bevis som åberopas och det som ska styrkas med varje särskilt bevis (6 § första stycket ärendelagen). I de flesta ärenden måste sökanden betala en ansökningsavgift. För ärenden uppgår den vanligen till 375 kr (förordning [1987:452] om avgifter vid de allmänna domstolarna).

Domstolen ska se till att ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver och att inget onödigt dras in i ärendet (12 § ärendelagen). Normalt är förfarandet skriftligt (13 § ärendelagen). Om det finns en motpart ska domstolen som huvudregel ge denne tillfälle att svara inom en viss tid. Domstolen ska samtidigt upplysa motparten om att ärendet kan komma att avgöras även om det inte kommer in något svar (15 § ärendelagen). För frågan om när sammanträde bör eller ska hållas hänvisas till redogörelsen i avsnitt 2.3.4 om överklagande av arrendenämndens beslut. Att en part uteblir från ett sammanträde hindrar inte att domstolen handlägger och avgör

ärendet. Om det är den som inlett ärendet som uteblir får ärendet avskrivas (20 § ärendelagen).

I ärenden får vittnesförhör under ed och sakkunnigförhör hållas. Vidare kan skriftliga bevis, vittnesattester och syn åberopas (23–25 §§ ärendelagen). Även förhör med part får äga rum, dock inte under sanningsförsäkran. En berättelse som lämnas i bevissyfte ska dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning om det inte finns särskilda skäl mot det (6 kap. 6 § första stycket RB och 21 § tredje stycket ärendelagen). Det som iakttas vid syn får dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning (6 kap. 6 a § RB och 21 § tredje stycket ärendelagen).

Domstolen avgör ärenden genom beslut som ska grundas på det som handlingarna innehåller och det som i övrigt har förekommit i ärendet (27 § första stycket ärendelagen). Beträffande frågan om rättegångskostnader hänvisas till redogörelsen i avsnittet om överklagande av arrendenämndens beslut (2.3.4).

Överklagande

Tingsrättens beslut överklagas till hovrätt. Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva tingsrättens beslut (39 § ärendelagen). Beträffande sammansättningen i hovrätten tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser för tvistemål.

För förfarandet i hovrätten gäller samma regler som vid tingsrätten. Till skillnad från i tvistemål finns det inget som hindrar att part åberopar nya grunder och ny bevisning i hovrätten. Hovrättens beslut överklagas till Högsta domstolen. Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva hovrättens avgörande.

2.4.4 Statistik avseende målhanteringen när det gäller hyra och bostadsrätt

Vid tingsrätterna registreras mål avseende hyra och bostadsrätt i tre målkategorier: ”Hyres-/bostadsrättstvist, överlämnat från kronofogdemyndigheten”, ”Hyres-/bostadsrättstvist, övrigt” och ”Hyres-tvist, lokal”.

Statistik visar att det under år 2011 kom in sammanlagt 2 385 mål avseende hyra (inklusive lokal) eller bostadsrätt till tingsrätterna. En jämförelse med måltillströmningen under åren 2009 och 2010

visar att antalet inkomna mål varit i det närmaste konstant under de senaste åren.

Av de inkomna målen för år 2011 avsåg 676 mål hyres- eller bostadsrättstvister som hade överlämnats från Kronofogdemyndigheten. I ungefär dubbelt så många mål gällande hyres- eller bostadsrättstvister, nämligen 1 314, hade förfarandet inletts vid tingsrätten. Av de inkomna målen rör 395 hyrestvister lokal.

Även beträffande de mål som handläggs vid de allmänna domstolarna finns en koncentration till de större städerna. Detta är särskilt uttalat vad avser hyrestvister angående lokaler. För år 2011 stod Malmö tingsrätt, Göteborgs tingsrätt och tingsrätterna med Stockholms län¹⁷ som verksamhetsområde för handläggningen av 70 procent av dessa mål i landet. Samma tingsrätter handlade 58 procent av de hyres- eller bostadsrättstvister som hade inletts vid tingsrätten och 41 procent av motsvarande tvister som hade överlämnats från Kronofogdemyndigheten.

2.5 Kronofogdemyndigheten

2.5.1 Kort om förfarandet

Som framgått kan vissa anspråk som avser hyra och bostadsrätt även handläggas av Kronofogdemyndigheten. Förfarandet följer lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning (nedan BfL).

Förfarandet hos Kronofogdemyndigheten är skriftligt och utgör ett s.k. summariskt förfarande. Det huvudsakliga syftet med den summariska processen är att snabbt och enkelt klargöra om svaranden har någon invändning mot sökandens krav och möjliggöra snabb verkställighet i sådana fall där det inte föreligger någon tvist mellan parterna (prop. 1989/90:85 s. 39).

En av de summariska processformerna vid Kronofogdemyndigheten är ansökan om *betalningsföreläggande*. Enligt 2 § BfL får en sådan ansökan avse åläggande för svaranden att betala en penningfordran som är förfallen till betalning. En förutsättning är att fordran är förlikningsbar (2 § BfL). Hyra och skadestånd är exempel på fordringar som en ansökan om betalningsföreläggande kan avse.

Vanlig handräckning är en annan summarisk processform. Enligt 3 § 1 BfL får en ansökan om vanlig handräckning, om förlikning är tillåten i saken, bl.a. avse åläggande för en tidigare ägare eller nytt-

¹⁷ Attunda, Nacka, Norrtälje, Solna, Stockholms, Södertälje och Södertörns tingsrätter.

janderättshavare att flytta från fast egendom, bostadslägenhet eller annat utrymme i byggnad när besittningsrätten har upphört. Detta förfarande benämns avhysning.

En förutsättning för avhysning är att svaranden har haft en giltig rättsgrund för sin besittning. Rättsgrunden kan ha varit antingen äganderätt eller nyttjanderätt. De i praktiken viktigaste nyttjanderätterna är hyra och bostadsrätt (prop. 1989/90:85 s. 99).

En ytterligare processform hos Kronofogdemyndigheten är *särskild handräckning*. En ansökan om särskild handräckning får avse åläggande för svaranden att vidta rättelse när sökandens besittning har egenmäktigt rubbats eller annan olovlig åtgärd har vidtagits beträffande fast eller lös egendom eller utövningen av sökandens rätt till viss egendom på annat sätt olovligen hindras (4 § första stycket 1 BfL). Särskild handräckning får vidare användas när det är särskilt föreskrivet i lag (4 § första stycket 2 BfL). Kronofogdemyndigheten kan t.ex. meddela särskild handräckning när hyresgästen underlåter att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det (12 kap. 26 § femte stycket jordabalken).

Till skillnad från en ansökan om betalningsföreläggande eller vanlig handräckning prövar Kronofogdemyndigheten vid särskild handräckning anspråket. Myndigheten kan alltså avslå eller bifalla ansökan. Särskild handräckning får inte användas beträffande avhysningsfallen som behandlas i 3 § 1 BfL (4 § andra stycket BfL).

En ansökan om betalningsföreläggande får även innefatta en ansökan om vanlig handräckning, om yrkandena stöder sig på väsentligen samma grund (13 § BfL). Det vanligaste fallet av gemensam handläggning är förmodligen en ansökan med yrkanden om att svaranden dels ska betala obetalda hyror, dels flytta från den förhyrda lägenheten (se Häggman m.fl., *Betalningsföreläggande och handräckning* [1 februari 2012, Zeteo], kommentaren till 13 §).

Kronofogdemyndigheten tar ut en ansökningsavgift om 300 kr för de ovan nämnda processformerna. Om en ansökan om betalningsföreläggande även avser vanlig handräckning tas endast en avgift ut (1 § förordningen [1992:1094] om avgifter vid Kronofogdemyndigheten).

I en skriftlig ansökan ska sökanden ange sitt yrkande och grunden för detta (9 och 10 §§ BfL). Om en ansökan om vanlig handräckning avser avhysning på grund av att nyttjanderätten har förverkats ska sökanden därutöver närmare utveckla grunden för sitt yrkande (14 § BfL). Förarbetena (prop. 1989/90:85 s. 100 och 110) förklarar vad bestämmelsen tar sikte på. Där anges att avsikten är

att Kronofogdemyndigheten i mål om vanlig handräckning normalt sett inte ska göra någon egentlig prövning av framställda yrkanden. Utslag kan bara meddelas i den mån sökandens yrkanden lämnats obestridda. När det gäller förverkande av nyttjanderätt måste dock Kronofogdemyndigheten kontrollera att sökanden följt de formkrav som gäller för uppsägning och att svaranden har getts de möjligheter som en nyttjanderättshavare har att återvinna nyttjanderätten.

Sedan ansökningen kontrollerats förelägger Kronofogdemyndigheten svaranden att, inom viss tid från det att ansökningen delgavs honom eller henne, yttra sig till myndigheten. Tiden får inte utan särskilda skäl bestämmas till mer än två veckor (25 § BfL).

Om svaranden vill bestrida ansökningen ska han eller hon göra det skriftligen (31 § BfL). Avser målet betalningsföreläggande eller vanlig handräckning har sökanden i denna situation möjlighet att skriftligen begära att målet ska överlämnas till tingsrätt (33 och 34 §§ BfL). Om sökanden i rätt tid har begärt överlämnande ska Kronofogdemyndigheten överlämna målet till behörig tingsrätt för vidare handläggning (36 § BfL). I annat fall skriver Kronofogdemyndigheten av målet (37 § BfL).

Återkallar sökanden ansökningen ska målet skrivas av (22 § BfL).

Om målet gäller betalningsföreläggande eller vanlig handräckning och svaranden inte i rätt tid har bestritt ansökningen ska Kronofogdemyndigheten snarast meddela utslag i enlighet med ansökningen (42 § första stycket BfL).

Om utslag meddelas ska Kronofogdemyndigheten som huvudregel i utslaget förplikta svaranden att ersätta sökandens kostnader i målet. Kostnadsansvaret är dock begränsat. Sökanden har rätt till ersättning för eget arbete och ombudsarvode. Denna ersättning bestäms normalt till maximalt 340 kr i mål om betalningsföreläggande och 375 kr i mål om handräckning (1 § förordningen [1991:1340] om ersättning för kostnader i mål om betalningsföreläggande eller handräckning hos Kronofogdemyndigheten). Vidare har sökanden rätt till ersättning för ansökningsavgift och vissa övriga kostnader, däribland kostnad för delgivning (3 § samma förordning).

Om svaranden är missnöjd med ett utslag i ett mål om betalningsföreläggande eller vanlig handräckning får han eller hon inom en månad skriftligen ansöka om återvinning (52 och 53 §§ BfL). Kronofogdemyndigheten lämnar då över målet för fortsatt handläggning till behörig tingsrätt (54 § BfL).

Utslag i mål om betalningsföreläggande eller handräckning verkställer Kronofogdemyndigheten självmant, om inte sökanden i målet

har angett att verkställighet inte ska ske (2 kap. 1 § tredje stycket utsökningsbalken).

Ett utslag i mål om betalningsföreläggande eller vanlig handräckning har rättskraft sedan tiden för återvinning löpt ut (64 § BfL).

2.5.2 Statistik avseende målhanteringen

Av statistik som Kronofogdemyndigheten publicerat framgår att det under år 2011 kom in totalt 1 167 097 ansökningar om summarisk process¹⁸ till Kronofogdemyndigheten.¹⁹ Dessa bestod till 96 procent av ansökningar om betalningsföreläggande. Det är tyvärr inte praktiskt möjligt att sortera ut de ansökningar som avsåg fordringar med anknytning till endast hyra, arrende och bostadsrätt.

Vi har beställt viss statistik från Kronofogdemyndigheten avseende ansökningar om avhysning. Här ingår samtliga ansökningar om avhysning, alltså rörande exempelvis bostäder, lokaler och parkeringsplatser. I tabell 2.8 finns en uppställning över antalet inkomna ansökningar om avhysning till Kronofogdemyndigheten och den vidare handläggningen där.

Som framgår kom det under år 2011 in 39 956 ansökningar om avhysning. En mycket stor andel av ansökningarna kom senare att återkallas av sökanden. Kronofogdemyndigheten meddelade utslag beträffande cirka en tredjedel av ansökningarna. För endast en mycket liten andel av ansökningarna fortsatte handläggningen vid tingsrätten, antingen efter en ansökan om återvinning eller sedan Kronofogdemyndigheten efter bestridande överlämnat målet dit.

Tabell 2.8 Ansökan om avhysning (vanlig handräckning)

	2009	2010	2011
Antal inkomna ärenden	42 413	44 192	39 956
Avvisade ärenden	941	1 013	824
Ärenden som bestreds hos KFM	2 486	2 668	2 577
Ärenden som efter bestridande överlämnades till tingsrätt	615	606	542
Återkallade ansökningar	26 523	28 338	26 976
Utslag	14 334	14 235	11 614
Varav återvinning begärdes	311	279	252

Källa: Kronofogdemyndigheten

¹⁸ Ansökningar om betalningsföreläggande, handräckning och betalningsfastställelse i pant.

¹⁹ www.kronofogden.se (2012-02-03).

Tabell 2.9 beskriver hur verkställighetsärendena om avhysning fördelade sig utifrån åberopad exekutionstitel. Som framgår handlade Kronofogdemyndigheten under år 2011 totalt 9 198 sådana verkställighetsärenden.

Tabell 2.10 innehåller en uppställning över de ärenden om avhysning som Kronofogdemyndigheten faktiskt verkställde fördelade utifrån åberopad exekutionstitel. Under år 2011 verkställde Kronofogdemyndigheten totalt 2 809 avhysningar.

Som framgår utgjorde utslag den i särklass vanligaste exekutionstiteln som låg till grund för ett verkställighetsärende om avhysning. Beträffande utslagen var det dock endast cirka en fjärdedel som Kronofogdemyndigheten också slutligen verkställde. Domar och tredskodomar stod tillsammans för endast cirka en tiondel av exekutionstitlarna. Andelen faktiskt verkställda avhysningar med dessa exekutionstitlar som grund var dock betydligt högre jämfört med utslagen.

Tabell 2.9 Verkställighetsärenden om avhysning utifrån åberopad exekutionstitel

Exekutionstitel	2009	2010	2011
Utslag	8 493	8 672	8 132
Dom ²⁰	468	474	455
Tredskodom	549	560	522
Övriga	86	123	89
Summa:	9 596	9 829	9 198

Källa: Kronofogdemyndigheten

Tabell 2.10 Verkställda avhysningar utifrån åberopad exekutionstitel

Exekutionstitel	2009	2010	2011
Utslag	2 403	2 437	2 190
Dom ²¹	262	270	267
Tredskodom	328	332	320
Övriga	36	83	32
Summa:	3 029	3 122	2 809

Källa: Kronofogdemyndigheten

²⁰ I benämningen dom ingår även beslut från hyresnämnderna och från Svea hovrätt.

²¹ Se fotnot 20.

2.6 HASSO, m.m.

Sedan länge har det funnits samarbetsorgan för medarbetarna vid hyres- och arrendenämnderna och i överinstansen. Tidigare utgjordes samarbetsorganet av BAHS, som står för Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation. År 2009 övertogs uppgifterna av HASSO²², som är en förkortning för Hyresnämndernas, Arrendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan.

HASSO:s huvudsakliga uppgifter är att verka dels för en enhetlig rättspraxis och ändamålsenliga rutiner vid nämnderna, dels för personalens utbildning och kompetensutveckling samt att arbeta med informations- och policyfrågor. Ledamöterna i HASSO utgörs för närvarande av åtta hyresråd (ett från respektive hyres- och arrendenämnd), ett hovrättsråd, ett par sekreterare, en chefsadministratör och en informatör som även är ansvarig för hyresnämndernas gemensamma webbplats. Ledamöterna i HASSO utser ett av hyresråden att vara sekreterare. Dennes uppgift är bl.a. att samordna ärenden till samarbetsorganets möten, att föra protokoll vid sammanträdena och att vara kontaktperson i förhållande till ledamöterna, nämnderna och Domstolsverket.

Ledamöterna i HASSO sammanträder några gånger per år. Värdskapet för mötena växlar mellan ledamöterna. Med värdskapet följer att vara ordförande för mötet. Vid mötena avhandlar ledamöterna en rad olika företeelser. Det kan bl.a. röra sig om allmän information som arbetsläget vid respektive nämnd och olika organisationsfrågor. Vidare behandlar deltagarna handläggningsrutiner och diskuterar praxisfrågor avseende processrätt och materiell rätt.

När det finns behov har HASSO möjlighet att inrätta och ge direktiv till en arbetsgrupp för arbete med en viss fråga. Mot bakgrund av det kvalitetsarbete som bedrivs vid hyres- och arrendenämnderna har HASSO t.ex. beslutat att inrätta en webbgrupp som har till uppgift att utveckla nämndernas gemensamma webbplats. Vidare har en språkgrupp inrättats för att se över språket i bl.a. skrivelser och beslut från nämnderna.

Utöver HASSO förekommer det nätverk för anställda vid hyres- och arrendenämnderna, såväl för hyresråd som för nämndsekreterare. Detta är ett sätt att "läka" att nämnderna är små och sårbara. Hyresråden och ledamöterna vid den avdelning i Svea hovrätt som

²² Inledningsvis benämndes samarbetsorganet Hyres- och Arrendenämndernas Samarbetsorgan (HANS).

handläggare hyresärenden träffas t.ex. vid en årlig hyresrättskonferens. Det anordnas vidare konferenser för nämndsekreterarna. Nätverk finns också på en mer regional nivå.

Utöver dessa mer formaliserade grupper samverkar hyres- och arrendenämnderna också i det löpande arbetet. Som exempel kan nämnas att nämnderna bistår varandra vid semesterar och i jävssituationer.

3 Särskilda inslag i hyres- och arrendenämndernas verksamhet

3.1 Inledning

I våra direktiv anges två olika organisationsalternativ som vi ska överväga. Ett av dessa går ut på att den verksamhet som hyres- och arrendenämnderna bedriver förs över till allmän domstol. I detta kapitel identifierar och analyserar vi vissa särskilda inslag i hyres- och arrendenämndernas verksamhet, som exempelvis medlings- och upplysningsverksamheten samt nämndernas uppgift att vara skiljenämnd. Avsikten är att bedöma om det skulle vara möjligt att behålla dessa inslag för det fall hyres- och arrendenämndernas verksamhet förs över till allmän domstol. Dessa ställningstaganden kan nämligen ha betydelse för vilken organisationsform som väljs. Om ett inslag, som enligt vår bedömning bör behållas, inte kan föras över till allmän domstol är denna organisationsform mindre lämplig.

Med att föra över verksamheten till allmän domstol avses här till tingsrätt, som utgör underrätt inom de allmänna domstolarna. Ett överförande till tingsrätt kan ske i olika former. En variant är att samtliga tingsrätter blir behöriga att pröva hyres- och arrendenämndsärenden. Andra alternativ är att koncentrera hyres- och arrendeärendena till vissa tingsrätter eller att inrätta särskilda domstolar inom tingsrätterna, motsvarande mark- och miljödomstolarna. Vilket av dessa alternativ som är lämpligast tar vi inte ställning till här utan frågan behandlas närmare i avsnitt 4.2.1.

3.2 Hyres- och arrendenämndens ställning som förvaltningsmyndighet

3.2.1 Hyres- och arrendenämndens judiciella ställning

Hyres- och arrendenämnderna har alltsedan inrättandet varit förvaltningsmyndigheter. Inför bildandet av hyresnämnderna uttalade chefen för Justitiedepartementet följande (prop. 1967:171 s. 45 f.):

Av lagrådets yttrande framgår att lagrådet betraktar nämnden som ett dömande organ och dess uppgift att pröva vissa tvister som en dömande verksamhet. Jag vill först slå fast vad jag har framhållit tidigare, nämligen att jag inte betraktar nämnderna som dömande organ och att det ligger en vinning i att hyresnämnds-förfarandet inte utövas i domstolsmässiga former. Det är ingalunda på det sättet att sådana rättsligt bindande avgöranden mellan enskilda som tillkommer genom myndighets beslut alltid träffas av domstolar eller eljest i domstolsmässiga former. Avgöranden av detta slag sker i stor utsträckning inom ramen för förvaltningsförfarandet. Därvid tillämpas i regel ett enklare, snabbare och billigare förfarande. Detta innebär emellertid inte att rimliga krav på rätts-säkerhet eftersätts.

...

I det nu föreslagna hyresnämnds-förfarandet tillgodoses rättssäkerhets-intresset på skilda sätt. I lagförslaget tas upp skilda förfaranderegler som har stor betydelse från rättssäkerhetssynpunkt, låt vara att de inte är lika utvecklade som enligt rättegångsbalken. Nämndens sammansättning är vidare en stark garanti för att förfarandet i praktiken kommer att utformas på ett sätt som är betryggande även för rättssäkerheten. Slutligen har den part som är missnöjd med nämndens handläggning eller avgörande av tvisten alltid möjlighet att få till stånd en domstolsprövning.

I flera senare lagstiftningsärenden har det bekräftats att hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter (se t.ex. prop. 1971:30 s. 607, prop. 1973:23 s. 199 och prop. 1974:151 s. 145). Nämnderna har dock domstolsliknande funktioner (se Hellners m.fl. a.a. s. 66). Hyres- och arrendenämndernas judiciella ställning har analyserats i ett par lagstiftningsarbeten.

I förarbetena till dåvarande lagen (1988:205) om rättsprövning av vissa förvaltningsbeslut uttalade man att hyres- och arrendenämndernas funktion, organisation, utredningsmöjligheter och självständiga ställning i allt väsentligt motsvarar vad som brukar utmärka en domstol. Det anfördes att starka skäl därför talar för att likställa nämnderna med domstolar (prop. 1987/88:69 s. 36).

Även Målutredningen analyserade hyres- och arrendenämndernas ställning. I sitt betänkande föreslog utredningen att ett generellt krav på prövningstillstånd skulle införas för överklagande till hovrätt och kammarrätt. Utredningen övervägde särskilt om undantag från kravet på prövningstillstånd borde göras för sådana beslut som överklagas direkt till hovrätt från en förvaltningsmyndighet (SOU 2010:44 s. 291–293). Här konstaterade utredningen att den avgörande frågan är om man betraktar nämnderna som domstolsliknande organ, dvs. om deras prövning kan sägas helt ersätta den första domstolsinstansens prövning. Enligt utredningen är så fallet om nämndernas prövning uppfyller kraven för domstolsprövning enligt artikel 6 Europakonventionen.

Målutredningen noterade att det av Europadomstolens praxis framgår att också myndigheter som inte nationellt sett utgör domstolar kan betraktas som domstolar i Europakonventionens mening. Avgörande är om organet vid sin prövning uppfyller de rättssäkerhetsgarantier som Europakonventionen kräver.

Efter en genomgång av Europadomstolens praxis noterade utredningen att nämnderna är opartiska organ som är upprättade med stöd av lag och med lagfarna ordförande. Målutredningen konstaterade vidare att regeringen anställer hyresråden med fullmakt efter Domarnämndens förslag och att övriga ledamöter har särskild sakkunskap inom hyres- respektive arrendenämndernas områden. Enligt utredningen har nämnderna därför en minst lika kvalificerad sammansättning som tingsrätterna. Utredningen noterade vidare att nämndernas verksamhet i stor utsträckning är sådan att den hade kunnat utföras av tingsrätt samt att också det faktum att besluten överklagas direkt till hovrätt talar för att nämndernas prövning motsvarar en prövning av tingsrätt. Enligt utredningen påminner även nämndernas procedurregler om de vid domstol. Målutredningen gjorde därför bedömningen att en prövning av hyres- och arrendenämnden uppfyller Europadomstolens krav på domstolsprövning och att därmed kravet på prövningstillstånd också skulle gälla för nämndernas avgöranden.

Även i Domstolsverkets rapport *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* gjordes bedömningen att nämnderna ur ett europarättsligt perspektiv ska betraktas som domstolar (s. 32).

3.2.2 Vissa särdrag för de ärenden som hyres- och arrendenämnderna handlägger

Hyresavtalet har en stor social och ekonomisk betydelse. Genom dess varaktiga karaktär med fortlöpande skyldigheter för hyresvärd och hyresgäst att fullgöra prestationer mot varandra, skiljer sig avtalet från många andra typer av avtal. De olika rättigheter och skyldigheter som följer av hyresavtalet ger naturligen dock ibland upphov till meningsmotsättningar och tvister mellan hyresvärd och hyresgäst. Det kan gälla hyran eller andra hyresvillkor. Det kan också gälla besittningsskyddet efter uppsägning eller frågor om t.ex. rätten till byte eller andrahandsupplåtelse, lägenhetens underhåll och skick m.m.

I det följande tar vi upp några särdrag som gäller prövning av tvister främst inom hyresrättens område. I stor utsträckning gäller dock liknande särdrag för arrenderätten och i viss mån också för bostadsrätten. Även dessa avtal är varaktiga och präglas i stora stycken av med hyresrätten snarlika bestämmelser om nyttjanderätten.

Vi har i avsnitt 2.1.1 beskrivit den historiska bakgrunden till de statliga hyres- och arrendenämnderna. Motivet för att inrätta dessa nämnder var huvudsakligen att hyresmarknaden skulle tillföras en statlig mycket kvalificerad nämndorganisation som i obundna former kunde vara verksam för att lösa vissa hyrestvister innan dessa fördes vidare till domstol. Ledamöterna i nämnden skulle utses på förslag av hyresmarknadens parter. Medling skulle vara ett väsentligt inslag vid handläggningen, men nämnderna anförtroddes också att pröva tvisterna. Nämnderna skulle vidare leda utvecklingen på området. Betydelsen av snabba avgöranden betonades, förfarandet skulle vara enkelt och något rättegångskostnadsansvar skulle inte förekomma.

De statliga hyresnämnderna inrättades år 1969 när de kommunala hyresnämnder som hade tillämpat bestämmelserna i 1942 års hyresregleringslag avskaffades. Bruksvärdesystemet ersatte hyresregleringen. Det infördes också flera tvingande regler till förmån för hyresgästerna, särskilt reglerna om besittningsskydd. Att ett särskilt prövningssystem vid sidan av domstolarna etablerades – en särskild förvaltningsmyndighet – måste ses i ljuset av den materiella lagstiftningen, dvs. ursprungligen det nya systemet med hyressättning, det förstärkta skyddet till den egna bostaden och de förändringar och den utformning av hyreslagstiftningen i övrigt som gjordes vid denna tid.

Bruksvärdesregeln återfinns i 12 kap. 55 § jordabalken och innebär i dag i huvudsak följande. Om hyresvärden och hyresgästen tvistar

om hyrans storlek ska hyresnämnden fastställa hyran till ”skäligt belopp”. Hyran är enligt bestämmelsen inte skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Någon definition av bruksvärde ges inte i lagtexten, men av förarbetena framgår att det är hyresgästernas preferenser beträffande standard, utrustning, planlösningar, närhet till kommunikationer och andra sådana faktorer som ska vara avgörande. Vid jämförelseprövningen ska nämnden – sedan de allmännyttiga bostadsföretagens prisledande funktion slopats från och med den 1 januari 2011 – främst beakta sådana hyror som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), dvs. kollektivt framförhandlade hyror mellan i normalfallet den enskilde fastighetsägaren och Hyresgästföreningen.

Enligt förarbetena ska jämförelsen med andra lägenheter ske ”i grova drag”, men i praxis har detta inneburit ganska stora krav på att lägenheter ska vara likvärdiga. I praktiken är det därför ofta svårt att tillämpa huvudregeln om jämförelser med till bruksvärdet likvärdiga lägenheter med användning av det lagstadgade påtaglighetsrekvisitet. I de flesta fall gör hyresnämnden i stället en mer ”allmän skälighetsbedömning” av hyran. Grunden för prövningen blir då det jämförelsematerial som parterna åberopar (ofta då benämnt bakgrundsmaterial), vad nämnden kunnat iaktta vid besiktning och nämndens allmänna kännedom om hyror på orten.

Hyresnämndens beslut innebär att skälig hyra fastställs att utgå från viss tidpunkt. Nämnden kan då behöva besluta om anstånd med retroaktiva hyreshöjningar eller, vid hyressänkningar, ålägga en hyresvärd att betala tillbaka betalda hyror. Nämnden kan numera också besluta om s.k. trappning av hyran, dvs. en stegvis förhöjning av hyran till den skäliga bruksvärdesnivån. Det är som huvudregel parterna som ska ta fram och åberopa jämförelsematerial. Intresseledamöternas allmänna kännedom om hyresnivåer på orten har dock ofta stor betydelse vid prövningen utan att denna redovisas närmare. Något hinder mot att nämndens kännedom om visst jämförelsematerial konkret redovisas och kommenteras av parterna finns inte, vilket kan sägas utgöra ett avsteg från dispositionsprincipen.

Bruksvärdesregeln tillämpas såväl då en hyresvärd och en enskild hyresgäst tvistar om hyran (12 kap. 54 § jordabalken) som då kollektiva förhandlingar mellan normalt fastighetsägaren och hyresgästorganisationen strandar (24 § hyresförhandlingslagen). Även när en kollektiv förhandlingsöverenskommelse har träffats, kan en enskild hyresgäst klaga på överenskommelsen och få hyran enligt överens-

kommelsen prövad av hyresnämnden (22 § hyresförhandlingslagen). Vid strandade förhandlingar blir det de enskilda hyresgästerna som är motparter till fastighetsägaren vid nämnden, dvs. inte den förhandlande hyresgästorganisationen. Det innebär att antalet parter på hyresgästsidan efter en strandning kan bli mycket stort.¹ I sådana ärenden är det därför mycket vanligt att nämnden inledningsvis tar en informell kontakt med de förhandlande ombuden och kallar dessa till nämnden i syfte att dessa ska träffa en förhandlingsöverenskommelse. Den informella medlingsmetoden, som ganska ofta leder till att förhandlingsöverenskommelser träffas, saknar lagstöd.

Det bör i sammanhanget också nämnas att det förekommit att de förhandlande parterna redan före anhängiggörandet vid hyresnämnden har kontaktat nämnden med önskemål om medling. Medling har i några fall då ägt rum utom rätta som en ren serviceåtgärd från nämndens sida och för att undvika en masshantering vid nämnden. Även en sådan medlingsåtgärd saknar lagstöd.

De hyresförhandlingar som sker mellan hyresmarknadens parter innebär inte nödvändigtvis att lägenheternas bruksvärden bedöms. Ofta är det i stället fråga om att förhandla fram rimliga generella hyreshöjningar i anledning av kostnadsökningar m.m. En medling vid hyresnämnden kan innefatta sådana faktorer, men om en prövning måste ske, är det alltid bruksvärdesregeln som gäller, dvs. en rättstillämpning utifrån den utredning om hyror för andra lägenheter som parterna åberopar. Bruksvärdesregeln gäller inte vid nyproduktion under förutsättning att förhandlande parter före inflyttning träffar en förhandlingsöverenskommelse om hyrorna.

Bostadshyresgästernas besittningsskydd innebär att hyresavtalet efter en uppsägning ska förlängas, om det inte finns någon i lag (12 kap. 46 § första stycket 1–10) angiven besittningsskyddsbrytande grund att upplösa hyresförhållandet (s.k. direkt besittningsskydd). Besittningsskyddet förutsätter med nödvändighet en norm för hyran för att inte skyddet i praktiken ska bli verkningslöst p.g.a. alltför höga hyreshöjningar.

Lokalhyresgäster har också ett besittningsskydd, men ett lokalhyresavtal kan inte förlängas mot hyresvärdens vilja. I stället har lokalhyresgästen en skadeståndsrätt vid en obefogad uppsägning,

¹ När hyresförhandlingarna inom det allmännyttiga bostadsbeståndet strandar i Stockholm eller på andra ställen där bostadsföretagen sedan ett antal år inte är medlemmar i SABO och därför inte har tillgång till den partssammansatta Hyresmarknadskommittén, som lämnar rekommendationer om hyran vid förhandlingstivister, kan antalet hyresgäster uppgå till åtskilliga tusen. Antalet parter kan alltså vara så stort att det i praktiken inte ens är möjligt att registrera varje enskild aktör.

t.ex. vid krav på en hyra som överstiger marknadshyran (indirekt besittningsskydd). Normen för hyran är i dessa fall alltså marknadshyran. Jordbruksarrendatorer och bostadsarrendatorer har ett direkt besittningsskydd medan anläggningsarrendatorer har ett indirekt skydd.

Vid bruksvärdesprövningen gör hyresnämnden en skälighetsbedömning av hyran. En sådan bedömning görs även när marknadshyran för en lokalhyresgäst bedöms i ett yttrande om marknadshyran. Skälighetsbedömningar görs även i andra tvister som handläggs vid nämnden. Vid en tvist om ett hyresavtal som är förenat med besittningsskydd ska upphöra kan t.ex. behöva prövas om en hyresgäst "åsidosatt sina skyldigheter enligt hyresavtalet i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas" eller om det "inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör". Vid tvist om rätt till lägenhetsbyte prövas om hyresgästen har "beaktansvärda skäl" för bytet. Även vid tvist om tillstånd till andrahandsuthyrning eller överlåtelse av hyresrätt görs sådana skälighetsbedömningar. En ansökan om godkännande av förbättringsåtgärder ska bifallas om hyresvärden har "beaktansvärt intresse" av att åtgärden genomförs och det inte är "oskäligt" mot hyresgästen att den genomförs.

Den typ av skälighetsbedömningar som nämnderna gör och som ofta även innefattar en intresseavvägning mellan parterna är ett särdrag i förhållande till de prövningar som i allmänhet sker vid allmän domstol. Genom den rättspraxis som har utvecklats genom åren har dessa bedömningar dock alltmer kommit att styras av praxis och det måste förutsättas att den som tillämpar lagstiftningen har en god kännedom om denna praxis.

Ett annat särdrag beträffande hyresnämndernas ärenden är att avgörandena meddelas genom beslut och alltså inte genom dom som vid allmän domstol. Besluten meddelas vidare efter ansökan men kan i några fall meddelas efter anmälan eller "ex officio". Besluten äger i viss utsträckning rättskraft men många beslut är inte utrustade med rättskraft. Vissa beslut är exigibla, andra inte. Om en hyresvärd får bifall till sin ansökan om att ett hyresavtal ska upphöra, är hyresnämndens beslut exigibelt endast om hyresnämnden efter yrkande meddelar ett s.k. avflyttningsåläggande.

Besluten vid nämnden kan innebära bifall eller avslag. En ansökan kan också avvisas och ett ärende kan avskrivas. Detta är inte så märkligt i förhållande till en dom. Ofta är besluten till sin form dock mer lika de som meddelas inom förvaltningen och kan t.ex. inne-

bära att "tillstånd lämnas", t.ex. till lägenhetsbyte, andrahandsuthyrning eller överlåtelse av hyresrätten. Vidare "godkänner" hyresnämnden förbättringsåtgärder på fastigheten. Hyror och andra hyresvillkor "fastställs" för framtiden. Hyresnämnden kan också utfärda ett "åtgärdsföreläggande", "meddela uppskov" eller "fastställa innehållet" i en förhandlingsordning. Nämnden ska granska hembud enligt den s.k. ombildningslagen och senare pröva om ett hembud "rätteligen har antagits". Hyresnämnden kan också förordna om tvångsförvaltning eller annan särskild förvaltning av en hyresfastighet. Endast kommunen eller Hyresgästföreningen kan göra en ansökan om särskild förvaltning.

En stor grupp av ärenden – cirka hälften av alla ärenden vid nämnderna – utgörs av ansökningar om godkännande av överenskommelser om avstående från besittningsskydd. Dessa ärenden är inte tvistiga utan liknar mer ärenden om frivillig rättsvård vid domstol. Nämndens funktion i dessa fall är att göra en kontroll som syftar till att den svagare partens – hyresgästen – besittningsskydd inte åsidosätts. Motsvarande eller liknande beslut fattas inom arrendelagstiftningen där besluten ofta brukar kallas dispenser eftersom de innebär ett godkännande av avsteg från tvingande regler.

Prövningen av tvister vid hyres- och arrendenämnderna inrymmer alltså vissa särdrag och moment som har vissa likheter med förvaltningsrätten. Hyres- och arrendenämnderna brukar benämnas "domstolsliknande nämnder". Att inrätta en särskild förvaltningsmyndighet i stället för att låta allmän domstol pröva ärendena framstår mot bakgrund av den materiella lagstiftningen vidare som förklarligt. Bortsett från främst ärendena om avstående från besittningsskydd och dispenser samt fristående medlingar, bl.a. de betydelsefulla lokalmedlingarna, är det – som vid allmän domstol – dock ändå mestadels fråga om att lösa civilrättsliga tvister mellan två parter med tillämpning av rättsregler, praxis och andra rättskällor. Med vissa avvikelser gäller vidare grundläggande processuella principer även vid nämndprocessen, bl.a. dispositionsprincipen med krav på yrkande och åberopande som är bindande för nämnden. Kravet på rättssäkerhet är givetvis lika väsentligt vid nämnderna som vid allmän domstol.

3.2.3 Grundläggande regler om rättskipning och förvaltning

Det står alltså klart att hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter men att de till funktion och art påminner om domstolar. Huvudregeln är att rättskipning ska ske vid domstol. Det framgår av 11 kap. 5 § regeringsformen, där det föreskrivs att rättstvister mellan enskilda inte utan stöd av lag får avgöras av andra myndigheter än domstolar.

Tidigare reglerades rättskipningen och förvaltningen i ett gemensamt kapitel i regeringsformen, kapitel 11. Sedan den 1 januari 2011 är bestämmelserna om rättskipning och förvaltning uppdelade på två kapitel. Grundläggande föreskrifter om förvaltningen finns numera i kapitel 12 regeringsformen.

I propositionen med förslag till grundlagsändringarna uttalade regeringen beträffande uppdelningen följande (prop. 2009/10:80 s. 119 f.):

Domstolarna har en speciell och central funktion i en demokratisk rättsstat, bl.a. som garanter för enskildas grundläggande rättigheter. I andra jämförbara länder betonas detta bl.a. genom att grundlagarna innehåller ett särskilt kapitel med bestämmelser som gäller domstolarna och domarnas ställning. Regeringen anser, liksom Grundlagsutredningen, att övervägande skäl talar för att på liknande sätt i regeringsformen markera domstolarnas särställning i det konstitutionella systemet. De bestämmelser som gäller domstolarna och domarna i nuvarande 11 kap. RF bör därför föras in i ett nytt särskilt kapitel i regeringsformen om rättskipningen. Härigenom markeras vikten av ett oberoende och opartiskt domstolsväsende.

Regeringen betonade samtidigt att avsikten med förslaget inte var att förskjuta tyngdpunkten i förhållandet mellan rättskipning och förvaltning.

Förvaltningsmyndigheternas oberoende ställning kommer numera till uttryck i 12 kap. 2 § regeringsformen. Där föreskrivs nämligen att ingen myndighet, inte heller riksdagen eller en kommuns beslutande organ, får bestämma hur en förvaltningsmyndighet i ett särskilt fall ska besluta i ett ärende som rör myndighetsutövning mot en enskild eller mot en kommun eller som rör tillämpningen av lag.

3.2.4 Tidigare utredningars förslag att ombilda nämnderna till domstolar

Som framgått av avsnitt 2.1.2 har flera tidigare utredningar föreslagit att nämnderna får ställning av domstol (se t.ex. SOU 1981:77, SOU 1981:80 och BAHS promemoria Alternativ till utredningsförslaget om hyres- och arrendenämnderna).

Domstolsverkets utredare föreslog som bekant i rapporten *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* att de mindre nämnderna skulle ombildas till särskilda domstolar inom tingsrättsorganisationen och att nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö skulle ombildas till specialdomstolar. Utredaren konstaterade bl.a. att nämndernas huvudsakliga uppgift är att lösa rättsliga tvister mellan enskilda och att nämnderna hade tillförts allt fler judiciella uppgifter. Bland de fördelar med en ombildning till domstolar som utredaren framförde kan nämnas att en ombildning kan vara ett sätt att få till stånd en ökad flexibilitet i organisationen samt medföra att systemet framstår som enklare och tydligare för allmänheten. Enligt utredarens uppfattning skulle vidare allmänhetens förtroende för verksamheten ytterligare förstärkas om de dömande uppgifterna utfördes av ordinarie domare, med ett till skydd för självständigheten grundlagsfäst anställningsskydd (rapporten s. 31–33).

Regeringen delade dock inte uppfattningen att nämnderna borde ombildas till domstolar. Skälen för det var vikten av att värna det enkla förfarandet och de särskilda inslagen i nämndernas verksamhet, såsom medlings- och upplysningsverksamheten, och att regeringen vid det tillfället inte ansåg det lämpligt att i någon större utsträckning föra in dessa i domstol (prop. 2004/05:1, utg.omr. 4).

3.2.5 Överväganden

Sammanfattningsvis anser vi att hyres- och arrendenämndernas verksamhet till övervägande del bör betecknas som rättskipning och inte som frivillig rättsvård eller förvaltning. Huvudregeln är att rättskipning ska ske i domstol. Redan detta talar starkt för att verksamheten vid nämnderna bör föras över till domstol.

Något hinder mot en övergång till prövning i domstol på grund av de särdrag som vi redovisat finns inte enligt vår mening. Tvärtom framstår en sådan övergång beträffande de flesta ärendena som naturlig. Särdragen motiverar däremot en särskild processuell hantering

av tvisterna och de frågor som nämnderna handlägger i övrigt. Vi ska återkomma till detta.

Ur ett europarättsligt perspektiv är det i och för sig inget som hindrar att prövningen av hyres- och arrendetvister även fortsättningsvis sker av nämnderna. Enligt artikel 6.1 Europakonventionen, som stadgar rätten till en rättvis rättegång, är var och en, vid prövningen av hans eller hennes civila rättigheter, berättigad till en rättvis och offentlig förhandling inom skälig tid och inför en oavhängig och opartisk domstol, som upprättats enligt lag. En prövning av hyres- eller arrendenämnd uppfyller dessa krav på domstolsprövning.

Eftersom nämnderna i stor utsträckning likställs med domstolar skulle det enligt vår uppfattning ur ett principiellt perspektiv dock framstå som naturligt om verksamheten faktiskt också bedrevs i form av domstol.

3.3 Hyres- och arrendenämndens medlingsverksamhet

3.3.1 Gällande rätt

Hyres- och arrendenämnden har behörighet att medla i alla typer av hyres-, arrende- eller bostadsrättstvister alltså oavsett om nämnden är behörig att pröva tvisten eller inte (1 § första stycket 1 respektive 4 § första stycket 1 nämndlagen).

Ett ärende om medling inleds genom att en part eller, i ett pågående mål i domstol, domstolen hänskjuter en hyres-, arrende- eller bostadsrättstvist till nämnden för medling. En förutsättning för att nämnden ska medla efter hänskjutande av part är att tvisten inte är anhängiggjord vid domstol eller hos skiljemän (7 § första stycket nämndlagen). Domstol kan välja att hänskjuta antingen en hel tvist eller viss del av denna för medling.

Medling i ärenden där nämnden saknar behörighet att pröva saken brukar man benämna fristående medling. Om parterna i dessa ärenden inte träffar en förlikning skriver nämnden av ärendet (12 § tredje stycket nämndlagen).

Utöver den fristående medlingen finns regler om s.k. obligatorisk medling. Med detta avses den medling som äger rum vid uppsägning av lokal och anläggningsarrende.

Även i ärenden som inte rör fristående eller obligatorisk medling sker det en omfattande förlikningsverksamhet vid hyres- och arrende-

nämnderna. Enligt 12 § första stycket nämndlagen har nämligen nämnden, även om medling inte har begärts, en skyldighet att försöka förlika parterna. Kan parterna inte träffa en överenskommelse efter förslag från någon av dem ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas (12 § andra stycket nämndlagen). Det är relativt vanligt att parterna träffar en överenskommelse vid handläggningen i hyres- och arrendenämnden. Om parterna i prövningsärendena inte kommer överens avgör nämnden ärendet i sak.

Sedan den 1 augusti 2011 föreskrivs i 12 b § nämndlagen att ett medlingssammanträde inte är offentligt. Samtidigt infördes en bestämmelse om att nämnden på begäran av parterna ska stadfästa en ingången förlikning genom beslut (21 b § nämndlagen).

Medling vid hyres- och arrendenämnden är, som all övrig handläggning, kostnadsfri för parterna.

3.3.2 Fristående medling

Kartläggning

I tabell 3.1 finns en sammanställning över ärenden om medling beträffande vilka hyres- respektive arrendenämnd inte har prövningsrätt enligt särskild bestämmelse i lag. Ärenden om medling vid uppsägning av lokal och anläggningsarrende är exkluderade och behandlas i stället i avsnitt 3.3.3. Däremot ingår ärenden där hyres- och arrendenämnden är skiljenämnd eftersom dessa ärenden registreras i samma målkategorier. Som kommer att framgå av avsnitt 3.4 är antalet ärenden där nämnderna är skiljenämnd dock mycket litet.

Tabellen omfattar som sagt endast målkategorier med medlingsärenden där nämnden saknar prövningsrätt. Det kan också förekomma att part begär enbart medling i en fråga där nämnden i och för sig har prövningsrätt. Därmed kan det totala antalet ärenden som rör enbart medling vara större än vad som framgår av tabellen.

Tabell 3.1 Fristående medling (inkomna ärenden år 2011)

Hyres- och arrendenämnd	Medling enligt 12 kap. JB ²	Medling enligt bostadsrättslagen ³	Medling angående arrende ⁴	Totalt:
Stockholm	188	52	11	251
Göteborg	158	53	20	231
Malmö	114	34	38	186
Västerås	136	18	10	164
Jönköping	27	2	7	36
Linköping	99	5	7	110
Umeå	43	4	13	60
Sundsvall	33	11	5	49
Totalt:	798	179	111	1 088

Såväl ärenden som hänskjuts av domstol som där part hänskjuter en tvist för medling registreras under samma målkategorier. Det är därför inte praktiskt möjligt att få exakta uppgifter om hur vanligt det är att en domstol hänskjuter ett mål till nämnden. Domstolsverkets utredare konstaterade i rapporten *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* att det mer sällan förekommer att tingsrätten använder sig av denna möjlighet (s. 41). Underhandskontakter med nämnderna har bekräftat att så fortfarande är fallet.

Under år 2011 kom det in 977 ärenden om fristående medling till hyresnämnden, varav 798 avsåg medling enligt 12 kap. jordabalken och 179 medling enligt bostadsrättslagen. Ärendena stod därmed för cirka fyra procent av den totala tillströmningen till hyresnämnden. Om man bortser från ärenden som avsåg godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd uppgick andelen medlingsärenden till cirka nio procent av hyresärendena. Hos arrendenämnden stod ärenden om medling för drygt fem procent av ärendetillströmningen.

Tidigare utredningar

1997 års hyreslagstiftningsutredning förslog som framgått att nämnderna skulle avskaffas och ärendena i stället handläggas i domstol. Utredningen konstaterade att medlingsförfarandet vid nämnderna

² Målkategori 4501.

³ Målkategori 4721.

⁴ Målkategori 4870.

är ett billigt och enkelt sätt för parterna att utreda på vilka punkter de var oense samt att undersöka om det fanns förutsättningar för en frivillig uppgörelse. Mot bakgrund av de allmänna strävandena mot en renodling av domstolarnas arbete samt uttalanden om att parter borde kunna vända sig till domstol endast när det behöver fattas beslut ansåg utredningen att det inte var möjligt att lägga ett fristående medlingsförfarande på tingsrätt.

Utredningen noterade att det på hyresmarknaden finns organ för tvistlösning. Vidare konstaterade utredningen att en tvist som har förts till domstol, genom domstolens förlikningsverksamhet kan lösas på frivillig väg. Utredningen ifrågasatte också om inte problemet med den svårtillgängliga lagstiftningen borde kunna åtgärdas på annat sätt, t.ex. genom upplysningsverksamheten. Det var bl.a. mot denna bakgrund som utredningen ansåg att ett avskaffande av den fristående medlingen inte i märkbar omfattning skulle komma att försämra den enskildes möjligheter att ta tillvara sin rätt på hyres- och arrendeområdet (SOU 1999:15 s. 362–364).

Domstolsverkets utredare, som i den ovan nämnda rapporten föreslog att hyres- och arrendenämnderna skulle ombildas till domstolar, gjorde beträffande de medlingsärenden som hänskjuts av part en annan bedömning. Utredaren konstaterade att andelen medlingsärenden inte avspeglar den betydelse som medlingsverksamheten har för fullgörandet av nämndernas konfliktlösande funktion. Enligt utredaren löstes genom medlingen en del tvister som annars skulle ha prövats i domstol. Utredaren konstaterade vidare att alternativet till medling i vissa ärenden skulle vara att det inleddes hundratals eller i vissa fall tusentals tvister. Vidare uttalade utredaren följande (s. 42):

Det kan med visst fog hävdas att renodlad medling ligger vid sidan om en domstols rättsskipande uppgifter, om man däri endast innesluter det som kan kallas kärnverksamheten. Om man emellertid ser konfliktlösning i ett vidare perspektiv framstår medling inte som ett lika verksamhetsfrämmande inslag. Tvärtom, visar rättegångsbalkens reglering att medling i högsta grad kan vara en lämplig och verkningsfull åtgärd för att lösa komplexa eller komplicerade tvister på ett för parterna och samhället processekonomiskt gynnsamt sätt.

Utredaren kom alltså fram till att klart övervägande skäl talade för att denna form av fristående medling skulle finnas kvar.

Beträffande medling på grund av domstols begäran gjorde utredaren en annan bedömning. Utredaren konstaterade att det i viss mån framstår som märkligt för en domstol att hänskjuta ett mål till

medling vid en annan domstol, som dessutom kan vara den egna tingsrätten i en annan sammansättning. Vidare noterade utredaren möjligheten för domstol att förordna om medling i mål i allmänhet. Utredaren konstaterade att den stora skillnaden mellan medlingsförfarandena är att parterna själva får bekosta medling enligt rättegångsbalken men inte medling i nämnden. Utredaren anförde att medling på grund av domstols begäran förekom ganska sällan och att det är svårt att hitta några mer bärkraftiga skäl till att staten vid just denna form av domstolstvister, men inte i t.ex. konsumenttvister, ska tillhandahålla gratis medling. Därför föreslog utredaren att det inte skulle vara möjligt för en tingsrätt att hänskjuta ett mål till hyres- och arrendedomstol för medling (s. 41).

Regeringen gav dock uttryck för att det i vart fall då inte var lämpligt att i någon större utsträckning föra in medling i domstol (prop. 2004/05:1, utg.omr. 4).

3.3.3 Obligatorisk medling

Gällande rätt

Lokalhyresgäst har ett s.k. indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresavtalet upphör vid uppsägning och att hyresgästen måste flytta men att hyresgästen under vissa förutsättningar kan ha rätt till ersättning om uppsägningen var obefogad eller om villkoren för förlängning var oskäligen (12 kap. 56 och 57 §§ jordabalken, se Beckman m.fl., *Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar*, 2007, s. 348).

Om hyresvärden vill säga upp lokalavtalet ska han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Dessutom ska uppsägningen innehålla en underrättelse om att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning, inom två månader från uppsägningen måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Om uppsägningen inte uppfyller ovan nämnda krav är den utan verkan. Hyresgästens rätt till ersättning förfaller om hyresgästen inte hänskjuter tvisten för medling inom den angivna tiden (12 kap. 58 § jordabalken).

Vill i stället hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor ska han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om parterna inte träffar

en överenskommelse ska hyresgästen även i detta fall, inom två månader från uppsägningen, hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Uppsägningen är utan verkan om hyresgästen inte fullgör dessa skyldigheter (12 kap. 58 a § jordabalken). Eftersom rätten till ersättning förfaller om hyresgästen underlåter att hänskjuta tvisten för medling kan medling alltså sägas vara obligatorisk. Motsvarande regler gäller vid uppsägning av anläggningsarrende.

Vid medling avseende lokal ska hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller i frågan om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar (12 a § första stycket nämndlagen). På motsvarande sätt ska arrendenämnden, på begäran, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden (12 a § andra stycket nämndlagen). Ett yttrande av nämnden får inte överklagas (23 § andra stycket respektive 23 a § andra stycket nämndlagen).

När yttrandet gäller marknadshyra eller arrendeavgift ska nämnden sätta ut en viss tid inom vilken part ska anmäla till nämnden om den antar hyran eller arrendeavgiften som angetts i yttrandet. Om parten inte gör sådan anmälan anses partens slutliga ståndpunkt vara den som angetts innan yttrandet avgavs (21 a § andra stycket nämndlagen).

Twist om ersättning handläggs inte av hyres- eller arrendenämnden utan av domstol. Om hyres- eller arrendenämnd har avgett ett yttrande har det presumtionsverkan i en kommande ersättningstvist. Domstolen får nämligen frångå hyresnämndens yttrande endast om det är uppenbart, när yttrandet avser marknadshyra, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett eller, när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig (12 kap. 57 a § andra stycket jordabalken). När det gäller arrendenämnds yttrande om arrendeavgiften får domstol frångå detta endast om det visas eller annars är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på den öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden har angett (11 kap. 5 a § andra stycket jordabalken).

Avsikten med hyresnämndens yttrande om marknadshyra är att tvinga fram en bättre utredning om lokalens marknadsvärde och att ge parterna ledning beträffande vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt (prop. 1978/79:89 s. 11). Beträffande syftet med hyresnämnds yttrande om en anvisad lokal är godtagbar eller inte uttalades i förarbetena att det är praktiskt om parterna vid medlingen kan säkra bevisning. Vid tidpunkten för dom-

stolens prövning av ersättningsfrågan kan nämligen huset t.ex. ha rivits (prop. 1978/79:89 s. 18).

I en ersättningstvist beträffande lokalhyra får domstol, när det gäller frågor som hyresnämndsyttrandet avser, beakta sådan utredning som inte har lagts fram under medlingen endast om det finns synnerliga skäl (12 kap. 57 a § tredje stycket jordabalken). På motsvarande sätt prekluderas vissa uppgifter när arrendenämnd avgett yttrande beträffande arrendeavgift. Av 11 kap. 5 a § tredje stycket jordabalken framgår nämligen att om jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han eller hon under medlingen lämnat uppgift om detta får domstolen beakta anbudet eller avtalet endast om det föreligger synnerliga skäl.

Kartläggning

Under år 2011 kom det in 3 637 ärenden om lokalmedling. Ärendena stod därmed för drygt 14 procent av den totala ärendetillströmningen till hyresnämnden. Med bortseende från ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd uppgick andelen till cirka 33 procent av hyresärendena.

Under år 2011 kom det in 71 medlingsärenden om anläggningsarrende. De utgjorde därmed cirka fyra procent av arrendenämndens ärendetillströmning.

Vid hyresnämnderna tillämpas alltmer följande förfarande i lokalmedlingsärendena. Hyresnämnden skickar en inkommen ansökan om medling till motparten tillsammans med upplysningar om handläggningen i nämnden. Även sökanden underrättas om hur handläggningen i hyresnämnden går till. På begäran av någon av parterna sätter nämnden ut ett medlingssammanträde. Parterna träffar dock ofta på egen hand en överenskommelse. Då hålls inget sammanträde utan hyresnämnden skriver av ärendet efter återkallelse. Hyresnämnden skickar ut en förfrågan när hyrestiden har gått ut och någon begäran om sammanträde inte har gjorts. Om part inte besvarar denna kan hyresnämnden skriva av ärendet (Domstolsverkets handbok *Hyresnämnd m.m., avsnitt 20.5.2*).

Hyresnämnden i Stockholm handlägger en stor andel, drygt 40 procent, av det totala antalet ärenden om lokalmedling. Av inhämtade uppgifter framgår att det under år 2011 kom in 1 552 ansökningar om lokalmedling till nämnden. Samma år höll nämnden sam-

manträde i 258 ärenden medan antalet inställda sammanträden i denna typ av ärenden uppgick till 358. Nämnden höll alltså sammanträde i endast motsvarande var sjätte ärende.⁵ I en majoritet av ärendena kallades parterna alltså inte ens till något sammanträde. Hyresnämnden i Stockholm avger sällan yttrande om marknadshyra. Av inhämtade uppgifter framgår att nämnden under år 2011 gjorde besiktningar inför yttrande om marknadshyra i 17 ärenden. Nämnden har uppskattat att 90 procent av besiktningarna resulterar i ett yttrande, dvs. för år 2011 skulle antalet yttranden uppgå till cirka 15 stycken.

Tidigare utredningar

Inom ramen för 1997 års hyreslagstiftningsutredning genomfördes enkätundersökningar där ett antal hyresnämnder samt organisationer på hyresmarknaden fick besvara bl.a. frågor om hur man uppfattade systemet med lokalmedling. (En sammanställning över enkätsvaren finns i SOU 1999:15 s. 222–228.)

1997 års hyreslagstiftningsutredning konstaterade inledningsvis att enkätsvaren visade att de flesta aktörer ansåg att ordningen fungerade på ett förhållandevis bra sätt men att även kritik hade framförts. Vidare konstaterade utredningen att nämnderna bedrev medlingsverksamhet i endast ett fåtal av ärendena men att det stora antalet ärenden dock förorsakade nämnderna ett inte obetydligt arbete med exempel registrering och kommunicering. Utredningen ifrågasatte därför systemets effektivitet. Vidare konstaterade utredningen att det skulle strida mot tingsrättens normala arbetsuppgifter att bedriva ett renodlat medlingsarbete. Sammanfattningsvis kom utredningen till slutsatsen att systemet med obligatorisk medling och möjlighet till yttrande inte borde behållas (s. 234–236).

Domstolsverkets utredare kom i rapporten *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* till motsatt slutsats. I rapporten konstaterades, med hänvisning till de ovan nämnda enkätundersökningarna, att både nämnderna och hyresmarknadens parter ansåg att den obligatoriska medlingen är av mycket stor betydelse för att

⁵ Av de ärenden där sammanträde hölls under år 2011 kan en del ha kommit in under tidigare år. Andelen avser därmed inte den exakta andelen sammanträden. Det rör sig dock inte om några större variationer beträffande antalet inkomna ärenden respektive sammanträden mellan åren. Antalet ärenden om lokalmedling uppgick för år 2009 till 1 604 och för år 2010 till 1 656. Under 2009 höll nämnden sammanträde i 255 lokalmedlingsärenden och under 2010 i 213 ärenden. Antalet inställda sammanträden under 2009 uppgick till 341 och under 2010 till 317. Andelen sammanträden bör därmed ge en ganska rättvisande bild över hur ofta sammanträde förekommer i lokalmedlingsärenden i Stockholmsnämnden.

tvister om besittningsskydd skulle lösas på ett för parterna och samhället kostnadseffektivt sätt. Utredaren gjorde beträffande den obligatoriska medlingen samma bedömning som för den fristående medlingen, dvs. att den skulle bestå. Beträffande möjligheten för nämnden att avge yttrande samt yttrandets presumtions- och preklusionsverkan uttalade utredaren följande (s. 43):

Som 1997 års hyreslagstiftningsutredning framhöll kan det resas principiella invändningar mot att låta ett yttrande från nämnden (hyres- och arrendedomstolen) få presumtionsverkan i en senare ersättningstvist vid allmän domstol, som kan vara samma tingsrätt. Samtidigt är det tveklöst så att möjligheten att begära yttrande starkt inverkar på parternas benägenhet att ingå förlikning. Stor betydelse har här yttrandenas presumtionsverkan och den särskilda preklusionsregeln. Att fastställa vad som är en skälig marknadshyra kräver normalt omfattande utredning i form av jämförelsematerial. För parterna kan det därför ofta framstå som ett ekonomiskt fördelaktigare alternativ att förlikas utan att lägga ner tid och resurser på att utröna vad som mer exakt utgör skälig marknadshyra respektive arrendavgift. Vidare kan oftast nämnden under medlingen ge antydningar om inom vilket intervall hyran eller avgiften kan komma att anges i ett yttrande. De allra flesta medlingsärenden avslutas också genom att parterna förlikas utan att nämnden har avgett något yttrande.

Medan det å ena sidan kan ses som principiellt tveksamt att låta en domstol avge ett yttrande, som är bindande för en annan domstol, är det å andra sidan i praktiken ytterst ovanligt att parterna utnyttjar denna möjlighet. Yttrandets presumtions- och preklusionsverkan har en så stark preventiv effekt att parterna normalt hellre förlikas än lägger ner tid och arbete på att ta fram underlag för ett yttrande.

Det kan med mycket stor sannolikhet antas att förlikningsbenägenheten kommer att väsentligen minska om möjligheten att begära yttrande avskaffas eller om man fråntar yttrandena deras presumtions- och preklusionsverkan. Med hänsyn till direktivens utgångspunkt att nämndernas konfliktlösningsverksamhet skall bibehållas intakt krävs det starka skäl för att reformera systemet med obligatorisk medling och yttrande i denna särskilda form av tvister. Några sådana skäl föreligger inte.

3.3.4 Förlikning och medling vid domstol

Även de allmänna domstolarna ägnar sig åt förlikningsverksamhet. När tingsrätten har utfärdat stämning i ett mål ska förberedelse äga rum. Förberedelsen har bl.a. till syfte att klargöra om det finns förutsättningar för förlikning eller annan samförstånds lösning (42 kap. 6 § andra stycket 5 rättegångsbalken).

Den 1 augusti 2011 skärptes tingsrättens skyldighet att verka för att parterna träffar en överenskommelse. Enligt 42 kap. 17 § första stycket rättegångsbalken ska rätten numera verka för att parterna ingår en förlikning eller på annat sätt uppnår en samförståndslösning, om det inte är olämpligt med hänsyn till målets beskaffenhet och övriga omständigheter. Detta sker ofta genom att rätten leder förlikningsförhandlingar.

Som ett sätt att verka för att parterna kommer överens kan rätten i dispositiva mål också besluta om särskild medling. En förutsättning är att parterna samtycker till det. Rätten ska då förelägga parterna att inställa sig till ett sammanträde inför medlare som förordnas av rätten och ange inom vilken tid medlingen senast ska vara slutförd. Rätten får förlänga tidsfristen om det finns särskilda skäl för det (42 kap. 17 § andra stycket rättegångsbalken).

I förarbetena till den senaste lagändringen uttalade regeringen att användningen av medling bör öka. Rätten bör alltså i varje enskilt mål ta ställning till om förlikningsförhandlingar eller särskild medling är det som är mest lämpligt utifrån vad tvisten rör, hur omfattande den är, parternas inställning och i övrigt vilka särskilda omständigheter som föreligger i det enskilda fallet (prop. 2010/11:128 s. 28).

Beträffande kostnaden för den särskilda medlaren uttalade regeringen att det inte finns någon anledning att inskränka den möjlighet som finns att få kostnaderna för medlaren ersatta inom ramen för rättshjälpen. Enligt regeringen finns det dock i övrigt varken anledning eller ekonomiskt utrymme att låta staten stå för kostnaden för en utomstående medlare. För parter som avskräcks av kostnaden står möjligheten öppen att få hjälp med lösningen av sin tvist genom domstolens förlikningsverksamhet. Regeringen kom därför fram till att nuvarande ordning även fortsättningsvis bör gälla och att kostnaden liksom enligt gällande rätt bör bäras av parterna solidariskt. I de fall medlingen inte leder till en överenskommelse bör en parts kostnad för medling också i fortsättningen kunna ersättas som rättegångskostnad (prop. 2010/11:128 s. 31 f.).

Om parterna begär att rätten ska stadfästa en förlikning, som ingåtts efter förlikningsförhandlingar eller särskild medling, sker det genom dom (17 kap. 6 § rättegångsbalken). Huvudregeln vid förlikning är att vardera parten ska bära sin rättegångskostnad (18 kap. 5 § tredje stycket rättegångsbalken).

3.3.5 Överväganden

Medlingsverksamheten utgör en mycket viktig del av nämndernas konfliktlösande verksamhet. Genom medling kan man på ett smidigt och kostnadseffektivt sätt lösa många hyres-, arrende- och bostadsrättstvister. I medlingsärendena tillämpas ett enkelt förfarande som också kännetecknas av snabbhet. Hyres- och arrendenämnderna kan bistå parterna med att hitta kvalificerade förslag till lösningar på tvister. Att tvistande parter träffar en överenskommelse i stället för att få tvisten prövad i sak har fördelar både för parterna och för samhället. På hyres- och arrendeområdena, där långa avtalsförhållanden är vanliga och parternas avtalsrelation ofta fortsätter efter en tvist, fyller medlingen en särskilt viktig funktion. Det är därför önskvärt att så långt möjligt behålla medlingsverksamheten på hyres-, arrende- och bostadsrättsområdet intakt.

Frågan är då om det är möjligt att föra över institutet fristående medling till domstol. Som framgått har tingsrättens skyldighet att verka för att parter ingår en överenskommelse skärpts på senare tid. Enligt uttalanden i förarbetena till lagändringarna är utgångspunkten att användningen av medling bör öka. De centrala inslag som förlikning och medling utgör i tvistemålsprocessen talar därför för att det bör vara möjligt att låta en domstol ta över uppgiften med fristående medling.

Enligt vår uppfattning utgör avsaknaden av en rätt att pröva ärendet i sak inte hinder mot att föra över den fristående medlingen till domstol. I sammanhanget kan nämnas att det i dag inte finns något som hindrar att parterna i dispositiva mål väljer att återkalla talan, och därmed inte få någon sakprövning, sedan det konstaterats att parterna inte kan nå en frivillig överenskommelse. Genom ett sådant tillvägagångssätt åstadkommer man ett förfarande som påminner om fristående medling. En förutsättning är dock att svaranden i denna situation inte vill att målet ska prövas.

En annan skillnad mellan fristående medling och medling inom ramen för tvistemålsprocessen är kostnaden för medlingen. Som framgått är utgångspunkten inom tvistemålsprocessen att parterna ska ersätta kostnaden för den särskilt förordnade medlarens arbete. Fristående medling i domstolens regi skulle däremot vara kostnadsfri för parterna. Frågan uppstår då om det finns beaktansvärda skäl

som talar för att staten på just hyres- och arrendeområdena bör tillhandahålla kostnadsfri medling.⁶

Här beaktar vi först och främst att hyreslagstiftningen och i viss mån även arrendelagstiftningen utgör en social skyddslagstiftning. Till detta kommer att tvisterna i mycket stor utsträckning gäller en central företeelse i människors liv, nämligen boendet. Det finns visserligen också andra rättsområden som rör frågor av mycket stor vikt för parterna. Domstolarna erbjuder som utgångspunkt inte parterna kostnadsfri medling men å andra sidan kan det finnas möjlighet att få rättshjälp eller rättsskydd genom försäkring. Part som har beviljats rättshjälp är befriad från skyldighet att betala ansökningsavgift och staten betalar kostnaderna för medlare. Det förekommer också att andra myndigheter erbjuder parter former för tvistlösning. Som exempel kan nämnas samarbetsamtal som socialförvaltningen tillhandahåller i tvister om vårdnad av barn, m.m.

Lagstiftningen på hyres- och arrendeområdet är komplex och svårtillgänglig. Medlingen kan bidra till att tvister löses på ett tidigt stadium vilket har fördelar även ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Dessutom skulle det vara fråga om medling i domstolens regi av domstolens personal. Vi anser därför att det vid en sammantagen bedömning inte finns något hinder mot att staten på dessa rättsområden erbjuder för parterna kostnadsfri medling så som sker i dag. Vår bedömning är därför att klart övervägande skäl talar för att uppgiften med fristående medling bör kunna föras över till domstol.

Beträffande ärenden om lokalt medling kan det inledningsvis konstateras att en hel del ärenden, som inte är egentligen tvistiga, till följd av systemet med s.k. obligatorisk medling handläggs i hyres- och arrendenämnden. Detta talar för att det kan finnas ett behov av att förändra det materiella regelverket så att lokaltvister i mindre utsträckning behöver hänskjutas till ett utomstående organ. En sådan ändring av den materiella rätten faller dock utanför ramen för denna utredning.

Medlingen fyller en viktig samhällelig funktion och det bör inte, enligt i princip samma motiv som ovan, finnas något som hindrar att uppgiften förs över till domstol. Vi delar vidare den bedömning som Domstolsverkets utredare gjorde om att möjligheten att avge yttrande om marknadshyra etc. kan överföras till domstol. Som utredaren framhållit är möjligheten till yttrande ett effektivt verktyg för att få parterna att ingå en förlikning. Enligt vår uppfattning bidrar möjligheten att begära yttrande till att diskussionerna mellan parterna blir sak-

⁶ I detta sammanhang bortser vi från möjligheten att införa en ansökningsavgift. Frågan om ansökningsavgifter behandlar vi i avsnitt 7.11.1.

liga och seriösa. Vidare påskyndas processen. Det är mycket sällan som lokalmedlingstvister leder till en ersättningstvist vid tingsrätten.

Det kan visserligen, som Domstolsverkets utredare påpekat, resas vissa betänkligheter mot att en domstol skulle bli bunden av ett yttrande från en annan domstol. Ett sådant förfarande skulle utgöra en ”främmande fågel” i vårt rättssystem och kan framstå som konstigt. Redan i dag är tingsrätten i princip bunden av ett yttrande från en annan myndighet, dvs. hyres- och arrendenämnden. Dagens system kan inte anses innebära att det föreligger en rättsosäkerhet. Det kan inte medföra en försämring i detta avseende att en domstol i stället avger yttrandet. Man kan tvärtom hävda att rättssäkerheten blir större om den myndighet som avger yttrandet är en domstol.

Vår bedömning är att alltså att det inte finns något som hindrar att ärenden om lokalmedling och medling vid anläggningsarrende samt möjligheten till yttrande förs över till domstol.

Vår sammantagna bedömning är alltså att samtliga former av medling skulle kunna behållas även om hyres- och arrendenämndernas verksamhet förs över till allmän domstol.

3.4 Hyres- och arrendenämnden som skiljenämnd

3.4.1 Gällande rätt

Som framgått kan arrendenämnden och hyresnämnden avgöra arrendetvister respektive hyres- eller bostadsrättstvister genom skiljedom. En förutsättning är att parterna har avtalat att en tvist ska avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parten att angripa skiljedomen i sak. Vidare krävs att arrendenämnden, vid arrendetvist, eller hyresnämnden, vid hyres- eller bostadsrättstvist, har utsetts till skiljenämnd.

Det finns vissa inskränkningar beträffande möjligheten att avtala att en *framtida* tvist ska hänskjutas till avgörande av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen. Detta gäller vid jordbruks- och bostadsarrende i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § jordabalken eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § jordabalken (8 kap. 28 § jordabalken). Motsvarande gäller vid hyra i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 12 kap. 51, 52 eller 55 §,

återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e § eller bestämmande av ersättning enligt 12 kap. 58 b §.

För bostadsrätternas del gäller enligt 7 kap. 18 § andra stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar att ett förbehåll i stadgarna att tvister mellan föreningen och styrelsen, styrelseledamot, verkställande direktören, likvidator, föreningsmedlem, innehavare av förlagsandel eller röstberättigad som inte är medlem ska hänskjutas till skiljemän har samma verkan som ett skiljeavtal. Ett sådant förbehåll som inte innehåller någon bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen gäller dock inte i fråga om en bostadsrätts-havares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (11 kap. 6 § första stycket bostadsrättslagen).

Beträffande ansökan och en parts första inlägga till nämnden gäller de vanliga kraven i 8 § nämndlagen. Om tvisten redan har hänskjutits till nämnden kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden (15 § första stycket nämndlagen). I den mån inte annat följer av nämndlagen gäller i övrigt för förfarandet lagen (1999:116) om skiljeförfarande.

En skiljedom kan inte överklagas i sak. Däremot kan den i vissa fall klandras (34 § lagen om skiljeförfarande). En skiljedom som en hyres- eller arrendenämnd meddelat är till skillnad mot andra skiljedomar offentlig.

Om parterna inte har kommit överens om något annat, får skiljemännen på begäran av en part förplikta motparten att betala ersättning för partens kostnader (42 § lagen om skiljeförfarande). För vissa ärendetyper ska dock vardera parten svara för sin kostnad. Det gäller bl.a. tvist om förlängning av jordbruksarrende eller om villkoren för sådan förlängning, tvist om arrendeavgiftens storlek vid bostadsarrende samt tvist om förlängning av hyresavtal och om hyresvillkor (15 § andra stycket nämndlagen).

3.4.2 Kartläggning

I tabell 3.2 och 3.3 finns en uppställning över antalet inkomna ärenden där tvist hänskjutits till arrendenämnden respektive hyresnämnden som skiljenämnd under åren 2009–2011.⁷ Som framgår var hyres-

⁷ Uppgifterna är inhämtade från respektive hyres- och arrendenämnd och kan, med tanke på att ärenden där nämnden är skiljenämnd inte registreras i en separat ärendekategori, vara behäftade med viss osäkerhet.

nämnden under nämnda period i princip aldrig skiljenämnd. Det var något mer vanligt att arrendenämnden var skiljenämnd men även här rör det sig om få fall. Under nämnda treårsperiod handlades vid arrendenämnderna totalt 37 ärenden där nämnden var skiljenämnd. Arrendenämnderna meddelade under perioden sammanlagt 20 skiljedomar.

Tabell 3.2 Ärenden där arrendenämnden respektive hyresnämnden var skiljenämnd

	2009 (A)	2010 (A)	2011 (A)	2009 (H)	2010 (H)	2011 (H)
Malmö	2	1	4	-	-	-
Sundsvall	-	-	1	-	-	-
Jönköping	6	3	3	-	-	-
Stockholm ⁸	-	-	-	-	-	-
Västerås	-	4	4	-	-	-
Göteborg	3	-	3	2	1	-
Umeå	-	-	1	-	-	1
Linköping	1	-	1	-	-	-
Totalt	12	8	17	2	1	1

Tabell 3.3 Meddelade skiljedomar

	2009 (A)	2010 (A)	2011 (A)	2009 (H)	2010 (H)	2011 (H)
Malmö	-	3	3	-	-	-
Sundsvall	-	-	-	-	-	-
Jönköping	3	5	2	-	-	-
Stockholm	-	-	-	-	-	-
Västerås	-	-	-	-	-	-
Göteborg	1	-	1	2	1	-
Umeå	-	-	-	1	-	-
Linköping	1	-	1	-	-	-
Totalt	5	8	7	3	1	0

Skiljeförfarande förekommer alltså sällan. Däremot är det mycket vanligt med skiljeklausuler som pekar ut arrendenämnden som skiljenämnd. Enligt uppgift finns en sådan skiljeklausul i Lantbrukarnas

⁸ Nämnden har uppgett att det möjligen under tidsperioden kan ha kommit in en ansökan som i så fall avvisades.

riksförbunds olika standardavtal för upplåtelse av arrenderätt. Standardavtalen gäller för en mycket stor andel av arrendena.

De skiljeförfaranden som förekommer vid hyres- och arrendenämnderna rör ofta ärenden om klander av syn och avräknings- tvister, dvs. tvister som annars skulle ha prövats av allmän domstol.

3.4.3 Tidigare utredningar

1997 års hyreslagstiftningsutredning, som föreslog att merparten av hyres- och arrendenämndernas verksamhet skulle föras över till domstol, konstaterade att skiljeförfarande är en form av privat rättskipning som inte kan äga rum i domstol. I tillägg till detta anförde utredningen att det knappast kan anses försvarligt att staten på just hyres- och arrenderättens område, till skillnad från övriga rättsområden, tillhandahåller ett kostnadsfritt skiljeförfarande (SOU 1999:15 s. 362).

Samma bedömning gjorde utredaren i DV-rapporten *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* (s. 45). Utredarens förslag gick ut på att hyres- och arrendenämnderna skulle ombildas till särskilda hyres- och arrendedomstolar. I rapporten konstaterade utredaren att det inte kan komma i fråga att låta en domstol fungera som skiljenämnd och därmed utgöra ett alternativ till sig själv.

Domstolsverkets utredare erinrade, precis som tidigare utredningar (SOU 1987:13 s. 215 och SOU 1999:15 s. 362), om att parterna enligt 49 kap. 2 § rättegångsbalken kan träffa avtal om förbud att överklaga en dom som har meddelats med anledning av en uppkommen tvist eller en framtida tvist som kan härledas till ett visst angivet rättsförhållande. Enligt utredaren skulle en klausul med denna innebörd därmed kunna ersätta skiljeklausulen i Lantbrukarnas riksförbunds standardavtal (rapporten *ibid.*).

3.4.4 Överväganden

Ett skiljeförfarande med hyres- eller arrendenämnd som skiljenämnd har flera fördelar för parterna. Det erbjuder ett kostnadsfritt förfarande som snabbt resulterar i en skiljedom utan möjlighet att överklaga. Vidare ingår sakkunniga ledamöter vid prövningen, om inte parterna begär att ärendet ska prövas av en lagfaren domare ensam.

Vår kartläggning visar dock att skiljeförfarande med hyres- eller arrendenämnden som skiljenämnd är mycket ovanligt trots att huvud-

delen av arrendekontrakten innehåller en skiljeklausul. Med tanke på att det rör sig om ett för parterna mycket förmånligt förfarande bör själva förfarandet inte utgöra anledningen till att parter inte väljer att använda sig av det för tvistlösning. Det är därför svårt att se att de aktuella skiljeklausulerna i sig skulle ha en avhållande effekt för uppkomst av tvister som kräver prövning. Inledningsvis kan det därför över huvud taget ifrågasättas om möjligheten för nämnderna att agera skiljenämnd för det stora flertalet hyres-, arrende- och bostadsrättsförhållanden i praktiken fyller någon funktion. Att ett förfarande inte används i så stor utsträckning behöver dock nödvändigtvis inte innebära att det skulle sakna värde. Det har också kommit till vår kännedom att det finns förespråkare av systemet.

Frågan är om det är möjligt att låta en domstol agera skiljenämnd. Som tidigare konstaterats är skiljeförfarande en form av privat rättsskipning och utgör ett alternativ till domstolsprövning. Tidigare utredningar har gjort bedömningen att det inte går att överföra uppgiften att vara skiljenämnd på domstol. Vi anser att det är mycket som talar för att denna bedömning är riktig. Enligt vår uppfattning bör man dock i och för sig kunna resa huvudsakligen samma principiella betänkligheter mot att låta en domstolsliknande nämnd vara skiljenämnd.

Vi instämmer också i bedömningen att det kan ifrågasättas om det är försvarligt att staten på just detta område erbjuder ett kostnadsfritt skiljeförfarande. De tvister där arrendenämnden är skiljenämnd rör ofta stora värden. Något socialt skyddsbehov gör sig sällan gällande i dessa tvister.

Vad som talar för att behålla möjligheten till skiljeförfarande är att en mycket stor andel av arrendeavtalen innehåller en skiljeklausul som pekar ut arrendenämnden som skiljenämnd. Vid ett avskaffande av möjligheten skulle de tvister som omfattas av skiljeklausulen i stället huvudsakligen komma att handläggas vid domstol i ordinär sammansättning om det inte i avtalen tas in en skiljeklausul med annan utformning. Parterna skulle dock fortfarande ha möjlighet att begära medling i tvisten vid arrendedomstolen. Frågan är då om de stora skillnaderna mellan ett skiljeförfarande i hyres- eller arrendenämnden respektive en prövning vid allmän domstol består.

Själva förfarandet i hyres- och arrendenämnden är kostnadsfritt. Vid handläggning i tingsrätt utgår en ansökningsavgift, för närvarande om 450 kr, men i övrigt utgår inga kostnader för tingsrättens arbete. I detta avseende råder alltså inte någon större skillnad mellan de olika formerna av förfarande.

Enligt 21 § lagen om skiljeförfarande ska skiljemän handlägga tvisten snabbt. Man förutsätter att ett skiljeförfarande går fortare än en rättegång (Lindskog, *Skiljeförfarande. En kommentar*, [1 oktober 2010, Zeteo], kommentaren till 21 § under 4.3). Den stora tidsvinsten med skiljeförfarande består dock vanligen i att en skiljedom, till skillnad mot en dom av tingsrätten, inte är överklagbar. Som också tidigare utredningar har konstaterat kan dock parterna enligt 49 kap. 2 § rättegångsbalken träffa avtal om förbud att överklaga en dom som har meddelats med anledning av en uppkommen tvist eller en framtida tvist som kan härledas till ett visst angivet rättsförhållande. Parterna uppnår på detta sätt samma resultat. Inte heller i detta avseende föreligger alltså någon större skillnad mellan de olika förfarandena.

Den stora skillnaden mellan skiljeförfarande i hyres- och arrendenämnd respektive domstolsprövning ligger i stället i rättens sammansättning. I hyres- och arrendenämnden, till skillnad från domstol, ingår nämligen sakkunniga ledamöter som huvudregel vid avgörandet. Enligt uppgift är skillnaden i nämndens respektive rättens kompetens den viktigaste anledningen till att parter i ett arrendeavtal väljer att ta in en skiljeklausul. Inför avskaffandet av fastighetsdomstolarna uttalade regeringen dock att de arrendemål enligt jordabalken som handlades vid fastighetsdomstolarna till sin karaktär starkt påminner om tvistemål i allmänhet. Regeringen bedömde att teknisk kompetens är mindre påkallad vid dessa ärendetyper och föreslog därför att de fortsättningsvis ska handläggas av tingsrätt (prop. 2009/10:215 s. 105). Lagstiftning enligt förslaget trädde i kraft den 2 maj 2011. Rätten får alltså normalt anses besitta tillräcklig kompetens. Vidare kan förebringande av sakkunnigbevisning säkerställa att rätten har fullgod kunskap vid avgörandet. Enligt vår bedömning bör därmed skillnaden i sammansättningen inte utgöra tillräckligt skäl att behålla möjligheten till skiljenämnd.

Det har dock kommit till vår kännedom att intressenterna ofta uppfattar deltagandet av sakkunniga ledamöter som värdefullt i dessa tvister och att vissa inte delar uppfattningen att tingsrätten har tillräcklig kompetens. Ett alternativ som skulle möjliggöra ett deltagande av särskilda ledamöter även vid domstolsprövning skulle vara att ändra kompetensfördelningen. (För frågan om intresseledamöters deltagande i domstolsprövning, se avsnitt 3.5). De arrendemål som i dag handläggs vid tingsrätt skulle i stället kunna handläggas av domstol i den särskilda sammansättningen med deltagande av särskilda ledamöter. Denna fråga behandlar vi närmare i kapitel 5. Med ett

sådant förslag bör enligt vår bedömning en rimlig tolkning av de skiljeklausuler som finns intagna i standardavtalen och som utpekar arrendenämnden som skiljenämnd vara att tvister i stället ska prövas av domstol. Klausulerna skulle dessutom kunna tolkas som ett avtal om att inte överklaga domstolens avgörande.

Det står naturligtvis också parterna fritt att, i den utsträckning som lagstiftningen medger, även fortsättningsvis avtala om att tvister ska avgöras enligt lagen om skiljeförfarande.

Vid en sammantagen bedömning anser vi att uppgiften att vara skiljenämnd inte bör kunna föras över till domstol. Ett avskaffande av möjligheten skulle dock inte innebära sådana nackdelar att detta skulle utgöra något hinder mot att välja alternativet att föra över hyres- och arrendenämndernas verksamhet till domstol.

3.5 Intresseledamöters deltagande i handläggningen

3.5.1 Gällande rätt

Som framgått är huvudregeln att s.k. intresseledamöter ska delta vid handläggningen i hyres- och arrendenämnderna. Grundläggande behörighetskrav för att komma i fråga som intresseledamot är att man är svensk medborgare, inte är underårig och inte heller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken (2 § fjärde stycket respektive 5 § tredje stycket nämndlagen).

Domstolsverket förordnar för varje hyres- och arrendenämnd ett lämpligt antal intresseledamöter för en tid om högst tre år. Före förordnandet ska sådana riksorganisationer av jordägare eller arrendatorer respektive fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att lämna förslag. Syftet med denna ordning är att tillgodose intresset av att intresseledamöterna är väl insatta i de frågor som nämnderna behandlar och att de på ett auktoritativt sätt kan uttrycka den berörda intressegruppens värderingar. Ordningen leder dock ofrånkomligen till att sådana personer utses som på något sätt har en koppling till de förslagsgivande organisationerna. Detta kan ge upphov till jäv (SOU 1987:13 s. 166).

Trots benämningen intresseledamot är avsikten dock inte att ledamöterna ska uppfattas som företrädare för endera partens intresse. De ska liksom övriga domare göra en objektiv bedömning av samt-

liga fakta i ärendet utifrån sina särskilda kunskaper och erfarenheter (prop. 1974:151 s. 89).

I det s.k. Langborgermålet (11179/84, dom 22 juni 1989) prövade Europadomstolen frågan om intresseledamöters deltagande i dömande verksamhet är förenligt med artikel 6 Europakonventionen, dvs. rätten till en rättvis rättegång inför en oavhängig och opartisk domstol. Sakfrågan i målet gällde om en förhandlingsklausul i Rolf Langborgers hyresavtal skulle stå kvar. Enligt klausulen bestämdes hyran för lägenheten vid förhandlingar mellan två lokala hyresvärd- och hyresgästorganisationer. Vid Bostadsdomstolens prövning deltog två ledamöter från riksorganisationer, som de i klausulen utpekade lokala hyresvärd- och hyresgästorganisationerna tillhörde.

Enligt domstolen kunde intresseledamöterna, tack vare sina kunskaper och erfarenheter, vara ett värdefullt inslag vid avgörandet av denna typ av tvister. Detta utslöt dock inte, enligt domstolen, att deras oavhängighet och opartiskhet kunde ifrågasättas i ett enskilt fall. I det aktuella fallet ansåg domstolen att Rolf Langborger, eftersom han hade yrkat att klausulen skulle utgå ur avtalet, rimligen kunde befara att intresseledamöterna hade ett gemensamt intresse som stod i motsats till hans eget intresse. Sverige fälldes därför för brott mot artikel 6, då Bostadsdomstolen vid avgörandet av tvisten inte kunde anses som en opartisk och oavhängig domstol.

Domen resulterade i att sammansättningsreglerna ändrades i viss utsträckning på så sätt att endast lagfarna ledamöter ska ingå vid prövningen av en del tvister. Av 5 a § nämndlagen framgår att intresseledamöter inte ska delta när hyresnämnden avgör ett ärende som gäller fråga om en förhandlingsklausul ska föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen, ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete, prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen, tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen eller skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen. Hyresnämnden består i dessa ärenden av två lagfarna ledamöter. Motsvarande gäller om de intresseledamöter som i normal sammansättning annars skulle delta har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i saken.

De intresseledamöter som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden bedöms lämpligast ska delta i handläggningen (3 § fjärde stycket respektive 6 § fjärde stycket nämndlagen). Ledamöterna tjänstgör i hyres- och arrendenämnden i den

ordning som chefen för nämnden beslutar efter samråd med dem. I hyresnämndsinstruktionen anges att till tjänstgöring bör i första hand kallas ledamöter med kännedom om förhållanden på den ort, till vilken ärendet har närmast anknytning.

3.5.2 Kartläggning

I tabell 3.4 finns en uppställning över antalet intresseledamöter per nämnd som Domstolsverket har förordnat för mandatperioden den 1 januari 2011 till den 31 december 2013.

Tabell 3.4 Antal intresseledamöter per nämnd

Kansliort	Arrendenämnd	Hyresnämnd
Stockholm	30	102
Västerås	55	80
Linköping	39	54
Jönköping	65	65
Malmö	41	99
Göteborg	50	112
Sundsvall	36	46
Umeå	23	35
Totalt:	339	593

Källa: Domstolsverket

3.5.3 Tidigare utredningar

Frågan om intresseledamöternas medverkan i den dömande verksamheten har varit föremål för omfattande och stundtals intensiva diskussioner. Dessa har ofta gällt intresseledamöternas ställning och frågor om jäv (jfr prop. 1993/94:200 s. 33 f.).

Rättegångsutredningen behandlade i delbetänkandet *Översyn av rättegångsbalken 3, Expertmedverkan och specialisering* (SOU 1987:13 s. 179–187) frågan om det från jävssynpunkt eller annan principiell synpunkt möter hinder mot att intresseledamöter deltar i handläggningen av hyres- och arrendemål vid tingsrätterna. Utredningen konstaterade att intresseledamöternas medverkan torde vara en bidragande orsak till att hyres- och arrendenämnderna har fungerat väl och vunnit allmänhetens förtroende. Utöver att tillföra sakkunskap fyller intresseledamöterna, enligt utredningen, samma funktion som

nämndemän och bidrar dessutom till att rättskipningen vid nämnderna förankras hos de berörda organisationerna. Utredningen kom fram till att det i de allra flesta fall inte föreligger något hinder från jävssynpunkt mot att låta intresseledamöter delta i handläggningen av hyres- och arrendemål vid tingsrätt. Enligt utredningen bör dock intresseledamöter inte delta vid prövningen av vissa specifika ärendetyper, däribland vissa ärenden enligt hyresförhandlingslagen.

Rättegångsutredningen övervägde vidare om redan själva förekomsten av ledamöter, som utsetts efter förslag av en intresseorganisation, i allmän domstol skulle minska tilltron till domstolens opartiskhet. Utredningen konstaterade att kravet enligt 1 kap. 9 § regeringsformen på att rättskipningen ska utövas opartiskt även gäller för de särskilda domstolarna och förvaltningsmyndigheter där intresserepresentation förekommer. Vidare noterade utredningen att intresseledamöterna inte ska uppfattas som intresserepresentanter i egentlig mening utan som objektiva meddomare. Om intresseledamöter ska tjänstgöra i domstol ska de avlägga domared och enligt utredningen kan man inte helt bortse från den betydelse som en sådan ed kan ha för deras opartiskhet. Utredningen föreslog att benämningen intresseledamot borde ersättas med ett annat uttryck, t.ex. särskild ledamot.

Sammanfattningsvis kom Rättegångsutredningen alltså fram till att det inte finns fog för åsikten att införandet av ett system med intresseledamöter vid tingsrättens handläggning av hyres- och arrendetvister skulle rubba förtroendet för domstolarnas opartiskhet, under förutsättning att systemet ges den av utredningen föreslagna utformningen.

Även 1997 års hyreslagstiftningsutredning kom fram till att det inte finns något formellt hinder mot att låta intresseledamöter delta i dömandet vid domstolarna under förutsättning att man behåller det undantag som Europadomstolens dom i Langborgerfallet medförde. Utredningen ansåg också att det finns skäl att ersätta termen intresseledamot med en mer rättvisande beteckning, nämligen särskild ledamot (SOU 1999:15 s. 176–179).

3.5.4 Överväganden

Vi delar uppfattningen att intresseledamöterna fyller viktiga funktioner vid prövningen av hyres- och arrendetvister. Visserligen kan deras deltagande ge upphov till jävssituationer. Sådana är dock, med

tanke på utformningen av sammansättningsreglerna, i dag inte särskilt vanliga och kan i det enskilda fallet hanteras ganska enkelt genom att en annan ledamot träder i den jäviga ledamotens ställe. Att intresseledamöters deltagande i enstaka fall kan ge upphov till jäv utgör enligt vår bedömning därmed inte en sådan omständighet som generellt hindrar deras deltagande vid prövning i domstol.

Frågan är då om principiella skäl utgör hinder mot att låta ledamöter, som är nominerade av intresseorganisationer, döma i allmän domstol. Skulle själva förekomsten av sådana ledamöter i allmän domstol vara ägnat att minska tilltron till domstolens opartiskhet?

Som flera tidigare utredningar påpekat är termen intresseledamot missledande eftersom ledamoten egentligen inte kan sägas representera ett visst intresse. Ledamoten ska, precis som andra domare, i stället göra en objektiv prövning av saken. Om hyres- och arrendenämndernas verksamhet förs över till allmän domstol kommer intresseledamöterna också att få avlägga domare, vilken ytterligare inskräper kravet på domaren att vara opartisk.

En ytterligare omständighet som enligt vår uppfattning minskar risken för att deltagande av intresseledamöter skulle vara ägnat att minska tilltron till domstolens opartiskhet är den intressebalans som föreligger i sammansättningen. Vid prövning av tvister angående bostadslägenhet ska t.ex. en av ledamöterna vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet medan den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden. Motsvarande intressebalans gäller vid prövningen av övriga hyres-, arrende- och bostadsrättstvister. Enligt vår uppfattning medför denna intressebalans att utrymmet för misstro mot domstolens opartiskhet blir mycket litet. Vår sammantagna bedömning är därför att inte heller skäl av mer principiell karaktär utgör hinder mot intresseledamöternas deltagande i allmän domstol. Vi föreslår dock att benämningen intresseledamot i så fall ersätts med beteckningen särskild ledamot, som är den vedertagna beteckningen på ledamöter som dömer i domstol utan att ingå i denna (prop. 2009/10:215 s. 122 f.). Våra överväganden beträffande frågan i vilken utsträckning intresseledamöter bör delta samt vem som bör utse ledamöterna redovisas i avsnitt 7.5.2.

3.6 Upplysningsverksamheten

3.6.1 Allmänt om myndigheters serviceskyldighet

Myndigheternas skyldighet att ge service regleras i olika författningar. I 4 och 5 §§ förvaltningslagen (1986:223) finns grundläggande föreskrifter om serviceskyldigheten.⁹ Beträffande förvaltningsmyndigheterna gäller dessa bestämmelser både vid handläggningen av ärenden och vid annan förvaltningsverksamhet hos myndigheterna (1 § förvaltningslagen).

Förvaltningslagen är även tillämplig för domstolarnas handläggning av förvaltningsärenden. Lagen gäller däremot inte för domstolarnas rättskipande eller rättsvårdande verksamhet (prop. 1985/86:80 s. 57). I 13 § första stycket förordningen (2003:234) om tiden för tillhandahållande av domar och beslut, m.m. föreskrivs dock att domstolar även i den del av verksamheten som inte omfattas av förvaltningslagen i lämplig utsträckning ska lämna upplysningar till enskilda i frågor som rör den verksamheten. Vidare innehåller tryckfrihetsförordningen samt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) bestämmelser om utlämnande av allmänna handlingar och uppgifter.

Enligt 4 § första stycket förvaltningslagen ska varje myndighet lämna upplysningar, vägledning, råd och annan sådan hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde. Hjälp ska lämnas i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet. Av bestämmelsens andra stycke följer att frågor från enskilda ska bevaras så snart som möjligt. Om någon enskild av misstag vänder sig till fel myndighet bör myndigheten hjälpa honom eller henne till rätta (4 § tredje stycket).

Bestämmelsen innebär alltså att myndigheterna ska hjälpa enskilda att ta till vara sin rätt. Hjälp kan t.ex. avse upplysningar om hur man gör en ansökan, råd om vilka handlingar som bör bifogas och hjälp med att fylla i blanketter. Bestämmelsen tar inte bara sikte på sådan hjälp som ligger på det formella planet. När det behövs och är lämpligt ska myndigheten också vägleda den enskilde genom att, allt efter omständigheterna, ta initiativ till ytterligare utredning, verka för att utredningen begränsas till vad som är nödvändigt, fästa den enskildes uppmärksamhet på att det finns ett annat bättre sätt att

⁹ Förvaltningslagsutredningen lämnade i betänkandet SOU 2010:29 förslag till en helt ny förvaltningslag. Enligt utredningens förslag blir service- och samverkansfrågorna föremål för en något striktare och mera restriktiv reglering än den nuvarande. Frågorna om myndigheternas service och tillgänglighet behandlas på s. 187 ff.

nå det han eftersträvar osv. Skyldigheten att ge vägledning gäller i princip oberoende av begäran. Bestämmelsen ska tillämpas inte bara i förhållande till parter i ärenden utan också i förhållande till medborgare i allmänhet och företrädare för massmedierna (prop. 1985/86:80 s. 59).

Regler om sekretess kan begränsa myndigheternas serviceskyldighet. Vidare framgår av förarbetena att varje myndighet kan och bör anpassa sin service till den aktuella arbets- och resurssituationen. Myndigheten kan också göra vissa begränsningar efter en mera allmän lämplighetsbedömning. Enbart sakligt motiverade begränsningar får dock göras. I ärenden där det finns flera enskilda parter med motstridiga intressen måste hänsyn också tas till att hjälp som myndigheten lämnar en av parterna ibland kan vara till nackdel för motparten och skada tilltron till myndighetens opartiskhet. Här är det närmast frågans art som blir av betydelse (a. prop. 1985/86:80 s. 60).

I serviceskyldigheten ingår alltså även att myndigheterna ska ta emot besök och telefonsamtal från enskilda. Om särskilda tider för detta är bestämda ska allmänheten underrättas om dem på lämpligt sätt (5 § första stycket förvaltningslagen). Myndigheterna ska också se till att det är möjligt för enskilda att kontakta dem med hjälp av telefax och e-post och att svar kan lämnas på samma sätt (5 § andra stycket förvaltningslagen). I 5 § tredje stycket förvaltningslagen finns föreskrifter om myndigheternas skyldighet att ha öppet för att ta emot allmänna handlingar och framställningar om att få ta del av sådana handlingar.

Myndigheten får inte ta ut någon avgift för hjälpen om det inte finns författningsstöd för det.

Ytterligare föreskrifter om att myndigheterna ska tillhandahålla information finns i 6 § tredje stycket myndighetsförordningen (2007:515).

Praxis som rör tillämpningen av bestämmelserna om myndigheternas serviceskyldighet härrör huvudsakligen från Justitieombudsmannen (JO). Vi berör här endast några av dessa beslut som handlar om myndigheternas serviceskyldighet ur ett opartiskhetsperspektiv. En mer detaljerad framställning över JO:s praxis finns i Hellners m.fl. a.a., särskilt s. 75–94.

JO 1996/97 s. 402 gällde den omständigheten att en byggnadsinspektör på en miljö- och byggnadsnämnds vägnar hade utfört en besiktning av ett arbete i en byggnad utan att det fanns rättsligt stöd för detta i plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden gjorde dock

gällande att stöd för besiktningen fanns i allmänna bestämmelser om myndighetens serviceskyldighet.

JO uttalade att en allmän begränsning i en myndighets möjligheter att bedriva service kan härledas från överordnade bestämmelser i grundlag. Enligt 1 kap. 9 § regeringsformen ska nämligen förvaltningsmyndigheter m.fl. beakta allas likhet inför lagen samt iaktta saklighet och opartiskhet. JO uttalade vidare att i ärenden där det finns flera enskilda parter med motstridiga intressen kan tilltron till myndighetens opartiskhet alltså kräva att hjälp inte lämnas eller frågor inte besvaras, även om det av andra skäl inte föreligger hinder mot att lämna upplysningar. Myndigheten bör alltså i regel avstå från att besvara frågor eller på annat sätt lämna upplysningar, om dessa gäller förhållanden av t.ex. civilrättslig innebörd, vilka kan antas vara eller bli omstridda och eventuellt prövade i en rättegång. JO ansåg i det aktuella fallet att byggnadsinspektören klart hade överskridit sina befogenheter.

I JO 2007/08 s. 495 riktade JO kritik mot en förrättningslantmätare för hjälp åt en part med att bemöta ett överklagande av lantmätarens beslut.

Även JO 2009/10 s. 191 handlade om den omständigheten att en tjänsteman hade hjälpt en part med att bemöta ett överklagande. JO konstaterade här på nytt att myndighetens serviceskyldighet är underordnad grundlagens krav på opartiskhet och saklighet. Vidare underströk JO att det alltså inte är fråga om att avväga serviceskyldigheten mot regeringsformens bestämmelse utan om att den service som myndigheterna ger ska hålla sig inom den bestämmelsens ramar. Att en part är mer resursstark än en annan medför varken rätt eller skyldighet för en myndighet att ge avkall på kravet på opartiskhet gentemot parterna.

Om den service som myndigheten lämnar är alltför omfattande kan bestämmelserna om jäv i vissa fall aktualiseras (se JO 2006/07 s. 373).

Beträffande domstolarnas serviceskyldighet uttalades i propositionen 1986/87:89 om ett reformerat tingsrättsförfarande (s. 115 f.) att en utgångspunkt för omfattningen av denna bör vara att den ska sträcka sig så långt som är möjligt utan att befogade intressen träds för när. En naturlig gräns sätts av det faktum att domstolsförfarandet normalt är ett förfarande där två parter står mot varandra och där domstolens hjälp till den ena parten lätt kan av motparten uppfattas som att domstolen inte är opartisk. Principen bör vara att domstolens förprocessuella serviceskyldighet i tvåpartsmål inskränker sig till att

ge upplysningar av mer formell art, t.ex. att ge anvisningar om hur ett formulär för stämningsansökan fylls i och att lämna allmänna uppgifter om förfarandet vid domstolen. Beträffande ärenden av enpartskaraktär är det naturligt att den förprocessuella servicen i mån av behov går längre och mer närmar sig den som är tänkt att gälla enligt förvaltningslagen.

3.6.2 Upplysningsverksamheten vid nämnderna

I detta avsnitt beskriver vi hyres- och arrendenämndernas upplysningsverksamhet, dvs. de upplysningar som nämnderna, muntligen (per telefon eller vid besök) eller skriftligen (brev eller e-post) lämnar enskilda i frågor som rör deras verksamhet.

Av tradition har hyres- och arrendenämnderna haft en förhållandevis omfattande upplysningsverksamhet per telefon (Riksupplysning – gemensam telefonupplysning för hyres- och arrendenämnderna, promemoria 2005-11-29 s. 4). Våra kontakter med nämnderna har bekräftat att det är mycket vanligt att enskilda vänder sig till dem för att få information. Frågorna gäller huvudsakligen hyra och bostadsrätt. En undersökning från år 2005 visade att endast cirka 13 procent av frågorna per telefon rörde arrende (a. promemoria s. 5).

Frågorna är av olika karaktär. Det kan t.ex. handla om enkla förfrågningar som om en viss person eller ett visst företag förekommer eller har förekommit som part vid nämnden. Andra frågor kan gälla innehållet i en rättsregel eller vad som gäller rättsligt i en viss beskriven situation. Dessa frågor kan vara betydligt mer komplicerade att besvara och kan ge upphov till svåra överväganden kring gränsdragningen mot rådgivning. Det vanligaste är att enskilda ställer frågor per telefon. Frågor per e-post förekommer också i stor omfattning. Vidare ställer enskilda frågor vid personliga besök.

Hur upplysningsverksamheten är organiserad skiljer sig – både till omfattning och till inriktning – något åt mellan de olika hyres- och arrendenämnderna. En del av uppgifterna nedan bygger på uppskattningar av medarbetarna vid nämnderna.

De tre stora nämnderna samt nämnderna i Västerås och Linköping har särskilda tider för telefonupplysningsverksamheten. Av dessa har alla förutom nämnden i Stockholm öppet under ett varierande antal timmar varje vardag. Nämnden i Stockholm har telefontid endast tre dagar i veckan, måndag, onsdag och fredag kl. 13.00–15.00. Å

andra sidan bemannas upplysningen under dessa tider av ett förhållandevis stort antal personer.

Upplysningen vid nämnderna i Göteborg och Stockholm nås på ett särskilt telefonnummer. För övriga nämnder gäller det ordinarie telefonnumret.

Vidare finns det variationer beträffande i vilken utsträckning hyresråden deltar i upplysningsverksamheten. Vanligtvis kopplas samtalen i första hand till en sekreterare vid nämnden. Först när sekreteraren inte kan svara på en fråga kopplar han eller hon vidare samtalet till ett hyresråd. Det förekommer dock att enskilda antingen i växeln ber att få tala med en jurist eller sedan tidigare har direkttelefonnumret till ett hyresråd. Vidare deltar hyresråd på en del ställen mera generellt i upplysningsverksamheten. Det är vanligt att frågor per e-post besvaras av hyresråden.

Beträffande omfattningen av telefonupplysningen kan som exempel nämnas att Hyres- och arrendenämnden i Linköping har uppskattat att den tar emot 20–30 telefonsamtal per dag. Ett av nämndens hyresråd har uppgett att han ägnar cirka 45 minuter per dag åt upplysningsverksamheten.¹⁰

Det förekommer som sagt också allmänna frågor per e-post. Som exempel kan nämnas att det till Hyres- och arrendenämnden i Västerås under år 2011 kom in 289 sådana frågor.¹¹ Ett par av de andra mindre nämnderna har uppskattat att de i genomsnitt får in cirka en förfrågan per dag. En annan av de mindre nämnderna har uppskattat antal e-postfrågor till mellan två och tre per dag.

Det vanliga är att upplysningsverksamheten ingår som en av nämndsekreterarnas ordinarie arbetsuppgifter. Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har dock valt en annan organisation för sin upplysningsverksamhet. Här är utgångspunkten att en vid nämnden anställd informatör besvarar nämndens samtliga frågor som inte rör pågående ärenden. Undantag görs vidare för en del frågor om arrende, vilka hyresråden besvarar. Uppskattningsvis tar informatören årligen emot cirka 5 000 telefonsamtal. Informatören besvarar också i stor utsträckning de allmänna förfrågningar som kommer in per e-post till nämnden.

Allmänheten kan även få upplysningar genom hyresnämndernas gemensamma webbplats, www.hyresnamnden.se. Där finns en be-

¹⁰ I den uppskattade tidsåtgången ingår även besvarande av frågor som inkommer per e-post. På den aktuella nämnden besvaras e-postfrågor till stor del av hyresrådet.

¹¹ När en förfrågan inkommer registreras den under ett nummer. Om följdfrågor inkommer registreras de under samma nummer. Det faktiska antalet frågor är därmed i praktiken högre.

skrivning över verksamheten och förfarandet vid hyresnämnden. Vidare lämnas information om den materiella hyres- och bostadsrättsliga regleringen inom områden som andrahandsupplåtelser, byte av lägenhet, besittningsskydd och hyressättning. På webbplatsen publiceras också svar på vanliga hyres- och bostadsrättsliga frågor. Det är även möjligt att skriva ut ansökningsblanketter från webbplatsen. En motsvarande gemensam webbplats för arrendenämnderna är under framtagande.

3.6.3 Tidigare utredningar, m.m.

1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog, som framgått av avsnitt 2.1.2, att merparten av hyres- och arrendenämndernas verksamhet skulle föras över till domstol. Utredningen analyserade och övervägde i det sammanhanget upplysningsverksamheten (SOU 1999:15 s. 364 f.).

Utredningen konstaterade att upplysningsverksamheten vid domstolarna inte är av samma omfattning som vid nämnderna. Därför var det nödvändigt för utredningen att överväga om upplysningsverksamheten borde flyttas över till någon annan myndighet eller tillgodoses på något annat sätt.

Utredningen konstaterade inledningsvis att regelsystemet på det hyres- och arrenderättsliga området är komplicerat och svårtillgängligt. Eftersom den hyresrättsliga och i viss mån kanske även den arrenderättsliga lagstiftningen är en social skyddslagstiftning får det anses som en självklarhet att samhället ser till att allmänheten förses med nödvändig information för att kunna tillvarata sin rätt. Utredningen konstaterade vidare att medlemmar i organisationer på hyres-, arrende- och bostadsrättsområdena i och för sig kan få information och bistånd av organisationerna. Enligt utredningen kan samhället dock inte undandra sig sitt ansvar genom att kräva eller förutsätta medlemstillhörighet.

Utredningen gjorde bedömningen att den största delen av allmänhetens berättigade krav på information skulle kunna tillfredsställas genom tingsrättsens möjlighet och skyldighet att lämna information om innehållet i lagstiftningen och om förfarandet i domstol. Därtill finns möjlighet för den enskilde att mot viss kostnad få hjälp enligt bestämmelserna om rådgivning i rättshjälpslagen. Mot denna bakgrund ansåg utredningen att begränsningen i domstolens möjlighet att lämna upplysningar i materiella frågor inte motiverar att en sär-

skild upplysningsverksamhet läggs över på en annan myndighet. Utredningen föreslog därför att upplysningsverksamheten i den form den hade skulle upphöra vid en integrering och att någon särreglering i frågan alltså inte skulle införas.

Domstolsverkets utredare konstaterade i rapporten *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* att upplysningsverksamheten i vissa fall syntes gå längre än vad som följer av serviceskyldigheten enligt 4 § förvaltningslagen. Utredaren ifrågasatte om det är förenligt med domstolens rättskipande roll att erbjuda en service med starka inslag av ren rådgivning men framhöll samtidigt att den allra största delen av upplysningarna höll sig inom ramen för vad som med hänsyn till rättsområdets speciella karaktär kunde anses rimligt även om nämnderna ombildades till domstolar. Utredarens bedömning var att den upplysningsverksamhet som nämndsekreterarna utför borde kunna fortgå men att rådmän endast mer undantagsvis borde delta. Vidare uttalade utredaren att man borde överväga att inrätta en för hela riket gemensam särskild upplysningscentral.

I budgetpropositionen för 2005 uttalade regeringen dock att det vid det tillfället inte var lämpligt att i någon större utsträckning föra in upplysningsverksamheten i domstol (prop. 2004/05:1, utg. omr. 4).

Frågan om den framtida organisationen av nämndernas upplysningsverksamhet diskuterades också vid ett möte i april 2005 med de lagmän och hyresråd som skulle komma att beröras av den förestående omorganisationen av hyres- och arrendenämnderna. Det uttrycktes ett klart intresse för att nå en enhetlig lösning i frågan. Cheferna för hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö åtog sig därefter att presentera ett förslag på en organisationsmodell som på bästa och mest kostnadseffektiva sätt kunde lämna allmänheten upplysningar (Domstolsverket, beslut 2005-05-25, dnr 671-2005).

I en promemoria den 29 november 2005, *Riksupplysning – en gemensam telefonupplysning för hyresnämnderna*, föreslog cheferna att Domstolsverket skulle initiera en försöksverksamhet med en Riksupplysning, dvs. en gemensam telefonupplysning för samtliga hyres- och arrendenämnder. Enligt förslaget skulle allmänheten kunna ringa till nämnderna för att få upplysningar, varje dag under fyra timmar under ett gemensamt telefonnummer. Man räknade med att upplysningen skulle besvara cirka 1 000 samtal i veckan. Cirka 30 nämndsekreterare skulle, inom ramen för de ordinarie arbetsuppgifterna, delta i upplysningsverksamheten enligt ett visst schema, där verksamheten skulle bemannas med sex sekreterare samtidigt. Enligt

förslaget skulle upplysningsverksamheten motsvara tre heltidstjänster. Vidare skulle en för nämnderna gemensam informationsansvarig förestå Riksupplysningen och också ha ansvar för nämndernas webbsida och övrig information.

Chefernas bedömning var att en riksupplysning skulle effektivisera upplysningsverksamheten och skapa goda förutsättningar för god tillgänglighet, korrekt information och korrekt bemötande.

Det kan nämnas att en variant som man övervägde inom ramen för uppdraget var att inrätta en helt fristående modell för upplysningsverksamheten. Ett alternativ var då att knyta den till någon form av s.k. helpdesk inom Domstolsverket eller Konsumentverket. Ett annat alternativ var att nämndpersonal – frivilligt och mot visst lönetillägg – skulle bemanna verksamheten. Man kom dock fram till att det inte fanns tillräckligt starka skäl att övergå till en sådan fristående modell så länge nämnderna var kvar som förvaltningsmyndigheter (a. promemoria s. 8).

I remissförfarandet avstyrkte några remissinstanser förslaget. Försöksverksamheten genomfördes inte utan arbetet fortsatte i Domstolsverkets projekt om hyresnämndernas arbetsformer (se Domstolsverket, beslut 2008-05-22, dnr 671-2005). I rapporten *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* konstaterade utredarna att personalen vid de mindre nämnderna överlag ansåg att en gemensam riksupplysning ytterligare skulle bidra till den sårbarhet i verksamheten som man redan upplevde. Vidare framkom att även medarbetarna vid nämnderna i Stockholm och Malmö var generellt nöjda med nuvarande lösning medan däremot Hyresnämnden i Göteborg var mycket positiv till en gemensam riksupplysning (s. 9).

Skäl som talade för att inrätta en riksupplysning var, enligt utredningen, att denna på ett lättillgängligt sätt skulle kunna tillhandagå allmänheten med enhetliga och kvalificerade svar på likartade frågor. Nämndernas samlade kunskaper skulle därmed kunna utnyttjas på ett mer effektivt sätt. Skäl som talade emot var bl.a. att det kunde vara svårt att uppnå den kontinuerliga samordning mellan myndigheterna som skulle komma att krävas. En riksupplysning riskerade också att styra de mindre nämndernas verksamhet på ett för den egna verksamheten olyckligt sätt. Det noterades också att det i uppdraget inte ingick att överväga t.ex. att inrätta en fristående organisation. Projektet lade därför inte fram något förslag i denna fråga men uttalade att det var nödvändigt att kvalitetssäkra samtliga nämnders upplysningsverksamhet (s. 10).

Inom hyres- och arrendenämnderna bedrivs som framgått kvalitetsarbete, bl.a. av en inrättad kvalitetsgrupp. I mars 2011 lämnade Hyres- och arrendenämndernas kvalitetsgrupp i rapporten *Utveckling av hyres- och arrendenämndernas arbetsformer och webbplats, m.m.* i 41 punkter förslag till HASSO och till nämnderna om förbättringar i verksamheten för medarbetarna och för medborgarna. En företeelse som behandlades i rapporten var upplysningsverksamheten.

Inom ramen för projektet genomfördes under maj–september 2010 intervjuer med i princip samtliga medarbetare i hyres- och arrendenämnderna. En översiktlig sammanställning över intervjuerna finns intagen i bilaga A till rapporten. Där är antecknat att medarbetarna på flera nämnder ansåg att nämnderna kunde ge mer information. Samtidigt är följande antecknat beträffande medarbetarnas syn på nämndernas tillgänglighet (bilaga A s. 1):

Åtskilliga medarbetare anser att nämnderna är väldigt tillgängliga; kanske mer tillgängliga än vad som behövs för brukarna och att vi borde kunna begränsa upplysningsverksamheten.

I syfte att kvalitetssäkra nämndernas upplysningsverksamhet föreslog kvalitetsgruppen att samtliga nämnder skulle enas om upplysningsverksamhetens syfte och tydliggöra detta för alla medarbetare (punkt 6, s. 7). Ett annat förslag, med samma syfte, gick ut på att alla medarbetare som arbetade med upplysningsverksamheten skulle genomgå en metodutbildning i konsten att ge upplysningar och alltså inte råd samt i att avsluta samtal (punkt 8, s. 7). Vidare föreslog kvalitetsgruppen att den skulle skapa en lathund i syfte att ge stöd och struktur till medarbetarna vid upplysningssamtalen (punkt 9, s. 8). Samtliga av dessa förslag hade framförts av medarbetare under intervjuerna.

Kvalitetsgruppen tog också upp förslag som syftade till att uppnå en samverkan mellan nämnderna i fråga om öppethållande och telefontider. I detta sammanhang konstaterades följande (a. rapport s. 8):

Upplysningsverksamheten är ur medborgarsynpunkt, *en gemensam angelägenhet* för nämnderna och utgångspunkten är att alla nämnder ska bidra till denna verksamhet efter sin förmåga. Det finns inte heller någon anledning för nämnderna att ha olika öppet- och telefontider. Det är en organisations- och arbetsledningsfråga att det går att genomföra detta även på de mindre nämnderna.

Kvalitetsgruppen föreslog mot denna bakgrund att upplysningsverksamheten på visst sätt skulle göras enhetlig och samordnas. Enligt förslaget skulle alla nämnder lämna upplysningar minst två timmar varje vardag och mellan samma klockslag. Vidare innehöll förslaget en lösning för det fall en nämnd i visst fall saknade möjlighet att lämna upplysningar (punkten 11, s. 8).

Kvalitetsgruppen föreslog också att den skulle få i uppdrag att dels undersöka möjligheterna till ett gemensamt telefonnummer för samtliga nämnder avseende upplysningsverksamheten, dels utreda förutsättningarna för en gemensam organisation för denna verksamhet (punkt 12, s. 8 f.). Frågan om att på nytt överväga en riksupplysning hade väckts av medarbetare under intervjuerna.

Frågan om gemensamma öppettider för upplysningsverksamheten har också diskuterats i olika omgångar inom HASSO, senast vid ett möte den 20 januari 2012. Då konstaterade ledamöterna att det saknades förutsättningar att besluta om gemensamma öppettider och frågan skrinlades.

3.6.4 Överväganden

Med upplysningsverksamhet avser vi i detta sammanhang upplysningar som nämnderna, muntligen eller skriftligen, lämnar enskilda i frågor som rör deras verksamhet och som inte gäller pågående ärenden. I sistnämnda ärenden kan parterna naturligtvis alltid kontakta respektive nämnd med frågor.

Hyres- och arrendelagstiftningen är komplicerad och delvis svårtillgänglig. Vidare är den i stora delar en social skyddslagstiftning som berör väldigt många människor. Det är därför angeläget att behålla en upplysningsverksamhet i någon form.

Enligt vår bedömning bör det även inom ramen för en domstolsorganisation finnas utrymme för en upplysningsverksamhet. Sådan förekommer i viss utsträckning redan i dag, exempelvis i mål som gäller gemensam ansökan om äktenskapsskillnad. En förutsättning är dock att det rör sig om upplysningar på en generell nivå och att verksamheten utformas på ett sådant sätt att den inte riskerar att komma i konflikt med kravet på domstolarnas opartiskhet. Här ska framhållas att ett opartiskhetskrav även gäller för den upplysningsverksamhet som hyres- och arrendenämnderna bedriver.

Vår bedömning är dock att formen för upplysningsverksamheten bör reformeras och att verksamheten bör samordnas. Vi tror näm-

ligen, precis som framfördes i rapporten Riksupplysning – en gemensam telefonupplysning för hyresnämnderna, att en samordnad upplysningsverksamhet skulle effektivisera upplysningsverksamheten och skapa goda förutsättningar för god tillgänglighet, korrekt information och korrekt bemötande. Detta gäller oavsett om hyres- och arrendenämndernas verksamhet förs över till domstol eller om nämnderna kvarstår som förvaltningsmyndigheter.

Ett argument som anförts mot en samordnad upplysningsverksamhet är att det skulle krävas lokal geografisk förankring för att kunna besvara frågor av detta slag. Enligt vår uppfattning är detta dock inte ett hållbart argument. Nämndernas verksamhetsområden är så stora att någon lokal förankring inte heller i dag alltid borde vara möjlig. Vidare bör de upplysningar som lämnas vara av så allmän natur att gränsen mot rådgivning inte överträds.

Enligt vår bedömning bör basen i upplysningsverksamheten framöver utgöras av webbplatser med fyllig och uppdaterad information om handläggningsfrågor och upplysningar om materiell rätt på hyres-, arrende- och bostadsrättsområdena. Redan i dag finns en webbplats för hyresnämnden och en motsvarande sida för arrendenämnden är under framtagande. Webbplattformen bör, liksom i dag, utformas av Domstolsverket. Den rättsliga informationen på webbplatserna bör nämnderna eller domstolarna dock huvudsakligen stå för.

Webbplatserna måste kompletteras med en möjlighet för allmänheten att personligen få svar på ställda frågor. Det anses nämligen normalt inte tillräckligt att besvarandet av frågor om t.ex. handläggningsrutiner sker genom att hänvisa frågeställaren till att ta del av information på internet. Skälet för detta är bl.a. att alla inte har tillgång till internet (se JO 2003/04 s. 447). Detta skäl bör i och för sig med tiden göra sig allt mindre gällande.

Enligt vår bedömning bör allmänheten nå upplysningen på ett för hela landet gemensamt telefonnummer och under en och samma e-postadress. Genom detta upplägg bör också, enligt vår uppfattning, risken för att parterna uppfattar upplysningar som rådgivning från en enskild nämnd minska.

Vår bedömning är att en funktion – precis som i dag – bör ansvara för att bygga ut och kontinuerligt uppdatera webbplatserna. Samma funktion bör också tillsammans med hyres- och arrendenämnderna ansvara för samordningen av upplysningsverksamheten. Denna funktion bör ha ett nära samarbete med Domstolsverket och finnas på någon av nämnderna.

Hur upplysningsverksamheten i övrigt ska organiseras bör vara en fråga för hyres- och arrendenämnderna. Enligt vår bedömning bör dock utgångspunkten vara att frågor i första hand besvaras av nämndsekreterare (eller personer med motsvarande befattning) och att hyresråd (eller domare) deltar endast i mindre utsträckning. Upplysningsverksamheten är förvisso resurskrävande men ger samtidigt mycket tillbaka till verksamheten. Genom verksamheten blir man medveten om bl.a. nya problemområden och trender i samhället. Sekreterare från samtliga nämnder (eller domstolar) bör därför delta i verksamheten som en del av de ordinarie arbetsuppgifterna. Att lösa detta tekniskt bör inte vara något problem.

3.7 Den förenklade processen vid hyres- och arrendenämnden

3.7.1 Rådande ordning

I avsnitt 2.3.4 behandlar vi förfarandet i hyres- och arrendenämnderna. I detta avsnitt pekar vi översiktligt på vad som utmärker den förenklade processen där.

Det finns både likheter och skillnader mellan processen vid hyres- och arrendenämnden och vid allmän domstol. Förfarandet vid nämnderna är mer flexibelt jämfört med rättegången i tvistemål. Handläggningen delas inte in i skilda faser som är fallet för tvistemål och det finns inget som hindrar att parterna under processens gång anför nya omständigheter. Nämnderna saknar möjlighet att utfärda s.k. stupstocksföreläggande. Rättegångsbalken, som tillämpas i tvistemål, bygger på bl.a. koncentrations- och omedelbarhetsprincipen. Ingen av dessa principer tillämpas vid handläggningen i nämnderna. Däremot påminner förfarandet vid nämnderna i ganska stor utsträckning om den handläggning av domstol som följer ärendelagen.

Förfarandet vid hyres- och arrendenämnden är i stor utsträckning muntligt. Så är också fallet för de tvister vid tingsrätt som följer rättegångsbalken. Medling och förlikning är mycket centrala inslag i hyres- och arrendenämndernas verksamhet. Tingsrätterna ägnar sig också i stor utsträckning åt förlikningsverksamhet. Omloppstiden är för många ärendetyper vid hyres- och arrendenämnden förhållandevis kort.

Nämnderna har ett långtgående materiellt processledningsansvar. Hyresråden kan med sina specialistkunskaper i förening med intresseledamöternas kompetens ge den materiella processledningen ett djupt innehåll. Utgångspunkten är att en part ska klara av att utföra sin talan vid nämnden utan ombud eller biträde. Vanligen beviljas en part inte rättshjälp för tvister i hyres- och arrendenämnden. Ofta täcker inte heller rättsskyddet i hemförsäkringen tvister vid nämnden. Vardera parten står sina kostnader i nämnderna. Även domstolarna bedriver materiell processledning. Omfattningen av processledningen varierar utifrån målets karaktär och går vanligen längre i indispositiva mål än i dispositiva. Hur långt en domare är beredd att gå i den materiella processledningen kan också variera.

3.7.2 Överväganden

Även om det från vissa håll framförts önskemål om att förutsebarheten i förfarandet vid nämnderna bör öka är vår uppfattning att det finns starka skäl som talar för att utgångspunkten bör vara att behålla den flexibilitet som finns i dag. Förfarandet vid handläggningen av hyres- och arrendetvister bör alltså även fortsättningsvis vara enkelt. En part ska som utgångspunkt i de flesta ärenden klara av att utföra sin talan själv. Här spelar nämndens eller rättens materiella processledning en stor roll. Förfarandet bör även fortsättningsvis vara billigt för parterna. Det är också viktigt att bevara snabbheten i förfarandet. Medling och förlikning bör även framöver vara centrala inslag vid handläggningen av hyres- och arrendetvister.

Enligt vår bedömning finns det inte något hinder mot att behålla en process med de ovan angivna grunddragen även om verksamheten förs över till domstol. Dessa särdrag är på inget sätt främmande för domstolarna. Det gäller bara att utforma förfaranderegler så att kraven kan tillgodoses. Frågan är här om det finns behov av en särskild förfarandelag eller om någon av de processlagar som domstolarna tillämpar också skulle kunna användas vid handläggningen av hyres- och arrendetvister. Vi återkommer med våra överväganden i den frågan i kapitel 7.

3.8 Hyresrådets ställning

3.8.1 Gällande rätt

Hyres- och arrendenämnderna är som sagt förvaltningsmyndigheter men har domstolsliknande funktioner. Hyresrådets arbetsuppgifter påminner därmed i stora delar om de uppgifter som ankommer på en domare vid tingsrätt. Frågan om hyresrådets ställning – om de ska anses vara domare eller inte – har varit föremål för diskussion.

Beträffande vem som kan komma i fråga som hyresråd uttalade departementschefen i samband med hyresnämndernas inrättande följande: ”Med hänsyn till att en rättslig prövning inför nämnden skall äga rum i vissa hyrestvister och till nämndens uppgift att även vara skiljenämnd i sådana tvister bör till ordförande utses någon som har erfarenhet som domare. I undantagsfall bör emellertid annan kvalificerad lagfaren person kunna komma i fråga.” (prop. 1967:171 s. 15). I senare lagstiftningsärende har konstaterats att det saknas formellt krav på att den som tjänstgör som ordförande i en arrende- eller hyresnämnd ska vara eller ha varit ordinarie domare men att tjänsten anses jämställd med en domartjänst (prop. 1987/88:69 s. 36).

I Domstolsverkets rapport *Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder* uttalade utredaren att hyresråd inte är domare (s. 32). Detta påstående ifrågasattes från hyresrådshåll (Gerleman, Erik, *Är hyresråd domare? Ett bidrag till tolkningen av 11 kap. 5 § RF*, ur *Tidskrift för Sveriges domareförbund* 2003/1 s. 27 ff.).

I en anmälan till konstitutionsutskottet den 7 december 2006 begärde en riksdagsledamot att utskottet skulle granska om det ålegat regeringen att enligt dåvarande 11 kap. 5 § tredje stycket regeringsformen se till att berörda hyresnämndschefer fick en jämställd domartjänst vid de organisationsförändringar som skedde vid årsskiftet 2005/2006. Utskottet, som inledningsvis pekade på skillnaden mellan domare och ordinarie domare, fann vid sin granskning inte visat annat än att gällande rätt hade gett utrymme för regeringen att göra den bedömning som hade gjorts (2006/07:KU20 s. 147–162).

Vilka befattningar som är att anse som ordinarie domare anges numera i 1 § lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare. Hyresråd omfattas inte av uppräknningen och betraktas därmed inte som ordinarie domare.

Liksom ordinarie domare utnämns hyresråd tillika chef för arrendenämnden och hyresnämnden i Stockholm, Göteborg respektive Malmö samt övriga hyresråd av regeringen (3 § andra stycket

respektive 6 § andra stycket nämndlagen). Genom hänvisning tillämpas lagen om utnämning av ordinarie domare även vid utnämning av hyresråd. Utnämningssärendena bereds av en statlig nämnd, Domarnämnden, som lämnar motiverade kandidatförslag till regeringen.

Det råder delvis olika anställningsvillkor för hyresråd respektive rådmän och andra ordinarie domare vid tingsrätt. Ordinarie domare har enligt bestämmelse i grundlag en mycket långtgående anställningstrygghet. Grundregeln är att en ordinarie domare i princip ska vara oavsättlig. Den som har utnämnts till ordinarie domare får nämligen skiljas från anställningen endast om han eller hon genom brott eller grovt eller upprepat åsidosättande av skyldigheterna i anställningen har visat sig uppenbart olämplig att inneha anställningen, eller om han eller hon är skyldig att avgå med pension eller på grund av varaktig förlust av arbetsförmågan. Om det krävs av organisatoriska skäl, får den som har utnämnts till ordinarie domare förflyttas till en annan jämställd domaranställning (11 kap. 7 § regeringsformen). Bestämmelsen, som ska garantera självständigheten i dömandet och markera domstolarnas oberoende ställning, utgör en viktig rätts-säkerhetsgaranti. Den syftar alltså inte primärt till att skydda den enskilde domaren. Hyresråden saknar motsvarande grundlagsfästa anställningstrygghet.

Ordinarie domare utnämns med fullmakt. Beträffande hyresråden har det över tid varierat om befattningen varit en fullmaktsanställning eller inte. Från hyresnämndernas inrättande till lagen (1994:261) om fullmaktsanställning trädde i kraft den 1 juli 1994 anställdes hyresråd med fullmakt. Därefter anställdes hyresråden under ett tiotal år utan fullmakt. Genom ändringar i hyresnämndsinstruktionen, som trädde i kraft den 1 januari 2006, föreskrevs det i 25 och 26 §§ att hyresråd anställdes med fullmakt. Sedan den 1 januari 2011 har bestämmelserna nya lydelse och föreskrifter om att hyresråd anställs med fullmakt saknas numera. I praktiken utnämns dock hyresråden med fullmakt.

Genom anställningen med fullmakt har hyresråden ett anställningsskydd som går längre än vad som följer av lagen (1982:80) om anställningsskydd (LAS), om än inte lika långtgående som för ordinarie domare. Hyresråd kan skiljas från anställningen bara med stöd av lagen om fullmaktsanställning (4 §). Ett hyresråd kan därmed avskedas enligt föreskrifter i LAS, dvs. om han eller hon grovt har åsidosatt sina åligganden mot arbetsgivaren (7 § första stycket lagen om fullmaktsanställning). Vidare är ett hyresråd skyldigt att avgå från anställningen vid viss uppnådd ålder och kan också under vissa

förhållanden entledigas på grund av sjukdom. Uppsägning kan där-
emot inte ske med stöd av 7 § LAS (saklig grund för uppsägning).

Ett hyresråd får förflyttas till en annan statlig anställning med full-
makt. En förflyttning till en anställning hos en annan myndighet
får dock bara ske om arbetsuppgifterna är likartade eller om arbets-
tagaren med hänsyn till sin utbildning är lämpad för anställningen
(8 § lagen om fullmaktsanställning).

Hyresråd och andra anställda vid hyresnämnden är skyldiga att, i
den utsträckning som arbetsuppgifterna tillåter det, tjänstgöra vid
en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. För hyresnämnder-
na i Stockholm, Göteborg och Malmö fattar den hovrätt, inom vars
domkrets hyresnämndens kansliort ligger, beslut om sådan tjänst-
göring efter samråd med hyresnämnden.

Motsvarande skyldighet för ordinarie domare vid tingsrätt att
tjänstgöra vid hyresnämnden finns inte (se 14 § lagen om fullmakts-
anställning).

3.8.2 Tidigare utredningar

Domstolsverkets utredare föreslog i rapporten *Organisationen för
vissa hyres- och arrendenämnder* att tjänsterna som hyresråd skulle
avskaffas och ersättas av rådmantjänster i samband med ombildan-
det till domstolar. Utredaren konstaterade att det inte finns något i
anställningsförhållandena som hindrar att hyresråden i stället utnämns
till rådmän i tingsrätt (s. 39).

3.8.3 Överväganden

Som vi tidigare konstaterat rör hyres- och arrendenämndernas verk-
samhet i relativt stor utsträckning rättskipning. Ur ett oberoende-
och självständighetsperspektiv är det av värde att den som utövar
rättskipning har ställning som ordinarie domare.

Hyresråden har i dag tjänstgöringsskyldighet i tingsrätt. Enligt
vår uppfattning är det inte tillfredsställande att icke ordinarie domare
på mer regelbunden basis kan tjänstgöra i domstol. Det handlar ju i
detta fall inte om några utbildningsplatser, som för fiskaler.

Om hyres- och arrendenämndernas verksamhet förs över till dom-
stol är det naturligt att avskaffa anställningarna som hyresråd och
att nuvarande hyresråd i stället blir ordinarie domare. Med tanke på

att hyresråden redan i dag har tjänstgöringsskyldighet i tingsrätt finns det inte rent kompetensmässigt något hinder mot detta. Inte heller anställningsförhållandena hindrar en sådan övergång.

Hur de enskilda anställningsavtalen ska hanteras blir en administrativ procedur och en fråga för genomförandet. En aspekt att beakta är hur de nuvarande hyresrådets djupa kunskaper inom hyres- och arrenderätten i så fall tillvaratas i en ny organisation. Hyresrådets kompetens framstår som en av den nuvarande organisationens största styrkor. Det är mycket angeläget att bevara denna specialistkompetens om verksamheten förs över till domstol.

Enligt rådande ordning finns det ordinarie domare endast i de allmänna domstolarna, i de allmänna förvaltningsdomstolarna och i specialdomstolarna. Om hyres- och arrendenämnderna kvarstår som förvaltningsmyndigheter kan det inte komma i fråga att ombilda anställningen som hyresråd till en anställning som ordinarie domare.

3.9 Sammanfattande överväganden

Vår bedömning är sammanfattningsvis att samtliga inslag som har identifierats i detta kapitel, med undantag av uppgiften att vara skiljenämnd, är möjliga att föra över till allmän domstol. De flesta inlagen är inte heller främmande för verksamheten i domstol. Beträffande uppgiften att vara skiljenämnd gör vi som sagt bedömningen att ett avskaffande av denna möjlighet inte skulle innebära så stora nackdelar för intressenterna att det av detta skäl finns anledning att avstå från att överväga domstolsalternativet.

Utgångspunkten för vårt fortsatta utredningsarbete är därmed att såväl alternativet att föra över verksamheten till allmän domstol som alternativet att behålla nämnderna som förvaltningsmyndigheter och utvidga den administrativa samverkan står öppna för vidare överväganden.

4 En långsiktigt hållbar organisation för prövning av hyres- och arrendetvister

4.1 Utgångspunkter för våra överväganden

4.1.1 Allmänna utgångspunkter

Målsättningen med utredningen är, enligt direktiven, att skapa en långsiktigt hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av hyres- och arrendetvisterna ställer. Frågan är då vad som inryms i detta.

Rent allmänt kan konstateras att det övergripande målet för rättsväsendet är den enskildes rättstrygghet och rättssäkerhet. För att förtroendet för rättsstaten ska upprätthållas krävs att de organ som ägnar sig åt rättskipning är väl fungerande och oberoende samt att de har hög kompetens och allmänhetens förtroende.

Under 2000-talet har det skett ett omfattande reform- och utvecklingsarbete inom Sveriges Domstolar. Här kan finnas skäl att något redogöra för regeringens uttalanden i en skrivelse i april 2000, *Reformeringen av domstolsväsendet – en handlingsplan* (skr. 1999/2000:106), om vilka principer som ska vara vägledande vid reformeringen av domstolsväsendet. Regeringen uttalade här följande. Reformeringen av domstolsväsendet ska bedrivas med utgångspunkt i de krav som medborgarna har rätt att ställa på snabbhet, kvalitet och service och med beaktande av domstolarnas särskilda roll. Renodlingen av domstolarna och av domarnas arbete till dömande verksamhet ska fortsätta och tyngdpunkten i den dömande verksamheten ska ligga i första instans. Kvaliteten i den dömande verksamheten ska säkerställas. Domstolarna ska vara moderna och attraktiva arbetsplatser med en organisation utformad för att garantera hög kompetens i allt döman-

de. Dömande verksamhet ska finnas nära medborgarna och bedrivas i alla delar av landet.

Enligt handlingsplanen ska reformarbetet, för att skapa förutsättningar för att förverkliga ovanstående mål, inriktas på att utveckla domstolsväsendets organisation och arbetsformer bl.a. genom att

- ge domstolar förutsättningar att ha en beredningsorganisation med notarier, beredningsjurister och domstolssekreterare,
- öka kompetensutvecklingen för all personal,
- ge förutsättningar för en mer långtgående specialisering av domarnas arbetsuppgifter,
- förenkla förfarandet i såväl underrätterna som överrätterna, och
- skapa större förutsättningar för samverkan mellan domstolarna.

Regeringen uttalade att ett genomförande av reformerna skulle kräva en yttre domstolsorganisation där verksamheten vid varje domstol är av tillräcklig omfattning för att nå högt ställda mål på kvalitet, snabbhet och service. Samtidigt framhöll regeringen att domstolsorganisationen ska möta medborgarnas berättigade krav på geografisk närhet till dömande verksamhet. För att förena dessa mål skulle det enligt regeringen krävas olika lösningar i olika delar av landet.

Handlingsplanen utgjorde grunden för reformarbetet inom Sveriges Domstolar under 2000-talet. Övervägandena om den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister bör ske mot denna bakgrund.

Målsättningen med utredningen bör alltså vara att skapa en effektiv organisation som även fortsättningsvis garanterar rättssäkerhet och hög kvalitet i avgörandena. Organisationen måste klara av att möta framtida rekryteringsbehov och säkerställa kraven på kompetensutveckling hos medarbetarna. Vidare är det angeläget att behålla den specialisering som finns i dag. Utgångspunkten bör vidare vara att så långt möjligt behålla de övriga särskilda inslag i nämndernas verksamhet som har identifierats i kapitel 3.

I dag är prövningen av hyres- och arrendetvister fördelad mellan hyres- och arrendenämnderna, de allmänna domstolarna och Kronofogdemyndigheten. Systemet är relativt svårt att överblicka. Det är angeläget att åstadkomma ett mer enhetligt system som är enklare för den enskilda medborgaren att begripa. Hur kompetensen att pröva tvister om hyra och arrende bör vara fördelad mellan myndigheterna har visserligen betydelse för den närmare utformningen av orga-

nisationsmodellen. Frågan är dock så omfattande att vi väljer att behandla den separat i kapitel 5. En annan fråga med inverkan på utformningen av organisationsmodellen, som vi också behandlar separat, är möjligheten att delegera arbetsuppgifter, se kapitel 6.

Hur organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister bör vara utformad har, som framgått av redogörelsen i kapitel 2, övervägts ett flertal gånger under årens lopp. Det är därför särskilt viktigt att skapa en organisation som inte kräver en snabbt återkommande översyn. Det är angeläget att organisationen nu ges arbetsro.

I direktiven beskrivs en del brister med dagens organisation. Vi belyser nedan de brister som redan har identifierats. Detta sker dels genom en redovisning av myndighetschefernas uppfattning om hur organisationsmodellen fungerar, avsnitt 4.1.2, dels genom att vi i avsnitt 4.1.3 sammanfattar de identifierade bristerna med något eget tillägg.

4.1.2 Myndighetschefernas uppfattning om dagens organisationsmodell och förslag till en framtida organisation

Inledning

I avsnitt 2.1.2 behandlar vi den utvärdering av de fem mindre hyresnämnderna som Domstolsverket 2009 presenterade i slutrapporten *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna*. Som där nämns var ett särskilt yttrande angående hyresnämndernas organisation, upprättat av tre lagmän tillika chefer för samlokaliserade hyresnämnder, fogat till rapporten. Vi inleder redogörelsen nedan med att behandla yttrandet.

Inom ramen för utredningen har vi följt upp lagmännens yttrande och bitt myndighetscheferna för fyra av de mindre nämnderna¹ att yttra sig över den nuvarande organisationsmodellen och över en lämplig framtida organisation. Vi behandlar även dessa yttranden nedan.

Vi har besökt två av de stora nämnderna nämligen nämnderna i Stockholm och Malmö och fått del av myndighetschefernas uppfattningar om dagens organisation. Från Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har vi fått skriftliga synpunkter om organisationen. Vi av-

¹ Charlotte Brokelind, särskild utredare, är myndighetschef för Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, vilket är anledningen till att inget yttrande har hämtats in från denna nämnd.

slutar detta avsnitt med en redogörelse för vad nämnderna har uppgett om dagens organisation.

Särskilt yttrande angående hyresnämndernas organisation år 2009

Det särskilda yttrandet angående hyresnämndernas organisation var upprättat av lagmännen för tingsrätterna i Jönköping, Linköping och Sundsvall. Sammanfattningsvis ansåg lagmännen att den valda organisationsformen var mindre lämplig.

Lagmännen anförde att organisationsformen, med personal anställd i två separata myndigheter, gav upphov till ett inte oväsentligt administrativt merarbete t.ex. avseende diarieföring och löneförhandlingar. De framförde att det hade inträffat att såväl tingsrätten som hyresnämnden på samma ort var för sig hade varit remissinstanser. Ett annat problem som lagmännen framhöll var att organisationsmodellen i praktiken inte resulterade i önskade effektivitetsvinster vad avsåg det löpande arbetet. Enligt lagmännen fanns det en psykologisk "vi- och domkänsla" mellan personalen vid hyresnämnden och tingsrätten som bedömdes hindra arbetsbyten. Lagmännen ansåg att detta förhållande stärktes av att hyresråden är skyldiga att tjänstgöra vid tingsrätten medan det saknas skyldighet för rådmännen att tjänstgöra vid hyresnämnden. Slutligen pekade lagmännen på svårigheten att utöva chefskapet för en myndighet där chefen i praktiken inte deltar i verksamheten. De framhöll att det inte var ändamålsenligt att ha olika organisationslösningar för hyresnämnderna på olika ställen i landet bl.a. eftersom respektive chef för myndigheten därigenom hade olika fokus, insikt och kunskap i verksamheten.

Lagmännen lämnade även förslag angående hyresnämndernas framtida organisation. De förordade att man skulle införliva hyresnämnderna fullt ut med de samlokaliserade tingsrätterna. På så sätt skulle man, enligt lagmännen, nå en ökad effektivitet och möjligheten till generationsväxling skulle förbättras. Lagmännen ansåg att den föreslagna organisationsformen skulle väsentligt förbättra möjligheterna för personalens arbetsbyte och integrering. Vidare menade lagmännen att chef- och ledarskapet skulle bli tydligare och därigenom bättre med en sådan organisation.

Enligt förslaget skulle hyresråden/rådmännen vid en sammanläggning med tingsrätterna bli specialiserade att handlägga dels hyres- och arrendeärenden, dels övriga mål avseende hyra och arrende.

Lagmännen påpekade dock att det var upp till respektive lagman att, utifrån myndighetens behov, välja hur hyres- och arrendeärendena skulle lottas och organiseras.

I andra hand föreslog lagmännen att hyresnämnderna skulle bilda en helt egen och enhetlig organisation, antingen genom en sammanläggning till en enda myndighet eller genom en organisatorisk sammanläggning mellan vissa hyresnämnder.

Yttranden år 2012 angående de mindre nämnderna

Vi har som framgått bett lagmännen vid Linköpings, Västmanlands, Sundsvalls och Umeå tingsrätter att yttra sig över hur väl den nuvarande organisationsmodellen för de mindre hyres- och arrendenämnderna fungerar och även efterfrågat deras syn på vad som skulle kunna utgöra en lämplig framtida organisation. Det ska nämnas att ingen av dessa lagmän deltog vid framtagandet av det särskilda yttrandet år 2009.

En av lagmännen, som har förordat en integration med tingsrätten, har dock understrukt att samarbetet mellan hyresnämnden och tingsrätten har fungerat bra och att det under senare tid har utvecklats ännu mer. Enligt lagmannen har hyresråd och nämndsekreterare tjänstgjort vid tingsrätten respektive domstolssekreterare och notarier vid hyres- och arrendenämnden. Lagmannen har uppgett att det administrativt fungerat allt bättre efterhand men att det uppkommer svårigheter att i alla delar få ett helhetsperspektiv på verksamheten. Vidare har lagmannen anförts att det inte går att bortse från de problem som uppkommer i och med att det rör sig om en domstol och en förvaltningsmyndighet som administrativt ska samordnas.

En annan lagman har framfört att nuvarande ordning är olämplig bl.a. av de skäl som angavs i det särskilda yttrandet till Domstolsverkets rapport. Lagmannen har vidare framhållit att de små nämnderna är sårbara eftersom sjukdom, semester och föräldraledighet omedelbart ställer till bemanningsproblem. Enligt lagmannen medför också en lokalmässig uppdelning att samarbetet i olika frågor och personalkontakter mellan myndigheterna försvåras.

En tredje lagman, som i allt väsentligt har förklarat sig dela den uppfattning om hur organisationsmodellen fungerar som angavs i det särskilda yttrandet, har framfört att sårbarheten är den största bristen med nuvarande organisation. Enligt lagmannen är frågan om i vilken utsträckning lagmannen är delaktig i verksamheten och

utövar chefskap och ledarskap i viss mån beroende av lagmannens eget intresse och engagemang. Lagmannen har framhållit att den nuvarande organisationen har sin styrka i de enkla regler som gäller för förfarandet, i medlings- och upplysningsverksamheten samt i intresseledamöternas medverkan i handläggningen av ärendena.

En fjärde lagman har framfört att det finns ett fungerande arbetsutbyte mellan tingsrätten och hyres- och arrendenämnden och att myndigheterna har arbetat aktivt med att eliminera ”vi- och domkänslan”. Enligt lagmannen innebär organisationsformen visserligen att det uppstår ett administrativt merarbete men att motsvarande gäller i förhållande till mark- och miljödomstolen, som är en del av tingsrätten. Lagmannen har anfört att företeelsen att vara chef för en myndighet där man inte själv i praktiken deltar i verksamheten gäller både för nämnden och för mark- och miljödomstolen.

Enligt lagmannen är den nuvarande organisationsformens styrkor att sårbarheten vid nämnderna minskar genom samarbetet med personalen vid tingsrätten och att nämnderna slipper de relativt betungande administrativa sysslorna. Lagmannen har också pekat på de problem som skulle uppstå om nämndernas verksamhet förs över till de allmänna domstolarna. Enligt lagmannen är det bl.a. tveksamt om upplysningsverksamheten skulle kunna behållas på det sätt den nu fungerar. Vidare har lagmannen anfört att den del av nämndernas verksamhet som har karaktär av skälighetsbedömningar inte alltid passar i domstol samt att det finns en risk för att HASSO, som är ett bra och fungerande nätverk, skulle försvinna om verksamheten förs över till domstol.

Beträffande förslag till en framtida organisation har två av lagmännen framfört att hyres- och arrendenämnderna bör integreras med tingsrätten. En av dessa lagmän har konkretiserat att integrationen bör ske på så sätt att hyres- och arrendenämnden utgör en del av tingsrätten och att aktuella ärenden bör fördelas på ett mindre antal råd eller domare för att inte gå miste om nyttan av specialisering. Den andre av dessa lagmän har framfört att det förenklade förfarandet, medlingsverksamheten och upplysningsverksamheten bör behållas även efter en total sammanläggning med tingsrätterna. Vidare har denne lagman påpekat att frågor om hur verksamheten ska organiseras i tingsrätten, som personalutnyttjande och fördelningen av hyresnämndsärenden, i huvudsak är upp till den enskilda tingsrätten att avgöra.

En annan av lagmännen har framfört att en överföring av hyresnämndernas verksamhet till tingsrätterna måste omfatta samtliga

hyresnämnder och att ärendehanteringens bör kunna fortsätta på ungefär samma sätt som vid nämnden. Enligt lagmannen bör verksamhetens utformning inom tingsrättens organisation rimligen bli en intern fråga för den enskilda tingsrätten.

En annan av lagmännen har anfört att om nämnderna förs över till de allmänna domstolarna bör integrationen ske på så sätt att verksamheten samordnas med de nuvarande mark- och miljödomstolarnas verksamhet. Enligt lagmannen är den största fördelen med detta alternativ att nämndernas verksamhet kan begränsas till ett visst antal tingsrätter. Vidare skulle, enligt lagmannen, den beredningsorganisation som finns uppbyggd vid mark- och miljödomstolarna med lätthet kunna hantera tillkommande nämndärenden och bereda dessa på eget ansvar. Enligt samma lagman måste, vid ett övervägande av att införa en rikstäckande nämnd, den lokala förankringen bevaras i en tillräckligt stor enhet.

Tre av lagmännen har uttryckligen svarat att det nog inte skulle vara möjligt att vidareutveckla den administrativa samverkan mellan tingsrätt och hyresnämnd om nämnderna även fortsättningsvis ska vara egna myndigheter. En av dessa lagmän har framfört att det kanske är möjligt att utveckla och formalisera den samverkan som finns mellan hyresnämnderna inbördes. Samme lagman har anfört att de geografiska verksamhetsområdena skulle bli för stora vid en ytterligare sammanläggning av nämnderna samt att alternativet med att skapa en enda rikstäckande nämnd med "filialer" på olika ställen skulle bli administrativt krångligt och medföra ett på olika sätt långt avstånd mellan myndighetsledning och personal.

Hur myndighetscheferna för de stora nämnderna uppfattar organisationen

Nedanstående redogörelse bygger på uppgifter som myndighetscheferna för nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö har lämnat.

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm har drygt 30 anställda. Myndigheten är belägen i egna lokaler. Hyresråden anser att dagens organisation är välfungerande. Nämnden är indelad i två enheter för

ärendehantering med fyra rotlar på varje enhet. Även myndighetschefen har en egen rotel med halv lottning och en sekreterare till sitt förfogande. Enheterna är tillräckligt stora för att klara av bemanningen inom enheten även vid viss frånvaro. Vid behov bistår personal varandra över enhetsgränserna. Det råder alltså ingen sårbarhet vad avser bemanningen för ärendehantering.

Vid nämnden finns också en administrativ enhet. Inte heller den enheten är som regel sårbar vad avser bemanningen, dock kan viss sårbarhet råda avseende bemanningen i receptionen. När det är stor frånvaro bland de anställda vid den administrativa enheten får personal från enheterna för ärendehantering sköta de administrativa arbetsuppgifterna.

Det är viktigt att värna de särskilda inslagen i nämndernas verksamhet som nämndernas kompetens och effektivitet. Att fördela hyres- och arrendenämndsärenden över samtliga tingsrätter skulle inte vara ett bra alternativ till dagens organisation. Om nämnden på något sätt ska integreras eller samverka med en domstol är det viktigt att man arbetar i gemensamma lokaler. Placeringen bör i första hand vara central eller i vart fall på en plats med goda kommunikationsmöjligheter. Ur ett rekryteringsperspektiv är det viktigt att vara en attraktiv arbetsplats.

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har 14 anställda. Nämnden har sina lokaler i samma byggnad som Göteborgs tingsrätt. Mellan tingsrätten och nämnden finns det en administrativ samverkan. Nämnden köper många tjänster från tingsrätten såsom vaktmästeri-, telefoni-, receptions- och arkivtjänster. Samarbetet fungerar mycket bra och nämnden ser gärna att det administrativa samarbetet utvecklas ytterligare.

Nämndens dömande verksamhet är uppdelad i rotlar efter geografisk indelning med ett ansvarigt hyresråd för varje rotel. Beredningen av ärendena har delegerats till handläggare som är knutna till viss rotel. Vid eventuell frånvaro hjälper man varandra över rotelgränserna, vilket medför att arbetsformen blir mindre sårbar. Hyresråd har i viss utsträckning tjänstgjort vid tingsrätten.

Hyresnämnderna har alltid haft ett omfattande samarbete i olika former. Hyres- och arrendenämnden i Göteborg samarbetar bl.a.

med nämnden i Malmö i frågor som rör erfarenheter, arbetsmetoder och verksamhetsplanering.

Enligt myndighetschefen bör nämnden integreras i tingsrätten med bibehållna processuella regler och uppgifter. Beteckningen hyresnämnd bör behållas för att markera särarten. Vidare bör alla domare vara rådmän med tjänstgöringsskyldighet i hela organisationen.

Hyres- och arrendenämnden i Malmö

Hyres- och arrendenämnden i Malmö har drygt 10 anställda. Myndigheten har lokaler i samma byggnad som Hovrätten över Skåne och Blekinge. Nämnden köper in vissa administrativa tjänster från hovrätten, som t.ex. posthantering.

Organisationen vid nämnden fungerar väl. Det förekommer att hyresråd tjänstgör i tingsrätt. Däremot tjänstgör domare vid tingsrätt numera aldrig i hyres- och arrendenämnden i Malmö. Nämnden upplever sig inte som sårbar, varken i ärendehantering eller beträffande utförande av administrativa uppgifter. Visst samarbete, t.ex. avseende verksamhetsplanering, förekommer med Hyres- och arrendenämnden i Göteborg.

En av styrkorna med dagens organisation är att hyresråden har specialistkunskaper och stor erfarenhet, vilket är viktigt inte minst i medlingssituationen. Vidare medger organisationsformen en snabb ärendehandläggning. En brist med dagens organisation är att nämnderna i vissa avseenden har olika rutiner för förfarandet.

Det finns andra alternativ att tillgodogöra sig en eventuell överkapacitet avseende bemanningen vid nämnderna än att integrera dessa i tingsrätt. Hyresrådets tjänstgöringsskyldighet vid tingsrätt skulle t.ex., i möjlig mån, kunna utnyttjas i högre utsträckning.

Ur ett verksamhetsperspektiv framstår det som mest naturligt att verksamheten även framöver finns i Malmö. Det enda andra tänkbara alternativet skulle vara att flytta verksamheten till Lund.

4.1.3 Brister i dagens organisation

Många medarbetare vid nämnderna verkar relativt nöjda med dagens organisationsmodell. Det går dock att finna en viss skiljelinje i uppfattningarna mellan de stora respektive de mindre nämnderna. En majoritet av myndighetscheferna för de stora nämnderna, som är

helt fristående, är nöjda med organisationsmodellen. Vad gäller de mindre nämnderna kan vi konstatera att uppfattningarna om hur dagens organisationsmodell fungerar är förhållandevis lika bland cheferna även om det finns en del skillnader. Deras yttranden bör därför ge en god bild av de brister som finns i organisationen vid dessa nämnder.

Problem som har identifierats är det administrativa merarbete som uppstår genom att det rör sig om olika myndigheter samt svårigheten för chefen att leda och styra en verksamhet som han eller hon i praktiken inte själv deltar i. Ett annat problem är nämndernas sårbarhet vid medarbetares frånvaro. Ytterligare ett problem är att organisationsmodellen inte skapar tillräckligt goda förutsättningar för ett effektivt resursutnyttjande. Dessa problem har beskrivits relativt utförligt ovan och kräver i detta sammanhang inga ytterligare förklaringar.

Ett problem som delvis hänger samman med svårigheten att leda en verksamhet som chefen i praktiken inte deltar i, och som har tangenterats av en av lagmännen, är svårigheten för nämnderna att bedriva utvecklingsarbete. Här kan det finnas skäl att närmare utveckla vad vi avser.

Förändringstakten inom Sveriges Domstolar är hög. Domstolarna arbetar kontinuerligt med olika verksamhetsutvecklingsfrågor. Det kan handla om att förändra den inre organisationen men även om att utveckla arbetsformer som arbetssätt, rutiner, arbetsmetoder och mötesformer. Nya och förbättrade funktioner för mål- och ärendehantering förs löpande in i olika verksamhetsstöd som t.ex. Vera. Vidare använder domstolarna alltmer modern teknik vid kommunikation med parter och andra samt i förhandlingsituationen.

Ett lyckat utvecklingsarbete förutsätter att medarbetarna deltar i arbetet. Även om utvecklingsarbete på sikt "ger mycket tillbaka" kan det under utvecklingsfasen kräva mycket resurser. Mot denna bakgrund kan det vara svårt för nämnderna att bedriva ett effektivt utvecklingsarbete. Detta gäller i synnerhet för de små nämnderna som bara har ett fåtal anställda. För dessa nämnder tillkommer problemet med att myndighetschefen inte i praktiken deltar i det löpande arbetet. Ett lyckat utvecklingsarbete förutsätter nämligen också ofta en närvarande och drivande chef.

Ett sätt att "läka" svårigheten för varje enskild nämnd att bedriva ett effektivt utvecklingsarbete är det arbete som HASSO bedriver. En av samarbetsorganets huvudsakliga uppgifter är just att verka för ändamålsenliga rutiner vid nämnderna. HASSO:s verksamhet är

visserligen mycket ambitiös och uppskattad av bl.a. medarbetarna. Det går dock inte att bortse från att det finns vissa begränsningar i samarbetsorganets förutsättningar att bedriva ett effektivt utvecklingsarbete. Den kanske största begränsningen är att HASSO saknar beslutanderätt som binder nämnderna. Det krävs därför att nämnderna är eniga för att förändringar ska komma till stånd. Som tidigare nämnts har det t.ex. sedan många år pågått en diskussion om att göra upplysningsverksamheten mer enhetlig utan att nämnderna har lyckats komma överens. En annan brist är att utvecklingsarbetet begränsas till de möten som hålls i HASSO:s regi eller i arbetsgrupper som HASSO har inrättat. Om en fråga uppkommer under tiden mellan sammanträdena får den därför i princip anstå till nästa möte. En annan begränsning med HASSO:s utvecklingsarbete är att inte samtliga medarbetare blir direkt engagerade i detta.

4.1.4 Tänkbara alternativ för en framtida organisation

I direktiven anges två organisationsalternativ som utredaren ska överväga. Ett av dessa är om den verksamhet som hyres- och arrendenämnderna bedriver bör föras över till allmän domstol. Våra överväganden beträffande detta alternativ kommer att behandlas i avsnitt 4.2.

Det andra alternativet som utredaren, enligt direktiven, ska överväga är om den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort bör vidareutvecklas och utvidgas till att gälla även de tre största nämnderna. Våra överväganden beträffande detta alternativ kommer att behandlas i avsnitt 4.3.

Enligt direktiven ska övervägandena ske förutsättningslöst. Det står utredaren fritt att överväga också andra alternativ för den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. Här kan man naturligtvis tänka sig ett flertal olika organisationsformer.

Ett alternativ skulle kunna vara att lägga samman några av hyres- och arrendenämnderna. Den 1 januari 2006 minskades antalet hyres- och arrendenämnder från tolv till åtta. Särskilt lång tid har således inte förflutit sedan den senaste sammanläggningen. Nämndernas geografiska verksamhetsområden är redan i dag stora. En anställning vid nämnderna är förknippad med förhållandevis många och ibland långa tjänsteresor. Besiktning utgör ett väsentligt inslag i nämndernas verksamhet som även framöver, trots den tekniska utvecklingen,

i stor utsträckning kommer att kräva att medarbetarna reser. En sammanläggning skulle därför förmodligen förutsätta en fortsatt lokal förankring i form av filialer eller liknande. Fördelarna med en sådan organisationsform skulle därmed inte bli så stora. Vi avstår därför från att vidare överväga detta alternativ.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att ombilda varje hyres- och arrendenämnd till en egen helt fristående domstol. Som konstaterats i kapitel 3 skulle det visserligen finnas fördelar om verksamheten för prövning av hyres- och arrendetvister bedrevs inom ramen för en domstol. Bortsett från den verksamhet som skulle bedrivas i Stockholm skulle dessa domstolar dock bli mycket små. Vidare skulle de mindre nämnderna gå miste om de fördelar som finns med en med tingsrätten gemensam administration. Sårbarheten för de mindre nämnderna skulle med detta alternativ därmed t.o.m. öka. Redan mot denna bakgrund framstår det inte som rimligt att vidare överväga denna organisationsform.

Ett alternativ som däremot känns naturligt att närmare överväga är en sammanläggning av samtliga hyres- och arrendenämnder till en rikstäckande myndighet. Detta är en organisationsform som gäller för en hel del andra myndigheter som t.ex. Skatteverket och Åklagarmyndigheten.

En sådan rikstäckande organisation skulle kunna inrättas i form av antingen en specialdomstol eller en förvaltningsmyndighet. Kännetecknande för en specialdomstol är att den avgör tvister inom ett specialområde och att domstolens sammansättning återspeglar behovet av specialistkompetens på ett visst område. Den numera avskaffade Bostadsdomstolen var en specialdomstol. I dag finns det fyra specialdomstolar i Sverige, nämligen Patentbesvärslagen, Marknadsdomstolen, Arbetsdomstolen och Försvarsunderrättelsesdomstolen. De är samtliga relativt små domstolar. Genomgående för specialdomstolarna är också att de ligger i Stockholm och har en rikstäckande verksamhet. Till skillnad från övriga domstolar bygger specialdomstolarna inte på ett instanssystem med en prejudikatinstans som tredje och sista instans.

Specialdomstolarna och deras verksamhet har varit föremål för överväganden i flera sammanhang.² I den ovan nämnda handlingsplanen för reformeringen av domstolväsendet uttalade regeringen

² I Målutredningens betänkande *Mål och medel – särskilda åtgärder för vissa måltyper i domstol* (SOU 2010:44 s. 39–69) lämnas en utförlig redogörelse för specialdomstolarnas verksamhet och för de tidigare utredningar, promemorior och skrivelser som har behandlat frågor om specialdomstolar.

att det hade varit en allomfattad princip under det senaste decenniet att specialdomstolar utanför de båda domstolsslagen bör undvikas. Enligt regeringen rådde det stor samstämmighet om att en lösning med fastighetsdomstolar och miljödomstolar inom de allmänna domstolarna i normalfallet är ett betydligt bättre alternativ än med specialdomstolar. Personalförsörjning, ökad flexibilitet, minskad sårbarhet och högre effektivitet talar för en lösning med en sammanhållen organisation. Regeringen betonade dock att det kan finnas mål som bäst hanteras i en specialdomstol utanför de allmänna domstolarna eller de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna är inte alls olik den verksamhet som bedrivs i allmän domstol. Det finns tvärtom många kopplingar till frågor som handläggs vid allmän domstol och påfallande likheter med de uppgifter som allmänna domstolar ställs inför. Detta talar i och för sig för att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna bör integreras i de allmänna domstolarna.

Som konstaterats ovan utgör besiktning ett väsentligt inslag i nämndernas verksamhet. Inrättande av en specialdomstol skulle därför förmodligen förutsätta en fortsatt lokal förankring i form av filialer eller liknande. Att inrätta en specialdomstol med filialer skulle framstå som en "främmande fågel" i det svenska domstolssystemet. Vid en sammantagen bedömning framstår det därför inte som lämpligt att överväga att inrätta en specialdomstol för prövning av hyres- och arrendetvister. Övervägandena om att lägga samman nämnderna till en rikstäckande myndighet kommer därför att göras med utgångspunkten att prövningen av hyres- och arrendetvister i så fall även fortsättningsvis kommer att ske inom ramen för en förvaltningsmyndighet. Detta alternativ kommer att behandlas i avsnitt 4.4.

I avsnitt 4.5 presenterar vi den av oss förespråkade organisationsmodellen och våra överväganden inför detta val.

4.2 Alternativet att föra över nämndernas verksamhet till allmän domstol

Enligt direktiven ska utredaren som ett alternativ överväga om den verksamhet som bedrivs i nämnderna bör föras över till allmän domstol. Utredaren ska i det sammanhanget ta hänsyn till behovet av organisatoriska och processuella särlösningar som bevarar fördelarna med nämndernas verksamhet.

Innan vi analyserar för- och nackdelar med denna organisationsform måste vi överväga på vilket sätt man i så fall bör föra över hyres- och arrendenämndernas verksamhet till allmän domstol.

4.2.1 Hur kan och bör hyres- och arrendenämndernas verksamhet föras över till allmän domstol?

Alternativet att samtliga tingsrätter blir behöriga att pröva hyres- och arrendenämndsärenden

De allmänna domstolarna utgörs, som framgått, av tingsrätterna som första instans, hovrätterna som andra instans och Högsta domstolen som sista instans. Huvudregeln är att alla allmänna domstolar har behörighet att handlägga alla typer av mål som hör till respektive domstolsslag.

Av olika forumregler framgår vilken domstol som är behörig att ta upp ett visst enskilt mål till prövning. För de allmänna domstolarnas del finns i 10 kap. rättegångsbalken forumregler för rättegången i tvistemål. Allmänt forum i tvistemål är tingsrätten på den ort där svaranden har sitt hemvist (10 kap. 1 § rättegångsbalken). För en del områden gäller vissa exklusiva forum. Så är fallet beträffande tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom som prövas av tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen (10 kap. 10 § rättegångsbalken).

Ett överförande av verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna skulle alltså kunna ske på så sätt att samtliga tingsrätter får behörighet att handlägga hyres- och arrendetvister. Detta var innebörden av 1997 års hyreslagstiftningsutrednings förslag. Många remissinstanser var dock kritiska mot utredningens förslag bl.a. eftersom det fanns en risk för att kompetensen inte i tillräcklig grad skulle gå att upprätthålla.

Varje rättsområde kan visserligen sägas vara unikt i varierande grad och fordra speciella kunskaper. Det är inte ovanligt att den som ägnar sig åt ett rättsområde anser att just detta är så speciellt i förhållande till andra områden att det även kräver en särskild ordning för domstolsprövning (se Ds 1993:34 s. 19). Självklart är det varken möjligt eller lämpligt att inrätta en domstolsspecialisering för varje enskilt rättsområde.

Hyrestvisterna utgör dock en speciell typ av intressekonflikter som har vissa likheter med arbetstvister. Vår bedömning är att i vart

fall merparten av hyres- och arrendeärendena är så särpräglade att det finns starka skäl för en specialisering. De lagfarna som handlägger hyres- och arrendetvister måste ha kunskaper om ett i stora delar tvingande regelverk som i sig är komplicerat. Dessutom måste de känna till den aktuella hyresmarknaden och de villkor som vanligen tillämpas på denna. Beträffande arrenderätten krävs kännedom om bl.a. aktuella jordbrukspolitiska frågor. I hyres- och arrendeärenden görs också ofta skälighetsbedömningar som ofta förutsätter långtgående specialistkunskaper.

Som konstaterats är intresseledamöternas deltagande i åtminstone en stor del av hyres- och arrendenämndsärendena ett centralt och värdefullt inslag som bör kvarstå. Det kan vara till stor fördel för samspillet mellan en intresseledamot och en lagfaren ledamot att även den senare har god erfarenhet av och goda kunskaper i det aktuella ämnesområdet. På så sätt kan man också motverka risken för att intresseledamotens uppfattning i en viss fråga alltför okritiskt godtas av den lagfarne domaren.³ Möjligheten för de lagfarna att specialisera sig på hyres- och arrendeärenden är en förutsättning för att upprätthålla kvaliteten och effektiviteten i verksamheten.

Vår bedömning är att ärendeunderlaget avseende hyres- och arrendetvister inte är tillräckligt stort för att kompetensen ska kunna upprätthållas om man skulle fördela dessa ärenden på samtliga tingsrätter. Detta är särskilt påtagligt vad gäller arrendeärendena, som totalt uppgår till omkring 2 000 per år. Det är här inte tillräckligt med en domstolsintern specialisering, dvs. att en domstol organiserar sin verksamhet så att endast vissa domare skulle handlägga hyres- och arrendeärenden. I stället krävs det särskilda åtgärder för att upprätthålla den särskilda sakkunskapen. Med särskilda åtgärder avses lagreglerade särlösningar, t.ex. sammansättningsregler eller särskilda domstolar.⁴ Som vi anfört inledningsvis bör det inte komma i fråga att inrätta en specialdomstol. Ett alternativ för att upprätthålla kompetensen skulle vara att koncentrera hyres- och arrendeärendena till vissa domstolar. Ett annat alternativ skulle vara att föra över nämndernas verksamhet till allmän domstol genom att man inrättar särskilda domstolar inom de allmänna domstolarna. Nedan behandlar vi dessa båda alternativ.

³ Motsvarande resonemang fördes i regeringens proposition om domstolarna och ekobrotten (prop. 1984/85:178 s. 26) i frågan om koncentration av kvalificerade ekomål till vissa tingsrätter.

⁴ Målutredningen behandlar utförligt lagreglerade särlösningar som specialdomstolar, särskilda domstolar och koncentration av mål till vissa domstolar (se SOU 2010:44 s. 39–120).

Alternativet att koncentrera hyres- och arrendenämndsärenden till vissa tingsrätter

Huvudregeln är som nämnts att alla allmänna domstolar har behörighet att handlägga alla typer av mål som hör till de allmänna domstolarna. För vissa speciella typer av mål och ärenden finns dock särskilda forumregler som innebär att dessa mål och ärenden koncentreras till en eller vissa domstolar (10 kap. 17 § första stycket 2 och 3 rättegångsbalken). För de allmänna domstolarnas del är så fallet för bl.a. mål om omvandling av fängelse på livstid, sjömål, tryckfrihetsmål och utsokningsmål.

En särskild koncentration gäller också för hyresmål, där Svea hovrätt sedan den 1 juli 1994 är exklusivt forum och slutinstans för överprövning av hyresnämndernas beslut. Tidigare överprövades hyresnämndernas beslut av Bostadsdomstolen. I förarbetena till Bostadsdomstolens avskaffande uttalade regeringen att avsikten var att hyresnämndernas verksamhet i framtiden skulle inordnas i tingsrätterna. I linje med detta låg att Bostadsdomstolens verksamhet borde tas över av hovrätterna. Regeringen uttalade att det mest önskvärda skulle vara att de uppgifter som åvilade Bostadsdomstolen togs över av alla hovrätter. Enligt regeringen talade dock praktiska och personalmässiga hänsyn för att ett sådant steg i reformprocessen borde ske samtidigt med att hyresnämndernas verksamhet fördes över till tingsrätterna. Ett överförande av hyresnämndernas uppgifter till tingsrätterna förutsatte dock mer ingående överväganden. Enligt regeringens mening var det angeläget att så snabbt som möjligt börja angripa problemet med särskilda specialdomstolar utanför de ordinarie domstolsorganisationerna på det hyresrättsliga området och särskilt nackdelarna i form av en splittrad processordning, vilka var särskilt påtagliga inom detta område. Svea hovrätt övertog därför som ett provisorium Bostadsdomstolens uppgifter (prop. 1993/94:200 s. 54 f.).

Motsvarande koncentration gäller inte för arrendeärendena. Sedan den 1 januari 2006 överprövas arrendenämndernas beslut av hovrätterna i stället för av fastighetsdomstolarna. I förarbetena diskuteras frågan om det borde ske en koncentration på samma sätt som för överprövningen av hyresnämndens beslut. Regeringen ansåg dock att en koncentration av arrendeärendena till en enda hovrätt skulle medföra större olägenheter än den koncentration av överrättsdömandet som skedde inom hyresområdet. Det är nämligen betydligt vanligare i arrendefallen än i hyresfallen att en överrätt behöver hålla

syn på en fastighet och närheten mellan domstol och fastighet får därmed enligt regeringen en särskild betydelse för arrendefallen. Kravet på en god prejudikatbildning tillgodoses enligt regeringen, genom att det i allmänhet skulle vara möjligt att överklaga hovrätternas avgöranden i arrendeärenden till Högsta domstolen. Enligt regeringen saknades det därför tillräcklig anledning att koncentrera arrendefallen till en enda hovrätt utan överprövningen skulle i stället ske av den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden var belägen (prop. 2005/06:10 s. 45 f.).

Alternativet att inrätta särskilda domstolar

Den alternativa åtgärden för att upprätthålla kompetensen vid prövningen av hyres- och arrendetvister skulle vara att skapa s.k. särskilda domstolar inom de allmänna domstolarna för dessa tvister. Utmärkande för särskilda domstolar är att de är specialiserade på en eller flera typer av mål och är exklusivt behöriga att pröva dessa. Till de särskilda domstolarna i Sverige räknas mark- och miljödomstolarna (inklusive Mark- och miljööverdomstolen) och migrationsdomstolarna (inklusive Migrationsöverdomstolen). För särskilda domstolar kan också gälla en särskild i lag bestämd sammansättning. Så är fallet för mark- och miljödomstolarna där särskilda ledamöter ingår i rätten.

Vid inrättandet av migrationsdomstolarna konstaterade regeringen i förarbetena att bestämmelserna om de domstolar som skulle överpröva Migrationsverkets beslut i viss utsträckning skulle skilja sig från vad som normalt gäller för länsrätt och kammarrätt i förvaltningsprocessen, bl.a. avseende instansordning och domkretsindelning. Regeringen uttalade därvid följande (prop. 2004/05:170 s. 111 f.).

Flera av de angivna avvikelserna från vad som i allmänhet gäller för länsrätt och kammarrätt i förvaltningsprocessen är enligt regeringens mening sådana att de talar för att det bör klargöras att när länsrätterna och kammarrätten handlägger måltyperna i den nya ordningen gör domstolarna detta i en speciell egenskap. Ett sådant klargörande görs lämpligen genom att länsrätterna och kammarrätten i den nya ordningen har särskilda benämningar, migrationsdomstol och Migrationsöverdomstol. Särskilda benämningar innebär bl.a. att regleringen för domstolarna i den nya ordningen blir tydligare och mer lättillämpad. Vad gäller särskilda benämningar på domstolar kan jämförelser göras med dels tingsrätternas orga-

nisation där vissa tingsrätter är fastighetsdomstolar, miljödomstolar eller sjörättsdomstolar, dels Svea hovrätt som är miljööverdomstol.

Ytterligare omständigheter som särskilt påverkar förhållandena för de domstolar som skall pröva mål enligt utlänningslagen är att antalet inkommande mål, som till stor del får bedömas vara av förturskaraktär, kan variera i hög utsträckning och i snabb takt. Det rör sig om omständigheter, såväl i Sveriges närhet som i ett globalt perspektiv, som påverkar omfattningen av tillströmningen av invandrare och flyktingar. Domstolarna i den nya ordningen måste på ett snabbt och effektivt sätt kunna anpassa sig efter de beskrivna förändringarna av antalet inkommande mål. Detta behov ställer stora krav på styrningen av verksamheten i den nya ordningen. En effektiv styrning förutsätter att verksamheten i domstolarna i den nya ordningen i viss mening kan särskiljas från länsrätternas och kammarrättens övriga verksamhet. En sådan åtskillnad uppnås genom särskilda benämningar på domstolarna i den nya ordningen. Därutöver talar även budgettekniska skäl och för domstolarna rent administrativa skäl för särskilda benämningar.

Vilket alternativ – koncentration eller särskilda domstolar – bör väljas?

En omständighet som talar för att en överföring bör ske genom att man bildar särskilda domstolar är att det beträffande handläggningen av hyres- och arrendenämndsärendena finns ett skyndsamhetskrav. Just snabbheten i förfarandet är en omständighet som uppmärksammas som positiv med nämndernas verksamhet. Man har från olika håll framfört farhågor om att det skulle finnas en risk för att hyres- och arrendeärenden, i konkurrensen med tingsrättens övriga mål och ärenden, inte skulle ges tillräcklig prioritet om de fördes över till tingsrätt utan att en särskild ordning inrättades. Det kan finnas visst fog för dessa farhågor.

Att inrätta särskilda domstolar skulle kunna vara ett sätt att skapa goda förutsättningar för att ärendena ges förtur men ger i sig inga garantier för en snabb handläggning. Ytterst är detta en fråga om resurser samt om utformningen av den inre organisationen och arbetsformerna. Ett krav på skyndsamt handläggning skulle också kunna uppnås på annat sätt, t.ex. genom att ställa upp tidsfrister eller liknande. Skyndsamhetskravet gör sig inte heller lika starkt gällande i samtliga ärendetyper vid nämnderna. Exempel på ärenden där en snabb handläggning är särskilt viktig är ärenden om störningar i boendet, ärenden med ökande hyresskulder samt ärenden om tillstånd till byte och andrahandsupplåtelser. En hel del av exempelvis arrendeärendena kräver däremot inte denna särskilda skyndsamhet i hand-

läggningen. Vi anser mot denna bakgrund att skyndsamhetskravet visserligen kan tala för att det bör skapas en särskild struktur för prövningen av hyres- och arrendetvister men att det i sig inte är tillräckligt för att motivera att det skulle bildas särskilda domstolar.

Vi har tidigare konstaterat att deltagande av intresseledamöter är värdefullt och att detta inslag måste bevaras. Handläggningen av hyres- och arrendeärenden kommer alltså även fortsättningsvis att förutsätta en annan sammansättning än vad som i allmänhet gäller inom de allmänna domstolarna. Mål i allmän domstol avgörs nämligen normalt av lagfarna domare eller lagfarna domare med nämndemän. I syfte att tillföra rätten särskild fackkunskap inom ett visst område får eller ska i vissa mål i allmän domstol visserligen särskilda ledamöter delta. Så är fallet i vissa sjömål. I avgörandet av mål som handläggs vid specialdomstolarna och vid de särskilda domstolarna deltar däremot särskilda ledamöter i stor utsträckning.⁵ Detta talar alltså för att inrätta särskilda domstolar i stället för att enbart koncentrera hyres- och arrendeärendena till vissa domstolar.

Den bild vi har fått av verksamheten vid nämnderna är att den överlag är uppskattad av många medarbetare samt av parter och andra som kommer i kontakt med nämnderna. Det är därför viktigt att värna de goda inslagen i verksamheten. Den positiva bilden av nämnderna bygger till stor del på medarbetarnas specialistkunskaper och stora erfarenhet men även på att parterna upplever handläggningen som smidig. Ett sätt att bibehålla den höga kvaliteten kan vara att skapa en särskild ordning – i form av särskilda domstolar – för prövningen.

Som vi konstaterat i kapitel 3 bör de där identifierade inslagen, som institutet med fristående medling och upplysningsverksamheten, bevaras. Dessa inslag i verksamheten skiljer sig något från vad som förekommer vid allmän domstol. Även detta talar för att ett överförande av verksamheten till allmän domstol bör ske genom att man inrättar särskilda domstolar.

Enligt vår bedömning finns det sammantaget starka skäl som motiverar att det skapas en särskild ordning för handläggningen av hyres- och arrendetvister. Vid de fortsatta övervägandena utgår vi därför från att en överföring till allmän domstol skulle ske genom att man inrättar särskilda domstolar för prövning av dessa tvister.

⁵ Målutredningen lämnar en utförlig redogörelse för deltagande av särskilda ledamöter inom de allmänna domstolarna, de allmänna förvaltningsdomstolarna, specialdomstolarna och de särskilda domstolarna (se SOU 2010:44 s. 133–158).

4.2.2 För- och nackdelar

Den rådande ordningen för prövning av hyres- och arrendetvister är som sagt uppskattad av såväl medarbetarna som parter och andra som kommer i kontakt med nämndernas verksamhet. Vilka skäl – principiella eller praktiska – skulle då kunna motivera att det trots det görs en förändring av dagens organisation?

Inledningsvis kan vi konstatera att den organisationsform som övervägs redan förekommer inom Sveriges Domstolar. Mark- och miljödomstolarna respektive migrationsdomstolarna är organiserade som särskilda domstolar. Även tidigare har det funnits särskilda domstolar inom domstolarna, t.ex. fastighetsdomstolar. Organisationsformen är alltså väl beprövad.

Ett viktigt argument som talar för att föra över hyres- och arrendenämndernas verksamhet till domstol är att utgångspunkten är att civilrättsliga tvister ska prövas av domstol. Eftersom verksamheten vid nämnderna i ganska stor utsträckning rör rättskipning skulle det alltså inte minst från principiell synpunkt vara naturligt om den utövades inom ramen för en domstol.

Systemet för prövning av hyres- och arrendetvister skulle dessutom kunna bli mer enhetligt och lättare för allmänheten att begripa. Om samtliga hyres-, arrende- och bostadsrättstvister handläggs i domstol skulle det genom en förändring av kompetensen vara möjligt att samla prövningen av dessa tvister till samma domstolar. Målunderlaget vid de särskilda domstolarna skulle genom en sådan omfördelning bli större än vad som är fallet vid dagens nämnder. Hyres- och arrendetvisterna vid tingsrätterna skulle minska i motsvarande mån. De särskilda domstolarna skulle alltså förutsätta fler anställda än dagens nämnder och därmed bli större och mindre sårbara. Frågan om kompetensfördelningen behandlar vi i kapitel 5.

Vid en integrering i tingsrätt skulle hyresråden bli rådmän, dvs. ordinarie domare. De skulle därmed få ett mycket långtgående anställningsskydd som i hög utsträckning bidrar till att garantera domarnas självständighet. Vidare skulle anställningsformen som ordinarie domare kunna bidra till att öka attraktiviteten i anställningen. En integrering i tingsrätt skulle därmed också ur ett rekryteringsperspektiv vara en fördel. Det skulle också underlätta möjligheten för personal att växla mellan olika anställningar inom Sveriges Domstolar. Tjänstgöringsskyldigheten för rådmännen vid tingsrättens allmänna sida och hyres- och arrendesidan skulle bli ömsesidig.

En annan fördel med att föra över verksamheten till allmän domstol är att det inte längre skulle gälla olika organisationslösningar för de små respektive de stora nämnderna. Systemet skulle bli mer enhetligt.

Ett argument av mer praktisk karaktär är att en ombildning av hyres- och arrendenämnderna till särskilda domstolar skulle leda till en mindre sårbar organisation. Organisationsformen skulle också kunna skapa förutsättningar för att ytterligare effektivisera verksamheten.

Hyres- och arrendenämnderna är, möjligen med bortseende från nämnden i Stockholm, små myndigheter med få anställda. Nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö har visserligen uppgett sig i princip inte vara sårbara såvitt avser bemanningen. Beträffande de mindre nämnderna kan däremot sjukdom, föräldraledighet och annan frånvaro leda till bemanningsproblem. I dag finns visserligen, i vart fall delvis, formella förutsättningar för ett arbetsutbyte mellan hyres- och arrendenämnderna respektive tingsrätterna. Hyresråden och andra anställda vid hyresnämnden är nämligen skyldiga att, i den utsträckning som arbetsuppgifterna tillåter det, tjänstgöra vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. Motsvarande tjänstgöringsskyldighet vid nämnderna gäller inte för de anställda vid tingsrätterna. Våra undersökningar har visat att det förekommer att hyresråd tjänstgör vid tingsrätt. Däremot verkar det vara ovanligt att domare vid tingsrätten tjänstgör vid nämnderna. Inte heller mellan nämndsekreterare och domstolssekreterare sker det arbetsutbyte i någon större omfattning. Det kan finnas flera anledningar till att det inte förekommer arbetsutbyte i så stor utsträckning. Ett skäl kan vara att delegationsbestämmelserna har getts olika utformning i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion respektive förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion. Det formella regelverket kan därmed till viss del sägas lägga hinder i vägen för ett effektivt arbetsutbyte.

Genom att ombilda nämnderna till särskilda domstolar inom tingsrätterna skulle man åstadkomma en mer flexibel organisation där förutsättningar för arbetsutbyte för både domare och sekreterare skulle öka. Förfarandena skulle vara mer lika varandra. Det skulle inte längre vara fråga om olika myndigheter som dessutom har olika judiciell status, domstol respektive förvaltningsmyndighet. Den ensidiga tjänstgöringsskyldigheten för personalen som handlägger hyres- och arrendetvister skulle inte längre bestå utan gälla ömsesidigt. Detta skulle skapa bättre förutsättningar för att personal med sina huvud-

sakliga uppgifter vid tingsrättens allmänna del skulle kunna bistå hyres- och arrendedomstolen vid tillfälliga arbetstoppar samt vid frånvaro och vice versa. En sådan ordning skulle visserligen kunna åstadkommas genom att förfarandereglerna vid nämnderna gjordes mer lika de som gäller i domstol. Likväl skulle skillnaderna vara stora – trots allt rör det sig om en förvaltningsmyndighet och en domstol.

Man ska dock inte överskatta de vinster ur ett flexibilitetshänseende som en integration i tingsrätt kan innebära. Som vi flera gånger tidigare framhållit är hyres- och arrendetvister speciella. Handläggningen av dessa kräver i många fall både djupa teoretiska kunskaper och praktisk erfarenhet. Det kan därför säkert ofta vara svårt för en rådmän att som tillfällig vikarie handlägga dessa ärenden. Tingsrätten skulle dock kunna låta vissa rådmän och sekreterare på något mer regelbunden basis handlägga hyres- och arrendetvister. Härigenom skulle de få tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att på ett kompetent sätt kunna handlägga i vart fall inte alltför komplicerade tvister.

Hyres- och arrendenämnderna är en del av Sveriges Domstolar. Det har dock framkommit att det förekommer att medarbetare vid nämnderna upplever att deras verksamhet vid exempelvis övergripande utvecklingsarbete inom Sveriges Domstolar ”kommer i sista hand”. Vid en integration i allmän domstol skulle denna ”isolering” upphöra. Dessutom skulle möjligheten att löpande utveckla arbetsformerna för prövningen av hyres- och arrendetvister öka. Vid de enskilda tingsrätterna pågår det kontinuerligt arbete med att utveckla arbetsformerna. Det kan bl.a. handla om att ta fram rutiner för handläggning av mål och ärenden och för hur verksamhetsstöd, som t.ex. Vera, kan användas. Hyres- och arrendenämnderna bedriver visserligen en hel del utvecklingsarbete i bl.a. nätverksformer. Förutsättningarna att bedriva utvecklingsarbete avseende handläggningen av hyres- och arrendetvister skulle dock öka om man integrerar nämndernas verksamhet i tingsrätterna. Utvecklingsarbete är resurskrävande. Genom att utgöra en del av en större enhet skulle de nuvarande nämnderna kunna tillgodogöra sig resultatet av och själva bidra till det allmänna utvecklingsarbetet som bedrivs på tingsrätten. Även framöver skulle det dock komma att finnas behov av utvecklingsarbete i nätverksform beträffande frågor som specifikt rör handläggningen av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister.

Ett överförande av verksamheten till allmän domstol skulle för framför allt nämnden i Stockholm, men kanske även till viss del för nämnderna i Göteborg och Malmö, innebära vissa vinster av admi-

nistrativt slag. Nämnderna i Göteborg och Malmö, vars lokaler inryms i byggnader med domstol, köper i dag in en del administrativa tjänster från domstolen. Så är inte fallet beträffande nämnden i Stockholm utan här sköts all administration av nämndens egen personal. Av naturliga skäl kan den administrativa enheten inte bestå av så många medarbetare. Frånvaro av mer omfattande slag kan därför leda till bemanningsproblem. Nämnden löser visserligen i dag en sådan uppkommen situation med bistånd av övrig personal. En gemensam organisation skulle dock minska risken för att denna typ av problematik uppstår.

Även ur ett effektivitetsperspektiv kan en ombildning av nämnderna till särskilda domstolar vara en fördel. För att fylla samtliga funktioner kan det nämligen vara nödvändigt att ”överdimensionera” den administrativa enheten. En gemensam administration skulle utgöra ett mer effektivt utnyttjande av resurser.

Vad gäller de mindre nämnderna skulle förutsättningarna för myndighetschefen att utöva styrning och ledning över verksamheten förmodligen bli bättre om dessa ombildades till särskilda domstolar. All personal skulle vara anställd vid en och samma myndighet. Med denna organisationslösning skulle man också undvika en del administrativt mer- och dubbelarbete.

Ytterligare en positiv effekt med en ombildning av hyres- och arrendenämnderna till särskilda domstolar är att deltagandet av notaries vid handläggningen av hyres- och arrendetvister skulle kunna öka. I dag är denna möjlighet begränsad. Notarietjänstgöringen fullgörs som huvudregel vid tingsrätt eller förvaltningsrätt eller båda slagen av domstolar (2 § första stycket notarieförordningen [1990:469]). Vissa notarieanställningar kan dock inledas med sex månaders tjänstgöring på en myndighet som t.ex. Kronofogdemyndigheten eller Åklagarmyndigheten för att därefter fortsätta i domstol, s.k. paketanställningar. Hyres- och arrendenämnderna ingår inte bland de myndigheter där paketanställning erbjuds.⁶ Dock är en tingsnotarie, enligt 52 a § tingsrättsinstruktionen, skyldig att under en tid av sammanlagt två månader tjänstgöra vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten. Denna tid får då notarien tillgodoräkna som notarie-tjänstgöring (2 a § notarieförordningen). Vidare finns det enligt 3 § notarieförordningen möjlighet att tillgodoräkna viss annan tjänstgöring som ligger i tiden före all domstolstjänstgöring. Tiden är begränsad till sex månader. Vid prövningen ska särskilt tjänstgöringens

⁶ www.domstol.se (2012-04-02).

allmänna juridiska värde beaktas men även dess värde för fortsatt arbete vid tingsrätt eller förvaltningsrätt. Enligt praxis tillgodoräknas regelmässigt tjänstgöring vid hyres- och arrendenämnden under förutsättning att det rör sig om juridiskt arbete.

Om hyres- och arrendenämnderna ombildas till domstolar skulle alltså möjligheten för notarietjänstgöring att delta vid handläggningen av hyres- och arrendetvister öka. Det kan vara av värde för den enskilde notarien som får insyn och erfarenhet av dessa rättsområden. Även ur ett samhälls- och medborgarperspektiv är detta värdefullt. Notarietjänstgöring ger notarien en god inblick i förfarandet vid domstol och fördjupade kunskaper inom materiell rätt, vilket är till stor nytta oavsett framtida yrkesval. Samhället i stort gagnas av att det finns jurister med goda teoretiska kunskaper och praktisk erfarenhet inom hyres- och arrenderätten. Notarietjänstgöring är ett sätt att ge jurister sådana ökade erfarenheter och kunskaper. Erfarenhet av handläggning av hyres- och arrendetvister i domstol kan vidare ge ett ökat intresse att senare söka en anställning som ordinarie domare med särskild inriktning mot dessa rättsområden. Även ur ett framtida rekryteringsperspektiv för Sveriges Domstolar kan alltså en ökad möjlighet till notarietjänstgöring på hyres- och arrendeområdet vara av värde.

I sammanhanget bör formerna för en sådan ökad notarietjänstgöring på hyres- och arrendeområdet övervägas. För att tjänstgöringen ska vara värdefull för den enskilde notarien och också tillgodose tingsrättens behov av arbetskraft krävs förmodligen att den varar en inte alltför kort tid. En längre tids tjänstgöring på hyres- och arrendeområdet kan dock innebära en risk för att notarien inte hinner få tillräcklig kunskap och erfarenhet för att fullgöra de domaruppgifter som krävs för notariemeritering. Situationen skulle eventuellt kunna lösas genom att man inrättar någon form av kombinationstjänstgöring. Det har inte inom ramen för denna utredning varit möjligt att närmare utreda behovet och efterfrågan av en sådan kombinationstjänstgöring. Frågan bör i stället övervägas närmare i annat sammanhang.

I dag är det inte möjligt att anställa fiskaler i hyres- och arrendenämnderna. Fiskaler kan nämligen bara vara anställda i domstolar. Det förekommer dock att personer som genomgår domarutbildning är tjänstlediga för att under en tid arbeta som tf. hyresråd. För att anställas som hovrättsassessor krävs det bl.a. att man har tjänstgjort under två år som fiskal (eller lagman eller rådmann) i tingsrätt. Tjänstgöring i annan domstol eller domstolsliknande nämnd jämställs dock

till en tid av högst sex månader med tjänstgöring som fiskal i tingsrätt. En förutsättning för avräkning är att fiskalen har tjänstgjort minst sex månader som tingsfiskal före den tid som önskas tillgodoräknas (40 § förordningen [1996:379] med hovrättsinstruktion). Det skulle alltså under vissa omständigheter därmed sannolikt vara möjligt för den tjänstlediga fiskalen att tillgodoräkna sig viss tjänstgöring vid nämnden som fiskalstjänstgöring. Om verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna förs över till allmän domstol skulle fiskaler vid vissa domstolar, inom ramen för domarutbildningen, naturligt delta i handläggningen av de ärenden som hyres- och arrendenämnderna nu handlägger. Precis som för notarier kan handläggningen av dessa tvister vara av värde för fiskalens egen del men även för samhället och medborgarna i stort samt för möjligheten att rekrytera jurister till anställning som ordinarie domare.

En ytterligare fördel med att ombilda hyres- och arrendenämnderna till särskilda domstolar och låta dessa tillämpa vanliga processregler är att tidigare och kommande lagstiftningsarbete som berör domstolarna på ett mer naturligt och enklare sätt skulle komma nämndverksamheten tillgodo. Som exempel kan nämnas att de nya reglerna om en modernare rättegång, enligt vilka alla förhör spelas in på video, skulle bli tillämpliga även för den nuvarande nämndverksamheten.

Hyres- och arrendenämndernas beslut överprövas av hovrätt, dvs. en domstol överprövar en förvaltningsmyndighets beslut. Vid prövningen av ärendena tillämpar myndigheterna olika processlagar som inte korresponderar i alla avseenden. Ur ett överrättsperspektiv skulle det vara en fördel om även underinstansen var en domstol som har att tillämpa samma processrättsliga regelverk.

Som konstaterats finns det alltså en rad fördelar med att ombilda hyres- och arrendenämnderna till särskilda domstolar. Vilka skulle då nackdelarna med en sådan omorganisation vara?

Både medarbetarna och allmänheten synes som sagt anse att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna är välfungerande. Det finns givetvis alltid en risk för att verksamheten i något avseende försämras vid en omorganisation.

Som vi konstaterat skulle det vara möjligt att bevara i princip samtliga särinslag i nämndernas verksamhet om man integrerade hyres- och arrendenämnderna som särskilda domstolar i tingsrätt. Undantaget är nämndernas uppgift att vara skiljenämnd. Även om det är mycket ovanligt att nämnderna i praktiken agerar skiljenämnd är detta, enligt uppgift, ett av intressenterna uppskattat inslag. I detta

avseende skulle alltså en överföring av nämndernas verksamhet till allmän domstol innebära en försämring. Vi har analyserat frågan närmare i avsnitt 3.4.4 och där gjort bedömningen att ett avskaffande av denna möjlighet inte skulle innebära så stora nackdelar för intressenterna att det skulle utgöra skäl mot att föra över verksamheten till domstolarna. Vår bedömning bygger bl.a. på att det genom en ändring av kompetensfördelningen mellan myndigheterna skulle vara möjligt att låta särskilda ledamöter delta vid prövningen av de måltyper som vanligen aktualiserar ett skiljeförfarande. Denna fråga behandlar vi närmare i kapitel 5.

Om man för över hyres- och arrendenämndernas verksamhet till de allmänna domstolarna skulle det naturligtvis innebära en omställning för personalen vid nämnderna. Störst skulle omställningen vara för medarbetarna vid nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö som tidigare varit helt fristående myndigheter. Detta är dock en omständighet som gör sig gällande vid varje organisationsförändring och bör inte hindra en omorganisation som på sikt har klara fördelar även ur ett medarbetarperspektiv. Det finns också inom Sveriges Domstolar en väl etablerade ordning för handläggning av personalfrågor som bygger på erfarenheter från tidigare omorganisationer.

Medarbetarna vid nämnderna har stor kompetens och gedigen erfarenhet av handläggning av ärenden om hyra och arrende. En farhåga med att integrera hyres- och arrendenämndernas verksamhet i domstolarna är att det skulle finnas en risk för att denna specialistkompetens på kort eller lång sikt skulle försämrats. Det finns också en farhåga att handläggningen av framför allt brottmål skulle prioriteras före hyres- och arrendeärenden. Domstolsverkets utredare behandlade den senare farhågan och uttalade därvid följande (*Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder s. 25 f.*)

Att det finns en flexibilitet i fråga om arbetsinsatser på olika verksamhetsområden inom en organisation är normalt en styrka. Likaså ligger det alltid i ett ledningsansvar att göra prioriteringar vid tillfällen av knappa resurser. Så länge sådana överväganden grundas på sakliga skäl finns inget att invända mot det. Vid en samordning kommer prioriteringar ibland att drabba handläggningen av hyrestvister, i andra fall kommer nämndverksamheten att prioriteras.

Det finns dock en inte helt ogrundad oro för att hyrestvister kommer att få en mer undanskymd roll inom tingsrätten och därför ges en mer generellt lågprioriterad status. Att en domstolschef medvetet på osakliga grunder skulle diskriminera nämndernas verksamhet saknas anledning att tro. Däremot kan risken finnas att hyrestvister som ett främmande inslag i tingsrätternas övriga verksamhet inte alltid kommer

att uppmärksammas i erforderlig omfattning. Det rör sig om ett speciellt rättsområde, där det för den som saknar egen erfarenhet av denna typ av konfliktlösning inte alltid står klart vilka prioriteringar som måste göras. Särskilt beaktansvärd är risken för felaktiga prioriteringar om nämnden utgör en liten del av den totala verksamheten.

Domstolsverkets utredare konstaterade att om enheterna är så stora att två hyresråd i vart fall huvudsakligen kan syssla med hyres- och arrendeärenden skulle verksamheten få en fastare struktur och bättre kunna fungera som en självständig enhet inom tingsrätten. På så sätt skulle behovet av prioriteringar kunna tillgodoses såväl inom enheten som genom t.ex. personalutbyte mellan enheterna.

Vår uppfattning är att oron för att specialistkompetensen ska försämrats och för att hyres- och arrendeärendena kommer ges låg prioritet kanske skulle vara befogad om överföringen av verksamheten skedde utan någon form av koncentrerings av ärendena. Vi delar Domstolsverkets utredares uppfattning om att enhetens storlek kan inverka på dess självständighet. I kapitel 5 behandlar vi frågan om en ändring av kompetensfördelningen. En sådan ändring kan skapa ett större mål- och ärendeunderlag vid den enhet som handlägger hyres- och arrendetvister. Genom att skapa en särskild ordning för handläggningen av hyres- och arrendetvister bedömer vi risken både för att specialistkunskaperna ska försämrats och för att hyres- och arrendeärendena ska nedprioriteras som mycket liten.

Sammanfattningsvis kan vi alltså konstatera att en organisationsform som innebär att man inrättar särskilda domstolar för handläggning av hyres- och arrendetvister har många fördelar. De nackdelar som finns är enligt vår bedömning inte påtagliga.

4.3 Alternativet att vidareutveckla och utvidga den administrativa samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna

4.3.1 Utgångspunkter för övervägandena

I detta avsnitt identifierar och analyserar vi för- och nackdelar med alternativet att vidareutveckla och utvidga den administrativa samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna. Vad som enligt direktiven avses med ”utvidga” är givet. Mer problematiskt är vad som ligger i uttrycket att ”vidareutveckla” den administrativa samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna.

Som framgått ovan har vi ombett lagmännen vid Linköpings, Västmanlands, Sundsvalls och Umeå tingsrätter att yttra sig i organisationsfrågan och särskilt ange hur den administrativa samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna skulle kunna vidareutvecklas. Tre av lagmännen har uttryckligen svarat att det nog inte skulle vara möjligt att vidareutveckla den administrativa samverkan mellan tingsrätt och hyresnämnd.

Vi har också svårt att se att det skulle vara möjligt att i mer formellt hänseende vidareutveckla den administrativa samverkan som i dag finns mellan nämnderna och tingsrätten. Däremot skulle det eventuellt vara möjligt att med olika åtgärder verka för att ett arbetsutbyte mellan myndigheterna i högre utsträckning kommer till stånd i praktiken. Det kan nämnas att frågan om hur samverkan kan utökas berördes i Domstolsverkets rapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* (s. 21). Som konkreta förslag på utökad samverkan angavs bl.a. gemensam verksamhetsplanering och kompetensutveckling samt rekrytering av sekreterare som kan tjänstgöra i både tingsrätten och hyresnämnden.

Vid våra fortsatta överväganden utgår vi därför från att den samverkan mellan nämnd och tingsrätt som kan bli aktuell motsvarar den som sker i dag.

4.3.2 För- och nackdelar

Som vi flera gånger tidigare konstaterat är många medarbetare och nämndernas intressenter i stort sett nöjda med verksamheten vid nämnderna i dag. Detta är givetvis ett skäl som talar för att behålla nuvarande ordning.

Vilka fördelar skulle det då finnas med att utvidga den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort till att gälla även nämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg?

Inledningsvis kan det även beträffande denna organisationsform konstateras att den är beprövad. Genom att knyta även de tre stora nämnderna till tingsrätt skulle man uppnå en organisationslösning som är enhetlig över hela landet. Detta kan ha ett värde i sig. Det skulle då t.ex. inte längre råda någon skillnad mellan nämnderna beträffande vem som är chef – en ”egen” chef eller en tingsrättslagman som chef. Det kan inte uteslutas att chefer har olika perspektiv

utifrån om han eller hon är chef för en fristående nämnd eller en nämnd som är samordnad med en tingsrätt.

En annan fördel är att administrativa vinster skulle kunna uppstå för nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Nämnderna har visserligen uppgett att de i princip inte upplever sig som sårbara. Med tanke på det fåtal medarbetare som arbetar med administrativa uppgifter vid respektive nämnd kan det dock enligt vår bedömning inte helt uteslutas att en sådan sårbarhet faktiskt kan uppstå. En samordning med tingsrätt kan minska en sådan sårbarhet. Under alla förhållanden skulle en gemensam administration innebära ett mer effektivt utnyttjande av resurser.

Även beträffande själva ärendehanteringens skulle en administrativ knytning till tingsrätt möjligen kunna innebära en minskad sårbarhet för de stora nämnderna. Dessa nämnder upplever sig visserligen inte heller i detta avseende som sårbara. En samordning med tingsrätt skulle kunna medföra en mer flexibel organisation.

I dag är hyresråd och andra anställda även vid nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö skyldiga att, i den utsträckning arbetsuppgifterna tillåter det, tjänstgöra vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. För dessa nämnder fattar dock hovrätten, efter samråd med hyresnämnden, beslut om sådan tjänstgöring (31 § första stycket förordningen med hyresnämndsinstruktion). Samma tjänstgöringsskyldighet vid hyres- och arrendenämnd gäller inte för rådmän. Om de stora nämnderna skulle knytas till en tingsrätt skulle ett arbetsutbyte mellan myndigheterna förmodligen bli något mer naturligt. Erfarenheterna av organisationsformen vid de samlokaliserade nämnderna har dock visat att arbetsutbyte hittills inte har skett i så stor utsträckning, i vart fall inte på så sätt att rådmän tjänstgjort vid hyresnämnden.

Ovan har vi identifierat vissa fördelar med alternativet att låta nämnderna kvarstå som förvaltningsmyndigheter men knyta även de stora nämnderna till tingsrätt. Vilka skulle då nackdelarna med detta organisationsalternativ vara?

Vid ett genomförande av detta alternativ skulle man gå miste om en del fördelar som skulle uppstå om verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna i stället fördes över till allmän domstol. Verksamheten skulle nämligen fortfarande utövas inom ramen för en förvaltningsmyndighet trots att det finns principiella skäl som talar för att den borde ske i domstol. Rättskipningen skulle även fortsättningsvis utövas av personer, som förvisso är utnämnda med fullmakt, men som saknar ställning av ordinarie domare.

Erfarenheterna visar vidare att med detta organisationsalternativ skulle de faktiska möjligheterna till arbetsutbyte mellan myndigheterna vara fortsatt begränsade. Vid en integrering i allmän domstol skulle all personal vara anställd vid en och samma myndighet och det skulle inte längre råda någon skillnad i medarbetarnas tjänstgöringsskyldighet.

Man skulle med detta alternativ också gå miste om en utökad möjlighet att låta notarier delta i handläggningen av hyres- och arrendeärenden. Alternativet gör det inte heller möjligt att anställa fiskaler.

Om man väljer alternativet att administrativt knyta nämnderna till tingsrätt skulle det också fortfarande vara fråga om två myndigheter som dessutom har olika judiciell status. Ett visst administrativt mer- och dubbelarbete skulle alltså kvarstå med detta alternativ.

De nackdelar med olika processordningar som vi har berört ovan och som uppstår när en hovrätt omprövar beslut från en förvaltningsmyndighet, som har att tillämpa en annan processrättslig lagstiftning, skulle också bestå med detta alternativ.

Sammanfattningsvis kan vi alltså konstatera att denna organisationsmodell har en del fördelar men också en rad nackdelar.

4.4 Alternativet att lägga samman hyres- och arrendenämnderna till en myndighet

I detta avsnitt ska vi identifiera de för- och nackdelar som finns med alternativet att lägga samman hyres- och arrendenämnderna till en myndighet. Organisationsformen innebär att verksamheten oavsett geografisk lokalisering och inre organisation leds av en myndighetschef som är ansvarig för hela verksamheten. Detta alternativ är enligt vår bedömning det alternativ som – förutom de i direktiven angivna – framstår som mest rimligt att överväga. Vilka skulle då fördelarna med en sådan organisationsform vara?

Även detta är en beprövad organisationsmodell. Under senare decennier har det bildats en rad s.k. enmyndigheter. De resultat som regeringen har önskat uppnå genom ombildningarna har varit tydligare ledning och styrning, ökad flexibilitet i verksamheten, effektivare resursutnyttjande samt ökad rättssäkerhet och enhetlighet. Skatteverket, Kriminalvården, Åklagarmyndigheten och Försäkringskassan är exempel på myndigheter som har ombildats till enmyndigheter (se SOU 2012:13 s. 252).

Med detta alternativ skulle det alltså bli tal om endast *en* myndighet. Den stora fördelen med detta alternativ är att man skulle få en central styrning av organisationen med följd att flexibiliteten i organisationen skulle bli större. Möjligheten att på ett effektivt sätt förfoga över personalresurserna skulle öka.

Denna organisationsmodell har även andra fördelar. En är att det totalt sett sannolikt skulle bli mindre administration, vilket är kostnadsbesparande. En annan fördel är att det skulle vara lättare att skapa en enhetlighet i önskade avseenden. I dag finns det t.ex. skillnader – både till omfattning och till inriktning – beträffande hur upplysningsverksamheten är organiserad vid de olika nämnderna. Som framgått är vår bedömning att upplysningsverksamheten bör samordnas så att den blir mer enhetlig. Det har med rådande organisation inte varit möjligt att få till stånd en sådan samordning. Med en samlad organisation skulle upplysningsverksamheten på ett naturligt sätt kunna frikopplas från övrig verksamhet vid nämnden. På så sätt skulle en rikstäckande och enhetlig upplysningsverksamhet kunna skapas.

Det finns alltså ett par fördelar med att lägga samman samtliga hyres- och arrendenämnder till en enmyndighet. Vilka nackdelar skulle då finnas med denna organisationsmodell?

Som vi i avsnitt 4.1.4 har konstaterat framstår det inte som aktuellt att inrätta en specialdomstol för prövning av hyres- och arrendetvister. Med den här övervägda organisationsformen skulle därmed rättskipning på hyres- och arrendeområdet även fortsättningsvis ske inom ramen för en förvaltningsmyndighet.

Besiktning är ett centralt inslag i nämndernas verksamhet. Handläggningen av hyres- och arrendetvister kräver lokal förankring. Det skulle därför vara nödvändigt att inrätta lokalkontor eller liknande runt om i landet. Här kan man tänka sig ett par alternativ.

En modell skulle vara att myndigheten har sitt säte i Stockholm med lokalkontor på de orter där det i dag finns hyres- och arrendenämnder. Med detta alternativ skulle dock lokalkontoren förmodligen bli mindre än i dag och därmed sårbara vid frånvaro och tillfälliga arbetstoppar. Om det inte längre skulle finnas en knytning till tingsrätten på orten skulle förmodligen incitamentet för domare vid tingsrätten att tjänstgöra vid nämnderna bli än mindre än i dag.

Ett alternativ skulle vara att ha lokalkontor på ett mindre antal orter. Härmed skulle varje enhet bli större och därmed mindre sårbar. Samtidigt skulle en sådan organisationsform medföra ett ökat resande för medarbetarna vid nämnden. Redan i dag reser medarbetarna

i stor omfattning. Det finns en risk för att ett ökat resande skulle minska attraktionskraften för anställning vid nämnden. Att hitta en bra lösning i filialfrågan är alltså komplicerat. Under alla omständigheter skulle det också i många fall bli ett stort geografiskt avstånd mellan medarbetare och myndighetsledning.

Sammanfattningsvis kan vi alltså konstatera att detta alternativ har klara fördelar framför allt ur ett lednings- och styrningsperspektiv. En påtaglig nackdel är dock svårigheten att hitta en för både medarbetarna och verksamheten bra lösning på filialfrågan.

4.5 Slutsats – särskilda hyres- och arrendedomstolar bör inrättas

Förslag: Verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna förs över till allmän domstol genom inrättande av s.k. särskilda domstolar inom vissa tingsrätter. De nya domstolarna benämns hyres- och arrendedomstolar. Hyres- och arrendedomstolarna bör lokaliseras till de orter där hyres- och arrendenämnderna för närvarande finns, dvs. Stockholm (Nacka), Västerås, Linköping, Jönköping, Malmö, Göteborg, Sundsvall och Umeå.

4.5.1 Vilken organisationsmodell bör väljas?

Det finns för- och nackdelar med samtliga alternativ. En fördel som gäller för samtliga är att de erbjuder en organisationsmodell som skulle vara enhetlig över hela landet. Det är viktigt ur såväl ett chefs- som medarbetarperspektiv. Vidare kan det bidra till att öka medborgarnas förståelse för systemet för prövning av hyres- och arrendetvister.

Utgångspunkten är att civilrättsliga tvister ska prövas i allmän domstol. Ordinarie domare bör i huvudsak delta vid avgörandet av sådana tvister. Detta talar starkt för att hyres- och arrendenämndernas verksamhet bör föras över till allmän domstol. Endast om det finns tungt vägande skäl bör därmed prövningen av hyres- och arrendetvister även fortsättningsvis ske inom ramen för en förvaltningsmyndighet. Det kan också konstateras att hyres- och arrendenämnderna, trots deras judiciella ställning som förvaltningsmyndigheter, redan i dag i flera avseenden betraktas som domstolar. Hyresråden uppfattar t.ex. sig själva som domare. En prövning av nämnden uppfyller kraven

på domstolsprövning enligt Europakonventionen. Vidare överklagas beslut av nämnderna till domstol. Detta är i och för sig en inte helt lämplig ordning, bl.a. mot bakgrund av de nackdelar med olika processordningar som uppstår när en hovrätt överprövar beslut från en förvaltningsmyndighet.

Vad kan det då finnas för skäl till att hyres- och arrendenämnderna ska bestå som förvaltningsmyndigheter alternativt läggas samman till en enmyndighet? Ett sådant skulle vara att det inte bedöms möjligt att föra över de särinslag i nämndernas verksamhet som bör bevaras till allmän domstol. Vi har i kapitel 3 redovisat våra överväganden i den frågan. Som där framgått anser vi att det skulle gå att föra över särinslag som den fristående medlingsverksamheten, upplysningsverksamheten och deltagande av intresseledamöter till allmän domstol. Vidare finns det inget som hindrar att man behåller det enkla och flexibla förfarandet som tillämpas i nämnderna om verksamheten förs över till allmän domstol. Det enda inslag som enligt vår bedömning inte är möjligt att föra över är nämndernas uppgift att vara skiljenämnd. Vi har dock gjort bedömningen att ett avskaffande av denna möjlighet inte skulle innebära sådana nackdelar för intressenterna att man av detta skäl bör undvika domstolsalternativet.

Ett annat skäl som skulle tala mot att föra över nämndernas verksamhet till allmän domstol skulle givetvis vara att fördelarna med något av de andra, av oss analyserade, alternativen överväger.

Med alternativet att knyta även de tre stora nämnderna till en tingsrätt skulle framför allt administrativa vinster för dessa nämnder uppstå. Ett visst administrativt mer- och dubbelarbete skulle dock kvarstå beträffande samtliga nämnder eftersom det fortfarande skulle vara fråga om olika myndigheter. Erfarenheterna visar också att organisationsmodellen i praktiken inte ger tillräckligt goda förutsättningar för ett arbetsutbyte mellan de olika myndigheterna i det löpande arbetet. Sårbarheten för nämnderna skulle därmed delvis kvarstå. Med denna organisation finns det också en risk för att resurserna inte utnyttjas på bästa sätt. Vidare skulle problemet med svårigheten för lagmannen att utöva ledning och styrning över verksamheten i hyres- och arrendenämnden kvarstå.

Möjligheten att fullgöra notarietjänstgöring vid nämnden skulle vara fortsatt begränsad. Här skulle man visserligen kunna tänka sig att Domstolsverket överväger att erbjuda en s.k. paketanställning, där notarietjänstgöringen inleds på en hyres- och arrendenämnd.

En ytterligare nackdel är att det inte skulle vara möjligt att anställa fiskaler i hyres- och arrendenämnden.

Alternativet att inrätta en enmyndighet skulle förmodligen ge bättre förutsättningar för ett effektivt resursutnyttjande. Möjligheten att utöva styrning och ledning skulle öka. Modellen skulle sannolikt leda till minskade kostnader för administration. En annan stor fördel skulle vara den ökade möjligheten att i önskade avseenden åstadkomma en enhetlighet i verksamheten. En svårighet med denna organisationsform skulle dock vara att skapa lokala enheter av tillräcklig storlek för att inte vara sårbara men samtidigt inte omfatta så stora geografiska områden att attraktiviteten för anställning vid nämnden skulle minska. En annan nackdel är att det inte heller med denna organisationsmodell skulle vara möjligt att anställa fiskaler. Vidare skulle notariers tjänstgöring vid nämnden förmodligen minska.

Som framgått ovan skulle en överföring av verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna till allmän domstol ha många fördelar. Organisationsformen är enligt vår mening t.ex. den modell som i praktiken skapar bäst förutsättningar för en flexibel organisation och för ett effektivt utnyttjande av resurser. Den sårbarhet som finns hos nämnderna i dag skulle förmodligen minska. Det sagda gäller både för själva ärendehantering och för de administrativa uppgifterna. Möjligheten för myndighetschefen att leda och styra verksamheten skulle öka. Man skulle med denna organisationsmodell också undvika en del administrativt mer- och dubbelarbete. Notarier och fiskaler skulle i större utsträckning delta i handläggningen av hyres- och arrendetvister. Möjligheten att bedriva utvecklingsarbete beträffande bl.a. arbetsformerna skulle också öka. En annan fördel är att man skulle undvika en del särreglering. Exempelvis skulle reglerna om en modernare rättegång bli direkt tillämpliga. Vidare skulle det vara möjligt att föra över ytterligare civilrättsliga tvister med nyttjanderättsliga inslag till en sådan särskild domstol.

Bland de nackdelar som vi har identifierat med denna organisationsmodell är att det inte är möjligt för en domstol att vara skiljenämnd. Vi har dock gjort bedömningen att denna omständighet inte bör hindra att hyres- och arrendenämndernas verksamhet förs över till allmän domstol. En annan nackdel är att förändringen initialt skulle innebära en omställning för medarbetarna i nämnderna. Denna omständighet gör sig dock gällande vid alla större organisationsförändringar och är som regel övergående. Ytterligare farhågor är att det skulle finnas risk dels för att specialistkompetensen i hyres- och arrendenämndernas verksamhet på kort eller lång sikt skulle

försvinna, dels för att hyres- och arrendeärendena skulle ges låg prioritet i verksamheten. Vår bedömning är dock att denna risk är mycket liten om man skapar särskilda domstolar för handläggning av hyres- och arrendetvister.

Vår bedömning är alltså att varken alternativet att knyta de stora nämnderna till tingsrätt eller enmyndighetsalternativet skulle erbjuda fördelar som överväger fördelarna med alternativet att föra över verksamheten till allmän domstol. Tvärtom uppnår man med det senare alternativet större fördelar för verksamheten. Som framgått har den senare organisationsmodellen enligt vår bedömning inte heller några egentliga nackdelar.

Vid en sammantagen bedömning anser vi alltså att ett inrättande av särskilda domstolar inom de allmänna domstolarna skulle vara den modell som har bäst förutsättningar att utgöra en långsiktigt hållbar organisation för prövning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister.

4.5.2 Hyres- och arrendedomstolar

Hyres- och arrendenämndernas verksamhet bör alltså föras över till domstol genom att man skapar särskilda domstolar. Det handlar här inte bara om att föra över själva ärendetyperna från nämnderna till domstolarna. Verksamheten bör i stället så långt möjligt föras över i sin helhet, dvs. inklusive olika processuella särdrag som exempelvis den fristående medlingsverksamheten och deltagandet av intresseledamöter. I kapitel 5 behandlar vi frågan om det också finns skäl att föra över alla eller i vart fall vissa av de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som tingsrätterna handlägger till de särskilda domstolarna. Förfarandet vid de särskilda domstolarna behandlar vi i kapitel 7.

Domstolarna bör benämnas hyres- och arrendedomstolar. Genom bestämmelse i lag bör delegeras åt regeringen att meddela föreskrifter om vilka tingsrätter som ska vara hyres- och arrendedomstolar samt om deras domsområden. Nedan redovisar vi vår bedömning beträffande var dessa domstolar bör lokaliseras.

Ett alternativ som har framförts är att hyres- och arrendedomstolarna bör vara de tingsrätter som också är mark- och miljödomstol. De skäl som har anförts för detta är att hyres- och arrendedområdena har kopplingar till frågor som handläggs av mark- och miljödomstol, att det förekommer att samma sakkunniga ledamöter deltar vid prövning i såväl hyres- och arrendenämnd som mark- och

miljödomstol samt att det vid dessa domstolar finns en väl utbyggd beredningsorganisation som med lätthet skulle klara av att handlägga de tillkommande ärendena.

Det är visserligen riktigt att det kan finnas kopplingar mellan de frågor som handläggs av hyres- och arrendenämnd respektive mark- och miljödomstol. Av detta skäl skulle det vara naturligt att lokalisera hyres- och arrendedomstolarna till tingsrätt med sådan domstol. Däremot talar mark- och miljödomstolarnas geografiska placering mot en sådan lokalisering. Det finns fem mark- och miljödomstolar. Dessa ligger i Nacka, Växjö, Vänersborg, Östersund och Umeå. Deras domkretsar har anpassats till indelningen av landet i vattendistrikt. Vid bedömningen av hyres- och arrendedomstolarnas lokalisering bör framför allt antalet ärenden och befolkningens mängd ha betydelse. Mot bl.a. denna bakgrund framstår det inte som rimligt att det skulle saknas hyres- och arrendedomstol i bl.a. Göteborg och Skåne.

Vi anser att de överväganden om antalet nämnder och deras placering som gjordes inför omorganisationen den 1 januari 2006 fortfarande är rimliga. Utgångspunkten bör därför vara att hyres- och arrendedomstolar ska finnas på de orter där det i dag finns en hyres- och arrendenämnd.

För att skapa goda förutsättningar för en lyckad integration bör hyres- och arrendedomstolen dela lokal med tingsrätten i övrigt. Beträffande nämndverksamheten i Malmö och Stockholm kommer det därmed krävas att verksamheten flyttar. Det skulle givetvis vara lämpligast om den fysiska sammanflyttningen kunde sammanfalla med det judiciella genomförandet. Beträffande verksamheten i Malmö föreligger här ett problem såtillvida att tjänsterum för nämndpersonalen inte skulle rymmas i Malmö tingsrätts lokaler. Om man dessutom överväger att föra över de hyres-, arrende- och bostadsrättsmål som tingsrätterna handlägger till de särskilda domstolarna kan det innebära att ytterligare personal måste knytas till domstolen. Det alternativ som ligger närmast tillhands att överväga är att flytta nämndens verksamhet till Lunds tingsrätt, som står inför en ombyggnad. Städerna ligger geografiskt nära varandra och har goda kommunikationsmöjligheter. Ur ett verksamhetsperspektiv framstår det dock enligt vår uppfattning som mest naturligt att låta den samlade verksamheten stanna kvar i Malmö, varför vi förordar detta alternativ. Lokalfrågan ser vi som en fråga om genomförandet som får behandlas i annat sammanhang.

För den hyres- och arrendedomstol som ska finnas i Stockholm finns det flera alternativ för placeringen. Stockholms tingsrätt är kanske det alternativ som vid första anblick framstår som mest naturligt, inte minst om man överväger att föra över de hyres-, arrende- och bostadsrättsmål som tingsrätterna handlägger till de särskilda domstolarna. Tingsrätten är dock mycket stor – den är landets största allmänna domstol. Genom en omorganisation av tingsrätterna i Stockholms län år 2007 blev Stockholms tingsrätt mindre. Det framstår därför inte som lämpligt att placera hyres- och arrendedomstolen vid Stockholms tingsrätt och därmed på nytt öka antalet anställda och ärendemängden vid domstolen. Även Södertörns tingsrätt är en mycket stor tingsrätt. Hyres- och arrendedomstolen bör därför inte heller placeras vid den tingsrätten. En lokalisering vid antingen Attunda, Nacka eller Solna tingsrätt framstår som lämpligare alternativ att överväga. Det rör sig om ungefär jämnstora tingsrätter med mellan 100 och 110 anställda. Tingsrätterna är därmed av sådan storlek att de inte är sårbara från en flexibilitetssynpunkt. Vidare skulle inte de nya ärendetyperna bli dominerande så att tingsrätten skulle få karaktär av specialdomstol.

Vid vilken av dessa tingsrätter bör då hyres- och arrendedomstolen lokaliseras? Nacka tingsrätt är mark- och miljödomstol. Som har framgått skulle det finnas fördelar med en samordning mellan hyres- och arrendedomstol och mark- och miljödomstol. Vi anser att detta skäl bör fälla avgörandet och att hyres- och arrendedomstolen i Stockholm därför bör lokaliseras vid Nacka tingsrätt.

Genom bestämmelse i lag bör delegeras åt regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att utse vilka av de lagfarna domarna som ska tjänstgöra i de särskilda domstolarna. Regeringen bör i sin tur i tingsrättsinstruktionen delegera utseenderätten till den enskilda domstolen. Hur verksamheten för prövningen av hyres- och arrendetvister närmare ska organiseras, dvs. frågor om personalutnyttjande, fördelning av ärenden etc., bör i huvudsak bestämmas av den enskilda tingsrätten. Det är dock angeläget att upprätthålla kompetensen vid prövningen av hyres- och arrendeärendena och de övriga fördelar med nämndverksamheterna som vi har identifierat. Därför kan det vara lämpligt om hyres- och arrendetvisterna handläggs samlat inom en eller flera grupper eller liknande enheter vid tingsrätten. På så sätt skapas en särskild struktur och goda förutsättningar för en fortsatt kompetent och prioriterad handläggning av hyres-, bostadsrätts- och arrendetvister.

4.5.3 Författningsreglering

Övergripande bestämmelser om hyres- och arrendedomstolarnas organisation och specificering av domstolarnas uppgifter bör föreskrivas i en särskild lag. Här har lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar i tillämpliga delar kunnat utgöra en förebild.

Med vårt förslag upphävs förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m. Vi bedömer att hyres- och arrendedomstolarnas domsområden bör motsvara hyres- och arrendenämndernas verksamhetsområden. Vi avstår från att lämna förslag på den närmare utformningen av en sådan förordning.

Vårt förslag ger upphov till en stor mängd följdändringar i andra författningar. Orden ”arrendenämnd”, ”hyresnämnd” respektive ”nämnd” i olika böjningsformer, som finns i ett stort antal bestämmelser i bl.a. jordabalken, måste t.ex. bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstol” respektive ”domstol” i motsvarande form. Många av dessa paragrafer är i behov av en språklig modernisering, bl.a. bör ordet *skall* bytas ut mot *ska*. Det har inte inom ramen för utredningen varit möjligt att göra en sådan total språklig översyn. När ändringen endast avser byte av ord har vi därför gjort ändringen endast ingressvis.

Vidare innebär vårt förslag följdändringar bestående i att en del förordningar bör upphävas och andra ändras. Vi har i Författningsförslag 19, *Följdändringar till författningsförslagen*, identifierat och angett sådana förordningar.

Följdändringar skulle även vara nödvändiga i lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen. I den lagen finns bestämmelser om s.k. övergångshyra under perioden den 1 oktober 1975–den 31 december 1978, som prövas av hyresnämnd. 1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog att lagen skulle upphävas då den torde sakna aktualitet (SOU 1999:15 s. 436). Vi delar denna bedömning.

5 Kompetensfördelning

5.1 Inledning

Vissa tvister i anledning av ett hyres- och arrendeförhållande handläggs av hyres- och arrendenämnden medan andra handläggs av allmän domstol alternativt av Kronofogdemyndigheten. På motsvarande sätt råder en uppdelning mellan allmän domstols respektive hyresnämndens behörighet vad avser prövningen av bostadsrättstvister.

Vi har i avsnitt 2.2 redogjort för utgångspunkterna i kompetensfördelningen mellan de olika myndigheterna. Hyres- respektive arrendenämnden är behörig att medla och att vara skiljenämnd i hyres-, arrende- och bostadsrättstvister. För att nämnden ska vara behörig att pröva ett ärende i sak krävs däremot ett särskilt bemyndigande i lag. Exempel på tvister som hyresnämnden prövar är tvist om förlängning av bostadshyresavtal, tvist om hyresvillkoren för en bostadslägenhet samt ärenden om åtgärds- och upprustningsföreläggande. Arrendenämnden prövar t.ex. förlängningstvist avseende arrende. De allmänna domstolarna är behöriga att pröva alla tvistemål om inte annat är särskilt föreskrivet. Domstolarna prövar t.ex. samtliga yrkanden om betalning av hyra och en stor del av ersättningstvister som rör hyresförhållande.

Ett av de organisationsalternativ som utredaren enligt direktiven har att överväga är om den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort bör vidareutvecklas och utvidgas till att gälla även nämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg. Utredaren ska i det sammanhanget överväga om det bör ske någon ändring av fördelningen av hyres- och arrendetvister mellan nämnderna å ena sidan och allmän domstol å den andra sidan. Enligt vår bedömning blir dock fördelningsfrågan också betydelsefull vid den av oss föreslagna organisationsmodellen, dvs. att

inrätta särskilda hyres- och arrendedomstolar inom de allmänna domstolarna.

I detta kapitel behandlar vi inledningsvis en del områden där frågor som har beröring med varandra handläggs av skilda myndigheter. Vi gör inte anspråk på att genomgången fullständigt ska täcka alla sådana situationer. Som kommer att framgå kan kompetensfördelningen ge upphov till dubbla eller parallella processer. Systemet är svåröverskådligt. Det kan vidare för en enskild part framstå som märkligt att en invändning som hänger samman med ett huvudkrav inte kan prövas av den myndighet som handlägger huvudkravet. Efter genomgången av den problematik som är förenad med dagens system redovisar vi våra överväganden i kompetensfördelningsfrågan.

5.2 Områden med delad kompetens

5.2.1 Förverkande frågor

Ett område där både tingsrätt, Kronofogdemyndighet och hyresnämnd kan vara behöriga att handlägga frågan är förverkande av bostadshyresavtal. Avgörande för vilken myndighet som i ett visst fall är behörig är tidpunkten för hyresavtalets upphörande, i förtid eller först i och med hyrestidens utgång. Vid uppsägning till omedelbart upphörande eller annars i förtid är hyresnämnden inte behörig att pröva tvisten. Hyresvärden får i stället föra talan om avhysning antingen hos Kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning eller vid tingsrätt. Vid uppsägning till hyrestidens utgång eller, vid tillsvidareavtal, med iakttagande av normal uppsägningstid prövar hyresnämnden frågan om förverkande i en förlängningstvist. Tingsrätt är i denna situation inte behörig att pröva tvisten (Holmqvist m.fl., *Hyreslagen. En kommentar*, nionde upplagan, 2009, s. 373). Inte heller Kronofogdemyndigheten är behörig att pröva en sådan tvist. För att hyresnämnden ska vara behörig att pröva tvisten krävs dock att bestämmelserna om besittningsskydd är tillämpliga. Frågan om förverkande kan också komma upp som en preliminärfråga i en annan tvist.

I 12 kap. 42–44 §§ jordabalken finns bestämmelser om hyresrättens förverkande. När hyresrätten är förverkad är hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid. Exempel på förverkande grunder är dröjsmål med betalning av hyra, otillåten över-

låtelse av hyresrätten, otillåten andrahandsuthyrning och störningar i boendet (12 kap. 42 § första stycket jordabalken).

En ansökan hos domstol med yrkande om att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgäst ska avhysas gäller som en uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan hos Kronofogdemyndigheten enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning om att en hyresgäst ska avhysas (12 kap. 8 § sjätte stycket jordabalken). Om värden säger upp ett hyresavtal på grund av att hyresrätten är förverkad upphör avtalet genast att gälla. Detta gäller dock inte om förverkandet sker på grund av att hyresgästen dröjt med att betala hyra (12 kap. 6 § första stycket jordabalken). I den situationen har hyresgästen rätt att inom viss tid återvinna hyresrätten (12 kap. 44 § jordabalken). Enligt 12 kap. 42 § femte stycket jordabalken är hyresrätten inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd för att avtalet upphör i förtid (12 kap. 42 § sjätte stycket jordabalken). För att rätt till skadestånd ska föreligga krävs att hyresvärden faktiskt har lidit skada. Hyresgästen ska betala hyra fram till tidpunkten för uppsägningen. Därefter föreligger inget hyresförhållande även om hyresgästen bor kvar i lägenheten. Hyresgästen är dock skyldig att ersätta hyresvärden för den tid som han eller hon bor kvar. Hyresvärden har också rätt till ersättning för hyresförlust under tiden från det att hyresgästen avflyttar till kontraktstiden går ut (Holmqvist m.fl. a.a. s. 352). I en förverkandevist kan hyresvärden också yrka ersättning för obetalda hyror. Dessa krav prövas av domstol.

Även hyresnämnden kan som sagt, under förutsättning att uppsägning sker med iakttagande av uppsägningstid, pröva frågan om förverkande. Det sker i en förlängningstvist. Hyresrättens förverkande är en av de besittningsbrytande grunderna som anges i 12 kap. 46 § jordabalken (punkt 1). Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och det föreligger tvist om förlängning av avtalet är uppsägningen utan verkan om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller hyresgästen ändå flyttat (12 kap. 49 § första stycket jordabalken). Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte avgjord när hyrestiden går ut har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. Det gäller dock inte om hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket nämndlagen har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det

inte har vunnit laga kraft (12 kap. 50 § första och andra styckena jordabalken).

Om hyresnämnden inte bifaller hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska nämnden fastställa samma villkor som förut tillämpats för den fortsatta uthyrningen, om inte parterna kommer överens om att andra villkor ska gälla (12 kap. 51 § första stycket jordabalken).

Ett beslut om förlängning anses som ett avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får inte åberopas omständighet som hade kunnat åberopas i målet eller ärendet (12 kap. 51 § andra stycket jordabalken). Den sista meningen innehåller en preklusionsregel som ger hyresnämnden rätt att pröva s.k. preliminärfrågor. En preliminärfråga är en fråga som har betydelse för den tvist som prövas. Det kan exempelvis gälla frågan om ett hyresavtal avser en bostadslägenhet eller lokal eller om ett avtal har sagts upp i laga ordning. Hyresnämnden kan däremot inte i ett särskilt beslut pröva enbart en preliminärfråga (Holmqvist m.fl. a.a. s. 557).

Om hyresnämnden förlänger hyresavtalet innebär preklusionsregeln att invändningar och påståenden som hänför sig antingen till preliminärfrågor eller till de besittningsbrytande grunderna inte kan åberopas i mål inför domstol eller vid hyresnämnd i senare ärende om förlängning av hyresförhållandet. Också omständigheter som inte faktiskt åberopades men som hade kunnat åberopas blir prekluderade (Holmqvist m.fl. a.a. s. 557–559).

Om hyresnämnden bifaller hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla på grund av förverkande utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid får nämnden på begäran av hyresgästen medge skäligt uppskov om hyresvärden samtycker till det (12 kap. 52 § första stycket jordabalken).

Det finns inget som hindrar en hyresvärd från att samtidigt föra en förverkandetalan vid tingsrätt och en upphörandetalan vid hyresnämnd. Anledningen till detta är att det inte rör samma fråga eller tvist. Målet vid tingsrätten gäller ett förtida upphörande (hävning) medan ärendet vid hyresnämnden gäller en tillämpning av besittningsskyddsreglerna efter en avtalsenlig uppsägning. Sådana dubbla processer är inte ovanliga (Wikrén, *Upphörandetalan vid hyresnämnd och förverkandetalan vid domstol*, ur Uppsatser om hyra och arrende och om hyresnämnderna nu och i framtiden. En vänbok till Bo L Nilsson, 2005, s. 123–125). Det finns inte heller något hinder mot att allmän domstol prövar en fastställsetalan om ett giltigt hyresavtal föreligger eller inte trots att hyresvärden samtidigt vid

hyresnämnden i exempelvis en förlängningstvist gjort invändning om att det inte föreligger något hyresavtal. Enligt förarbetena är det dock i denna situation lämpligt att tvisten vid hyresnämnden förklaras vilande i avvaktan på att det föreligger en lagakraftvunnen dom över preliminärfrågan (prop. 1973:23 s. 207).

De dubbla processerna ger alltså inte upphov till *litis pendens*. Inte heller *res judicata* aktualiseras. I stället får den återstående talan ogillas om inte återkallelse sker (Wikrén a.a. s. 126). Frågan är då vilken av processerna som bör avgöras först. Det har anförts att det är mest naturligt om förverkandetvisten i domstol avgörs först. Den talan innebär nämligen ett påstående om att hyresavtalet redan ska anses ha upphört. En ansökan till hyresnämnden med uppsägning till hyrestidens utgång bör därför göras endast reservationsvis (Wikrén a.a. s. 127). Hyresvärden kan dock framhärda i att förlängningstvisten ska avgöras först. Även andra skäl kan tänkas tala för en omvänd ordningsföljd. Det krävs dock att hyresvärden medger att förverkandetvisten vilar i avvaktan på förlängningstvisten eftersom det för hans eller hennes del innebär ett risktagande. Om hyresnämnden ogillar ansökningsprekluderas nämligen alla invändningar som hade kunnat åberopas i tvisten vid hyresnämnden (Wikrén a.a. s. 128). Preklusionsverkan gäller sannolikt inte om i stället förverkandetvisten i domstol ogillas. Det bör då vara möjligt att åberopa samtliga upphörandegrunder i 12 kap. 46 § jordabalken, dvs. även att hyresrätten är förverkad (Wikrén a.a. s. 129).

Förverkandefrågor hänger ofta samman med bristande hyresbetalningar. Betalningsfrågan prövas alltid av allmän domstol alternativt Kronofogdemyndigheten.

Beträffande lokalhyra och anläggningsarrende saknar hyresnämnd respektive arrendenämnd behörighet att pröva frågor om förverkande. I stället handlägger tingsrätt frågan i mål om avhysning. Detsamma gäller förverkande av bostadsrätt.

5.2.2 Lokalhyresfrågor m.m.

I 12 kap. 56–60 §§ jordabalken finns vissa bestämmelser som rör lokalhyresgästers s.k. indirekta besittningsskydd. Det indirekta besittningsskyddet innebär att hyresgästen, vid uppsägning för avflyttning till hyrestidens utgång eller för förlängning på ändrade villkor, under vissa förutsättningar kan ha rätt till ersättning om uppsägningen var obefogad eller om villkoren för förlängning var

oskäligen. I avsnitt 3.3.3 har vi närmare behandlat regelsystemet. Som där har framgått handlägger hyresnämnden vissa frågor med anledning av uppsägning av ett lokalhyresavtal medan tingsrätten handlägger andra.

En hyresgästs rätt till ersättning förutsätter att hyresgästen först ansöker om medling hos hyresnämnden. Efter en särskild begäran kan hyresnämnden avge ett yttrande i frågan om marknadshyra eller om en anvisad ersättningslokal är godtagbar. Hyresnämnden kan också efter särskild ansökan före hyrestidens utgång besluta om uppskov med avflyttningen.

Själva tvisten om ersättning prövas av allmän domstol efter stämningensansökan. Ett av hyresnämnden avgett yttrande om marknadshyra eller om godtagbar ersättningslokal har presumtionsverkan i tvisten.

Även en anläggningsarrendator har ett indirekt besittningsskydd. Tvister med anledning av uppsägning av ett anläggningsarrende behandlas på liknande sätt som för lokaler.

5.2.3 Återbetalning av hyra m.m.

I 12 kap. 55 e § jordabalken regleras återbetalning av hyra som betalats utöver vad som anses vara skäligt belopp vid en prövning enligt bruksvärdesreglerna. Bestämmelsen avser upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelse för fritidsändamål. Enligt bestämmelsen ska hyresnämnden, på ansökan av hyresgästen, besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot i hyra utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid än ett år före dagen för ansökan. För att hyresnämnden ska kunna pröva ansökan ska den ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Om hyresnämnden bifaller ansökan förpliktar nämnden hyresvärden att återbetala det överskjutande beloppet. Ett beslut om återbetalning av hyra får verkställas som en lagakraftäggande dom (32 § nämndlagen). I ett ärende om återbetalning av hyra ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning av hyra kan hyresnämnden pröva hyresvärdens invändning om att kvittning har skett mot en klar och

ostridig motfordran genom avtal. Likaså ska värdens invändning om återbetalning redan skett prövas (Holmqvist m.fl. a.a. s. 662 f.). Hyresnämnden saknar dock behörighet att pröva en del motkrav från hyresvärderna. Det är t.ex. inte ovanligt att hyresvärderna i ett ärende om återbetalning av hyra invänder att han eller hon har motkrav på hyresgästen för förstörda möbler eller skador i lägenheten. Hyresvärderna kan också ha ett kvittningsyrkande avseende obetald hyra. Sådana anspråk kan inte prövas av hyresnämnden (se RH 1995:104). I rättsfallet 1995:106 fann Svea hovrätt att den omständigheten att en hyresgäst för viss månad betalat ett lägre belopp än vad hyresnämnden funnit utgöra skälig hyra för den månaden inte medförde rätt för hyresvärderna att i tvist om nedsättning av hyra kvitta mellanskillnaden mot återbetalningsskyldighet avseende andra månader. Motkrav av dessa slag kan hyresnämnden därmed bara beakta inom ramen för ett medlingsförfarande. Om parterna inte lyckas träffa en förlikning är nämnden endast behörig att pröva frågan om återbetalning av hyra. Hyresvärderna får då i stället vända sig till Kronofogdemyndigheten med ansökan om betalningsföreläggande eller väcka talan vid tingsrätt och där framställa sina ersättningsanspråk.

Nuvarande regelverk medger inte heller att krav på hyresnedsättning på grund av sådana brister som typiskt sett utgör hinder och men i nyttjanderätten prövas av hyresnämnden. Det ankommer nämligen på tingsrätt att pröva om hyresgästen har rätt till sådan nedsättning. Om bristen skulle bestå under en avsevärd tid kan den dock anses sänka en lägenhets bruksvärde och därigenom få betydelse vid skälighetsbedömningen. Hyresnämnden kan i så fall beakta bristen (se RH 1995:104 och Holmqvist m.fl. a.a. s. 656).

5.2.4 Åtgärdsföreläggande och nedsättning av hyra m.m.

Ett annat område där behörigheten mellan hyresnämnden och allmän domstol är delad är frågor som hänger samman med brister i lägenheten och om lägenhetens skick. Av 12 kap. 10 § första stycket jordabalken framgår att om en lägenhet före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller avtalet. Om hyresvärderna är vållande till händelsen eller om han eller hon inte utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om denna har hyresgästen rätt till ersättning för skadan. Ett sådant yrkande om ersättning prövas av allmän domstol.

Om det på lägenheten uppkommer en mindre skada än som avses i 12 kap. 10 § första stycket jordabalken, som inte är avhjälpt när lägenheten ska tillträdas eller lägenheten på tillträdesdagen i övrigt inte är i det skick som hyresgästen har rätt att kräva, får hyresgästen enligt 12 kap. 11 § första stycket 1 jordabalken avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske (rätten till självhjälp). För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran (12 kap. 11 § första stycket 3 jordabalken). Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försumelse (12 kap. 11 § första stycket 4). Allmän domstol prövar frågorna om ersättning vid rätt till självhjälp, nedsättning av hyra och skadestånd. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet får hyresvärden enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 jordabalken föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Hyresnämnden prövar frågan om åtgärdsföreläggande efter ansökan av hyresgästen.

En hyresgäst kan även i andra situationer ha rätt till skälig nedsättning av hyran. Det gäller t.ex. när en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt (12 kap. 12 § jordabalken). En annan situation är när hyresavtalet avser en lägenhet som inte färdigställts när avtalet ingicks och lägenheten ännu inte är i färdigt skick när tillträde ska ske (12 kap. 13 § jordabalken). Ytterligare en situation där hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran är när lägenheten inte är utrymd i rätt tid av den som ska flytta (12 kap. 14 § jordabalken). I samtliga dessa fall har hyresgästen under vissa förutsättningar dessutom rätt till ersättning för skada. De exemplifierade fallen av nedsättning av hyra och skadestånd prövas av allmän domstol.

Enligt 12 kap. 16 § första stycket jordabalken gäller bestämmelserna i 12 kap. 10–12 §§ jordabalken (om nedsättning av hyra och ersättning) också om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan (punkt 1), om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet av bostadsdel (punkt 2), om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (punkt 3), eller om myndighet under hyrestiden på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar antingen förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet eller meddelar beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten

eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt (punkt 4). Av 12 kap. 16 § andra stycket följer att om hyresavtalet avser en bostadslägenhet får hyresnämnden i de fall som avses i första stycket 1–3 på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Detsamma gäller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet avseende de utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

I 12 kap. 18 a § sjätte och sjunde styckena jordabalken anges vad som krävs för att en bostadslägenhet ska anses ha lägsta godtagbara standard. Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard får hyresnämnden enligt 12 kap. 18 a § första stycket jordabalken på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten ska uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

Sammanfattningsvis kan alltså konstateras att hyresnämnden prövar frågor om åtgärds- och upprustningsföreläggande medan anspråk beträffande nedsättning av hyra, rätt till självhjälp och skadestånd handläggs av Kronofogdemyndigheten eller allmän domstol. Vid nämnderna förekommer inte sällan att en hyresgäst, i samband med en ansökan om åtgärdsföreläggande, begär att hyran ska reduceras för den tid då lägenheten har varit bristfällig. Hyresnämnden kan endast ta upp den senare frågan inom ramen för ett medlingsförfarande. Detta kan ge hyresvärden ett visst övertag.

Jordabalken innehåller även bestämmelser om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete. Enligt 12 kap. 18 d § får en fastighetsägare inte utföra sådana standardhöjande åtgärder på en fastighet som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, om inte åtgärderna har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärden. En fastighetsägare får inte heller utan hyresgästernas godkännande eller tillstånd av hyresnämnden utföra sådana åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Av 12 kap. 18 e § jordabalken följer att om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d § ska värden skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden får hyresvärden tidigast två månader efter det att meddelandet har lämnats till hyresgästen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till åtgärden.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd ska hyresnämnden, på ansökan av en berörd bostadshyresgäst, enligt 12 kap. 18 h § jordabalken förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Ett förbud får förenas med vite. Hyresnämnden kan också, enligt samma bestämmelse, på ansökan av hyresvärden upphäva förbudet.

Enligt 12 kap. 24 a § jordabalken har bostadshyresgäster rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Om lägenhetens bruksvärde minskar genom sådana åtgärder har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. En tvist om minskat bruksvärde prövas av hyresnämnden.

Om hyresgästen utan hyresvärdens tillstånd utför andra åtgärder än sådana som avses i 12 kap. 24 a § jordabalken får hyresvärden kräva ersättning för att återställa lägenheten. Tvist om sådan ersättning prövas av allmän domstol.

En motsvarande kompetensfördelning mellan arrendenämnden och tingsrätt finns beträffande tvister med anledning av arrendeställets skick.

5.2.5 Preliminärfrågor

Hyres- och arrendenämnden är endast behörig att pröva de ärendetyper som uttryckligen anges i lag. Det innebär att det inte ankommer på nämnden att primärt pröva andra frågor även om dessa har anknytning till nämndernas verksamhetsområden. Som exempel kan nämnas att hyresnämnden inte primärt kan pröva frågan om det finns ett hyresavtal mellan parterna eller om medlemskap föreligger i en bostadsrättsförening. Dessa frågor prövas i stället allmän domstol efter en väckt fastställsetalan.

Nu angivna typer av frågor kan dock uppkomma i ett ärende hos hyresnämnden som en s.k. preliminärfråga till själva huvudfrågan. Med preliminärfråga avses en fråga som har omedelbar betydelse för den tvist som nämnden har att pröva men som i och för sig inte är sådan att dess avgörande ankommer på nämnden. Som exempel på en preliminärfråga kan nämnas att hyresgästen i ett förlängningsärende med begäran om att hyresavtalet ska upphöra invänder att uppsägningen är ogiltig. Nämnden är då skyldig att som ett led i prövningen av den hänskjutna tvisten ta ställning till preliminärfrågan. Däremot är nämnden inte behörig att genom särskilt beslut med

rättskraftsverkan fastställa rättsläget i en sådan fråga (prop. 1973:23 s. 129).

5.2.6 Bostadsförvaltningslagen

Slutligen behandlar vi i detta avsnitt en del beslut som fattas med stöd av bostadsförvaltningslagen (1977:792). Även på detta område är kompetensen i ett par avseenden delad, i detta fall mellan hyresnämnden och mark- och miljödomstolen. Här medför dock uppdelningen förmodligen inget större besvär för de berörda. Skälet till att vi väljer att ta upp bostadsförvaltningslagen i detta sammanhang är i stället att det på detta område kan finnas uppgifter som hyresnämnden har i dag men som inte är lämpliga att föra över till domstol. Det kan därför vara nödvändigt att göra förändringar i kompetensfördelningen. Paragrafhänvisningarna nedan avser bostadsförvaltningslagen.

Bostadsförvaltningslagen innehåller bestämmelser som gör det möjligt att ingripa mot en fastighetsägare som missköter sin hyresfastighet. Av 2 § första stycket framgår att om en fastighet inte uppfyller de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna. Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma (2 § tredje stycket). En ansökan om särskild förvaltning får göras av kommun eller hyresgästorganisation (29 §).

Ett beslut om särskild förvaltning kan ske antingen i form av *förvaltningsåläggande* eller i form av *tvångsförvaltning*. Förvaltningsåläggande är den av åtgärderna som är minst ingripande och får meddelas om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning att hyresnämnden ålägger fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (2 § fjärde stycket 1). I ett förvaltningsåläggande ska hyresnämnden bestämma viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden ska ge in ett skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till en särskild förvaltare (3 §

första stycket). Hyresnämnden prövar om förvaltningsavtalet kan godkännas (4 § andra stycket). När nämnden har godkänt förvaltningsavtalet upphör nämndens befattning med frågan helt (Domstolsverkets handbok *Hyresnämnd m.m.*, avsnitt 16.1).

Hyresnämnden får besluta att ställa en fastighet under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning) om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning (2 § fjärde stycket 2).

Om hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning ska nämnden samtidigt utse förvaltare (8 § första stycket). Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena ger anledning till det (8 § andra stycket).

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå (18 § första stycket). Om det inte längre finns skäl för tvångsförvaltning ska hyresnämnden besluta att förvaltningen omedelbart ska upphöra (18 § tredje stycket).

Om det är påkallat av särskilda skäl får hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen (10 §). Nämnden fattar också beslut i frågor som kan uppkomma under förvaltningen. Utan hyresnämndens tillstånd får förvaltaren inte låta inteckna fastigheten eller ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten (11 § andra stycket). Hyresnämnden kan också ge fastighetsägaren tillstånd att ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller låta företa inskrivningsåtgärd beträffande denna (12 § första stycket).

Om medel till förvaltningen inte i tillräcklig mån kan fås genom löpande intäkter eller genom lån, får hyresnämnden, i den mån det är skäligt med hänsyn till fastighetsägarens förhållanden och övriga omständigheter, på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att till förvaltaren utge de ytterligare medel som denne behöver för förvaltningen (13 § första stycket).

Hyresnämnden bestämmer också skälig ersättning som fastighetsägaren ska utge för utrymme som denne använder (15 § första stycket). Om sådan ersättning inte betalas får hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet (15 § andra stycket). På begäran av fastighetsägaren får hyresnämnden medge denne skäligt uppskov med avflyttningen.

Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren de upplysningar rörande fastigheten som behövs för en tillfredsställande förvaltning (16 § första stycket). Hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att

inför nämnden under ed lämna sådana upplysningar (16 § andra stycket). Fastighetsägaren är också skyldig att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen (17 § första stycket). Om fastighetsägaren inte fullgör denna skyldighet får hyresnämnden vid vite förelägga honom att fullgöra skyldigheten (17 § andra stycket). Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter dessa skyldigheter tas självant upp av hyresnämnden (32 §).

Medel som förvaltaren disponerar men som inte behövs för förvaltningen ska betalas ut till fastighetsägaren. Hyresnämnden prövar tvist om vad fastighetsägaren är berättigad att få ut (21 §).

Förvaltaren ska för varje räkenskapsår lämna skriftlig redovisning till hyresnämnden för sin förvaltning. Hyresnämnden granskar redovisningen och kontrollerar att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. Om nämnden anser att det finns anledning till anmärkning mot redovisningen ska fastighetsägaren underrättas (22 §). Om fastighetsägaren vill klandra förvaltarens redovisning ska ägaren väcka talan vid mark- och miljödomstolen (23 §). Hyresnämnden bestämmer arvudet till förvaltaren (25 § första stycket).

Fastighetsägaren kan behöva ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten för att ha möjlighet att fullgöra en uppgiftsskyldighet som åligger honom gentemot t.ex. det allmänna. Om det finns ett sådant behov ska han efter framställning till hyresnämnden beredas tillfälle till detta enligt anvisningar som nämnden meddelar (24 §).

Hyresnämnden utövar också tillsyn över tvångsförvaltningen (27 §). I lagens förarbeten (prop. 1976/77:151 s. 108) konstaterade regeringen att det saknas anledning att underkasta en tvångsförvaltning en så ingående och bunden tillsyn som t.ex. förmynderskap och konkursförvaltning. Hyresnämnden ska dock utöva en allmän uppsikt över att förvaltaren fullgör sina uppgifter i enlighet med lag och eventuellt meddelade föreskrifter för förvaltningen. Beträffande omfattningen av hyresnämndens tillsynsskyldighet angavs i motiven följande.

Tillsynen bör i första hand utövas i samband med att frågor av olika slag som rör förvaltningen underställs nämndens prövning av parterna. Av särskild betydelse är naturligtvis de skriftliga redovisningshandlingar som förvaltaren skall lämna till hyresnämnden varje år. Vidare kan tillsynen aktualiseras t.ex. när förvaltaren begär hyresnämndens tillstånd att ta upp lån eller ansöker om åläggande för fastighetsägaren att utge medel för förvaltningen. I samband med avgörandet av sådana frågor kan hyresnämnden utöva en tillsyn i vid mening. Av de företedda handlingarna och av vad parterna anför inför hyresnämnden kan det fram-

komma omständigheter som är av vikt vid den allmänna bedömningen av hur förvaltaren fyller sin uppgift. Hyresnämndens tillsyn är emellertid inte begränsad till behandlingen av väckta frågor. Tillsynen kan utövas också genom inspektioner eller på annat sätt när förhållandena påkallar det.

Finner hyresnämnden skäl till anmärkning mot förvaltningen bör nämnden ta kontakt med förvaltaren och anmoda denne att vidta rättelse. I allvarigare fall kan hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen eller ta upp frågan om entledigande av förvaltaren.

För att nämnden fortlöpande skall kunna fullgöra sin tillsynsskyldighet och kunna kontrollera att tidsfrister m. m. iaktas, bör nämnden föra en förteckning över samtliga aktuella tvångsförvaltningar. Det torde också vara lämpligt att samtliga handlingar som avser viss tvångsförvaltnad fastighet bevaras och sammanförs till en s. k. realakt.

Om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning men förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås får kommunen lösa in fastigheten. En sådan talan om inlösen väcks vid mark- och miljödomstolen (28 §).

5.2.7 Sammanfattning

I tabellen nedan finns en sammanfattning över hur kompetensen är fördelad mellan de olika myndigheterna i hyres-, arrende- och bostadsrättstvister. Den tar sikte på områden där kompetensfördelningen kan ge upphov till dubbla eller parallella processer. Vi gör inte anspråk på att tabellen ska vara helt uttömmande.

Tabell 5.1 Kompetensfördelning på områden med beröringspunkter

Allmän domstol*	Hyresnämnd/Arrendenämnd
<i>Förverkandefrågor</i>	<i>Förverkandefrågor</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Bostadshyresavtal: vid uppsägning till omedelbart upphörande eller annars i förtid • Skadestånd för den tid som hyresgästen sitter kvar och för hyresförlust • Krav på obetalda hyror • Lokalhyresavtal • Jordbruksarrende • Bostadsarrende • Anläggningsarrende • Lägenhetsarrende • Bostadsrätt 	<ul style="list-style-type: none"> • Bostadshyresavtal: vid uppsägning till hyrestidens utgång eller med iakttagande av normal uppsägningstid (krävs att besittningsskyddsreglerna är tillämpliga) • Får pröva preliminärfrågor (preklusionsverkan vid förlängning, 12:51 2 st JB) • Uppskov med avflyttningen • Jordbruksarrende • Bostadsarrende
<i>Uppsägning av lokalhyresförhållande och anläggningsarrende</i>	<i>Uppsägning av lokalhyresförhållande och anläggningsarrende</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Ersättning enligt 12:57 JB (indirekt besittningsskydd) • Ersättning enligt 11:5 JB (indirekt besittningsskydd) 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligatorisk medling • Uppskov med avflyttningen • Yttrande om marknadshyra, godtagbar ersättningslokal eller arrendeavgift
<i>Återbetalning av hyra m.m.</i>	<i>Återbetalning av hyra</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Motkrav avseende <ul style="list-style-type: none"> a) Förstörda möbler eller skador i lägenheten b) Obetald hyra 	<ul style="list-style-type: none"> • Återbetalning av hyra utöver skäligt belopp vid upplåtelse av rum eller vid andrahandsupplåtelse (12:55 e JB) • Fastställande av villkoren för den fortsatta uthyrningen • Kan pröva följande invändningar <ul style="list-style-type: none"> a) Att kvittning har skett mot en klar och ostridig motfordran genom avtal b) Återbetalning har redan skett
	← Men inte

Allmän domstol*	Hyresnämnd/Arrendenämnd
<p><i>Frågor som rör lägenhetens skick och brister i lägenheten*1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Skadestånd då lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet (12:10 och 12:16 JB) • 12:11 och 12:16 JB (mindre skador än i ovan angiven situation) <ul style="list-style-type: none"> a) Nedsättning av hyra b) Ersättning för rätt till självhjälp c) Skadestånd • 12:12 och 12:16 JB (hyresgäst måste avstå från del av lägenhet etc. p.g.a. myndighets beslut) <ul style="list-style-type: none"> a) Nedsättning av hyra b) Ersättning för skada • 12:13 JB (lägenheten inte i färdigt skick) <ul style="list-style-type: none"> a) Nedsättning av hyra b) Ersättning för skada • 12:14 JB (lägenheten inte utrymd i rätt tid) <ul style="list-style-type: none"> a) Nedsättning av hyra b) Ersättning för skada • Skadestånd då hyresgästen utan tillstånd utfört andra åtgärder än som 12:24 a JB avser 	<p><i>Frågor som rör lägenhetens skick och brister i lägenheten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Åtgärdsföreläggande • Upprustningsföreläggande • Tillstånd och förbud till förbättrings- och ändringsåtgärd • Ersättning för minskat bruksvärde (12:24 a JB)
<p><i>Preliminärfrågor</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kan pröva en fastställsetalan 	<p><i>Preliminärfrågor</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Behörig att pröva samtliga som preliminärfrågor men inte genom särskilt beslut
Mark- och miljödomstol	Hyresnämnd
<p><i>Bostadsförvaltningslagen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Klander av förvaltarens redovisning • Inlösen av fastighet 	<p><i>Bostadsförvaltningslagen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beslut om särskild förvaltning: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning • Utseende av förvaltare • Fastställelse av den tid under vilken tvångsförvaltningen ska pågå • Beslut om att tvångsförvaltningen ska upphöra • Tillsyn över tvångsförvaltningen • Beslut i en del frågor som kan uppkomma under förvaltningen • Granskning av förvaltarens redovisning • Bestämmande av arvode till förvaltaren

* Härmed avses även Kronofogdemyndigheten.

*1 Liknande bestämmelser finns för arrende.

5.3 Överväganden och förslag

5.3.1 Allmänna överväganden

För att uppnå en långsiktigt hållbar organisation och för att möta de krav som bör ställas på prövningen av de tvister som i dag handläggs av hyres- och arrendenämnderna har vi funnit att övervägande skäl talar för att man vid vissa tingsrätter inrättar särskilda hyres- och arrendedomstolar. Vi har då bl.a. bedömt att det inte är tillräckligt att enbart föra över nämndernas ärendetyper till vissa utvalda eller till samtliga tingsrätter. Det finns ett behov av specialisering inom rättsområdet som enligt vår mening bäst tillgodoses inom ramen för särskilda hyres- och arrendedomstolar.

En förändring av hyres- och arrendenämnderna från förvaltningsmyndigheter till särskilda domstolar ger också öppningar för de nya domstolarna att handlägga ytterligare civilrättsliga tvister inom det nyttjanderättsliga området. Även detta talar för att särskilda domstolar inrättas.

Vi har utgått från att samtliga de tvister som hyres- och arrendenämnderna prövar i dag i fortsättningen ska prövas av de nya hyres- och arrendedomstolarna. Vi har också utgått från att det särskilda och flexibla förfarande som nämnderna tillämpar när tvisterna prövas samt det starka inslaget av medling bör bestå.

Enligt 10 kap. 17 § första stycket 1 rättegångsbalken är rätten inte behörig att pröva en tvist som ska tas upp av en särskild domstol. Tingsrätten kommer därmed inte vara behörig att pröva en tvist som hyres- och arrendedomstolen ska ta upp.

Som framgått handlägger tingsrätterna ett flertal typer av nyttjanderättsliga tvister. Dessa tvister prövas enligt rättegångsbalken. En väsentlig grupp utgör tvister efter uppsägning på grund av förverkande. Tingsrätterna prövar också tvister om betalning av hyra och avgifter eller skadestånd. Även olika frågor som rör nyttjanderättens bestånd, innehåll, omfattning eller utövning prövas av tingsrätterna. Med den lösning som vi har valt uppstår frågan om eller i vilken utsträckning de tvister som i dag handläggs av tingsrätterna fortfarande ska handläggas där, hur kompetensfördelningen mellan tingsrätterna och de nya hyres- och arrendedomstolarna annars ska utformas och hur förfarandet ska utformas om kompetensfördelningen ändras.

Av de statistiska uppgifter som vi har hämtat in (se vidare avsnitt 2.4.4) framgår att det under år 2011 kom in 2 385 mål avse-

ende hyra (inklusive lokal) eller bostadsrätt till tingsrätterna. Av målen avsåg 395 lokaltvister. Uppgifterna bygger på en manuell registrering utifrån en kategorisering av vad målen avser. Det är ytterst en bedömningsfråga. Vissa mål avser mer självklart hyra, t.ex. mål om förverkande av hyresrätt. Andra är svårare att avgöra. Är t.ex. ett mål om skadestånd på grund av att andrahandshyresgästen har förstört möbler i lägenheten ett hyresmål? Det kan alltså vid inledandet finnas en osäkerhet om ett mål är ett hyresmål. Det kan också finnas risk för att man under handläggningen av ett mål inte uppmärksammar att det inledningsvis har registrerats på ett felaktigt sätt i målhanteringssystemet. Som beträffade all manuell målregistrering finns det alltså ett visst utrymme för felregistrering.

Ett motiv för att inrätta särskilda domstolar är att sådana domstolar ska vara specialiserade på det nyttjanderättsliga området. Att vid en sådan specialisering behålla nuvarande uppdelning av tvister om hyra, arrende och bostadsrätt mellan de nya särskilda domstolarna och tingsrätterna i övrigt måste särskilt från ett medborgarperspektiv framstå som svårförståeligt. Att nuvarande hyres- och arrendenämnder handlägger tvister som i viss utsträckning kan betecknas som intressetvister, att skälighetsbedömningar i stor utsträckning gör sig gällande och att förfarandet i stor utsträckning är fokuserat på medling, motiverar inte heller någon uppdelning enligt vår mening. Vår utgångspunkt är i stället att de särskilda hyres- och arrendedomstolarna bör vara specialiserade inom hela det nyttjanderättsliga området. Hyres- och arrendedomstolarna bör ha domare och ledamöter som är väl förtrogna med samtliga de tvister som är särpräglade på området. Det stärker domstolarnas kompetens, skapar överblick och förståelse hos allmänheten och bör dessutom ge effektivitetsvinster.

Hyres- och arrendenämnderna är, bortsett från nämnderna i de tre största städerna, mycket små. I viss utsträckning förutsätts att personalen tjänstgör även vid tingsrätten. De särskilda domstolar som vi föreslår kommer också att bli förhållandevis små, men systemet ger större möjligheter till interaktion mellan de nya domstolarna och tingsrätten i övrigt. Vissa av domarna vid tingsrätten bör vara specialiserade på det nyttjanderättsliga området. Även andra domare vid tingsrätten, inklusive tingsfiskaler, kommer att i mån av behov ges möjlighet och skyldighet att delta i den dömande verksamheten hos de särskilda domstolarna. Tingsnotarier kommer att få tjänstgöra där och ges med vårt förslag en utökad behörighet att fatta en

del beslut. Vi föreslår också att delegationsrätten för kanslipersonal ska utvidgas (se vidare kapitel 6).

Enligt vår uppfattning skulle en viss förstärkning av målunderlaget för hyres- och arrendedomstolarna innebära att aktuella tvister hanteras mer effektivt. Vi bedömer vidare att en sådan förstärkning skulle medföra en bättre och mer stabil dimensionering av de mindre hyres- och arrendedomstolarna som judiciellt skulle bli mer bärkraftiga enheter. Ett visst tillskott av nyttjanderättsliga mål skulle alltså utgöra ett led i att skapa en långsiktigt hållbar organisation av särskilt de mindre nämnderna.

Ytterligare möjligheter till prövning av nyttjanderättsliga tvister vid hyres- och arrendedomstolarna kan vidare göra att parterna i ett nyttjanderättsförhållande får större möjligheter att få sina mellanhavanden prövade i ett sammanhang. Slutligen kan ett motiv för att tillföra hyres- och arrendedomstolarna mål från tingsrätterna vara ett led i en förnyelse av verksamheten och en grund för kompetensutveckling av de särskilda domstolarna.

Man kan dock inte bortse från att det också finns skäl som talar emot en förändring av nuvarande struktur med den uppdelning av mål- och ärendetyper mellan hyres- och arrendenämnderna och tingsrätterna som finns. Vi vill i denna del särskilt uppmärksamma följande.

Sedan den 1 januari 1991 har samtliga tingsrätter haft behörighet att pröva de hyres- och bostadsrättstvister som hyresnämnderna inte handlägger. Dessförinnan handlade de numera avskaffade fastighetsdomstolarna dessa tvister. Ett skäl till denna lagändring var att undanröja de problem rörande gränsdragningen mellan vad som utgjorde ”hyrestvister” eller ”bostadsrättstvister” och andra tvister. Ett annat skäl var att möjliggöra en gemensam handläggning av nyttjanderättsliga mål med andra dispositiva tvistemål. Det var också mot denna bakgrund som 1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog att samtliga tingsrätter skulle bli behöriga att handlägga de hyrestvister som hyresnämnden hanterar (SOU 1999:15 s. 159 f.).

Beträffande arrendetvister skulle dessa efter den 1 januari 1991 fortfarande handläggas av fastighetsdomstolarna i den mån arrendenämnden inte var behörig. I samband med inrättandet av mark- och miljödomstolar lades dock fastighetsdomstolarna ned. Även arrendetvister handläggs därför numera av allmän domstol i den mån de inte handläggs av arrendenämnderna. Skälen för att överföra även dessa tvister till allmän domstol var i huvudsak desamma som hade anförts för att överföra hyrestvister och bostadsrättstvister till all-

män domstol den 1 januari 1991. Det anfördes också att arrendetvisterna till sin karaktär är sådana att de påminner starkt om tvistemål i allmänhet (prop. 2009/10:215 s. 105).

En återgång till den ordning som gällde för fastighetsdomstolarna skulle kunna medföra att gränsdragningsproblem uppstår på nytt. Även om tvister i enstaka fall kan ge upphov till en reell gränsdragningsproblematik ska denna problematik dock enligt vår uppfattning inte överdrivas. För den absoluta merparten av aktuella tvister skulle det nämligen med en lämplig utformning av lagtexten för domstolarna stå helt klart vilken domstol – tingsrätt eller hyres- och arrendedomstol – som är behörig att pröva tvisten.

Vidare skulle en återgång till tidigare ordning medföra att det inte blir möjligt att handlägga ett mål om nyttjanderätt tillsammans med andra dispositiva mål. Utöver processekonomiska fördelar kan en gemensam handläggning av mål vara av värde för parterna. Rätten till kvittning är ofta viktig för parterna när två fordringar står mot varandra. Det är bara genom en obligatorisk rätt till gemensam handläggning av fordringarna som rätten till kvittning kan utnyttjas som säkerhet om motparten skulle vara insolvent (Fitger m.fl., *Rättegångsbalken*, (1 april 2012, Zeteo), kommentaren till 14 kap. 3 §). Enligt vår bedömning ska dock inte heller denna problematik överdrivas. Det förekommer även på andra områden att olika domstolar och andra myndigheter har hand om frågor som hänger samman. Om samtliga tvister som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande prövas av samma myndighet kan kumulation av dessa tvister ske. Det torde vara i denna situation som önskemål om kumulation oftast uppstår och där möjligheten att kumulera upplevs som mest angelägen.

I den mån tvister som tingsrätterna nu handlägger skulle överföras till de nya hyres- och arrendedomstolarna uppkommer frågan om samma förfarande skulle kunna tillämpas för alla tvister. Vi ser i och för sig inget hinder mot att olika processuella förfaranden skulle tillämpas på olika tvister inom samma domstol. Vinsterna med en överföring av mål skulle dock till viss del minska till följd av processuella begränsningar avseende bl.a. gemensam handläggning.

Vi ska återkomma till de processuella förutsättningarna för en ändring av kompetensfördelningen. Redan nu vill vi dock framhålla att det från allmän synpunkt kan framstå som märkligt att hyres- och arrendedomstolen, som ju blir en domstol, i ett pågående ärende skulle vara förhindrad att ta upp ett civilrättsligt anspråk som i stället ska handläggas av tingsrätt som allmän domstol. Ibland kan

detta t.o.m. vara samma tingsrätt som hyres- och arrendedomstolen utgör en del av. Förhållandet blir särskilt markerat om det handlar om tvister som gäller samma nyttjanderättsliga förhållande. Detta faktum kan medföra besvär och ökade kostnader för berörda parter. Även ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kan denna typ av dubbla processer ibland framstå som onödig.

Beträffande sådana tvister om krav på betalning, skadestånd m.m. i anledning av ett nyttjanderättsförhållande som tingsrätterna handlägger i dag, bör i sammanhanget också uppmärksammas att andra typer av civilrättsliga tvister av liknande art prövas i stor omfattning av tingsrätterna. De bedömningar som då görs skiljer sig på avgörande punkter inte från prövningen i förhållande till motsvarande tvister som har nyttjanderättsliga inslag. Det kan t.ex. gälla bevisbedömningar, vållande frågor och andra skadeståndsrättsliga förhållanden (rättskipning i klassisk mening). Kravet på specialisering är därför inte lika framträdande för denna typ av tvister som för andra typer av nyttjanderättsliga tvister.

De gränsdragningsfrågor och processuella frågor som vi har tagit upp ger sammantagna anledning till viss tvekan om en överföring av tvister som tingsrätterna handlägger till hyres- och arrendedomstolarna ger tillräckligt stora fördelar för att detta ska vara motiverat. I sammanhanget måste också uppmärksammas att en överföring av tvister från tingsrätten till hyres- och arrendedomstolen skulle kunna innebära att fördröjningar uppstår beträffande sådana ärenden som hyres- och arrendenämnden handlägger i dag. Detta är givetvis inte önskvärt. Vid en förändring av nuvarande system måste nämligen ett motiv vara att kravet på en förhållandevis snabb, enkel och billig process kan behållas beträffande främst dessa ärenden. Ett förslag som innebär att hyres- och arrendedomstolarna tillförs ytterligare målgrupper skulle givetvis förutsätta en omfördelning av resurser inom Sveriges Domstolar, till de särskilda hyres- och arrendedomstolarna. Genom en sådan omfördelning av resurser elimineras enligt vår bedömning risken för att handläggningen av nuvarande nämndärenden skulle fördröjas.

En ytterligare – och viktig – aspekt för bedömningen av kompetensfördelningen är den geografiska. Med vårt förslag kommer det att finnas endast åtta hyres- och arrendedomstolar. I dag handlägger, utöver de åtta hyres- och arrendenämnderna, 48 tingsrätter hyres- och arrendetvister. En omfördelning förutsätter alltså ändrade forumregler för de överförda målen och medför en begränsning av de

domstolar som prövar nyttjanderättsliga tvister. Vidare riskerar den lokala förankringen att försämrats.

Till de tingsrätter som med vårt förslag blir hyres- och arrendedomstolar¹ kom det under år 2011 in sammanlagt 735 mål om hyra (inklusive lokaler) och bostadsrätt. Det utgör endast cirka 30 procent av det totala antalet inkomna mål om hyra till landets tingsrätter. Till övriga tingsrätter kom alltså cirka 70 procent av de aktuella målen in. En viss koncentration av hyresmålen till de större städerna finns dock. Detta är särskilt uttalat vad avser hyrestvister angående lokaler. Vårt förslag bygger på att Nacka tingsrätt blir hyres- och arrendedomstol. Till övriga domstolar i Stockholmsregionen kom det in förhållandevis många hyresmål. För år 2011 handlade Malmö tingsrätt, Göteborgs tingsrätt och tingsrätterna med Stockholms län som verksamhetsområde 70 procent av målen som rör lokaler. Samma tingsrätter handlade 58 procent av de övriga hyres- eller bostadsrättstvisterna som hade inletts vid tingsrätten och 41 procent av motsvarande tvister som hade överlämnats från Kronofogdemyndigheten.

Även med beaktande av dessa statistiska uppgifter skulle en överföring av mål som tingsrätten handlägger i dag kunna innebära ökade resor för parter, vittnen och rätten. I viss mån talar detta emot en överföring av målen till hyres- och arrendedomstolarna. Det gäller särskilt sådana tvister där enskilda bostadshyresgäster är parter eller annars när möjligheterna till resor på grund av kostnadsskäl eller andra skäl inte alltid är så stora.

Redan i dag handläggs dock tvisterna vid hyres- och arrendenämnderna endast på åtta orter i Sverige. Resor förekommer i stor utsträckning, men det är då nämndens ordförande och protokollförare som reser från kansliorten och handlägger ärendet på orten eller hos den lokala tingsrätten. De särskilda ledamöterna finns förordnade för orten.

Vi är medvetna om att dessa resor ofta kan vara ett bekymmer för de mindre nämnderna. Sådana resor bör dock enligt vår uppfattning kunna ske även om vissa ytterligare tvister tillförs de nya domstolarna. Som vi anført kommer det med vårt förslag också finnas möjligheter för andra domare på kansliorten att handlägga tvister vid hyres- och arrendedomstolen. För att inte kravet på specialisering ska urholkas måste det dock röra sig om relativt okomplicerade tvister. Domstolen blir alltså inte lika sårbar som en mindre

¹ Göteborgs, Jönköpings, Linköpings, Malmö, Nacka, Sundsvall, Umeå och Västmanlands tingsrätter.

hyres- och arrendenämnd är för närvarande. Förordnanden av domare vid de andra tingsrätterna inom aktuell hyres- och arrendedomstols domsområde att handlägga mål bör också kunna ske i viss utsträckning beträffande okomplicerade mål. För att minska påfrestningarna ser vi också möjligheter till användning av videokonferenser i större utsträckning än för närvarande. Slutligen bedömer vi att många av de tvister som bör kunna föras från tingsrätterna sannolikt kommer att kunna avgöras på handlingarna. En viktig utgångspunkt för oss är att förändringen inte ska medföra ökade resor för enskilda.

Sammantaget finns det alltså skäl som talar för och emot en förändring av den kompetensfördelning som gäller i dag. Vi bedömer dock att de skäl som talar för en ändrad kompetensfördelning genom specialisering av nyttjanderättsliga tvister hos de nya hyres- och arrendedomstolarna klart väger över de nackdelar som kan finnas. Vår utgångspunkt är därför att i vart fall huvuddelen av aktuella tvister som de allmänna domstolarna handlägger ska föras över till hyres- och arrendedomstolarna. I avsnitt 5.3.3 redovisar vi vårt närmare förslag i denna fråga. Dessförinnan tar vi i avsnitt 5.3.2 upp vissa processuella förutsättningar för en ändrad kompetensfördelning.

Hyres- och arrendenämnderna är inte domstolar och kan därför ha uppgifter som inte lämpar sig för en domstol. Detta aktualiseras beträffande ärenden enligt bostadsförvaltningslagen. Frågan om kompetensfördelning beträffande dessa ärenden behandlar vi avslutningsvis i avsnitt 5.3.4.

5.3.2 Vissa processuella förutsättningar

Tillämplig processlag

Behörighetsregler för hyres- och arrendedomstolarna löser inte ensamt frågor om gemensam handläggning och prövning av motkrav. Dessa frågor hänger också samman med vilka förfaranderegler som ska tillämpas.

Som vi tidigare anfört och närmare ska återkomma till i kapitel 7 utgör en av förutsättningarna för vårt förslag att det förenklade förfarande som hyres- och arrendenämnderna tillämpar i väsentliga delar behålls för de tvister som handläggs av de nuvarande hyres- och arrendenämnderna. Den processordning som lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) erbjuder lämpar sig enligt vår mening därmed bättre som utgångspunkt för handläggningen av de

nuvarande nämndärendena än vad rättegångsbalken gör. Det är däremot inte givet att samma förenklade förfarande kan tillämpas på de tvister som överförs från tingsrätterna eftersom tingsrätterna tillämpar rättegångsbalken.

Bland uppgifterna för 1997 års hyreslagstiftningsutredning ingick att pröva om någon eller några av de mål som tingsrätten handlägger enligt rättegångsbalken i stället bör prövas enligt ärendelagen. Utredningen, som föreslog att nämndernas verksamhet skulle upphöra och samtliga de tvister som hyres- och arrendenämnden prövar i stället prövas av tingsrätten respektive fastighetsdomstolen, konstaterade att det skulle finnas fördelar med en övergång till handläggning enligt ärendelagen. Samtidigt noterade utredningen att det fanns principiella betänkligheter mot en sådan övergång. Utredningen föreslog därför att inte någon av de tvister som tingsrätten hanterar skulle handläggas enligt ärendelagen och anförde följande (SOU 1999:15 s. 174).

Rättegångsbalken och ärendelagen har olika tillämpningsområden. En handläggning av vissa av tingsrättens hyrestvister enligt ärendelagen skulle innebära att dessa gränser överskrids. Att handlägga vissa betalnings- och skadeståndsmål enligt rättegångsbalken och andra enligt ärendelagen är också mindre enhetligt. De fördelar som är förenade med att tvisterna handläggs enligt rättegångsbalken, såsom möjligheten att förena dessa mål med andra mål och att framställa motkrav genom genstämning eller kvittningsyrkande, skulle också gå förlorade.

Även om de största processuella fördelarna med en ändrad kompetensfördelning uppnås om man tillämpar samma förfarande på alla tvister, kan vi huvudsakligen ställa oss bakom de principiella invändningar som utredningen hade. En prövning av de tvister som tingsrätterna handlägger i dag gäller som sagt oftast rättskipning i klassisk mening. Rättegångsbalkens bestämmelser får därför anses väl lämpade för handläggning av målen. En utgångspunkt bör då också vara att rättegångsbalken ska tillämpas för de mål som tingsrätterna nu handlägger.

Vi ser dock inget hinder mot att de nya hyres- och arrendedomstolarna kan ha rättegångsbalken som utgångspunkt beträffande vissa tvister och det enklare förfarandet med ärendelagen som utgångspunkt beträffande andra. I sammanhanget vill vi peka på att en viss uppdelning med olika förfaranderegler har gjorts beträffande mark- och miljödomstolarna. Även i rättegångsbalken finns en uppdelning mellan s.k. FT-mål och andra mål. Sammanfattningsvis innebär det sagda att rättegångsbalken bör vara utgångspunkten för hand-

läggningen av de tvister där de nya hyres- och arrendedomstolarna blir behöriga i stället för tingsrätten samt att ärendelagen bör vara utgångspunkten vid handläggningen av övriga tvister.

Gemensam handläggning och kvittning

I 14 kap. rättegångsbalken finns regler om förening av mål. Förutsättningarna för att mål ska få förenas är att målen har väckts vid samma domstol och att denna är behörig. Vidare ska samma rättegångsform vara tillämplig för målen (14 kap. 7 § första stycket).

I RH 1989:46 hade en tingsrätt vid samma tillfälle och i samma lokal hållit huvudförhandling i två mål. Det ena målet handlades av tingsrätten i dess egenskap av fastighetsdomstol och det andra i dess egenskap av allmän underrätt. Tingsrättens sammansättning, som hade varit den lagen föreskriver för respektive mål, hade delvis varit densamma. Texten i respektive dom var gemensam utom såvitt avsåg själva domslutet. Hovrätten konstaterade att skilda rättegångsformer var stadgade för de olika målen. Tingsrättens förfarande att – i strid med förbudet i 14 kap. 7 § första stycket rättegångsbalken – handlägga dem i en rättegång utgjorde därför enligt hovrätten grovt rättegångsfel. Hovrätten undanröjde därför tingsrättens dom och återförvisade målet till tingsrätten för förnyad handläggning.

Ärendelagen innehåller inga bestämmelser om gemensam handläggning. Enligt förarbetena bör dock i många fall en gemensam handläggning kunna ske, om det är lämpligt. I viss utsträckning kan då reglerna i 14 kap. rättegångsbalken tjäna som vägledning (prop. 1995/96:115 s. 142).

Ett mål enligt rättegångsbalken och ett ärende enligt ärendelagen kan inte handläggas gemensamt. Detta hindrar dock inte att de handläggs samtidigt. En förutsättning är dock att varken de för ärendet eller de för målet föreskrivna garantierna för rättssäkerhet behöver sättas åt sidan (a. prop. s. 142).

Av 10 kap. 17 § tredje stycket rättegångsbalken följer att en domstol inte heller får pröva ett yrkande om kvittning för en sådan fordran som domstolen enligt samma bestämmelse inte får ta upp som huvudfordran. I rättsfallet NJA 1992 s. 424 prövade Högsta domstolen frågan om en fastighetsdomstol var behörig att pröva en invändning om kvittning för en fordran som rörde en tvist som skulle tas upp av allmän domstol. Högsta domstolen, som konstaterade att frågan inte omedelbart reglerades i rättegångsbalken, fann att fastig-

hetsdomstolen *utan särskild föreskrift* saknade behörighet att pröva yrkandet om kvittning för fordran som föll utanför fastighetsdomstolens kompetens.

Kvittningsinvändningar bör i princip endast prövas i ett mål som handläggs enligt rättegångsbalken (SOU 1999:15 s. 172).

Med de processuella förutsättningar som vi nu anfört går vi över till våra förslag vad gäller den förändrade kompetensfördelningen.

5.3.3 Vårt förslag beträffande ändrad kompetensfördelning

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen ska, med några undantag, handlägga tvister och frågor som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande. De tvister som förs över till hyres- och arrendedomstolen ska som utgångspunkt, med ett par undantag, handläggas enligt rättegångsbalken. Vidare ska tvister om minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken prövas enligt rättegångsbalken. Övriga nuvarande nämndärenden ska handläggas enligt ärendelagen.

Inledning

Systemet för prövning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister är svårt att överblicka. Ur ett medborgarperspektiv skulle därmed en överföring av sådana tvister från allmän underrätt till hyres- och arrendedomstolen vara av värde. Det är också enligt vår mening väsentligt att de nya domstolarna får handlägga en kvalitativt och kvantitativt väl avpassad mängd mål och ärenden som inrättandet av domstolarna med deras sammansättning motiverar.

En utgångspunkt för en ändrad kompetensfördelning bör därför vara att i vart fall mer särpräglade nyttjanderättsliga tvister eller tvister där det annars framstår som naturligt och funktionellt att prövningen sker vid de särskilda domstolarna ska handläggas där.

Vi inleder med att i olika avsnitt redovisa våra överväganden beträffande tvister där det nyttjanderättsliga inslaget är särskilt centralt. Därefter tar vi upp andra tvister som tingsrätterna handlägger och som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande. Vi överväger sedan frågan om hyres- och arrendedomstolen bör ha en fakultativ möjlighet att ta upp även tvister som inte rör ett sådant nyttjanderättsförhållande. I ett därpå följande avsnitt behandlar vi den

lagtekniska utformningen av kompetensbestämmelsen. Avslutningsvis överväger vi frågan om tillämplig lag beträffande ett par typer av tvister.

Tvister om uppsägning på grund av förverkande m.m.

Vid tingsrätterna är mål om skyldighet att flytta på grund av förverkande de vanligaste nyttjanderättsliga tvisterna. Om särskilda hyres- och arrendedomstolar inrättas, framstår det redan av den anledningen som naturligt att dessa domstolar får pröva de aktuella tvisterna. Det finns även andra skäl.

I dag prövar hyresnämnderna frågor om förverkande i förlängningstvister beträffande bostadshyresavtal enligt 12 kap. 42 § och 46 § första stycket 1 jordabalken. Oftast är det då fråga om förverkande på grund av störningar, vanvård eller otillåten andrahandsupplåtelse. Även frågor om förverkande på grund av särskilda avtalsförpliktelser, brottsligt förfarande, användning av lägenheten för annat ändamål eller andra förhållanden förekommer i en inte obetydlig omfattning. När nämnden i en förlängningstvist prövar om hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken kommer man också in på de skyldigheter enligt 12 kap. jordabalken vars åsidosättande kan leda till förverkande. I sådana fall kommer också frågor om hyrans betalning upp i stor omfattning. Även vid förlängning av jordbruksarrende och bostadsarrende kan förverkandefrågor förekomma. Sådana frågor kan också komma upp som s.k. preliminärfrågor i olika sammanhang, t.ex. beträffande ett lokalhyresavtal i en tvist om överlåtelse av hyresrätten. Nämnderna är alltså väl förtrodda med frågor som gäller förverkande.

Förverkandegrunderna är likalydande för bostadshyresavtal och lokalhyresavtal (12 kap. 42 § jordabalken) och snarlika med dessa grunder när det gäller förverkande av arrenderätt och bostadsrätt (jfr 8 kap. 23 § jordabalken och 7 kap. 18 § bostadsrättslagen [1991:614]). Något hinder mot att hyres- och arrendedomstolarna prövar samtliga tvister på grund av förverkande av hyresrätt, arrenderätt och bostadsrätt kan vi inte se. Tvärtom bör det kunna vara en fördel för parter i olika nyttjanderättsliga förhållanden att få dessa frågor prövade mer enhetligt. Detta har också betydelse för praxisbildningen.

Vi anser också att det i mer komplicerade fall kan vara av värde att särskilda ledamöter ges möjlighet att delta vid prövningen av aktuella tvister. Många av dessa tvister bör dock vara av enkel art och liksom vid tingsrätten kunna avgöras av ensamdomare. Tredskodom är inte ovanligt.

Twister om förverkande av hyresrätt och arrende har oftast sin grund i dröjsmål med betalning av hyra eller avgifter. I dessa fall är det oftast Kronofogdemyndigheten som prövar frågorna i summarisk process enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning (avhysningstvister). Ibland kan betalningskravet också avse skadestånd. Det är enligt vår mening av stor vikt att det summariska förfarandet fortfarande kan användas för de förhållandevis många uppsägningar som sker på grund av förverkande.

I 5 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning föreskrivs att om en tvist angående en förpliktelse enligt någon särskild föreskrift ska tas upp av en annan myndighet än tingsrätt, kan saken prövas enligt samma lag endast om det finns bestämmelser som medger en sådan prövning. Av förarbetena framgår att fastighetsdomstol och vattendomstol fick anses innefattade i begreppet tingsrätt (prop. 1989/90:85 s. 104). Samma måste gälla för hyres- och arrendedomstolarna. Det krävs därmed inga särskilda föreskrifter för att deras mål ska få prövas enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

Frågor om förverkande som efter bestridande, överklagande eller återvinning i den summariska processen för närvarande hänskjuts av Kronofogdemyndigheten till tingsrätt, bör i fortsättningen i stället alltså hänskjutas till en behörig hyres- och arrendedomstol. Fråga uppkommer emellertid då hur man ska förfara med betalningskrav som görs i samband med en begäran om uppsägning på grund av förverkande. Ansökningar om betalningsföreläggande och avhysning görs ofta gemensamt. Detta förfaringssätt är praktiskt och bör inte ändras. Starka skäl talat därför för att frågorna om förverkande och betalning i dessa fall prövas i ett sammanhang om prövningen hänskjuts till domstol. Vi ser inget hinder mot att så sker hos hyres- och arrendedomstolen. Även i mål som inleds vid tingsrätt är ett förverkandeyrkande ofta förknippat med krav på betalning. Praktiska skäl talar för att yrkandena kan handläggas gemensamt. Inte heller beträffande dessa mål ser vi något hinder mot att så sker vid hyres- och arrendedomstolen.

Beträffande bostadsrätt bör i sammanhanget anmärkas att en ansökan om tvångsförsäljning på grund av förverkande ska göras hos

Kronofogdemyndigheten, vars beslut överklagas till tingsrätten som ett utskökningsmål. En förutsättning för tvångsförsäljning är dock att förverkandefrågan är klar, t.ex. genom prövning i domstol (jfr NJA 1998 s. 400). Det blir alltså med vårt förslag hyres- och arrendedomstolen som i fortsättningen ska pröva den frågan.

Sammanfattningsvis föreslår vi alltså att hyres- och arrendedomstolen ska pröva samtliga tvister som gäller uppsägning på grund av förverkande av hyresrätt, arrenderätt eller bostadsrätt.

I anslutning till det sagda vill vi framhålla att uppsägning av ett hyresavtal eller anmodan att flytta även kan ske utan att hyresgästen har besittningsskydd, t.ex. i de fall hyresgästen avstått från sitt besittningsskydd. Även tvister i sådana fall bör prövas av hyres- och arrendedomstolen.

Slutligen vill vi i detta sammanhang uppmärksamma den dubbla prövning som för närvarande kan ske av förverkandefrågor vid tingsrätt och hyresnämnd. Vi har behandlat denna fråga i avsnitt 5.2.1. För att undvika dubbla processer borde i dessa fall en annan ordning kunna övervägas. Vi ser dock detta som en fråga om den materiella rätten som ligger utanför våra direktiv och som bör övervägas med beaktande också av sociala skyddsaspekter.

Beträffande förfarandet för dessa tvister har vi övervägt om inte i vart fall en avhysningsfråga bör kunna prövas som ett ärende. Som vi anfört är emellertid avhysningsfrågan ofta sammankopplad med ett betalningskrav. Sådana krav prövas för närvarande av tingsrätten enligt rättegångsbalken och blir ofta föremål för tredskodom. Ett förenklat förfarande vid de nya hyres- och arrendedomstolarna skulle därför kräva en särskild regel enligt vilken tredskodom blev möjligt. Vi har dock funnit att det på grund av rättstillämpningen vid parts utevaro inte finns något behov av detta i andra ärenden som hyres- och arrendenämnderna handlägger. Av detta skäl och då tvisterna prövas av tingsrätterna enligt rättegångsbalken utan större olägenheter gör vi bedömningen att hyres- och arrendedomstolarna bör tillämpa rättegångsbalken på dessa tvister.

Tvister om ersättning på grund av det indirekta besittningsskyddet

Vid lokalhyra har hyresgästen ett indirekt besittningsskydd. Som har framgått av avsnitt 5.2.2 är kompetensen delad vid uppsägning av denna typ av avtal. Hyresnämndens uppgift är att medla. Hyres-

gästen är sökande oavsett vem av parterna som säger upp avtalet (12 kap. 58 och 58 a §§ jordabalken). Nämnden kan vid medlingen också avge ett yttrande om marknadshyran eller om en erbjuden ersättningslokal är godtagbar (12 a § nämndlagen). Vidare kan nämnden pröva en fråga om uppskov med avflyttningen (12 kap. 59 § jordabalken). Dessa uppgifter, som nämnderna alltså har redan i dag, bör enligt vår mening föras över på de nya hyres- och arrendedomstolarna.

Om hyresavtalet upphör och hyresgästen anser att uppsägningen var obefogad, t.ex. för att den erbjudna hyran inte utgjorde marknadshyra, kan hyresgästen dock väcka talan om skadestånd. Sådan talan och eventuell begäran om förskott förs vid tingsrätten (12 kap. 57 a, 58 b och 60 §§ jordabalken). Har ett yttrande om marknadshyra då lämnats av hyresnämnden, ska det emellertid presumeras att hyran enligt yttrandet är en skälig marknadshyra, om det inte föreligger särskilda skäl att frångå yttrandet. Motsvarande gäller beträffande yttranden om ersättningslokaler vid ombyggnad eller rivning.

Det indirekta besittningsskyddet består alltså i en skadeståndsrätt när den begärda hyran överstiger marknadshyran eller när en uppsägning är obefogad i övrigt. En regel om minimiersättning av en årshyra gäller, men kan hyresgästen visa att förlusten är högre ska detta prövas. Praxis är att ersättningen ska utgå för främst flyttningsskostnader, värdeminskning på hyresgästens egendom, förlust av värde på ändringsarbeten som hyresgästen har gjort och skada på grund av intrång eller hinder i hyresgästens verksamhet (se Holmqvist m.fl., s. 769 f.). Även annan ersättning kan förekomma. Vid avveckling av verksamheten kan ersättning vid en substansvärdesbedömning uppgå till höga belopp. Också jämkning kan bli aktuellt.

Med inrättandet av nya hyres- och arrendedomstolar är det enligt vår mening inte längre befogat med en delad kompetens mellan de nya hyres- och arrendedomstolarna och tingsrätten. Ersättningsfrågan har i lokalhyrestvisterna ett starkt samband med de frågor som uppkommer inom ramen för en medling. Hyresråden kommer ofta i kontakt även med skadeståndsfrågorna via den medlingsverksamhet som bedrivs vid hyresnämnderna. Även i ärenden om uppskov med avflyttning kan ersättningsfrågor komma upp som ett förlikningsalternativ till ett behov av uppskov.

Såväl fastighetsägarnas som hyresgästernas organisationer är vidare väl bevandrade i dessa för förvaltningen av hyreshus vanligt förekommande frågor. Dessa kunskaper återförs givetvis på de särskilda

ledamöterna. Enligt vår mening får de särskilda ledamöterna anses väl skickade att tillsammans med juristdomare bedöma inte bara de frågor som kommer upp inom ramen för medlingen utan också de sammanhängande skadestandsfrågorna.

Sammantaget menar vi att en överföring av ersättningsmålen till de nya hyres- och arrendedomstolarna skulle innebära en kompetensförstärkning vid prövningen av dessa tvister. Därtill kommer sannolikt större möjligheter att lösa tvisterna genom medling och förlikningar. Vi har också anledning att tro att en sådan ordning har stöd i marknadens krav på hanteringen av dessa tvister.

Rättsområdet ger dock upphov till andra frågeställningar. Man kan t.ex. fråga sig om den medlingsverksamhet som nämnderna i dag hanterar bör vara obligatorisk, dvs. en förutsättning för rätt till skadestånd. Denna ordning innebär mycket administrativt arbete för nämnderna även beträffande sådana ärenden som i förlängningen visar sig inte vara tvistiga. Samtidigt menar vi att det är efterfrågat med en instans för medling i lokalyrestvister som verkligen är tvistiga.

Det borde dock vara möjligt att hitta modeller där endast tvistiga ärenden hanteras av de nya domstolarna. T.ex. skulle detta kunna ske genom att nuvarande system med obligatoriskt hänskjutande bytts ut mot ett system där hyresgästen efter en uppsägning under rättar hyresvärden genom rekommenderat brev att uppsägningen inte accepteras med möjlighet för en part att begära medling. En sådan ordning eller något annat förfarande som gör att man undviker onödiga ansökningar om medling till nämnderna skulle minska antalet medlingsärenden väsentligt – sannolikt med mer än hälften. Detta är enligt vår mening viktigt när en särskild domstol inrättas och innebär också kostnadsbesparingar för staten. En annan fråga är om det framöver finns behov av en möjlighet att avge yttrande om marknadshyra och ersättningslokal.

Frågorna om ”obligatorisk medling” och yttrande över marknadshyra eller ersättningslokal berör egentligen sådan materiell lagstiftning som inte faller inom ramen för våra direktiv. Eftersom den materiella rätten hänger samman med de frågor om kompetensfördelning som följer av vårt förslag om nya hyres- och arrendedomstolar, bör dock frågorna enligt vår mening kunna bli föremål för ytterligare överväganden men i annan ordning.

I det här sammanhanget nöjer vi oss alltså med förslaget att överföra ersättningsmålen till de nya domstolarna.

En ytterligare fråga som uppkommer med den av oss föreslagna ordningen är att det ur jävssynpunkt kan ses som tveksamt om samma

domare och särskilda ledamöter hanterar såväl ett medlingsärende som en ersättningstvist. Problemet skulle dock inte vara unikt för detta område. Hyres- och arrendedomstolarna blir större enheter. Mot bakgrund av detta och den samordning som vi förutsätter komma finnas med tingsrätten, ser vi dock inte annat än att denna fråga kan hanteras på ett bra sätt.

Vad gäller tvister om anläggningsarrende där ett motsvarande besittningsskydd förekommer för arrendatorer som för lokalhyresgäster bör motsvarande ordning gälla som vi föreslagit beträffande lokaler. Vi föreslår alltså att frågor om ersättning med anledning av det indirekta besittningsskyddet även beträffande anläggningsarrenden prövas av de nya hyres- och arrendedomstolarna.

Beträffande rättegångsförfarandet slutligen ser vi inga andra möjligheter än att dessa förhållandevis komplicerade tvister – liksom i dag – prövas enligt rättegångsbalken.

Klander av syneförrättning och tvister om avräkning

I 9 kap. 15–28 §§ jordabalken regleras frågor om parternas skyldigheter vid jordbruksarrende under arrendetiden vad avser underhåll och nybyggnad m.m. samt frågor om avräkning och syn. Bestämmelserna är komplicerade. De bör ses bl.a. mot bakgrund av de strävanden som finns att rationalisera jordbruket. Enligt reglerna har jordägaren som huvudregel en byggnadsskyldighet medan arrendatorn har skyldighet att vårda och underhålla fastigheten.

En uppgörelse mellan parterna ska ske när arrendet upphör eller vid förlängning. Vid en avräkning mellan jordägare och arrendator jämför man fastighetens skick när arrendetiden går ut med skicket vid tillträdet. Fastighetens förbättring eller försämring under arrendetiden bedöms. Förbättringar och försämringar konstateras i allmänhet genom syn som förrättas av särskilda av länsstyrelsen förordnade synemän (förordning [2009:28] om synemän vid jordbruksarrende). Synemännen ska vara kunniga i ortens jordbruksförhållanden. Vid synen ska undersökas allt som hör till arrendestället, bl.a. byggnader, åker och äng.

Kompetensen vid arrendetvister i anledning av parternas skyldigheter är fördelad mellan arrendenämnden och allmän domstol (tidigare fastighetsdomstol). Arrendenämnden prövar bl.a. frågor om byggnadsskyldighet och kostnader för sådan, ersättning för täckdikning samt tillstånd till investeringar. Tingsrätten prövar frågor

om nedsättning av arrendeavgift samt frågor med anledning av avräkning och syn. Om part inte godtar en syn, kan den klandras enligt bestämmelser i 9 kap. 28 § jordabalken. Klander sker genom att parten väcker talan vid tingsrätten inom en månad från det synehandlingarna delgavs eller vid anslutningsklander, inom en månad från delgivning av stämning av motpartens klander.

Frågor om avräkning och syn tas alltså upp av tingsrätten. I praktiken förekommer dock skiljeklausuler på detta område i stor omfattning där arrendenämnden är angiven som skiljenämnd. I den mån tvistiga frågor vid klander och syn förekommer, är det i praktiken alltså redan i dag arrendenämnden med dess särskilda ledamöter som prövar dessa frågor. Det har alltså ansetts viktigt att särskilda ledamöter deltar vid prövningen.

Vi har bedömt att det inte är möjligt att föra över uppgiften att vara skiljenämnd på hyres- och arrendedomstolen (se avsnitt 3.4.4). Det är därför naturligt och enligt vår mening av stor betydelse att de nya domstolarna får överta ansvaret för prövningen av frågorna om avräkning och syn. På så sätt blir det nämligen möjligt att, i mån av behov, låta särskilda ledamöter delta vid prövningen. Vi föreslår därför att prövningen av tvister om avräkning och syn förs över till hyres- och arrendedomstolen.

Beträffande rättegångsförfarandet slutligen ser vi inte heller beträffande dessa förhållandevis komplicerade tvister några andra möjligheter än att dessa prövas enligt rättegångsbalken.

Tvister med anledning av lägenhetens eller arrendeställets skick eller på grund av hinder i nyttjanderätten

Som har framgått är kompetensen delad även beträffande tvister med anledning av lägenhetens eller arrendeställets skick. Hyresnämnden prövar t.ex. frågan om åtgärds- och upprustningsföreläggande medan tingsrätten prövar bl.a. olika skadeståndskrav. Särskilt erfarenheterna från hyresnämnderna visar att frågor om nedsättning av hyra förekommer förhållandevis ofta i ärenden om åtgärdsföreläggande och kan ingå som ett led i en uppgörelse mellan parterna. Frågor om nedsättning kan också förekomma fristående som en medlingsfråga.

Även om tvisterna i stor utsträckning rör krav på betalning är de av särpräglad nyttjanderättslig art. Enligt vår bedömning framstår det som naturligt och lämpligt att de handläggs av hyres- och arrendedomstolen. Vi föreslår därför att hyres- och arrendedomstolen ska

pröva tvister med anledning av lägenhetens eller arrendeställets skick. Tvisterna kan röra rätt till självhjälp, rätt att säga upp avtal i förtid, nedsättning av hyra, arrendeavgift eller avgift för bostadsrätt samt ersättning för skada.

Tvister om åtgärdsföreläggande etc. går ut på att ålägga hyresvärden att utföra en viss eller flera åtgärder. Skälighetsbedömningar blir aktuella. Enligt vår bedömning bör tvister om åtgärdsföreläggande handläggas enligt en enkel och flexibel processordning. Vi anser därför att ärendelagen bör tillämpas vid handläggningen av dessa tvister. De tvister som förs över från tingsrätterna utgör rättskipning i klassisk mening. Enligt vår uppfattning bör dessa även framöver handläggas enligt rättegångsbalken.

Andra hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som tingsrätten handlägger

Utöver de tvister som vi hittills har tagit upp kan tingsrätten pröva åtskilliga andra hyres-, arrende- och bostadsrättstvister. Domstolarnas behörighet följer inte – till skillnad från vad som gäller för nämnderna – genom uttryckliga föreskrifter i lag utan av allmänna processrättsliga principer. Uppräkningen nedan gör inte anspråk på att vara helt uttömmande.

Exempel på tvister som tingsrätten prövar är krav på betalning av hyra, arrendeavgift och avgift till bostadsrättsförening. Som vi tidigare anfört kan sådana krav vara förenade med en tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning på grund av förverkande men kraven kan givetvis även framställas som fristående yrkanden.

Andra exempel på tvister som tingsrätten handlägger är skadestånd och andra ersättningsanspråk. En hyresvärd i ett andrahandshyresförhållande kan t.ex. ha krav på ersättning för förstörda möbler. Det kan också gälla avtalstvister med nyttjanderättsliga inslag. Ytterligare exempel är fastställsetalan som avser ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande, t.ex. om ett hyresförhållande föreligger eller om en uppsägning är giltig.

Enligt 12 kap. 22 § jordabalken kan en hyresvärd inom viss tid väcka talan mot hyresgästen med anledning av deponerad hyra hos länsstyrelsen. Motsvarande gäller vid arrende enligt 8 kap. 12 b § jordabalken.

Också andra typer av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister kan förekomma. Beträffande arrende kan nämnas tvist om ersätt-

ning enligt 8 kap. 3 § jordabalken, dvs. när ett giltigt arrendeavtal inte kommer till stånd. Andra exempel är tvister om ersättning för skada dels enligt 9 kap. 32 § jordabalken, dvs. när arrendatorn överger arrendestället, dels enligt 9 kap. 34 a § jordabalken, nämligen för förluster på grund av viltskador. Ytterligare exempel avseende arrende är tvist om löseskillingens storlek vid inlösen enligt 8 kap. 21 § respektive 10 kap. 7 § jordabalken. Tingsrätten prövar också tvist vid försämrad säkerhet enligt 8 kap. 14 § jordabalken samt tvister vid utmätning eller konkurs enligt 8 kap. 15–18 §§ och 9 kap. 30 § jordabalken.

Tingsrätten prövar beträffande hyra tvist om ersättning enligt 12 kap. 26 § jordabalken, dvs. vid arbete i lägenheten. Andra tvister som tingsrätten handlägger är tvist om uppsägning av avtal och ersättning vid utmätning och konkurs enligt 12 kap. 29–31 §§ jordabalken.

Beträffande bostadsrätter kan nämnas tvist om ersättning enligt 4 kap. 7 och 8 §§ (ogiltig upplåtelse av bostadsrätt, m.m.), enligt 4 kap. 10 § (konkurrerande upplåtelser) samt enligt 5 kap. 9 § (när ett förhandsavtal upphör att gälla), allt bostadsrättslagen. Ett annat exempel är tvist om förskott vid förhandsavtal enligt 5 kap. 2 § bostadsrättslagen. Ytterligare bostadsrättstvister som tingsrätten handlägger är tvist enligt 6 kap. 5 § (ogiltig överlåtelse), tvist med anledning av bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick och föreningens rätt att avhjälpa brist enligt 7 kap. 12 och 12 a §§ samt tvist enligt 7 kap. 33 § (upphörande av bostadsrätten i vissa fall), allt bostadsrättslagen.

En ytterligare grupp av tvister som tingsrätten prövar är tvister enligt 7 kap. 18–20, 22–25 och 30 §§ jordabalken, vilka bl.a. handlar om en rättighets ställning vid en fastighets övergång till ny ägare. Allmän domstol prövar också tvist enligt 8 § andra stycket hyresförhandlingslagen.

Vår utgångspunkt är att hyres-, arrende- och bostadsrättstvister i så stor utsträckning som möjligt bör prövas av hyres- och arrendedomstolen. På så sätt blir systemet mer överblickbart för medborgarna. Målunderlaget för de särskilda domstolarna blir också tillräckligt stort för att säkerställa judiciellt bärkraftiga enheter. Det nyttjanderättsliga inslaget beträffande ovan nämnda tvister varierar dock i styrka. Enligt vår uppfattning är det därför inte givet att prövningen av samtliga dessa tvister bör föras över till hyres- och arrendedomstolen.

Många av de angivna tvisterna är speciella till sin karaktär och säkert inte särskilt vanligt förekommande. Även om det nyttjanderättsliga inslaget i dessa tvister inte alltid är så uttalat är det vår uppfattning att hyres- och arrendedomstolen med dess expertis och generella erfarenhet inom aktuella rättsområden skulle vara bättre lämpad att handlägga dessa tvister än tingsrätten. Vi föreslår därför att hyres- och arrendedomstolen ska pröva ovan angivna tvister.

Enligt 10 kap. 1 a § bostadsrättslagen ska en intyggivare som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (intyg beträffande ekonomisk plan och beträffande kalkyl i förhandsavtal) ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommit. Dessa tvister rör inte själva förhållandet mellan en bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen. Vi bedömer därför att behörigheten att pröva dessa tvister fortfarande bör vara en uppgift för tingsrätten.

Det finns ytterligare typer av tvister som visserligen kan sägas handla om hyra, arrende eller bostadsrätt men som hyres- och arrendedomstolen enligt vår bedömning inte bör överta prövningen av. Ett exempel är tvister om skadestånd som grundar sig på ett utomobligatoriskt rättsförhållande. Hyres- och arrendedomstolen bör inte heller handlägga föreningsrättsliga tvister som t.ex. klander av föreningsstämmebeslut i en bostadsrättsförening. Ett ytterligare exempel på tvist där prövningen fortfarande bör vara en fråga för tingsrätten är tvist mellan köpare och säljare av en bostadsrätt om fel i bostadsrätten.

Enligt 9 kap. 18 § bostadsrättslagen ska talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 16 § första stycket, dvs. då en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, väckas vid mark- och miljödomstolen. Frågan är om dessa tvister i stället bör prövas av hyres- och arrendedomstolen. Mark- och miljödomstolen handlägger även andra expropriationsmål. Vi bedömer därför att tvister enligt 9 kap. 18 § bostadsrättslagen även fortsättningsvis ska prövas av denna domstol.

Beträffande en del frågor med nyttjanderättsliga inslag är tingsrätten överinstans och överprövar beslut av länsstyrelsen. Enligt 8 kap. 12 a § respektive 12 kap. 21 § fjärde stycket jordabalken får länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition överklagas till

tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Av 9 kap. 24 a § jordabalken framgår att länsstyrelsens beslut enligt 24 § samma lag (frågor om utseende av synmän och om tidpunkt för syn) får överklagas till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger. Vid tingsrättens prövning gäller ärendelagen.

Enligt vår uppfattning är det lämpligt om hyres- och arrendedomstolen övertar överprövningen från tingsrätten. Vi föreslår därför att länsstyrelsens beslut i aktuella ärenden ska få överklagas till den hyres- och arrendedomstol inom vars domsområde berörd fastighet respektive lägenhet ligger. Liksom vid tingsrätterna bör handläggningen vid hyres- och arrendedomstolarna följa ärendelagen.

Bör hyres- och arrendedomstolen ges en fakultativ möjlighet att pröva även andra mål?

En part i en hyres-, arrende- eller bostadsrättstvist kan givetvis även ha krav på motparten som avser något helt annat än som har med nyttjanderättsförhållandet att göra. Även en tvist om en motfordran som en av parterna har mot den andre kan naturligtvis vara av sådan art. Vi har därför övervägt frågan om hyres- och arrendedomstolen bör ges en fakultativ möjlighet att ta upp också andra tvister än sådana som rör hyres-, arrende- och bostadsrättsförhållandet. I lagstiftningen finns exempel på sådana forumregler i bl.a. 1 kap. 1 § och 2 kap. 1 § lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister samt 21 kap. 3 § miljöbalken.

Det bör i sammanhanget nämnas att Miljöprocessutredningen föreslog en bestämmelse om att miljödomstolen gemensamt med ett mål som har inletts genom att talan väcks vid domstolen får handlägga även andra mål mellan samma eller olika parter, om det med hänsyn till utredningen och övriga omständigheter är lämpligt (SOU 2009:10 s. 473). Regeringen bedömde dock att utredningens förslag inte skulle genomföras (prop. 2009/10:215 s. 145 f.). Skälet för detta var att ett införande av en sådan regel kräver en omfattande analys av vilka konsekvenser regeln skulle få i olika avseenden och att det befintliga beredningsunderlaget inte var tillräckligt. Regeringen konstaterade dock att det många gånger är lämpligt att alla tvistefrågor mellan parterna kan behandlas i samma rättegång och att den föreslagna bestämmelsen i och för sig kunde medföra fördelar i och med att närbesläktade frågor kan prövas gemensamt.

Vi delar bedömningen att det visserligen av bl.a. processekonomiska skäl kan vara av värde om parterna skulle kunna få samtliga sina mellanhavanden reglerade i ett sammanhang. Med vårt förslag kommer det vara möjligt att kumulera alla tvister som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande eller i vart fall handlägga sådana tvister samordnat. På så sätt tillgodoses möjligheten till samordning i de fall där sådan framstår som mest angelägen.

Många av de tvister som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga är av brådskande art. En möjlighet till kumulation innebär alltid en risk för att processen fördröjs även om en lämplig utformning av en kumulationsbestämmelse kan motverka en sådan risk. Vidare kan en fakultativ kumulationsmöjlighet komplicera systemet och leda till tillämpningsproblem i det enskilda fallet. Mot denna bakgrund avstår vi från att föreslå att hyres- och arrendedomstolen ges möjlighet att fakultativt handlägga andra tvister än sådana som rör hyra, arrende eller bostadsrätt.

Den lagtekniska utformningen av kompetensbestämmelsen

Det finns olika metoder för att ange hyres- och arrendedomstolens kompetens i nuvarande tingsrättstvister. Den systematik som användes när fastighetsdomstolen handlade tvister om hyra, arrende och bostadsrätt var att i lag föreskriva att hyrestvister etc., vars prövning inte ankom på nämnden, skulle prövas av fastighetsdomstol. Som vi tidigare noterat uppstod gränsdragningsproblem kring vad som utgjorde en hyrestvist etc.

Ett alternativ till en sådan övergripande bestämmelse är att så långt möjligt försöka åstadkomma en uppräkningslista av aktuella tvister i lagtexten. Som framgått blir en sådan lista mycket omfattande och därmed otymplig. Det kommer trots listans omfång också vara nödvändigt att komplettera uppräkningslistan med en generalklausul som anger att hyres- och arrendedomstolen även handlägger annan tvist som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande. På så sätt kan även vid denna metod gränsdragningsproblem uppstå. En stor fördel är dock att en sådan utformning av lagtexten, i jämförelse med en mer övergripande bestämmelse, ger mer direkt vägledning beträffande vilka tvister som hyres- och arrendedomstolen handlägger. Trots de anförda nackdelarna har vi därför stannat för denna metod.

Utöver kompetensbestämmelser krävs en reglering som anger vilken processlag som hyres- och arrendedomstolen ska tillämpa för respektive tvist. Som framgått föreslår vi att nuvarande nämndärenden, med något undantag, ska handläggas enligt ärendelagen. Vilka dessa tvister är framgår i dag genom uppräkningslag. Det är därmed möjligt att i lagen om hyres- och arrendedomstolar uttömmande ange vilka tvister och frågor som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga med tillämpning av ärendelagen.

Beträffande målen är det inte möjligt att åstadkomma en motsvarande uttömmande uppräkningslag utan en generalklausul som inrymmer annan tvist som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande är nödvändig. Som framgått ska mark- och miljödomstolen med vårt förslag även framöver pröva vissa tvister som skulle falla in under en sådan generalklausul för mål. Av generalklausulen bör därför framgå att hyres- och arrendedomstolens kompetens kan vara utesluten genom bestämmelser i annan lag. Vidare bör naturligtvis från generalklausulens tillämpningsområde uteslutas sådana tvister som hyres- och arrendedomstolen i stället ska handlägga som ärenden.

Vi är medvetna om att vårt förslag i enstaka fall kan ge upphov till gränsdragningsproblem. Som vi anfört är det dock vår uppfattning att det i de allra flesta fall kommer att stå helt klart för domstolarna vilket som är korrekt forum för prövning av en enskild tvist. I 10 kap. 20 a § rättegångsbalken föreskrivs att om rätten i samband med att en ansökan ges in finner att den saknar behörighet att ta upp målet eller att i annan ordning pröva ansökan men att en annan domstol skulle vara behörig, ska ansökan lämnas över till den domstolen, om sökanden inte har något att invända mot detta och det inte heller finns något annat skäl mot att ansökan överlämnas. Ansökan ska då anses ha kommit in till den senare domstolen samma dag som den kom in till den domstol som först tog emot ansökan. Vidare framgår av 61 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning att om en tingsrätt, som får ett mål från Kronofogdemyndigheten eller en annan tingsrätt, finner att det inte framgår av handlingarna att tingsrätten är behörig att handlägga målet, ska rätten överlämna målet till en annan tingsrätt som kan vara behörig.

Vissa förslag beträffande tillämplig processordning

Hyres- och arrendenämnderna prövar i dag ett antal ärendetyper som gäller ersättningskyldighet. Vi har tidigare nämnt krav på skadestånd för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken och återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 e § jordabalken. I övrigt prövas frågor om betalning av retroaktiv hyra eller återbetalning av hyra i hyressättningsärenden samt vissa förpliktelser enligt bostadsförvaltningslagen. Vi lämnar dock tvisterna om hyressättning och enligt bostadsförvaltningslagen som oproblematiska i detta sammanhang.

Ersättning för minskat bruksvärde

Beträffande ärenden om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken kan hyresnämnden inte pröva yrkanden om ersättning för att hyresgästen utan tillstånd har utfört andra åtgärder än vad bestämmelsen avser. Byte av köksinredning och rivning av vägg är exempel på sådana åtgärder (prop. 1974:150 s. 489). Ett sådant ersättningsyrkande får hyresvärden enligt nuvarande regler i stället framställa i allmän underrätt. Om hyresgästen har vidtagit båda dessa typer av åtgärder, t.ex. målat om på sätt som minskar bruksvärdet och samtidigt rivit en vägg, måste alltså hyresvärden vända sig till två myndigheter för att få sina krav prövade.

Med vårt förslag blir hyres- och arrendedomstolen behörig att pröva såväl en tvist om skadestånd för minskat bruksvärde som en annan skadeståndstvist med anledning av nyttjanderättsförhållandet. För att det ska vara möjligt att förena målen, vilket är en förutsättning för ett gemensamt avgörande om det totala skadeståndet, krävs dock att samma förfaranderegler tillämpas.

Vi anser inte att det bör komma i fråga att handlägga sådana skadeståndstvister som tingsrätten handlägger i dag enligt ärendelagen. Frågan är då om tvister om ersättning för minskat bruksvärde skulle kunna handläggas enligt rättegångsbalken. Detta var innebörden av 1997 års hyreslagstiftningsutrednings förslag. Utredningen anförde som skäl för sitt förslag (SOU 1999:15 s. 172 f.) att i båda tvisterna måste yrkande om att motparten ska betala visst belopp framställas. Vidare pekade utredningen på förekomsten av kvittningsinvändningar i de aktuella målen. Utredningen noterade också det ovan anförda om att det inte sällan förekommer att en

hyresvärd vill framställa ersättningskrav gentemot en hyresgäst, dels för att denne utfört sådana åtgärder som 12 kap. 24 a § jordabalken ger rätt till men som minskat lägenhetens bruksvärde, dels för andra åtgärder som skadat lägenheten.

När bestämmelsen om hyresgästens ersättningsskyldighet vid minskat bruksvärde infördes anförde regeringen, som skäl för att lägga prövningen på hyresnämnden, att hyresgästens skadeståndsskyldighet inträder först när det konstaterats att lägenhetens bruksvärde har minskat till följd av åtgärden och att hyresnämnderna har till uppgift att i hyressättningsmålen bestämma lägenhetens bruksvärde (prop. 1974:150 s. 458).

Förarbetena ger också ledning för beräkning av ersättningen (a. prop. s. 489). Där anges att det torde vara mest ändamålsenligt att utgå från vad det kostar att återställa lägenheten i normalt skick. Om det dock visar sig att det förelåg ett reparationsbehov vid den tidpunkt då hyresgästen vidtog åtgärderna ska ersättningen till hyresvärden självfallet jämkas. Vidare framgår av förarbetena att i vissa fall då det inre underhållet varit starkt eftersatt bör jämkningen kunna leda till att någon ersättning inte alls utgår till hyresvärden.

Beräkningen av ersättningsskyldigheten är alltså densamma som i en vanlig skadeståndprocess. Dock föreligger den skillnaden att hyres- och arrendedomstolen i en tvist om ersättning för minskat bruksvärde först måste konstatera att bruksvärdet har minskat.

Sammantaget ser vi fördelar med att tvister om minskat bruksvärde prövas enligt rättegångsbalken. Vi föreslår därför att tvister enligt 12 kap. 24 a § jordabalken prövas på detta sätt.

Återbetalning av hyra

Vad sedan gäller tvister om återbetalning av hyra, har vi även beträffande dessa tvister övervägt om rättegångsbalken skulle kunna tillämpas. I dessa mål förekommer ganska ofta att den som hyr ut sin lägenhet i andra hand (hyresvärden) och krävs på återbetalning hävdar att hyresgästen på olika sätt skadat lägenheten eller möbler som hyrts tillsammans med lägenheten. Ersättning kan då begäras för detta eller att ett belopp dras av från det begärda återbetalningskravet. Medlingsvis kan nämnden ta upp en sådan fråga, men har ingen formell möjlighet att meddela beslut i frågan.

Ibland kan motkravet i och för sig sakna tillräcklig grund och det kan vara tveksamt om uthyraren skulle vilja driva kravet vid

domstol. I andra fall framstår det som en olägenhet att inte ett kvittningsyrkande eller en kvittningsinvändning kan prövas av hyresnämnden. Om rättegångsbalken i stället skulle tillämpas, kunde detta dock bli möjligt på motsvarande sätt som beträffande vårt förslag om tvister vad gäller ersättning för minskat bruksvärde.

Enligt vår mening skulle en tillämpning av rättegångsbalken på återbetalningskrav dock innebära att det enkla förfarandet vid hyresnämnden i fortsättningen skulle ersättas med ett tyngre förfarande. Vi ser inte att detta är en framkomlig väg för dessa typer av tvister. Med vårt förslag blir det dock möjligt att ta upp yrkanden om ersättning på grund av olika skador vid andrahandsuthyrning av möblerade lägenheter. Hyres- och arrendedomstolen har alltså behörighet att pröva sådana krav som särskilt mål, låt vara att detta enligt förslaget ska ske enligt rättegångsbalken.

5.3.4 Särskilt om bostadsförvaltningslagen

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen ska handlägga de judiciella frågorna i ärenden enligt bostadsförvaltningslagen. Hyres- och arrendedomstolen ska överta prövningen av en fråga om klander av förvaltarens redovisning från mark- och miljödomstolen. De tillsynsuppgifter som hyresnämnden har vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska föras över till länsstyrelsen.

Frågan om kompetensfördelning beträffande ärenden enligt bostadsförvaltningslagen behandlades av 1997 års hyreslagstiftningsutredning (SOU 1999:15 s. 294–296). Som utredningen konstaterade är det beträffande dessa ärenden inte fråga om en tvist i egentlig mening och regleringen kan inte heller anses avse rättskipning. Enligt utredningen är en tvångsförvaltning dock så ingripande att de frågor som rör beslut om tvångsförvaltning och därmed sammanhängande frågor bör prövas i domstol. Vi delar denna bedömning. De angivna frågorna bör därmed handläggas av hyres- och arrendedomstolarna.

Som framgått ovan utövar hyresnämnden, utöver de judiciella uppgifterna, även tillsyn över en tvångsförvaltning. Den tillsyn som nämnderna utövar i dag är visserligen i praktiken i många fall inte särskilt omfattande. Ett beslut om tvångsförvaltning är dock en mycket ingripande åtgärd eftersom den innebär att fastighetsägaren så gott som helt kopplas bort från förvaltningen av fastigheten. Enligt

vår bedömning måste därför en tvångsförvaltning även fortsättningsvis stå under tillsyn av en myndighet.

1997 års hyreslagstiftningsutredning konstaterade att det inte passar särskilt väl för domstolsverksamheten att utöva tillsyn över en förvaltning och att i stället ett särskilt tillsynsorgan självständigt bör ansvara för den löpande kontrollen av tvångsförvaltningen. Vi instämmer helt i denna bedömning. Vilken myndighet bör då ha denna tillsynsskyldighet? Enligt 1997 års hyreslagstiftningsutrednings förslag bör uppgiften ankomma på länsstyrelsen. Länsstyrelsen svarar för den statliga förvaltningen inom länet. Bland länsstyrelsens uppgifter ingår frågor om boende och folkhälsa (3 § förordningen [2007:825] med länsstyrelseinstruktion). Vidare utövar länsstyrelsen tillsyn i flera avseenden. Som 1997 års hyreslagstiftningsutredning konstaterade ter det sig med beaktande av länsstyrelsens ordinarie verksamhet därför lämpligt att lägga tillsynen på denna myndighet. Vi föreslår därför att tillsyn över en tvångsförvaltning ska utövas av den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde fastigheten helt eller delvis ligger. I 27 § bostadsförvaltningslagen bör länsstyrelsens grundläggande skyldigheter och befogenheter vid utövade av tillsynen anges.

Enligt vårt förslag ska alltså de judiciella frågorna handläggas av hyres- och arrendedomstolen medan länsstyrelsen ska utöva tillsyn över en tvångsförvaltning. Till de judiciella frågorna hör beslut om förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning, utseende av förvaltare samt uppgiften att under pågående förvaltning entlediga och utse ny förvaltare. Liksom 1997 års hyreslagstiftningsutredning anser vi att domstolen inte ex officio, utan endast efter begäran, bör kunna entlediga och utse ny förvaltare. Bland hyres- och arrendedomstolens uppgifter bör också ingå att bestämma arvode till förvaltaren, lämna tillstånd till förvaltaren att inteckna fastigheten eller ta upp lån mot säkerhet i fastigheten samt lämna fastighetsägaren tillstånd att ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och inteckna denna. Hyres- och arrendedomstolen bör vidare få ålägga fastighetsägaren att betala ut medel för förvaltningen, bestämma skälig ersättning för utrymme denne använder, meddela beslut om avflyttning samt förordna om uppskov med avflyttningen. Dessutom bör det bland hyres- och arrendedomstolens uppgifter ingå att hantera frågor beträffande fastighetsägarens skyldighet att lämna förvaltaren upplysningar och handlingar som behövs för förvaltningen.

En fråga som tangerar tillsynsuppgiften är frågan om fastighetsägarens rätt att få ta del av räkenskapsmaterialet. Liksom 1997 års

hyreslagstiftningsutredning noterar vi att frågan rör fastighetsägarens rätt att ta del av egendom som fortfarande tillhör honom och att prövningen av frågan därför bör tillkomma en domstol.

De övriga ärenden enligt bostadsförvaltningslagen som hyresnämnden i dag handlägger bör ingå i tillsynsskyldigheten. Med vårt förslag ska dessa i stället ankomma på länsstyrelsen. Som ett led i hyresnämndens tillsyn kan nämnden i dag meddela föreskrifter. 1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog att befogenheten att meddela föreskrifter bör skiljas från tillsynen och i stället ankomma på domstol. Skälen till förslaget var bl.a. en följd av utredningens förslag om att beslut av tillsynsorganet inte bör kunna överklagas. Enligt utredningen bör beslut om föreskrifter för förvaltningen kunna överprövas på samma sätt som andra beslut enligt bostadsförvaltningslagen och därmed tillkomma domstolen. Vi delar denna bedömning och anser alltså att uppgiften att besluta om föreskrifter för förvaltningen ska ingå bland hyres- och arrendedomstolens uppgifter.

Liksom 1997 års hyreslagstiftningsutredning anser vi att länsstyrelsen bör ges behörighet att begära att föreskrifter för förvaltningen ska meddelas eller att gamla föreskrifter ska upphävas. Länsstyrelsen bör även ges tillfälle att yttra sig i frågor med anknytning till förvaltningen som exempelvis valet av förvaltare, och även underättas om vissa beslut. Vidare delar vi utredningens bedömning om att länsstyrelsen ska ges rätt att överklaga domstolens beslut som rör utseende av förvaltare, föreskrifter för förvaltningen, tiden för förvaltning samt arvode till förvaltaren.

I dag får en fastighetsägare som vill klandra förvaltarens redovisning väcka talan vid mark- och miljödomstolen. Enligt vår bedömning bör denna fråga fortsättningsvis i stället handläggas av hyres- och arrendedomstolen. Handläggningen bör vid hyres- och arrendedomstolen liksom vid mark- och miljödomstolen följa rättegångsbalken.

I dag prövar mark- och miljödomstolen också frågan om inlösen av en fastighet som är ställd under tvångsförvaltning men där förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås. Som vi tidigare noterat handlägger mark- och miljödomstolen även andra expropriationsmål. Det är därför enligt vår bedömning inte lämpligt att flytta över prövningen av frågan om inlösen till hyres- och arrendedomstolen utan denna fråga bör även framöver ankomma på mark- och miljödomstol att pröva.

6 Delegation

6.1 Gällande rätt

6.1.1 Inledning

Med att delegera avses i detta sammanhang att arbetsuppgifter som en domare eller ett hyresråd annars skulle ha utfört överlämnas till en sekreterare, beredningsjurist eller notarie. Rättegångsbalken möjliggör delegation av åtgärder, som avser endast beredandet av ett mål, åt annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet. En motsvarande bestämmelse om delegation finns i nämndlagen. Bestämmelserna medger korsvis delegation, dvs. det är möjligt att delegera åt en anställd vid en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten att vidta beredande åtgärder vid tingsrätten och vice versa.

Närmare föreskrifter om delegation finns i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion och i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion. Enligt bestämmelser i de båda instruktionerna är det möjligt att delegera även handläggande (inklusive avgörande) av vissa mål- och ärendetyper till en tingsnotarie eller notariemeriterad beredningsjurist. För tingsrätternas del, men inte nämndernas, är sådan delegation i några fall också möjlig till andra anställda.

Såvitt avser delegation av beredande åtgärder skiljer sig utformningen av bestämmelserna åt mellan de båda instruktionerna. Enligt tingsrättsinstruktionen är utgångspunkten att samtliga åtgärder för beredningen av mål och ärenden samt åtgärder som rätten är skyldig att utföra efter målets eller ärendets avgörande kan delegeras. Det finns dock en katalog som anger en lång rad undantag för åtgärder som inte får delegeras. Hyresnämndsinstruktionen räknar i stället uttryckligen upp vilka beredande åtgärder som får delegeras. Beträffande delegation av handläggande av mål och ärenden anges i båda instruktionerna vilka mål- och ärendetyper som kan delegeras. Gene-

rellt är möjligheten till delegation större för tingsrätterna än för hyresnämnderna.

I följande avsnitt redogör vi för delegationsbestämmelsernas närmare innehåll.

6.1.2 Hyres- och arrendenämnden

I 15 § hyresnämndsinstruktionen finns bestämmelser om delegation av beredande uppgifter. Enligt bestämmelsen får chefen för hyresnämnden förordna den som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden att på eget ansvar utföra följande uppgifter:

1. svara för skriftväxling och begära in kompletteringar som följer av föreskrifter i lagar och andra författningar,
2. underteckna och expediera kallelser, förelägganden, förordnanden och andra meddelanden,
3. underteckna och expediera skrivelser, underrättelser, kungörelser och uppgifter som hyresnämnden ska utfärda eller avge i samband med beslut,
4. fullgöra hyresnämndens uppgifter i samband med delgivningar,
5. förordna tolk, och
6. besluta om ersättning enligt förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m., och om ersättning till tolkar.

Det kan noteras att bestämmelsen inte ger utrymme för att delegera åtgärden att överlämna ett ärende till hovrätten efter en prövning av om ett överklagande har kommit in i rätt tid. Ett förordnande enligt föreskriften innefattar inte heller behörighet att bevilja en part anstånd med att vidta en viss åtgärd, t.ex. att inkomma med ett yttrande. Dessa åtgärder är möjliga att delegera vid tingsrätten, dock inte åtgärden att avvisa ett överklagande som har kommit in för sent.

Härutöver har chefen för hyresnämnden rätt att i vissa begränsade fall förordna en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist, som har tillräcklig kunskap och erfarenhet, att tjänstgöra som ordförande i hyresnämnden (15 a § hyresnämndsinstruktionen). Förordnandet kan avse företagande av förberedande åtgärd, pröv-

ning av en fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt handläggning av ett överklagande. Bestämmelsen ger också möjlighet att delegera prövningen av vissa ärendetyper i sak. Det gäller dock bara i ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd och dispenser enligt arrendelagstiftningen och endast i sådana fall där prövningen är enkel. Rent allmänt får delegation till tingsnotarie eller notariemeriterad beredningsjurist inte avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet.

6.1.3 Tingsrätten

Enligt 16 § tingsrättsinstruktionen får lagmannen förordna den som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid tingsrätten eller vid en förvaltningsrätt eller en hyresnämnd på samma ort som tingsrätten att vidta åtgärder för beredningen av mål och ärenden samt åtgärder som rätten är skyldig att utföra efter målets eller ärendets avgörande. För sådana åtgärder ansvarar den förordnade.

Bestämmelsen ger alltså en möjlighet att generellt delegera beredande uppgifter. I bestämmelsens andra stycke anges dock en lång rad åtgärder som ett delegationsförordnande inte får avse. Bland undantagen kan nämnas att leda sammanträde, att besluta om att utfärda stämning i dispositiva mål, att besluta i frågor om inhibition, att meddela interimistiska beslut och beslut som går att överklaga särskilt på annan grund än enligt 49 kap. 7 § rättegångsbalken samt att besluta om avvisning av bevisning. Ett par av undantagen gäller inte för tingsnotarier eller för notariemeriterade beredningsjurister. Dessa personalkategorier kan t.ex. ges behörighet att utfärda stämning i dispositiva mål.

Enligt 16 § andra stycket 16 tingsrättsinstruktionen får ett förordnande inte avse uppgiften att vidta andra åtgärder som innefattar frågor som är svåra, av annan orsak kräver särskild erfarenhet eller i övrigt är av sådant slag att de bör förbehållas domare. Om det uppkommer en fråga av sådant slag ska den som förordnats genast anmäla frågan för den som ansvarar för målet eller ärendet (16 § fjärde stycket tingsrättsinstruktionen).

I 17 § tingsrättsinstruktionen finns en bestämmelse som möjliggör delegation av handläggningen (inklusive avgörandet) av vissa ärendetyper till anställd vid tingsrätten som har tillräcklig kunskap och erfarenhet. Bestämmelsen gäller alltså för såväl sekreterare som

notarier och beredningsjurister men är begränsad till tingsrättens personal. Paragrafen saknar motsvarighet i hyresnämndsinstruktionen.

De ärendetyper som bestämmelsen avser är ärenden om avträdande av egendom till förvaltning av boutredningsman samt förordnande av boutredningsman, ärenden om entledigande av boutredningsman sedan denne slutfört sitt uppdrag samt ärenden om förordnande av bodelningsförrättare eller skiftesman vid arvskifte. Förordnanden får endast avse ärenden som kan avgöras av en lagfaren domare. För andra anställda än notarier eller notariemeriterade beredningsjurister finns vissa ytterligare begränsningar.

Vidare föreskriver bestämmelsen att förordnanden inte medför behörighet att ompröva beslut enligt 34 § ärendelagen eller att meddela interimistiska beslut. Förordnanden för tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister får inte avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Förordnanden för övriga anställda får bara avse enkla ärenden.

I 18 § tingsrättsinstruktionen finns en bestämmelse som gäller delegation till tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister av handläggningen (inklusive avgörandet) av vissa mål- och ärendetyper. I en lång katalog anges uttryckligen vilka mål- och ärendetyper som kan delegeras. Bland måltyperna kan nämnas vissa brottmål där det inte finns anledning att döma till annan påföljd än böter samt mål om äktenskapsskillnad, vårdnad om barn och barns boende, om målet har inletts genom en gemensam ansökan och därefter inte har blivit tvistigt. Tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister kan också förordnas att handlägga konkursärenden och ärenden om felparkeringsavgift. Förordnandet får också avse övriga domstolsärenden under förutsättning att ärendena kan avgöras av en lagfaren domare och inte är tvistiga. Notarier och notariemeriterade beredningsjurister får också förordnas att handlägga vissa s.k. förenklade tvistemål, dispositiva tvistemål vid förberedelse och vid huvudförhandling i s.k. förenklad form, ärenden om bevisupptagning samt att pröva ett yrkande om äktenskapsskillnad utan huvudförhandling. Vidare får förordnandet avse åtgärderna att skriva av mål, att meddela tredskodom, att meddela dom i anledning av talan som medgivits eller eftergivits samt att stadfästa en förlikning.

Precis som beträffande 17 § tingsrättsinstruktionen medför förordnanden enligt 18 § tingsrättsinstruktionen inte behörighet att ompröva beslut enligt 34 § ärendelagen. Förordnanden enligt 18 § får inte heller avse mål eller ärenden som är omfattande eller svåra

eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet (18 § tredje stycket). När en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist handlägger brottmål vid huvudförhandling ska nämndemän alltid delta i avgörandet.

6.2 Tidigare förslag om utökad delegation

I en promemoria till Justitiedepartementet år 2001 – Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna – föreslog BAHS bl.a. att det skulle införas en möjlighet att delegera beredande uppgifter till nämndsekreterare och att 15 § hyresnämndsinstruktionen skulle anpassas till vad som gäller enligt 16 § tingsrättsinstruktionen. BAHS föreslog vidare att det skulle införas en möjlighet att delegera även avgörandet av vissa ärenden till nämndsekreterare med tillräcklig kunskap och erfarenhet. De ärendetyper som BAHS avsåg var godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd och dispenser enligt arrendelagstiftningen. BAHS ansåg att det också borde vara möjligt att delegera en fråga om avskrivning av ett ärende efter återkallelse, om i ärendet inte förekommer yrkande om ersättning för kostnader.

Regeringen behandlade promemorian i propositionen *En effektivare prövning av hyres- och arrendeärenden* (prop. 2005/06:10). Där föreslog regeringen att det skulle införas en möjlighet att delegera beredande uppgifter till kanslipersonal. Regeringen noterade att flera remissinstanser hade invänt mot promemorians förslag om att rätten att avgöra vissa ärenden skulle kunna delegeras till sekreterare. Enligt regeringen borde beslut som innebär att ett ärende avgörs, i vart fall tills vidare, förbehållas ordförande. Förslaget ledde till lagstiftning och regeringen meddelade föreskrifter om delegation med den lydelse bestämmelserna har i dag.

I en skrivelse till Justitiedepartementet i maj 2006 (dnr Ju 2006/4395/DOM) gjorde chefen för Hyresnämnden i Stockholm, på uppdrag av ledamöterna för hyresnämnderna i BAHS, en framställning om utökad delegation för jurister som tjänstgör vid nämnderna. Det anfördes att det knappast var intressant för en hyresnämnd att anställa tingsnotarier eller beredningsjurister om det inte var möjligt att erbjuda mer kvalificerade arbetsuppgifter än vad regelverket medger. I skrivelsen påpekades att angiven kategori av jurister kan tveka inför en anställning mot bakgrund av arbetsuppgifternas karaktär. Det anfördes också att en verksamhetsutveckling med för-

stärkt beredningsorganisation förutsätter förändringar i möjligheten att delegera. Enligt skrivelsen borde tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister få behörighet att handlägga och tillsammans med intresseledamöter fatta beslut i enstaka enklare ärenden. Som exempel på enklare ärenden angav man okomplicerade förlängningsärenden och ärenden om åtgärdsföreläggande. Enligt förslaget borde den angivna kategorin jurister också få behörighet att leda förberedelser.

Skrivelsen innehöll också ett förslag om att sekreterare med juristexamen men som varken är notarier eller notariemeriterade skulle omfattas av delegationsmöjligheten i 15 a § hyresnämndsinstruktionen, dvs. den möjlighet till delegation som rådande regelverk medger till notarier och notariemeriterade jurister. Förslaget har inte lett till lagstiftning men skrivelsen har överlämnats till denna utredning för övervägande.

Frågan om utökad delegation behandlades också i Domstolsverkets *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna*. Projektgruppen uttalade att inriktningen borde vara att nämndsekreterare skulle kunna förordnas att fatta beslut främst i vissa mer rutinbetonade ärenden om avstående från besittningsskydd samt om avskrivning av vissa ärenden där avskrivningsbeslutet har begränsade rättsverkningar. Förslaget förutsatte dock en lagändring och enligt rapporten borde en sådan övervägas ytterligare i samband med en allmän översyn av nämndlagen som projektgruppen också föreslog. I rapporten föreslog man däremot att bestämmelsen om delegation av beredande uppgifter i 15 § hyresnämndsinstruktionen skulle få en utformning som motsvarade bestämmelsen i tingsrättsinstruktionen.

Projektgruppen föreslog vidare att möjligheten till delegation åt beredningsjurister utan notariemeritering skulle öka på så sätt att de gavs möjlighet att som ordförande handlägga och avgöra vissa ärenden på eget ansvar. Enligt förslaget skulle även denna juristkategori omfattas av bestämmelsen i 15 a § hyresnämndsinstruktionen. Vidare föreslog man en utvidgning av området för vilka frågor och ärenden som kan bli föremål för delegation enligt 15 a § hyresnämndsinstruktionen. Enligt förslaget borde tingsnotarier och beredningsjurister – oavsett om de är notariemeriterade eller inte – kunna ges förordnanden att handlägga också bl.a. ärenden som inte är tvistiga, ärenden om blockuthyrning samt vissa frågor om hembud som har en mer expeditionell karaktär.

Slutligen föreslog projektgruppen en utökad delegation till tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister i en ny bestämmelse, 15 b § hyresnämndsinstruktionen. Enligt förslaget borde dessa juristkategorier kunna förordnas att på eget ansvar handlägga ärenden, som inte avgörs genom skiljedom, om parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller. Vidare föreslog man att en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist borde kunna förordnas att delta som lagfaren ledamot i sådana ärenden som avses i 5 a § nämndlagen, dock inte som ordförande. Inget av förslagen har lett till lagstiftning.

6.3 Överväganden och förslag

Förslag: Tingsrättsinstruktionen blir tillämplig även för handläggningen av ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt. En möjlighet att delegera avgörandet av ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet och lokal till även andra anställda än notarier och notariemeriterade beredningsjurister ska införas. Vidare ska införas en generell rätt att delegera avgörandet av ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt till notarier och notariemeriterade beredningsjurister, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller samt avgörandet sker utan deltagande av särskilda ledamöter.

6.3.1 Allmänna överväganden

Enligt vårt förslag ska särskilda hyres- och arrendedomstolar bildas inom tingsrätterna. Dessa ska bl.a. handlägga de mål om hyra, arrende och bostadsrätt som de allmänna domstolarna handlägger i hittillsvarande ordning. Beträffande dessa mål gäller redan delegationsbestämmelserna i tingsrättsinstruktionen. Vi föreslår inga ändringar i detta avseende.

Som en följd av vårt förslag att avskaffa hyres- och arrendenämnderna kommer hyresnämndsinstruktionen att upphävas. I stället blir tingsrättsinstruktionen tillämplig även för den verksamhet som tidigare bedrevs vid nämnderna. Frågan är då dels om det behöver införas några särregler för denna verksamhet i tingsrättsinstruktionen, dels om det finns skäl att öka möjligheten att delegera handlägg-

ningen (inklusive avgörandet) av ärenden som rör hyra, arrende och bostadsrätt.

Regeringen uttalade i den tidigare omnämnda handlingsplanen för reformeringen av domstolsväsendet (skr. 1999/2000:106 s. 21 f.) att uppgifter som inte kräver domares medverkan bör delegeras i syfte att renodla domarrollen och att skapa stimulerande arbetsuppgifter för andra anställda vid domstolarna. Vidare uttalade regeringen att när det rör kvalificerade juridiska frågor bör delegation från ordinarie domare kunna ske till notarier och andra jurister och när det gäller arbetsmoment i övrigt bör delegationen från domarna också kunna ske till domstolssekreterare eller annan lämplig personal. Enligt handlingsplanen är det inget som hindrar att enklare mål och ärenden avgörs av andra jurister än ordinarie domare vid domstolen. Regeringen noterade att en viktig uppgift för lagmannen är att säkerställa att den till vilken uppgiften delegeras också har förutsättningar att utföra den på ett kompetent och korrekt sätt. Våra överväganden görs mot denna bakgrund.

Som framgått ovan har det tidigare framförts önskemål om att öka möjligheten till delegation åt anställda vid nämnden som har juristexamen men som varken är notarier eller notariemeriterade. Tingsrättsinstruktionen skiljer mellan delegation åt tingsnotarie och notariemeriterad beredningsjurist respektive övriga anställda. I delegationshänseende intar således jurister utan notarieerfarenhet ingen särställning. Det kan visserligen eventuellt finnas skäl att rent generellt överväga frågan om en utökad delegation till jurister som varken är eller har varit notarier. Detta låter sig naturligtvis inte göras inom ramen för denna utredning. Vid våra fortsatta överväganden utgår vi därför från tingsrättsinstruktionens systematik, dvs. att möjligheten till mer långtgående delegation till jurist förutsätter att juristen är antingen notarie eller notariemeriterad.

6.3.2 Delegation till sekreterare, notarier och beredningsjurister

Beredande åtgärder

Beträffande delegation av beredande åtgärder kommer med vårt förslag 16 § tingsrättsinstruktionen bli tillämplig även för hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden. Sekreterare och andra anställda kan alltså ges behörighet att vidta samtliga beredande åtgärder samt

åtgärder som rätten är skyldig att utföra efter ärendets avgörande, med undantag för de åtgärder som uttryckligen anges i bestämmelsens andra stycke. Vi har inte sett något behov av att i andra stycket införa ytterligare undantag för åtgärder just hänförliga till hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden.

Handläggning (inklusive avgörande) av ärenden

I 17 § tingsrättsinstruktionen finns en bestämmelse som möjliggör delegation av handläggningen av vissa ärendetyper till anställda ur samtliga personalkategorier, under förutsättning att den anställda har tillräcklig kunskap och erfarenhet. Frågan är om det på hyres- och arrendeområdet finns sådana ärendetyper som lämpar sig för delegation till såväl sekreterare som notarier och beredningsjurister.

Det är naturligt att som utgångspunkt för övervägandena titta på de kategorier av ärenden som i dag är möjliga att delegera till notarier och notariemeriterade beredningsjurister. Två av dessa ärendetyper är ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet respektive lokal. Dessa ärendetyper är mycket frekventa och står tillsammans för cirka hälften av ärendena hos nämnderna. I ärendena ansöker parterna om nämndens godkännande av en av dem ingången överenskommelse. Ärendena är alltså inte tvistiga. Ansökan görs på ett av hyresnämnderna fastställt formulär. Detta innehåller en förtryckt överenskommelse men det är också möjligt för parterna att i formuläret själva formulera villkoren för ett avstående från besittningsskyddet. I den absoluta merparten av ärendena är prövningen mycket enkel. Om hyresvärden och hyresgästen har angett något av de i formuläret angivna förhållandena, godkänns överenskommelsen regelmässigt av hyresnämnden. Det har inom nämnderna utarbetats en praxis för bedömningen av typfallen av dessa ärenden.

I vissa fall gäller en överenskommelse om avstående från besittningsskydd även utan nämndens godkännande. Man skulle i och för sig kunna överväga om det inte i ytterligare fall skulle vara möjligt att begränsa kravet på nämndens godkännande av sådana överenskommelser. Ett sådant förslag skulle kräva ändringar i den materiella rätten och ligger därmed i princip utanför vårt uppdrag.

Enligt vår bedömning lämpar sig dock en hel del ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd avseende både bostadslägenhet och lokal väl för delegation även till

andra anställda än notarier och notariemeriterade beredningsjurister. Ärendetyperna bör därför tas med i uppräkningsavsnittet i 17 § tingsrättsinstruktionen. Andra än tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister bör dock inte ges behörighet att avslå en sådan ansökan. En bestämmelse om detta bör tas in i 17 § andra stycket tingsrättsinstruktionen.

En mindre andel av ärendena om avstående från besittningsskydd är av mer komplicerat slag och kräver ingående överväganden. Dessa ärenden är naturligtvis inte lämpliga att delegera. I dag gäller enligt 15 a § hyresnämndsinstruktionen att delegation får avse endast ärenden där prövningen är enkel. I 17 § fjärde stycket tingsrättsinstruktionen föreskrivs att förordnanden för tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister inte får avse ärenden som är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet medan förordnanden för övriga anställda bara får avse enkla ärenden. Enligt vår bedömning är det lämpligt att samma inskränkningar i möjligheten att delegera gäller även för avståendeärendena. Det blir en fråga för den enskilda domstolen att i arbetsordningen, i rutinbeskrivningar eller genom särskilda förordnanden i enskilda fall specificera vilka typfall som kan delegeras.

En annan ärendekategori som notarier och notariemeriterade beredningsjurister enligt gällande rätt har behörighet att handlägga är ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen. Till skillnad från ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd ger dessa ärenden oftare upphov till mer komplicerade överväganden. Ärendena förekommer inte heller alls med samma frekvens, vilket gör det svårare för den anställde att få tillräcklig erfarenhet. Enligt vår bedömning bör delegation av denna ärendetyp därför även fortsättningsvis förbehållas tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister. Se mer om detta nedan.

Som framgått har man från nämnderna hemställt om att sekreterare bör kunna ges behörighet att under vissa förutsättningar skriva av ett ärende efter återkallelse. En sådan rätt till generell delegation av avskrivningsbeslut skulle gå längre än vad som är möjligt vid tingsrätt. Enligt vår bedömning framstår det inte som motiverat att införa en sådan delegationsrätt för just hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden.

6.3.3 Delegation till notarier och notariemeriterade beredningsjurister

I dag regleras delegationsrätten för notarier och notariemeriterade beredningsjurister i 15 a § hyresnämndsinstruktionen. Utgångspunkten bör vara att den nu gällande delegationsrätten inte inskränks. Vi inleder därför med att överväga vilka ändringar i tingsrättsinstruktionen som krävs för att i stort bibehålla delegationsmöjligheten oförändrad. Som framgått har delegationsbestämmelserna dock fått delvis olika utformningar i tingsrättsinstruktionen respektive hyresnämndsinstruktionen. Redan i dag är delegationsbestämmelserna i tingsrättsinstruktionen relativt svåröverskådliga. Det kan därför bli nödvändigt med mindre inskränkningar i gällande delegationsmöjligheter för att inte ytterligare komplicera bestämmelserna.

Av 15 a § hyresnämndsinstruktionen följer bl.a. en rätt att delegera företagande av förberedande åtgärd. Även 16 § tingsrättsinstruktionen innefattar en rätt till generell delegation av beredande åtgärder. Det är rimligt att samma begränsningar i delegationsrätten gäller för ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt som för övriga mål och ärenden vid tingsrätten.

Vidare kan ett förordnande enligt 15 a § första stycket 1 hyresnämndsinstruktionen medföra rätt att pröva en fråga om avvisning av en ansökan. Tingsrättsinstruktionen ger endast en begränsad rätt att delegera prövningen av en fråga om avvisning av en ansökan. Att i tingsrättsinstruktionen införa en generell rätt för notarier och notariemeriterade beredningsjurister att pröva frågan om avvisning beträffande ansökningar i samtliga ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt framstår därför inte som lämpligt. I detta avseende innebär vårt förslag alltså en inskränkning av delegationsrätten enligt gällande rätt.

Av 15 a § första stycket 1 hyresnämndsinstruktionen följer att ett förordnande också kan avse åtgärden att skriva av ett mål. Enligt 18 § första stycket 12 tingsrättsinstruktionen får en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist skriva av ett tvistemål. I 18 § första stycket 7 finns en föreskrift som ger rätt att delegera handläggningen av samtliga domstolsärenden som kan avgöras av en lagfaren domare och som inte är tvistiga. Behörighet att skriva av ett ärende efter återkallelse torde kunna grunda sig på sistnämnda bestämmelse.

Enligt 15 a § första stycket 1 hyresnämndsinstruktionen kan en notarie eller en notariemeriterad beredningsjurist i dag förordnas

att handlägga ett överklagande. I 16 § första stycket tingsrättsinstruktionen finns en bestämmelse som möjliggör delegation av åtgärder som rätten är skyldig att utföra efter målets eller ärendets avgörande. Häri ingår dock inte åtgärden att avvisa ett överklagande som har kommit in för sent. Enligt vår bedömning saknas det behov av särregler i detta avseende för hyres-, arrende- och bostadsrätts tvister.

I 15 a § första stycket 2 hyresnämndsinstruktionen anges de ärenden som en tingsnotarie eller en notariemeriterad beredningsjurist är behörig att pröva i sak, dvs. ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen samt ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet och lokal. Som framgått ovan föreslår vi att ärenden om avstående från besittningsskydd ska kunna delegeras även till andra anställda än notarier och notariemeriterade beredningsjurister och att en delegationsbestämmelse härom ska tas in i 17 § tingsrättsinstruktionen. Ärenden om dispenser avgörs vanligen av en lagfaren domare och är inte tvistiga. Därmed skulle ärendetypen även utan ytterligare reglering falla in under 18 § första stycket 7 tingsrättsinstruktionen.

Slutsatsen är alltså att det sannolikt inte är nödvändigt att göra några förändringar i 18 § tingsrättsinstruktionen för att i princip behålla delegationsrätten till notarier och notariemeriterade beredningsjurister intakt, om man bortser från behörigheten att avvisa en ansökan.

Vi övergår nu till att överväga frågan om det bör ske någon utvidgning av delegationsrätten till notarier och notariemeriterade beredningsjurister. Som framgått har det från nämndernas sida framförts önskemål om en sådan utökad delegation. Inledningsvis kan vi konstatera att det redan med stöd av 18 § första stycket 7 tingsrättsinstruktionen skulle vara möjligt att delegera samtliga ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt som kan avgöras av en lagfaren domare och som inte är tvistiga. En förutsättning för delegation är givetvis att ärendet inte är omfattande eller svårt eller av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Frågan är vad som bör gälla för sådana ärenden som är tvistiga.

Tingsrättsinstruktionen ger formellt sett i en del avseenden ganska vida ramar för möjligheten att delegera även tvistiga mål till notarier och notariemeriterade beredningsjurister. En begränsande faktor är dock stadgandet i 18 § tredje stycket tingsrättsinstruktionen som anger att förordnandet inte får avse mål eller ärenden som

är omfattande eller svåra eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet.

Vi har tidigare konstaterat att merparten av hyres- och arrendeärendena är så särpräglade att det finns starka skäl för en specialisering. I en mycket stor andel av de tvistiga ärendena bör alltså någon delegation av avgöranderätten inte vara aktuell. Även på hyres-, arrende- och bostadsrättsområdet kan det dock enligt vår bedömning finnas tvistiga ärenden som skulle lämpa sig väl för delegering utan att rättssäkerheten skulle riskeras.

I de tidigare nämnda förslagen om utökad delegation har man nämnt okomplicerade förlängningsärenden och ärenden om åtgärdsföreläggande som exempel på ärenden som bör kunna delegeras. Ytterligare exempel går att hitta, som tvister om byte och andrahandsupplåtelse samt medlemskap i bostadsrättsförening. Enligt vår bedömning är det dock mest lämpligt att inte i tingsrättsinstruktionen specificera vilka dessa ärendetyper är utan i stället införa en generell möjlighet att delegera avgörandet av ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt till notarier och notariemeriterade beredningsjurister. En sådan i och för sig vid delegationsrätt kräver dock begränsande faktorer för att motverka att en olämplig delegation sker.

Som har framgått får delegation enligt tingsrättsinstruktionen inte ske av ärenden som är svåra eller omfattande eller som av någon annan orsak kräver särskild erfarenhet. Enligt vår bedömning bör det för ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt uttryckligen anges att prövningen ska vara enkel. En ytterligare förutsättning bör vara att delegation är lämplig med hänsyn till vad ärendet gäller.

Frågan är om det bör vara möjligt att förordna en notarie eller beredningsjurist att döma tillsammans med särskilda ledamöter. Som vi har noterat i avsnitt 4.2.1 kan det vara till stor fördel för spelet mellan en intresseledamot (enligt vårt förslag särskild ledamot) och en lagfaren ledamot att även den senare har god erfarenhet av och goda kunskaper inom det aktuella rättsområdet. På så sätt kan man också motverka risken för att den särskilda ledamotens uppfattning i en viss fråga alltför okritiskt godtas av den lagfarne domaren. Av naturliga skäl kommer en notaries möjlighet att skaffa sig stor erfarenhet av aktuellt ämnesområde att vara begränsad. Detta talar emot att en notarie ges behörighet att döma tillsammans med särskilda ledamöter. Vidare är ärenden där det finns behov av särskilda ledamöter generellt sett mer komplicerade och skälighetsbedömningar är mer vanliga i dessa ärenden än i ärenden som avgörs av en lagfaren domare ensam. Kopplingen till rättens sammansätt-

ning skulle alltså vara en begränsande faktor för delegationsmöjligheten. Vår bedömning är därför att notariet och notariemeriterade beredningsjurister inte bör kunna ges behörighet att döma tillsammans med särskilda ledamöter.

Den närmare avgränsningen av lämpliga ärenden får alltså göras av den enskilda tingsrätten. En del klara typfall kan säkerligen anges generellt i arbetsordningar eller rutindokument. I övriga fall får en individuell prövning ske av ärendets karaktär. Här är det som vi tidigare har noterat viktigt att lagmannen säkerställer att den till vilken en uppgift delegeras också har förutsättningar att utföra den på ett kompetent och korrekt sätt. En mycket erfaren och kunnig beredningsjurist bör givetvis kunna anförtros mer komplicerade ärenden än en notarie som är relativt ny.

7 Ett moderniserat förfarande

7.1 Vårt uppdrag

I vårt uppdrag ingår utöver organisationsfrågan att, oavsett vilken organisationsform som föreslås, överväga och lämna förslag till en modernisering av den förfarandereglering som gäller för prövningen av hyres- och arrendetvister. Direktiven nämner några av de förbättringsförslag som framgår ur Domstolsverkets rapport från år 2009 om utvärderingen av verksamheten vid nämnderna. I rapporten föreslår man att nämndlagen ska ses över i syfte att skapa en mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendetvisterna, bl.a. genom införande av en möjlighet till dokumentation genom ljud- och bildupptagning samt genom krav på prövningstillstånd i hovrätten.

I detta kapitel behandlar vi inledningsvis hur förfarandet för prövning av hyres- och arrendetvister rent allmänt bör regleras. Därefter tar vi upp en del frågor som rör överklagandet av hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden. I de därpå följande avsnitten behandlar vi specifika processrättsliga frågor som t.ex. rättens sammanfattning samt olika kostnadsfrågor.

7.2 Utformning av förfaranderegleringen

7.2.1 Allmänna utgångspunkter vid utformningen av förfaranderegleringen

I kapitel 5 presenterar vi våra förslag i frågan om den framtida kompetensfördelningen mellan hyres- och arrendedomstolarna och tingsrätterna. Som framgått har vi redan i det sammanhanget övervägt frågan om tillämplig processlag. Frågorna är nämligen nära förknippade med varandra. I detta avsnitt redovisar vi de allmänna utgångspunkter som ligger till grund för våra överväganden och

förslag i frågan om hur förfarandet för prövningen av hyres- och arrendetvister bör utformas.

Regler om processen i hyres- och arrendenämnderna finns huvudsakligen i nämndlagen. Förvaltningslagen (1986:223) är subsidiärt tillämplig. Med vårt förslag ska hyres- och arrendenämndernas verksamhet föras över till nybildade särskilda hyres- och arrendedomstolar, vilka även ska ta över prövningen av de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som tingsrätterna handlägger i dag. Nämndlagen kommer med vårt förslag att upphävas.

Olika alternativ för utformningen av den framtida förfaranderegleringen för prövning av hyres- och arrendetvister är tänkbara. En variant är att ta in en fullständig förfarandereglering antingen i den särskilda lagen om hyres- och arrendedomstolar eller i jordabalken, bostadsrättslagen och övrig materiell lag som reglerar hyres-, arrende- och bostadsrättstvister. Ett annat alternativ är att som utgångspunkt låta något av de av de allmänna domstolarna vanligen tillämpade processrättsliga regelverken – rättegångsbalken eller ärendelagen – vara tillämpligt även vid handläggningen av hyres- och arrendetvister och i den särskilda lagen om hyres- och arrendedomstolar eller i den materiella rätten endast ta in behövliga särbestämmelser. Denna variant behöver inte innebära att samma processlagstiftning ska tillämpas för samtliga hyres-, arrende- och bostadsrättstvister.

Enligt vår uppfattning har alternativet att som utgångspunkt anknyta till befintlig processlag en stor fördel genom att tidigare och kommande lagstiftningsarbete beträffande den allmänna processrätten på ett naturligt och enkelt sätt skulle komma prövningen av hyres- och arrendetvister tillgodo. Som framgått har vi konstaterat att förfarandet för prövning av hyres- och arrendetvister redan i dag i ganska stor utsträckning påminner om det vid domstol. Vi bedömer därför att det är lämpligast att låta någon av de processlagar som tillämpas av allmän domstol som utgångspunkt vara tillämplig vid prövningen av respektive mål- eller ärendetyp. För att ge en bättre överskådlighet över systemet bör nödvändiga processuella särbestämmelser enligt vår uppfattning i princip tas in i den särskilda lagen om hyres- och arrendedomstolar i stället för att regleras i jordabalken, bostadsrättslagen etc. I vissa fall kan det dock vara lämpligare att låta sådana särregler även fortsättningsvis finnas kvar i den materiella rätten.

Vid allmän domstol är det som har framgått i huvudsak rättegångsbalken respektive ärendelagen som reglerar förfarandet i

samtliga mål och ärenden. Det är i flera avseenden stora skillnader mellan förfarandet enligt de båda processrättsliga regelverken. Utgångspunkten är att rättskipning i mer klassisk mening handläggs enligt rättegångsbalken medan annan rättsvård handläggs enligt ärendelagen (prop. 1995/96:115 s. 142). Det råder dock en flytande gräns mellan rättskipning och annan rättsvård.

1997 års hyreslagstiftningsutredning, som föreslog att nämndernas verksamhet skulle flyttas över till tingsrätterna respektive fastighetsdomstolarna, övervägde frågan om tillämplig processlag i SOU 1999:15 s. 171 ff. Redogörelsen nedan bygger i stora delar på de skillnader mellan processordningarna som utredningen noterade.

Enligt rättegångsbalken inleds ett tvistemål genom en stämningsansökan. Ett ärende vid tingsrätten inleds genom anmälan, ansökan, överklagande eller på annat sätt. Av förarbetena framgår att en ansökan enligt ärendelagen tillåts ha större brister än en stämningsansökan utan att avvisning sker (prop. 1995/96:115 s. 153).

Den handläggning som följer rättegångsbalken har vanligen muntliga inslag i form av huvudsakligen muntlig förberedelse och huvudförhandling. Handläggningen enligt ärendelagen är som regel skriftlig men det förekommer att domstolen håller sammanträde även i ärenden.

Rättegångsbalken bygger på omedelbarhetsprincipen och koncentrationsprincipen. Med omedelbarhetsprincipen avses att endast det som förekommit vid ett sammanträde är processmaterial medan koncentrationsprincipen innebär att processmaterialet normalt ska läggas fram vid ett sammanträde, nämligen huvudförhandlingen. Dessa principer tillämpas inte i ärenden utan här kan domstolen beakta dels vad som framgår av handlingarna i ärendet, dels vad som framkommit vid ett eventuellt sammanträde.

En annan skillnad mellan processlagarna är att kvittningsinvändningar i princip endast prövas i ett mål som handläggs enligt rättegångsbalken.

I både tvistemål och ärenden ska domstolen se till att målet respektive ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver och att inget onödigt dras in. Domstolen ska genom frågor och påpekanden avhjälpa otydligheter och ofullständigheter.

I 14 kap. rättegångsbalken finns regler om förening av mål. Förutsättningar för att mål ska få förenas är att målen har väckts vid samma domstol och att denna är behörig. Vidare ska samma rättegångsform vara tillämplig för målen (14 kap. 7 § första stycket rättegångsbalken).

Ärendelagen innehåller inga bestämmelser om gemensam handläggning av ärenden. Enligt förarbetena bör dock i många fall en gemensam handläggning kunna ske, om det är lämpligt. I viss utsträckning kan härvid reglerna i 14 kap. rättegångsbalken tjäna som vägledning. Ett mål enligt rättegångsbalken och ett ärende enligt ärendelagen kan inte handläggas gemensamt. Detta hindrar dock inte att de handläggs samtidigt (prop. 1995/96:115 s. 142).

Mot denna bakgrund redovisar vi i nästa avsnitt våra överväganden och förslag i frågan om tillämplig processlag för prövning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister.

7.2.2 Överväganden och förslag

Förslag: De tvister som förs över från tingsrätterna till hyres- och arrendedomstolarna ska, med några undantag, handläggas som mål. Även tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken ska handläggas som mål. Beträffande handläggningen av mål tillämpas, om inte annat följer av lagen om hyres- och arrendedomstolar, vad som är föreskrivet om tvistemål i allmän domstol.

Övriga tvister och frågor som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga utgör ärenden. Vid handläggningen av ärenden tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, om inte annat föreskrivs.

Hänvisningar till tillämplig processlag anges i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar. I samma lag tas en del processuella särbestämmelser för handläggningen av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister in.

Tvister som förs över från tingsrätt till hyres- och arrendedomstol

Som har framgått av kapitel 5 föreslår vi att prövningen av de tvister som tingsrätten handlägger och som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande, med några undantag, ska föras över till hyres- och arrendedomstolarna. I dag handläggs de allra flesta av dessa tvister enligt rättegångsbalken. Som vi har närmare redovisat i kapitel 5 bedömer vi att rättegångsbalken även framöver som utgångspunkt ska tillämpas vid handläggningen av dessa tvister. Detta gäller

också för prövning av klander av förvaltarens redovisning enligt 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), som hyres- och arrendedomstolen övertar från mark- och miljödomstolen. Tvisterna ska alltså handläggas som *mål*.

Hyres- och arrendedomstolen kommer med vårt förslag att ta över överprövningen av länsstyrelsens beslut dels i ett ärende om deposition enligt 8 kap. 12 a § eller 12 kap. 21 § jordabalken, dels i ett ärende enligt 9 kap. 24 § jordabalken. Tingsrättens handläggning följer ärendelagen. Enligt vår bedömning bör så vara fallet även framöver. Vi föreslår därför att dessa tvister ska handläggas som *övrigt ärende*.

Nuvarande nämndärenden i hyres- och arrendedomstolen

De nuvarande nämndärendena rör i stor utsträckning rättskipning, vilket talar för att handläggningen bör följa rättegångsbalken. Det går att åberopa argument för att införa regler som, i likhet med vad som gäller för tvistemål, begränsar möjligheten för en part att åberopa nya bevis och omständigheter i överklagade hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden. Sådana regler skulle bl.a. leda till att hovrättsprocessen renodlas.

Det finns dock skäl som talar mot en tillämpning av rättegångsbalken eller att införa regler som i de aktuella fallen begränsar parternas möjligheter att åberopa nya omständigheter och bevis i hovrätten. Enligt vår bedömning bör det för den enskilde i möjligaste mån vara enkelt att få en tvist om boendet prövad. Vi anser att utgångspunkten fortfarande bör vara att parter i många av dessa tvister bör kunna klara av att utföra sin talan själv. En processordning som ställer högre krav på kunskap om processrätt och som innehåller preklusionsregler är mot denna bakgrund mindre lämplig.

Vi gör därför bedömningen att den enklare och mindre formella processordning som ärendelagen erbjuder för de allra flesta av de nuvarande nämndärendena lämpar sig bättre än vad rättegångsbalken gör. Förfarandet enligt ärendelagen påminner också i flera avseenden om förfarandet enligt nämndlagen. Efter vad vi har förstått är dagens förfarande i nämnderna ofta uppskattat av parterna. Vi föreslår därför att utgångspunkten bör vara att hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga de nuvarande nämndärendena enligt ärendelagen.

Ärendena kan delas in i olika kategorier: ärende om hyra, ärende om arrende, ärende om bostadsrätt och övrigt ärende. Dessa kategorier kan knytas till målkategorier i domstolarnas verksamhetsstöd, VERA, och på så sätt ge bättre möjligheter att ta fram statistik över ärendehantering.

Med vårt förslag ska följande av nuvarande hyresnämndstvister handläggas som *ärende om hyra*:

- tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,
- tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
- tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag.

Beträffande de tidigare arrendenämndsärendena föreslår vi att följande tvister ska handläggas som *ärende om arrende*:

- tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken,
- tvist vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, allt jordabalken, ankommer på hyres- och arrendedomstolen.

Vi föreslår beträffande de nuvarande hyresnämndsärendena att följande ska handläggas som *ärende om bostadsrätt*:

- tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
- tvist om godkännande av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen.

Vårt förslag innebär slutligen att som *övrigt ärende* ska handläggas följande av de nuvarande nämndsärendena:

- medling i en hyres-, arrende- eller bostadsrättstvist,
- tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen (1978:304),
- fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken,
- fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden,
- frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), dock inte klander av förvaltarens redovisning enligt 23 § samma lag,
- frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,
- frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Beträffande en av de ärendetyper som hyresnämnden handlägger i dag gör vi som har framgått av kapitel 5 dock en annan bedömning i frågan om tillämplig processlag. Det gäller tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken. För att möjliggöra en gemensam handläggning med andra skadeståndsanspråk föreslår vi beträffande denna typ av tvist att rättegångsbalken ska tillämpas. Hyres- och arrendedomstolen ska alltså handlägga tvist om ersättning för minskat bruksvärde som *mål*.

Förfarandet i överrätt

I nästa avsnitt behandlar vi frågor om instansordningen men redan här tar vi upp frågan om tillämplig lag i överrätt. Beträffande de tvister som kommer att handläggas som mål är det naturliga att även överprövningen följer rättegångsbalken.

Handläggningen av nämndärenden i överrätt sker i dag utifrån olika processordningar. Vid överprövningen av hyresnämndernas beslut tillämpar Svea hovrätt lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt, vilken i sin tur i stor utsträckning hänvisar till 52 kap. rättegångsbalken. Överprövningen av arrendenämndernas beslut följer i stället ärendelagen.

Vi anser att framför allt intresset av en enhetlig processordning talar för att även överprövningen av ärendena bör ske med stöd av ärendelagen, vilket vi därför föreslår. I lagen om hyres- och arrendedomstolar tas nödvändiga särregler för förfarandet i överinstanserna in. Med vårt förslag ska därmed lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt upphävas.

7.3 Överklagandefrågor

7.3.1 Inledning

I detta avsnitt behandlar vi vad som bör gälla beträffande överklagande av hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden. Frågor som rör överklagande borde visserligen rent systematiskt tas upp sist i detta kapitel. Övervägandena och förslagen inverkar dock på många av de andra spörsmålen i kapitlet. Därför väljer vi att analysera systemet för överklagande redan här.

Vi inleder med att i avsnitt 7.3.2 överväga frågan om vilken instansordning som bör gälla. Därefter tar vi i avsnitt 7.3.3 upp frågan om det bör införas krav på prövningstillstånd för prövning i överinstansen. I dag prövar hyres- och arrendenämnderna som enda instans en del frågor om hyra och arrende. Vi avslutar med att i avsnitt 7.3.4 behandla frågan om det även framöver finns skäl för ett sådant överklagandeförbud och vilka frågor det i så fall bör avse.

7.3.2 Instansordningen

Rådande ordning

I dag råder olika ordningar för överklagande av nämndernas avgöranden. Huvudregeln är att hyresnämndernas beslut får överklagas. Svea hovrätt överprövar samtliga hyresnämnders avgöranden. Domstolen är också sista instans för prövning av aktuella ärenden.

Avgöranden av arrendenämnderna överklagas i stället till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Samtliga hovrätter handlägger alltså överklaganden av arrendeärenden. Hovrättens avgörande i ett överklagat arrendeärende kan i sin tur, bortsett från en rad undantag, överklagas till Högsta domstolen. Beträffande undantagen får dock hovrätten tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken (prejudikatfall).

Inom de allmänna domstolarna är den vanliga instansordningen att ett avgörande av tingsrätt överklagas till hovrätt. Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska överpröva tingsrättens domar och beslut i tvistemål. Hovrättens domar och beslut överklagas i sin tur till Högsta domstolen. Det krävs alltid prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska ta upp ett tvistemål eller ärende till fullständig prövning.

Överväganden och förslag

Förslag: Hyres- och arrendedomstolens avgöranden ska få överklagas till Hyres- och arrendeöverdomstolen (se om överklagandeförbud i avsnitt 7.3.4). Hyres- och arrendeöverdomstol är Svea hovrätt. Hyres- och arrendeöverdomstolens avgöranden i mål ska få överklagas till Högsta domstolen. Övriga avgöranden av Hyres- och arrendeöverdomstolen ska inte få överklagas.

Bör samtliga hovrätter eller en gemensam överrätt pröva hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden?

Instansordningen på hyres- och arrendeområdet är, som framgått, splittrad. För den enskilde skulle systemet vara enklare att förstå om det var mer enhetligt. Redan detta talar för att man inte bör behålla rådande ordning för överprövning av hyres- och arrendeärenden.

Ett av de tänkbara alternativ som står till buds vid en ändring av instansordningen är att tillämpa den för de allmänna domstolarna vanliga instansordningen även vid överklagande av hyres- och arrendedomstolens avgöranden. Det skulle innebära att hyres- och arrendedomstolens avgöranden överklagas till den hovrätt inom vars domkrets hyres- och arrendedomstolen ligger och att hovrättens beslut i sin tur överklagas till Högsta domstolen. Redan i dag gäller denna ordning för överprövning av dels arrendenämndens avgöranden, dels tingsrättens avgöranden i hyres-, arrende- och bostadsrättsmål som med vårt förslag i stället ska prövas av hyres- och arrendedomstolen.

Ett annat alternativ skulle vara att hyres- och arrendedomstolens avgöranden överklagas till en gemensam överrätt. Så är t.ex. fallet på mark- och miljöområdet där avgöranden av de fem mark- och miljödomstolarna, vilka är särskilda domstolar, överklagas till en överinstans – Mark- och miljööverdomstolen. Svea hovrätt är Mark- och miljööverdomstol. Man kan också tänka sig att hyresdomstolens avgöranden överklagas till en överrätt medan arrendedomstolens avgöranden överklagas till en annan. Oavsett om det rör sig om en eller två sådana överrätter skulle överrätten kunna utgöra slutinstans. Alternativt skulle en sådan överrätts avgöranden i sin tur kunna överklagas till Högsta domstolen.

Vilka argument talar då för att tillämpa den vanliga instansordningen även vid överklagande av hyres- och arrendedomstolens avgöranden? Syn är ett vanligt inslag i nämndernas verksamhet och kommer även framöver, trots den av oss föreslagna möjligheten att dokumentera syn genom videoupptagning (se avsnitt 7.9), att innebära resor för rätten. Detta talar i och för sig för att överklagande bör ske till samtliga hovrätter. Vi noterar dock att syn är ett relativt vanligt inslag också på mark- och miljöområdet. Detta har inte ansetts hindra att överklaganden av mark- och miljödomstolarnas avgöranden prövas av en central överrätt.

Ett annat argument som talar för att tillämpa den vanliga instansordningen även för hyres-, arrende- och bostadsrättstvister är helt enkelt att det är den instansordning som allmänt tillämpas vid överklagande av en tingsrätts avgöranden. Att välja denna lösning skulle därmed bidra till enhetligheten i rättssystemet.

Vilka skäl talar då för en gemensam överrätt? Redan i dag sker överprövningen av hyresnämndernas ärenden, vilka utgör den huvudsakliga andelen av nämndernas ärenden, av en överrätt. Detta system fungerar, såvitt vi har förstått, väl. Ärendeunderlaget i hovrätterna avseende överklagade arrendeärenden är förhållandevis litet. En koncentration av överklaganden till en överinstans skulle medföra att hovrättsledamöternas möjlighet att skaffa sig erfarenhet och fördjupade kunskaper på arrendeområdet skulle öka, vilket naturligtvis är positivt.

Om samtliga sex hovrätter skulle överpröva överklaganden av hyres- och arrendedomstolarna skulle det för att tillgodose prejudikatintresset krävas att överklagande slutligen kan ske till Högsta domstolen. Som vi kommer att beskriva nedan kan det dock beträffande många av dessa tvister finnas skäl för en förkortad instanskedja.

Vid en sammantagen avvägning mellan fördelar och nackdelar med respektive lösning bedömer vi att överklagande av hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden i både mål och ärenden bör ske till en gemensam överrätt. Denna överrätt bör betecknas Hyres- och arrendeöverdomstolen.

Vid valet av vilken domstol som bör vara Hyres- och arrendeöverdomstol noterar vi inledningsvis att Svea hovrätt i dag överprövar hyresnämndernas avgöranden. Med tanke på mål- och ärendeunderlaget framstår det som rimligt om Svea hovrätt även fortsättningsvis handlägger överklaganden av hyres- och bostadsrättstvister. Koncentrationen av ärenden till Stockholmsregionen är inte lika uttalad på arrendeområdet. Svea hovrätt är som framgått också Mark- och miljööverdomstol. Det kan inte uteslutas att samordningsvinster kan uppkomma vad avser resor i samband med sammanträden och syn om överprövningen av hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden samlas till samma instans som mark- och miljömålen.

Enligt vår uppfattning bör därmed Svea hovrätt vara Hyres- och arrendeöverdomstol. Hur Svea hovrätt närmare organiserar verksamheten för överprövning av hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden, t.ex. om de aktuella målen och ärendena ska handläggas på en eller flera avdelningar eller om verksamheten ska samordnas

med Mark- och miljööverdomstolen, bör vara frågor för hovrätten att avgöra. Liksom för hyres- och arrendedomstolarna bör det i lagen om hyres- och arrendedomstolar endast föreskrivas att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer utser vilka av de lagfarna domarna i Svea hovrätt som ska tjänstgöra i Hyres- och arrendeöverdomstolen. Rätten att i det enskilda fallet utse ledamöter bör vara delegerad till Svea hovrätt.

Bör överklagande få ske till Högsta domstolen eller bör instanskedjan vara förkortad?

Nästa fråga vi har att överväga är om Hyres- och arrendeöverdomstolens avgöranden i sin tur ska kunna överklagas eller om det finns skäl för en förkortad instanskedja. Även i detta avseende kan det finnas anledning att inledningsvis se hur instansordningen på mark- och miljöområdet är utformad. Huvudregeln är att Mark- och miljööverdomstolens domar och beslut får överklagas till Högsta domstolen (1 kap. 2 § andra stycket lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar). Domar och beslut av Mark- och miljööverdomstolen i mål som har överklagats till mark- och miljödomstol får dock inte överklagas. Mark- och miljööverdomstolen får emellertid tillåta att en dom eller ett beslut i annat mål än mål enligt miljöbalken överklagas till Högsta domstolen, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen, s.k. överklagandeförbud med ventil (5 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar).

Vi ska också kort behandla instansordningen för en annan typ av särskilda domstolar, nämligen migrationsdomstolarna. Förvaltningsrätterna i Stockholm, Göteborg och Malmö är migrationsdomstolar. Migrationsöverdomstol är Kammarrätten i Stockholm. En migrationsdomstols beslut får, med visst undantag, överklagas till Migrationsöverdomstolen. Ett beslut av Migrationsöverdomstolen får däremot inte överklagas (16 kap. 9 § utlänningslagen [2005:716]).

Målutredningen har i betänkandet *Mål och medel – särskilda åtgärder för vissa måltyper i domstol* (SOU 2010:44) övervägt frågan i vilka fall en förkortad instanskedja kan vara motiverad (s. 352–371). Utredningen konstaterade att den allmänna utgångspunkten för domstolssystemet sedan lång tid tillbaka är att tyngdpunkten i dömandet ska ligga i första instans, att hovrätternas och kammarr-

rätternas uppgift i första hand ska vara att överpröva domar och beslut från underinstanserna samt att de högsta domstolarna främst ska ha en prejudikatbildande funktion. Enligt Målutredningen bör därför den allmänna utgångspunkten vara att det finns en möjlighet till prövning i tre instanser.

Målutredningen anförde att en förkortad instanskedja visserligen leder till snabbare slutliga avgöranden och att den således är en i och för sig verksam åtgärd för att uppnå särskild skyndsamhet. Utredningen konstaterade dock att de högsta domstolarna meddelar prövningstillstånd i endast ett högst begränsat antal mål, varför den tidsvinst som kan göras genom att ta bort någon av de högsta domstolarna från instanskedjan i det absoluta flertalet mål består av överklagandefristen och den tid det tar domstolen att avgöra frågan om prövningstillstånd. Enligt Målutredningen får tidsvinsten ställas mot de negativa effekter som uppstår när instanskedjan kortas, som försämrad rättssäkerhet eller prejudikatbildning. Målutredningen gjorde bedömningen att en förkortad instanskedja bör användas som ett sista alternativ, dvs. endast när ett behov av särskild skyndsamhet inte kan mötas på något annat sätt. Enligt utredningen krävs det därmed mycket speciella förhållanden för att motivera ett undantagslöst överklagandeförbud till Högsta domstolen.

Målutredningen konstaterade att en konsekvens av en förkortad instanskedja är att målet, när prejudikatininstansen ska pröva det, generellt sett inte är lika väl genomgången och utrett och att rättsfrågorna inte är lika renodlade, som när två domstolsinstanser har prövat målet. Som utredningen konstaterade är detta allmänt sett negativt för prejudikatbildningen. En annan omständighet som utredningen framhöll som en risk för att prejudikatbildningen blir lidande är att hovrätten normalt inte har en lika kvalificerad sammansättning som Högsta domstolen. Ytterligare en omständighet som Målutredningen påtalade är den kompetenskonflikt mellan Högsta domstolen och en hovrätt som kan uppstå och den risk för att motstridig praxis utvecklas som kan finnas om en hovrätt, i egenskap av prejudikatininstans för en viss måltyp, får anledning att pröva processuella frågor som inte är unika för den aktuella måltypen.

Målutredningen konstaterade att även överklagandeförbud med ventil är förenat med vissa olägenheter men att dessa är förhållandevis begränsade. Enligt utredningen är därför överklagandeförbud med ventil ett av de alternativ som i första hand bör komma

i fråga om det för någon måltyp är nödvändigt att förkorta instanskedjan.

Inledningsvis redovisar vi våra överväganden beträffande instansordningen i mål. Vi delar givetvis bedömningen att den allmänna utgångspunkten bör vara att det ska finnas en möjlighet till prövning i tre instanser. Så gott som alla tvister som hyres- och arrendedomstolen kommer att handlägga som mål kan i dag, efter prövningstillstånd, prövas i tre instanser. En hel del av aktuella mål är visserligen av brådsakande art. Såvitt vi känner till har treinstanssystemet dock inte vållat några problem beträffande aktuella tvister. Enligt vår bedömning saknas det därför skäl att göra någon ändring i detta avseende.

Vi övergår nu till att behandla vad som bör gälla beträffande hyres- och arrendedomstolarnas ärenden. Svea hovrätt är sedan 1994 sista instans för prövning av hyresnämndernas avgöranden. Även den tidigare Bostadsdomstolen var slutinstans för dessa ärenden. Det finns alltså en lång tradition av att ha en instansordning på hyresområdet som skiljer sig från den sedvanliga.

Många av hyres- och bostadsrättsärendena är av sådan karaktär att det ligger i den enskildes intresse att snabbt få ett avgörande. Ärendena rör i stor utsträckning en mycket central företeelse i människors liv, nämligen boendet. Även lokalhyror, som kan röra mycket stora värden, kräver en snabb handläggning. Det är därför av särskild betydelse att rättskipningen på hyres- och bostadsrättsområdet kan ske snabbt och effektivt. Ett snabbt avgörande är också en viktig del av rättssäkerheten. Om handläggningen fördröjs finns det risk för att en enskild går miste om en rättighet som personen i och för sig har. Detta talar starkt för att förkorta instanskedjan för ärenden som rör hyra och bostadsrätt.

I dag handläggs hyresärenden på en avdelning i Svea hovrätt. Genom en liknande koncentration eller andra organisatoriska lösningar kan hovrätten skapa goda förutsättningar för ledamöterna att upprätthålla expertkunskaper på hyres-, arrende- och bostadsrättsområdet.

Mot den angivna bakgrunden bedömer vi att det är väl förenligt med kravet på rättssäkerhet att Svea hovrätt är sista instans och prejudikatinstans i ärenden som rör hyra och bostadsrätt. Samma bedömning gör vi beträffande ärenden som rör hyresförhandlingslagen, bostadsförvaltningslagen samt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Vi

föreslår därför ett undantagslöst överklagandeförbud av Hyres- och arrendeöverdomstolens avgöranden i dessa ärenden.

Det är givetvis önskvärt att även ärenden om arrende handläggs skyndsamt. Enligt vår bedömning gör sig dock kravet på skyndsamt handläggning beträffande dessa ärenden sig inte så starkt gällande att det ensamt kan motivera ett förbud att överklaga. I förening med intresset av enhetlighet i rättssystemet anser vi däremot att det finns tillräckliga skäl att föreslå ett undantagslöst överklagandeförbud till Högsta domstolen även för arrendeärendena.

7.3.3 Prövningstillstånd

Gällande rätt

Enligt 49 kap. 12 § rättegångsbalken krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva tingsrättens dom eller beslut, om inte annat är föreskrivet. Kravet på prövningstillstånd gäller för alla tvistemål, också de som handläggs i särskild sammansättning.

Prövningstillstånd ska meddelas om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till (s.k. ändringsfall),
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till (s.k. granskningsfall),
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (s.k. prejudikatfall), eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet (s.k. extraordinära fall) (49 kap. 14 § rättegångsbalken).

Om hovrätten inte meddelar prövningstillstånd står tingsrättens avgörande fast (49 kap. 14 § tredje stycket rättegångsbalken).

Det krävs även prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva tingsrättens beslut i domstolsärenden. Förutsättningarna för att prövningstillstånd ska meddelas är samma som för mål (39 § ärendelagen).

Det krävs däremot varken prövningstillstånd för att Svea hovrätt ska pröva hyresnämndernas beslut eller för att hovrätterna ska pröva arrendenämndernas avgöranden.

Överväganden och förslag

Förslag: Det ska krävas prövningstillstånd för att Hyres- och arrendeöverdomstolen ska pröva hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden.

Som framgått krävs numera för alla tvistemål och domstolsärenden prövningstillstånd för överprövning i hovrätt. Enligt vår bedömning måste det därför krävas särskilda skäl för att motivera ett undantag från denna regel för hyres- och arrendedomstolens ärenden.

Även ett beslut att inte meddela prövningstillstånd innefattar ett betydande moment av saklig prövning av hur tingsrätten avgjort frågan (NJA 2008 s. 1190). Den prövning som hovrätten gör när den tar ställning till om prövningstillstånd ska meddelas är mycket noggrann. Ibland är prövningen också mycket omfattande. Att införa ett krav på prövningstillstånd för överprövning av hyres- och arrendeärenden innebär därmed inte att rättssäkerheten riskeras. Inte heller i övrigt finns det enligt vår uppfattning skäl som motiverar ett undantag från kravet på prövningstillstånd.

Vi föreslår därför att det ska krävas prövningstillstånd för att Hyres- och arrendeöverdomstolen ska pröva hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden. Det behövs inte särskilda föreskrifter om detta i lagen om hyres- och arrendedomstolar. Ett krav på prövningstillstånd följer nämligen av den vanliga processrättsliga regleringen i rättegångsbalken och ärendelagen.

Merparten av de tvister som hyres- och arrendedomstolen kommer att handlägga ska följa ärendelagen. För ärenden gäller inga preklusionsregler. En part är därför oförhindrad att i Hyres- och arrendeöverdomstolen åberopa nya grunder och omständigheter till stöd för sin talan samt ny bevisning. Det är vanligt att part i hyresärende, som ofta kännetecknas av ett löpande avtalsförhållande, använder denna rätt. Därmed kommer det sannolikt vara mer vanligt att Hyres- och arrendeöverdomstolen meddelar prövningstillstånd i hyres- och arrendeärenden än vad som annars sker i övriga mål och ärenden.

7.3.4 Bör det gälla ett överklagandeförbud beträffande en del avgöranden av hyres- och arrendedomstolen?

Gällande rätt

I 12 kap. 70 § andra stycket jordabalken stadgas ett förbud mot att överklaga en del av hyresnämndernas slutliga beslut. De ärenden som enligt bestämmelsen inte får överklagas avser följande frågor: godkännande av förbehåll vid blockuthyrning (12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken), tillstånd till lägenhetsbyte (12 kap. 35 § jordabalken), tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand (12 kap. 40 § jordabalken), godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet (12 kap. 45 a § jordabalken), godkännande av avstående från besittningsskydd för lokalhyresgäst (12 kap. 56 § jordabalken) samt uppskov med avflyttningen från lokal och bestämmande av hyresvillkor under uppskovstiden (12 kap. 59 § jordabalken).

Bland Hyreslagsutredningens uppgifter ingick att överväga om det bör införas en möjlighet att överklaga beslut av hyresnämnden i de frågor som enligt 12 kap. 70 § andra stycket inte får överklagas. Utredningen lämnade i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) en översiktlig redovisning av de typer av beslut som inte får överklagas, till vilken vi hänvisar (s. 140–142).

Av 11 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) framgår att inte heller hyresnämndens beslut i ärende om tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen får överklagas. I 23 § andra stycket nämndlagen föreskrivs att ett sådant yttrande som hyresnämnden kan avge i lokalmedlingsärenden inte får överklagas.

I 8 kap. 31 § andra stycket jordabalken stadgas ett förbud mot att överklaga en del av arrendenämndens beslut. De ärenden som enligt bestämmelsen inte får överklagas avser godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende (9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 §, allt jordabalken). Inte heller arrendenämndens beslut i ärenden om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid fiskearrende enligt 3–6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden får överklagas (16 § andra stycket samma lag). Av 23 a § andra stycket nämndlagen framgår att arrendenämndens yttrande i ärenden om medling beträffande anläggningsarrende inte får överklagas.

Tidigare utredningar

Som framgått var en av Hyreslagsutredningens uppgifter att överväga om det bör införas en möjlighet att överklaga beslut av hyresnämnden i de frågor som i dag inte får överklagas enligt 12 kap. 70 § andra stycket jordabalken. I delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* finns en översiktlig redogörelse för frågans tidigare behandling (SOU 2008:47 s. 142–145). Utredningen redovisar sina överväganden i frågan på s. 145–158.

Hyreslagsutredningen konstaterade att hänsynen till en enhetlig rättstillämpning talar för att överklagandeförbudet tas bort men att förutsättningarna för en enhetlig praxis, tack vare återkommande diskussioner i praxisfrågor mellan hyresnämnderna, i och för sig är jämförelsevis goda. Vidare noterade utredningen att det ur ett rätts-säkerhetsperspektiv får anses vara en fördel om det finns möjlighet till överprövning och prejudikatbildning. Enligt Hyreslagsutredningen bör utgångspunkten därför vara att en rätt att överklaga ska finnas och att överklagandeförbudet ska behållas endast om särskilda skäl talar för det.

Beträffande ärenden om avstående från besittningsskydd konstaterade utredningen att överklagande av dessa ärenden normalt blir aktuellt endast när hyresnämnden har avslagit ansökan och att parterna då kan sägas ha ett befogat intresse av att få sin ansökan överprövad. Vidare noterade utredningen att möjligheten att överklaga lär få sin betydelse främst i fall där hyresnämndens avslag vilar på en principiell grund. Utredningen konstaterade också att överklagandemöjligheten inte kommer att alstra någon stor mängd ärenden. Hyreslagsutredningen föreslog därför att överklagandeförbudet beträffande beslut om avstående från besittningsskydd (12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken) ska tas bort.

Hyreslagsutredningen föreslog att överklagandeförbudet också ska tas bort beträffande beslut om godkännande av förbehåll vid blockuthyrning. Utredningen konstaterade att det också för denna typ av beslut gäller att avslag är sällsynta och att de i förekommande fall i regel vilar på mer principiell grund.

När det gäller beslut om uppskov med avflyttningen konstaterade Hyreslagsutredningen dels att antalet uppskovsbeslut är ganska litet, dels att det oftast rör sig om korta uppskovstider om mellan två och fyra månader. Enligt utredningen talar detta mot att besluten ska få överklagas. Vidare konstaterade utredningen att hyresgästen har rätt att sitta kvar tills frågan om uppskov har av-

gjorts och att denna rätt måste gälla även om det införs en rätt att överklaga. Enligt utredningen skulle detta kunna få till följd att hyresgästen "tvingas kvar" i lokalen när hyresvärden ansökt om uppskovet. Detta utgör, enligt utredningen, ett tungt vägande skäl mot en överklaganderätt. Det som enligt utredningen främst talar för en överklaganderätt är den prövning av preliminärfrågor som kan bli aktuell bl.a. inom ramen för uppskovsärenden. Enligt utredningen skulle dock en överklaganderätt förutsätta en omfattande och ganska krånglig reglering innefattande bl.a. ventil, prövningstillstånd och en möjlighet att föra någon form av fastställesetalan. Mot denna bakgrund och med beaktande av det uttalade behovet av ett snabbt avgörande föreslog utredningen att överklagandeförbudet för beslut om uppskov med avflyttningen från lokal ska finnas kvar.

Beträffande både andrahandsupplåtelse och byte konstaterade Hyreslagsutredningen att det ofta råder en intressekonflikt mellan parterna i dessa ärenden, vilket talar för att det bör införas en möjlighet att få överklaga dessa typer av beslut. Utredningen framhöll dock beträffande andrahandsupplåtelse att det finns ett tydligt behov av ett snabbt avgörande och att en prövning i högre instans medför en överhängande risk att andrahandshyresgästen drar sig ur eller att frågan om andrahandsupplåtelse av annat skäl faller. Mot denna bakgrund bedömde utredningen att någon överklaganderätt inte bör införas för denna ärendetyp.

Även när det gäller byte konstaterade Hyreslagsutredningen att det ofta krävs ett relativt snabbt avgörande för att inte byteskontrahenten ska dra sig ur, vilket utesluter en oinskränkt överklaganderätt. Utredningen övervägde att införa ett överklagandeförbud med ventil kombinerat med prövningstillstånd men konstaterade bl.a. att det i så fall skulle vara den enda av hyresnämndernas beslutstyper som skulle kräva prövningstillstånd. Vidare noterade utredningen att hyresnämndernas praxis avseende byte var förhållandevis enhetlig. Utredningen bedömde därför att det inte fanns tillräckliga skäl för att slopa överklagandeförbudet för dessa ärenden.

Hyreslagsutredningens förslag har inte lett till lagstiftning.

Överväganden och förslag

Förslag: Överklagandeförbudet beträffande beslut om förbehåll vid blockuthyrning (12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken), avstående från besittningsskydd (12 kap. 45 a eller 56 § jordabalken) samt förbehåll eller annat avtalsvillkor vid jordbruks-, bostads-, anläggnings- eller fiskearrende (9 kap. 2, 3, 7 eller 17 § jordabalken, 10 kap. 2–4 eller 7 § jordabalken, 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 §§ lagen [1957:390] om fiskearrenden) ska tas bort. Beslut i sådana frågor ska alltså i fortsättningen kunna överklagas.

Överklagandeförbudet bör finnas kvar för beslut om byte (12 kap. 35 § jordabalken), andrahandsupplåtelse (12 kap. 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen [1991:614]), uppskovsbeslut beträffande lokaler (12 kap. 59 § jordabalken) samt yttranden i medlingsärenden beträffande lokaler eller anläggningsarrenden (3 kap. 12 § lagen [20xx:xxx] om hyres- och arrendedomstolar).

Som har framgått prövar hyres- och arrendenämnderna i dag en del ärenden som enda instans. Frågan är vad som bör gälla för det fall handläggningen av dessa ärenden förs över till hyres- och arrendedomstolarna.

Hänsynen till en enhetlig rättstillämpning och rättssäkerhetsskäl talar för att nuvarande förbud mot att överklaga en del avgöranden i hyres- och arrendetvister bör tas bort. Särskilt mot bakgrund av att vi föreslår att ett krav på prövningstillstånd ska gälla för överprövning i hovrätten framstår ett överklagandeförbud som än mindre motiverat. Liksom Hyreslagsutredningen anser vi därför att utgångspunkten bör vara att det ska finnas en rätt att överklaga och att överklagandeförbudet endast ska behållas om särskilda skäl talar för det.

Beträffande beslut om förbehåll vid blockuthyrning samt beslut om avstående från besittningsskydd för bostad och lokal delar vi Hyreslagsutredningens bedömning att överklagandeförbudet för dessa ärenden bör avskaffas. Parterna kan ha ett befogat intresse av att få sin ansökan överprövad. Beträffande dessa beslutstyper saknas det enligt vår uppfattning särskilda skäl som kan motivera ett överklagandeförbud. Av samma skäl föreslår vi att det framöver inte heller bör gälla något förbud mot att överklaga beslut om förbehåll

eller annat avtalsvillkor vid jordbruks-, bostads-, anläggnings- eller fiskearrende.

I tvister om andrahandsupplåtelse och byte råder det ofta en intressekonflikt, vilket talar för att det bör införas en rätt att överklaga dessa beslut. Vidare kan det finnas beslut som är av principiellt intresse. Från partsföreträdarhåll har av bl.a. rättssäkerhets- och prejudikatbildningsskäl anförts att dessa beslut bör kunna överklagas. Som Hyreslagsutredningen noterade finns det dock beträffande dessa ärendetyper ett tydligt behov av ett snabbt avgörande för att inte riskera att frågan om andrahandsupplåtelse eller byte faller. Enligt vår bedömning är det av oss föreslagna kravet på prövningstillstånd inte tillräckligt för att möta ett sådant uttalat skyndsamhetsbehov. Vi anser därför att det finns sådana särskilda skäl som gör det motiverat att förbjuda ett överklagande. Vi delar alltså Hyreslagsutredningens bedömning att överklagandeförbudet beträffande byte och andrahandsupplåtelse för hyreslägenheter bör bestå. Av samma skäl bör även överklagandeförbudet för beslut om andrahandsupplåtelse enligt bostadsrättslagen finnas kvar.

Som Hyreslagsutredningen har beskrivit finns det viss problematik förknippad med att tillåta överklagande av beslut om uppskov med avflyttningen från lokal. Mot denna bakgrund och med beaktande av det tydliga behovet av snabb handläggning föreslår vi att beslut om uppskov med avflyttningen beträffande lokaler inte heller framöver ska få överklagas.

Hyres- och arrendenämnderna kan avge yttrande i ärenden om medling beträffande lokal och anläggningsarrende. Vi föreslår att även hyres- och arrendedomstolen ska ha denna behörighet. Ett sådant yttrande har presumtionsverkan i en senare ersättningstvist men är inte bindande. Enligt vår bedömning saknas det skäl att ta bort förbudet mot att överklaga ett sådant yttrande.

7.4 Inledande av mål och ärende och brister i en ansökan eller ett överklagande

7.4.1 Gällande rätt

Reglering i nämndlagen, m.m.

Nämndlagen reglerar i skilda avsnitt hur ett ärende inleds beträffande respektive grupp av ärenden. Av 8 § nämndlagen framgår att *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvister som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3* samma lag hänskjuts av part till nämnd genom ansökan som ska 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.

Enligt 8 § andra stycket nämndlagen ska ansökan innehålla uppgift om parternas namn och hemvist samt den berörda fastighetens adress eller fastighetsbeteckning. Ansökan ska också innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet eller, om ansökan avser endast medling, tvistens beskaffenhet.

Av 8 § tredje stycket nämndlagen framgår att om ansökan inte uppfyller vad som sägs i andra stycket, ska nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får nämnden avvisa ansökningen.

I 8 § fjärde stycket nämndlagen föreskrivs att en parts första inlaga till nämnden ska innehålla uppgift om partens person- eller organisationsnummer samt postadress. Vidare bör partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med parten anges. Företräds parten av ett ombud, ska ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Om något av dessa förhållanden ändras, ska parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden. Av femte stycket i samma paragraf framgår att en ansökan genom vilken tvisten hänskjuts till nämnden också bör innehålla uppgift om motpart i dessa hänseenden.

En tvist som avses i 4 § första stycket 5 a nämndlagen, nämligen *ärenden angående förhandlingsordning m.m.*, hänskjuts enligt 15 a § nämndlagen till hyresnämnden genom ansökan som ska vara skriftlig. Beträffande ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt samma bestämmelser som för arrende-, hyres- eller bostadsrättstvister och som vi redogjort för ovan.

Ansökan avseende *frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792)* samt *tvist om upprustningsföreläggande eller förbättringsåtgärder* ska enligt 16 § första stycket nämndlagen 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 ska 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, ska nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas. I fråga om ansökan och en parts första inläga till nämnden gäller även för dessa kategorier samma bestämmelser som för arrende-, hyres- eller bostadsrättstvister.

Enligt 16 e § första stycket nämndlagen ska 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 vara skriftlig. Ansökan ska 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 ska nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får nämnden avvisa ansökningen. Även för denna ärendekategori gäller i fråga om ansökan och en parts första inläga till nämnden samma bestämmelser som för arrende-, hyres- eller bostadsrättstvister.

Enligt 14 § nämndlagen prövas fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4, dvs. *ärenden om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid arrende, godkännande av förbehåll vid blockuthyrning, godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet och lokal samt godkännande av vissa föreningsstämmobeslut enligt bostadsrättslagen*, efter ansökan som ska vara skriftlig och som i övrigt bör innehålla de omständigheter som åberopas till stöd för ansökningen.

Regler om hur ärenden inleds finns dessutom i den materiella rätten. I lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt finns bestämmelser om vad en anmälan avseende mottagande eller antagande av hembud ska inne-

hålla och om brister i en sådan anmälan. Motsvarande regler finns i lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Beträffande forum anges i nämndlagen att ärende tas upp av den arrendenämnd respektive hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen (1 § andra stycket respektive 4 § andra stycket nämndlagen).

Reglering enligt ärendelagen

Av 4 § ärendelagen framgår att den som vill inleda ett ärende vid tingsrätten genom anmälan, ansökan, överklagande eller på annat sätt ska göra det skriftligen. Regeringen får dock för vissa slags ärenden bestämma att det får göras i annan form. Av 5 § ärendelagen följer att en enskild parts första skrivelse till tingsrätten ska innehålla i lagen preciserade person- och kontaktuppgifter till parten, bl.a. namn och personnummer, postadress och e-postadress, och i förekommande fall även vissa uppgifter om ställföreträdare, ombud och motpart.

Enligt 6 § ärendelagen ska en ansökan innehålla uppgifter om det som yrkas, de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet och de bevis som åberopas och det som ska styrkas med varje särskilt bevis. Skriftliga bevis ska ges in samtidigt med ansökan.

I 7 § ärendelagen finns en bestämmelse om vilka uppgifter som ett överklagande till tingsrätten ska innehålla, nämligen uppgifter om det beslut som överklagas, i vilken del beslutet överklagas och den ändring i beslutet som yrkas, grunderna för överklagandet och i vilket avseende skälen för beslutet enligt klagandens mening är oriktiga samt de bevis som åberopas och det som ska styrkas med varje särskilt bevis. Även i detta fall ska skriftliga bevis ges in i samband med att ärendet inleds hos tingsrätten. I 8 § ärendelagen finns bestämmelser om överlämnande i vissa fall när ett överklagande respektive en inledande skrivelse har getts in till fel myndighet.

Enligt 9 § ärendelagen får domstolen, om den skrivelse genom vilken ärendet inletts innehåller brister, förelägga parten att avhjälpa dem inom viss tid. Om föreskriven avgift inte betalats, ska parten föreläggas att betala. När det finns anledning till det, ska domstolen förelägga parten att ge in ett bevis om sin behörighet att inleda ärendet vid domstolen eller om vem som är ställföreträdare för en part. Om ärendet inte kan prövas i sak utan att föreläggandet följs, ska parten upplysas om detta.

Om ett föreläggande enligt 9 § inte följs, ska tingsrätten enligt 10 § första stycket ärendelagen avvisa anmälan, ansökan eller överklagandet om bristerna är sådana att den skrivelse genom vilken ärendet inletts inte kan läggas till grund för någon prövning i sak, om bristerna avser ofullständiga personuppgifter och inte har endast ringa betydelse för frågan om delgivning eller om föreskriven avgift inte har betalats. Av förarbetena framgår att en ansökan enligt ärendelagen tillåts ha större brister än en stämningsansökan utan att avvisning sker (prop. 1995/96:115 s. 153).

Av 10 § andra stycket ärendelagen framgår att avvisning även ska ske när det finns något annat hinder för prövningen. Frågan om ett överklagande har kommit in i rätt tid ska dock prövas av tingsrätten endast när en förvaltningsmyndighet har beslutat om avvisning och myndighetens beslut överklagas till tingsrätten.

7.4.2 Överväganden och förslag

Förslag: Ärendelagens bestämmelser om hur ärende inleds och om brister i en inledande skrivelse ska som utgångspunkt tillämpas i ärenden. Beträffande ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen, godkännande av förbehåll vid blockuthyrning samt godkännande av avstående från besittningsskyddet till bostadslägenhet eller lokal bör lägre krav ställas på en ansökan, nämligen de krav som gäller för ansökan vid nämnden. Beträffande en ansökan som avser endast medling tillämpas inte 6 § ärendelagen. En sådan ansökan ska i stället innehålla uppgift om tvistens beskaffenhet.

Ett mål eller ärende ska tas upp av den hyres- och arrendedomstol inom vars domsområde fastigheten ligger. En ansökan ska innehålla uppgift om fastighetsbeteckning eller fastighetens adress.

Som vi tidigare har konstaterat erbjuder ärendelagen ett mer flexibelt förfarande än rättegångsbalken. En ansökan enligt ärendelagen tillåts t.ex. ha större brister än en stämningsansökan utan att avvisning sker. Processordningen ställer alltså inte lika höga krav på en enskild som rättegångsbalken gör.

I förhållande till förfarandet enligt nämndlagen skulle dock en tillämpning av ärendelagen innebära en viss ”uppstramning” av kraven

på en ansökan. Som exempel kan nämnas att ärendelagen men inte nämndlagen föreskriver att en ansökan ska innehålla uppgift om de bevis som åberopas och det som ska styrkas med varje särskilt bevis. Skriftliga bevis ska också ges in samtidigt med en ansökan. Vidare ska enligt ärendelagen en parts första skrivelse till tingsrätten även innehålla uppgift om bl.a. adress och telefonnummer till partens arbetsplats samt e-postadress. Enligt nämndlagen får nämnden avvisa en ansökning om sökanden inte följer ett kompletteringsföreläggande. Ärendelagen föreskriver i stället att en bristfällig ansökning under vissa förhållanden *ska* avvisas.

Enligt vår bedömning skulle förfarandet gagnas av att ärendelagens regler om inledande av ärende tillämpas genom att förutsägbarheten i förfarandet skulle öka. En tillämpning av ärendelagen innebär för den skull inte att orimliga krav skulle ställas på en enskild. Vår utgångspunkt är därför att ärendelagen så långt möjligt bör tillämpas vid handläggningen av aktuella ärenden. Särbestämmer bör alltså införas endast om det motiveras av ett verkligt behov.

Som framgått är huvudregeln enligt ärendelagen att en anmälan, ansökan eller ett överklagande ska vara i skriftlig form. Nämndlagen ger beträffande en del ärendetyper ett begränsat utrymme för nämnden att medge att en ansökan görs muntligen. Enligt den uppfattning vi har fått används detta utrymme i praktiken mycket sällan. Det finns inte heller något som hindrar en part från att vid eller i anslutning till ett sammanträde ge in ytterligare skriftliga ansökningar. Enligt vår bedömning finns det därmed inget reellt behov av att behålla möjligheten att ansöka muntligen.

Beträffande en del ärendetyper anser vi dock att ärendelagens krav på en ansökan skulle föra för långt. Vi avser här först en del av de ärenden där ansökan i dag regleras i 14 § nämndlagen, dvs. fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid arrende, godkännande av överenskommelse om förbehåll vid blockuthyrning samt godkännande av avstående från besittningsskyddet till bostad eller lokal. För dessa ärenden bör det fortfarande vara tillräckligt med en skriftlig ansökan som bör innehålla de omständigheter som åberopas till stöd för ansökningen. Beträffande övriga ärenden som avses i 14 § nämndlagen, dvs. godkännande av vissa föreningsstämmobeslut enligt bostadsrättslagen, bör däremot ärendelagens krav på en ansökan enligt vår bedömning gälla.

Det ligger vidare i sakens natur att en ansökan som avser endast medling inte behöver innehålla yrkande, grunder och bevisning.

Beträffande denna ärendetyp föreslår vi därför att nuvarande krav på uppgift om tvistens beskaffenhet ska gälla i stället för 6 § ärendelagen. I övrigt bör ärendelagens bestämmelser i tillämpliga delar gälla för dessa ärenden.

För olika ärendetyper uppställs i 8, 16 och 16 e §§ nämndlagen krav på att även uppgift om exempelvis fastigheten och dess ägare ska anges i en ansökan. En sådan detaljreglering framstår inte som nödvändig. Vi anser i stället att det bör vara tillräckligt att i lag föreskriva att beträffande samtliga ärendetyper en ansökan ska innehålla uppgift om fastighetsbeteckning eller fastighetens adress. Vidare föreslår vi att kravet på att en ansökan om upprustningsföreläggande eller tillstånd till eller förbud mot förbättrings- och ändringsarbeten ska vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning förs över till den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Beträffande målen tillämpas rättegångsbalkens regler vilket innebär att ett mål inleds genom en ansökan om stämning. Även beträffande målen bör en ansökan innehålla uppgift om fastighetens adress eller fastighetsbeteckning. Enligt vår bedömning saknas det i övrigt behov av särregler.

Beträffande forum föreslår vi att ett mål eller ärende ska tas upp av den hyres- och arrendedomstol inom vars område fastigheten ligger. Vidare föreslår vi att det i regeln om fastighetsforum i 10 kap. 10 § rättegångsbalken ska anges att den bestämmelsen inte ska gälla för sådana tvister som hyres- och arrendedomstolen handlägger.

7.5 Rättens sammansättning

7.5.1 Gällande rätt

I avsnitt 2.3.5, 2.4.2 och 2.4.3 redogör vi för sammansättningsreglerna i hyres- och arrendenämnden, för tingsrättens sammansättningsregler i tvistemål respektive ärenden samt för hovrättens sammansättning. Vi hänvisar till dessa redogörelser och återger här endast huvuddragen i regleringen.

Huvudregeln är att nämnden består av en lagfaren ordförande och två andra s.k. intresseledamöter. Vid medling, när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro, kan nämnden dock bestå av ordföranden ensam. Ett hyresråd kan också ensam pröva en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om parterna samtycker

till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller. För bl.a. en del ärenden enligt hyresförhandlingslagen ska intresseledamöter inte delta vid handläggningen utan hyresnämnden ska i stället bestå av två lagfarna ledamöter.

Intresseledamöterna förordnas av Domstolsverket för en tid om högst tre år. Om en ledamot avgår, förordnas en ny ledamot för återstoden av tiden. Innan intresseledamot förordnas ska sådan riksorganisation av jordägare, hyresgäster etc., som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda aktuell intressegrupp, ges tillfälle att avge förslag.

Enligt rättegångsbalken, som tillämpas i tvistemål, är utgångspunkten att tingsrätten består av en lagfaren domare. Det finns dock en rad undantag från denna princip. Huvudregeln är t.ex. att tingsrätten vid huvudförhandling i ett tvistemål ska bestå av tre lagfarna domare. När huvudförhandlingen sker i förenklad form ska dock rätten bestå av en lagfaren domare. Även under vissa andra förutsättningar är rätten vid huvudförhandling domförd med en lagfaren ledamot.

Huvudregeln vid handläggning av ärenden är att tingsrätten består av en lagfaren domare. Om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet får dock tingsrätten i stället bestå av tre lagfarna domare.

7.5.2 Överväganden och förslag

Förslag: Intresseledamot ska vid hyres- och arrendedomstol benämnas särskild ledamot. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska förordna särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstolarna.

Vid handläggningen av ett ärende ska hyres- och arrendedomstolen som huvudregel bestå av en lagfaren domare, som är rättens ordförande, och två särskilda ledamöter. Vid medling, när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro, och vid övrig handläggning som inte innebär att ärendet prövas i sak kan hyres- och arrendedomstolen dock bestå av en lagfaren domare. Så är också fallet vid avgörande av ett ärende om parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller.

Vid handläggningen av bl.a. en del tvister enligt hyresförhandlingslagen ska särskilda ledamöter inte delta. Hyres- och arrendedomstolen ska i dessa fall i stället bestå av en eller tre lagfarna domare.

Vid handläggningen av mål ska rättegångsbalkens sammansättningsregler som utgångspunkt gälla. Hyres- och arrendedomstolen kan dock i stället bestå av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter dels om parterna begär det och målets beskaffenhet kräver det, dels om det annars finns särskilda skäl för en sådan sammansättning.

När det gäller Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om hovrättens sammansättning för tvistemål. I Hyres- och arrendeöverdomstolen får vid handläggningen av mål och ärenden om arrende utöver lagfarna ledamöter ingå ett tekniskt råd, om målets eller ärendets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

Hyres- och arrendedomstolens sammansättning i ärenden

Som vi har konstaterat är intresseledamöternas deltagande vid prövningen av hyres- och arrendetvister värdefullt och de bör även framöver som huvudregel delta vid handläggningen av sådana ärenden. Vi föreslår dock att intresseledamöter ges den mer rättvisande benämningen särskilda ledamöter. För att möjliggöra deltagande av särskilda ledamöter krävs en särregel beträffande sammansättningen i förhållande till ärendelagen.

Enligt vår bedömning bör huvudregeln även framöver vara att en lagfaren domare och två särskilda ledamöter, som utses utifrån vad ärendet gäller, deltar vid handläggningen av ärenden. Frågan är vem som ska utse vilka särskilda ledamöter som ska delta i ett konkret fall. I 2 kap. 8 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar föreskrivs att om det i rätten ska ingå andra än lagfarna domare, bestämmer rättens ordförande med hänsyn till de frågor som prövas i målet och med iakttagande av vad som föreskrivs om de särskilda ledamöterna vilka som ska ingå i rätten. Vi anser att en motsvarande bestämmelse bör tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

De särskilda ledamöternas medverkan är dock inte nödvändig i alla ärenden. Här föreslår vi i sak samma undantag som gäller i dag, dock med en annan utformning av lagtexten.

Liksom i dag bör särskilda ledamöter inte delta vid prövningen av de tvister som avses i 5 a § nämndlagen, dvs. bl.a. en del tvister enligt hyresförhandlingslagen. Hyresnämnden består i dessa situationer av två lagfarna ledamöter. Enligt ärendelagen kan rätten bestå av antingen en eller tre domare. Vi anser att det vid en övergång till handläggning i domstol är eftersträvänsvärt att i möjligaste mån undvika särregler. Mot denna bakgrund föreslår vi att hyres- och arrendedomstolen i de aktuella ärendena ska bestå av en lagfaren domare. Om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets art ska hyres- och arrendedomstolen dock bestå av tre lagfarna domare.

Enligt 5 § andra stycket nämndlagen får hyresnämnd anlitat expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat skäl föranleder det. Efter vad vi har förstått använder sig hyresnämnden i praktiken inte av denna möjlighet. Vi föreslår därför inte att hyres- och arrendedomstolen ska ha möjlighet att anlitat en expert.

Hyres- och arrendedomstolens sammansättning i mål

Av de mål som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga prövas i dag samtliga tvister, bortsett från tvist om ersättning för minskat bruksvärde, av tingsrätt med tillämpning av rättegångsbalken. Huvudregeln bör fortfarande vara att rättegångsbalkens domförhets- och sammansättningsregler för tvistemål tillämpas för dessa mål. Hyres- och arrendedomstolen ska därmed beroende på handläggningsåtgärd och målets karaktär som huvudregel bestå av antingen en eller tre lagfarna domare.

Två av de typer av tvister som vi föreslår ska föras över från tingsrätt till hyres- och arrendedomstol rör avräkning och syn beträffande jordbruksarrende. Som vi tidigare har noterat ser parterna ofta ett behov av att intresseledamöter deltar vid prövningen av dessa tvister och föredrar därför inte sällan ett skiljeförfarande vid arrendenämnden framför en prövning av tingsrätt. Det kan inte uteslutas att det även i andra mål som hyres- och arrendedomstolen ska pröva kan vara av stort värde att särskilda ledamöter deltar vid handläggningen.

Vi föreslår därför att det vid handläggningen av mål ska finnas viss begränsad möjlighet att låta särskilda ledamöter ingå i hyres- och arrendedomstolen. De situationer som vi avser är dels om parterna begär det och målets beskaffenhet kräver det, dels om det annars finns särskilda skäl för en sådan sammansättning.

I detta sammanhang har vi övervägt om hyres- och arrendedomstolen, när särskilda ledamöter ingår i rätten, ska kunna bestå av ytterligare en lagfaren domare. En sådan möjlighet att låta två lagfarna domare ingå i rätten skulle dock avvika från vad som gäller för andra tvistemål. Vi avstår därför från att föreslå en sådan möjlighet. Vid valet mellan att låta ytterligare jurister alternativt särskilda ledamöter ingå i rätten får hyres- och arrendedomstolen göra en avvägning av vilken expertis som bedöms som mest angelägen att tillföra rätten. Här ska uppmärksammas att ett sätt att tillföra sakkunskap är genom sakkunnigbevisning.

Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning

När det gäller Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning vid överprövning av mål bör rättegångsbalkens bestämmelser om hovrättens sammansättning för tvistemål tillämpas. Beträffande hovrättens sammansättning i ärenden hänvisar 3 § första stycket ärendelagen till rättegångsbalkens bestämmelser. Samma sammansättningsregler bör därför tillämpas vid Hyres- och arrendeöverdomstolens överprövning av mål och ärenden. Enligt vår bedömning bör inte heller framöver särskilda ledamöter ingå vid överprövningen av mål och ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt.

Styrande för hovrättens sammansättning är antalet lagfarna ledamöter i underrätten. Huvudregeln är att hovrätten är domför med tre lagfarna domare. I mål som överklagats från tingsrätt ska dock minst fyra lagfarna domare delta när hovrätten avgör målet, om tingsrätten bestått av tre lagfarna domare. Fler än fem lagfarna domare får inte delta i hovrätten.

Enligt 8 kap. 31 b § får i hovrätten utöver lagfarna ledamöter ingå ett tekniskt råd, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det. I fråga om kvalifikationskrav för det tekniska rådet, möjligheten för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om den utredning som en ledamot verkställt hänvisar bestämmelsen till 2 kap. 2 § och 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Vi bedömer att Hyres- och arrendeöverdomstolen bör ha samma möjlighet att i ärenden om arrende låta ett tekniskt råd ingå i rätten och anser att denna möjlighet även bör gälla beträffande handläggningen av mål om arrende. Det bör vara en uppgift för rättens ordförande att, med hänsyn till de frågor som ska prövas i målet eller ärende, utse

vilket tekniskt råd som ska ingå i rätten. Även i övrigt bör bestämmelsen i 8 kap. 31 b § jordabalken föras över till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Förordnande av särskilda ledamöter

I dag förordnas intresseledamöter i hyres- och arrendenämnderna av Domstolsverket. Med vårt förslag ombildas hyres- och arrendenämnderna till särskilda domstolar. Det är därför av principiella skäl inte lämpligt att Domstolsverket behåller uppgiften att förordna ledamöter för prövning av hyres- och arrendetvister. Fråga är vem som i stället bör förordna de särskilda ledamöterna.

De särskilda ledamöterna i mark- och miljödomstolarna förordnas av Domarnämnden. Enligt vår bedömning är det lämpligt att motsvarande gäller för de särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstolarna. Vi föreslår därför att de särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstolarna ska förordnas av Domarnämnden. En bestämmelse om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordnar de särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstol bör därför tas in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Samma nomineringsförfarande som i dag bör fortsättningsvis gälla. I sammanhanget kan vi notera att vi har uppmärksammat på det problem som föreligger med att utse representanter för bostadsrättsinnehavare. Detta problem har dock inte varit möjligt att lösa inom ramen för denna utredning.

Enligt nämndlagen ska intresseledamot vara svensk medborgare och får inte vara underårig och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Behörighetsreglerna för olika domarbefattningar varierar och den närmare utformningen kan diskuteras, t.ex. om man även bör föreskriva krav på konkursfrihet. I detta sammanhang nöjer vi oss dock med att föreslå att nämndlagens behörighetsregler för särskilda ledamöter förs över till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Även framöver bör ett förordnande för särskilda ledamöter vara begränsat i tid. Vi föreslår därför att regeringen föreskriver att Domarnämnden ska förordna särskilda ledamöter för högst tre år. Om ledamoten avgår, ska Domarnämnden förordna en ny ledamot för återstoden av tiden.

Allmänna bestämmelser

Hyres- och arrendedomstolarna kommer att bli en del av tingsrättsorganisationen och Hyres- och arrendeöverdomstolen en del av Svea hovrätt. Utan ytterligare reglering blir därmed de inledande kapitlen i rättegångsbalken, dvs. om bl.a. domstolarna och domare, om offentlighet och ordning samt om straff, vite och hämtning tillämpliga i domstolarna, om inte den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar föreskriver något annat. Som exempel kan vi nämna att bestämmelserna om jäv och om domareden, vilka gäller för alla domare inklusive de särskilda ledamöterna, kommer att gälla även i hyres- och arrendedomstolarna.

I lagen om hyres- och arrendedomstolar bör tas in en bestämmelse om att 16 kap. rättegångsbalken ska tillämpas vid omröstning, dvs. rättegångsbalkens regler härom. Om särskilda ledamöter ska ingå i rätten bör ordföranden, liksom vid nämnderna, säga sin mening först. Likaså bör, om ett tekniskt råd ingår i Hyres- och arrendeöverdomstolen, de lagfarna domarna säga sin mening först. Vidare bör av bestämmelsen framgå att en skiljaktig mening ska antecknas.

7.6 Sammanträde

7.6.1 Gällande rätt

När ska eller bör sammanträde hållas?

Förfarandet vid nämnderna är i stor utsträckning muntligt. När en arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist har hänskjutits till nämnden är huvudregeln att nämnden ska kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. En situation när sammanträde dock inte behöver hållas är om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter. Sedan ett lämpligt antal typfall av sådana tvister har prövats får nämnden, med ledning av dessa, avgöra övriga tvister utan sammanträde, om det är uppenbart att sådant inte behövs (massärenden). Sammanträde behöver inte heller hållas om ärendet inte ska prövas i sak och medling inte heller ska ske eller om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs (9 § nämndlagen).

Genom hänvisning gäller samma reglering, bortsett från mass-ärendefallet, även för tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen, för frågor enligt bostadsförvaltningslagen, för tvist om upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder samt för ärende angående förvärv av arrendeställe samt ombildning till bostadsrätt m.m.

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

Den handläggning som följer rättegångsbalken har vanligen muntliga inslag i form av muntlig förberedelse och huvudförhandling. När ett skriftligt svaromål har kommit in till rätten, ska sammanträde hållas så snart som möjligt, om det inte med hänsyn till målets beskaffenhet är lämpligare med fortsatt skriftväxling (42 kap. 9 § tredje stycket rättegångsbalken).

Huvudregeln är att ett tvistemål avgörs efter huvudförhandling. Utan sådan förhandling får rätten dock avgöra ett mål på annat sätt än genom dom, meddela tredskodom, meddela dom i anledning av talan som medgivits eller eftergivits och stadfästa förlikning. Rätten får också i annat fall meddela dom ”på handlingarna”, under förutsättning att huvudförhandling inte behövs med hänsyn till utredningen i målet och inte heller begärs av någon av parterna (42 kap. 18 § rättegångsbalken).

Till skillnad från den handläggning som följer nämndlagen och rättegångsbalken är förfarandet enligt ärendelagen som huvudregel skriftligt. I förfarandet *bör* det dock ingå sammanträde när detta kan antas vara till fördel för utredningen eller främja ett snabbt avgörande av ärendet. Domstolen kan begränsa ett sammanträde till att utreda parternas ståndpunkter i ärendet, till att ta upp muntlig bevisning eller på det sätt som annars är lämpligt (13 § ärendelagen). Efter begäran av en enskild part *ska* domstolen hålla sammanträde. Sådant behöver dock inte hållas om ärendet inte ska prövas i sak, om avgörandet inte går parten emot eller om ett sammanträde på grund av någon annan särskild omständighet inte behövs.

Följder av parts utevaror

Enligt 9 § nämndlagen ska nämnden i en *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist* kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Om en part ska inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Enligt 10 § första stycket nämndlagen ska nämnden skriva av ärendet om sökanden uteblir från ett sammanträde. 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, ska ärendet avskrivas. Avser tvisten inte enbart medling ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig. Av 10 § tredje stycket nämndlagen framgår att första stycket inte gäller om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaror.

Av 11 § första stycket nämndlagen framgår att om ett ärende som har skrivits av enligt 10 § första stycket första meningen, dvs. eftersom sökanden uteblivit från sammanträde, rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, ska nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan ska göras skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades. Om sökanden uteblir ännu en gång, får ärendet inte tas upp på nytt (11 § andra stycket nämndlagen).

Beträffande *ärenden om godkännande av förbehåll m.m.* får nämnden enligt 14 § andra stycket nämndlagen förelägga en part som ska inställa sig vite. Av samma stycke framgår att det inte finns något som hindrar att ärendet prövas även om någon som kallats att inställa sig uteblir.

Enligt 15 a § tredje stycket nämndlagen ska nämnden i *ärende angående förhandlingsordning m.m.* skriva av ärendet om sökanden uteblir från ett sammanträde. 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 (15 a § fjärde stycket nämndlagen).

Av 16 § fjärde stycket nämndlagen framgår att om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken men uteblir, ska ärendet avskrivas. Om en hyresgäst uteblir i ett sådant ärende, hindrar det inte att ärendet prövas. I

övriga ärenden som avses i 4 § första stycket 6, däribland *ärenden angående upprustningsföreläggande* får nämnden förelägga fastighetsägaren vid vite att inställa sig. Om fastighetsägaren uteblir i ett sådant ärende, hindrar det dock inte att ärendet prövas.

Av 16 e § fjärde nämndlagen framgår att om sökanden uteblir från ett sammanträde i *ärende angående förvärv av arrendeställe* eller *ombildning till bostadsrätt m.m.* ska ärendet skrivas av. Av samma stycke följer att motpartens uteblivande inte hindrar att ärendet prövas.

Enligt 18 § första stycket ärendelagen ska domstolen till ett sammanträde kalla den som är part. En myndighet som är motpart enligt 11 § ärendelagen behöver dock inte kallas annat än om domstolen finner att myndighetens närvaro behövs för utredningen i ärendet. Myndigheten ska dock alltid underrättas om sammanträdet. Av paragrafens andra stycke framgår att det i kallelsen ska tas in en upplysning om betydelsen enligt 20 § av att parten uteblir från sammanträdet. Om domstolen anser att en part bör infinna sig personligen, får domstolen föreskriva vite. Enligt 20 § ärendelagen hindrar den omständigheten att en part uteblir från ett sammanträde inte att domstolen handlägger och avgör ärendet. Om det i tingsrätt är den som inlett ärendet eller i högre domstol klaganden som uteblir, får ärendet skrivas av från vidare handläggning.

För tvistemålsens del finns bestämmelser om parts utevaro från sammanträde under förberedelsen och från huvudförhandling i 44 kap. rättegångsbalken.

7.6.2 Önskemål om ökad möjlighet att avgöra ärenden på handlingarna

I en skrivelse som kom in till Justitiedepartementet i mars 2006 (Ju 2006/3053) framställde ett hyresråd önskemål om att öka nämndernas möjlighet att avgöra ärenden på handlingarna. Upprinnelsen var att hyresrådet på grund av gällande regelverk i flera fall fått hålla sammanträde på avlägsen ort i ärenden med självklar utgång. Aktuella ärenden gällde tvist om förlängning där hyresvärden krävde att hyresavtalet skulle upphöra på grund av obetalda hyror. Hyresrådet noterade att varken obetald hyra eller underlåtenhet av hyresgästen att yttra sig i ärendet utgör någon sådan "särskild omständighet" som kan motivera att hyresnämnden avgör ärendet utan sammanträde.

Som ett sätt att förenkla och effektivisera handläggningen med bibehållen rättssäkerhet föreslog hyresrådet en lagändring, enligt vilken nämnden får avgöra aktuella ärenden utan sammanträde när part inte begärt sammanträde och det är uppenbart att något sammanträde inte behövs.

7.6.3 Överväganden och förslag

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen ska kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Om hyres- och arrendedomstolen samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får dock domstolen, sedan ett lämpligt 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 ärendet inte ska prövas i sak och medling inte heller ska ske, om part inte begär sammanträde och något sammanträde inte behövs eller om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

I ärenden om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 § jordabalken, 10 kap. 2–4 eller 7 § jordabalken, 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden eller om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken ska 13 och 14 §§ lagen (1996:242) om domstolsärenden dock tillämpas.

Hyres- och arrendedomstolen ska i ärenden tillämpa ärendelagens regler om följer av parts utelämnande. Beträffande ärenden som avser endast medling föreslår vi dock en särregel. Vidare ska hyres- och arrendedomstolen, liksom nämnderna gör i dag, återuppta ärendet i vissa tvister om ärendet skrivits av på grund av sökandens utelämnande.

För de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som handläggs enligt rättegångsbalken föreslår vi inte några särregler.

Ärenden

När ska eller bör sammanträde hållas?

Förfarandet enligt ärendelagen är skriftligt. Domstolen bör eller ska visserligen under skilda förutsättningar hålla sammanträde. Ärenden i nämnderna inleds i de allra flesta fall med en skriftlig ansökan men därefter följer i många fall ett sammanträde.

För ett par ärendetyper lämpar sig enligt vår uppfattning ärendelagens reglering om när sammanträde ska hållas väl. Vi avser här en del av de ärenden där frågan om sammanträde i dag regleras i 14 § nämndlagen, dvs. fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid arrende, godkännande av överenskommelse om förbehåll vid blockuthyrning samt godkännande av avstående från besittningsskyddet till bostad eller lokal. Dessa ärenden avgör nämnderna i dag regelmässigt utan sammanträde. Vi föreslår därför att hyres- och arrendedomstolen ska tillämpa 13 och 14 §§ ärendelagen för dessa ärenden.

För många parter, särskilt för de utan ombud, är det enklare att utveckla sin talan muntligen än skriftligen. I många ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt kommer rätten att behöva bedriva materiell processledning. Vi föreslår också att medling även framöver kommer att vara ett mycket centralt inslag vid handläggningen av dessa tvister. Både materiell processledning och medlingsverksamhet bedrivs ofta mest effektivt vid ett sammanträde. Parternas inställning till behovet av sammanträde bör inte vara avgörande i frågan. Ärendelagens utrymme för när sammanträde bör eller ska hållas är därmed enligt vår bedömning inte tillräckligt för att tillgodose behovet av muntlighet i aktuella tvister. Det krävs därför särreglering i förhållande till ärendelagen beträffande i vilka situationer sammanträde ska hållas. Här ska observeras att det enligt vår bedömning krävs en sådan särregel även för de ärenden som avser godkännande av vissa föreningsstämmobeslut enligt bostadsrättslagen, där frågan om sammanträde i dag regleras i 14 § nämndlagen.

Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 januari 2006 utvidgades hyres- och arrendenämndernas möjligheter att avgöra ärenden utan sammanträde till vad som gäller i dag. I beredningsunderlaget ingick BAHS promemoria *Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna*. Regeringen konstaterade i förarbetena (prop. 2005/06:10 s. 38) att huvudregeln, i enlighet med vad som angavs i promemorian, även fortsättningsvis bör vara att ett sammanträde

ska hållas i ärendet och detta oavsett om det begärs av en part eller inte. I promemorian föreslogs att det inte ska behöva hållas något sammanträde, om ärendet inte ska prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövt. Om ärendet ska prövas i sak ska dock nämnden, enligt vad som föreslogs 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 konstaterade att promemorians förslag när det gäller ärenden som ska prövas i sak framstår som väl långtgående och dessutom relativt svårtillämpat. I stället ansåg regeringen att undantaget beträffande de ärenden som ska prövas i sak bör utformas efter förebild av 14 § ärendelagen. Regeringen föreslog därför att i dessa ärenden sammanträde inte behöver hållas, om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs (a. prop. s. 38 f.).

Beträffande det vid tidpunkten för regeringens överväganden redan gällande undantaget för sammanträde i s.k. massärenden konstaterade regeringen att det i och för sig torde falla in under ett på ovan angivet sätt utformat undantag. Regeringen noterade dock att det i 30 § nämndlagen finns en bestämmelse som tillåter kungörelsedelgivning i massärendefall som kan avgöras utan sammanträde. Eftersom en sådan bestämmelse om kungörelsedelgivning bör finnas kunde undantaget från huvudregeln om sammanträde för prövning av massärenden också enligt regeringen behållas (a. prop. s. 39).

Vi anser att utgångspunkten även framöver ska vara att sammanträde ska hållas i de nuvarande nämndärendena, bortsett från de ärenden som vi behandlat inledningsvis. Samtidigt måste reglerna vara utformade på så sätt att sammanträde kan undvikas när det inte behövs. Enligt vår bedömning är nämndlagens bestämmelser om sammanträde i princip väl avvägda. Vi föreslår därför att motsvarande bestämmelser förs in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Utrymmet för att avgöra ärenden utan sammanträde bör dock utökas något så att ytterligare ärenden där hyres- och arrendedomstolen bedömer att sammanträde inte kommer att tillföra ärendet något kan undvikas. Den situation vi avser är när part inte begär sammanträde. I det fallet föreslår vi att hyres- och arrendedomstolen inte behöver hålla sammanträde om något sådant inte heller

behövs. En sådan utformning av bestämmelsen ger enligt vår bedömning tillfredsställande rättssäkerhetsgarantier.

I samtliga fall bör domstolen, i enlighet med 13 § tredje stycket ärendelagen, kunna begränsa ett sammanträde till att utreda parternas ståndpunkter i ärendet, till att ta upp muntlig bevisning eller på det sätt som annars är lämpligt.

Enligt vår bedömning bör Hyres- och arrendeöverdomstolen vid handläggning av ärenden tillämpa ärendelagens regler om sammanträde. Vi föreslår alltså inga särregler i detta avseende.

Följder av parts utevaro

Det råder inte full korrespondens mellan nämndlagen och ärendelagen beträffande följderna av parts utevaro från sammanträde. Utformningen av ärendelagens bestämmelser medger dock en flexibel tillämpning vid parts utevaro. Vår utgångspunkt är därför att ärendelagens regler bör tillämpas och särbestämmelser införas endast då det motiveras av ett verkligt behov.

En särregel är nödvändig vid parts utevaro från sammanträde som endast rör medling. Där bör en bestämmelse motsvarande nämndlagens tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Enligt nämndlagen ska i en del tvister, där avskrivning skett på grund av sökandens utevaro, nämnden återuppta ärendet efter ansökan. Vi föreslår att en motsvarande bestämmelse tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar. Likaså bör nämndlagens bestämmelse om att för det fall en part kan ansöka om återupptagande, det ska i beslutet anges vad parten ska iaktta. Ett beslut om avskrivning bör, liksom vid nämnden i dag, inte få överklagas om ärendet kan återupptas. Enligt vår bedömning bör i övrigt ärendelagens regler tillämpas.

Mål

En tillämpning av rättegångsbalken på de mål som hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga innebär att huvudregeln kommer vara att hyres- och arrendedomstolen ska hålla muntlig förberedelse i målen. Huvudregeln kommer också vara att mål ska avgöras efter huvudförhandling men att det finns ett visst utrymme för avgörande på handlingarna t.ex. genom tredsdom. Med undantag

för tvist om ersättning för minskat bruksvärde gäller denna reglering redan i dag för aktuella tvister. Enligt vår bedömning är en sådan handläggning även framöver lämplig. Det saknas därmed skäl att föreslå någon särregel om sammanträde i mål. Inte heller finns det behov av särregler beträffande parts utelämnande från sammanträde under förberedelsen eller från huvudförhandling.

Enligt vår bedömning bör Hyres- och arrendeöverdomstolen vid handläggning av mål tillämpa rättegångsbalkens regler om sammanträde. Vi föreslår alltså inte heller här några särregler.

7.7 Medling

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen ska, trots att medling inte har begärts, även i ärenden försöka förlika parterna. Om parterna i ett ärende inte kan förlikas efter förslag av någondera parten, ska hyres- och arrendedomstolen lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Hyres- och arrendedomstolen ska i medlingsärenden beträffande lokal eller anläggningsarrende, efter yrkande, yttra sig om marknadshyran etc. Ett medlingssammanträde ska, liksom vid nämnderna, inte vara offentligt. Vidare ska hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ha samma möjlighet som nämnden att stadfästa en förlikning genom beslut.

Som framgått är medling och förlikning centrala inslag i nämndernas verksamhet. Enligt vår uppfattning bör så även vara fallet när handläggningen av aktuella frågor tas över av domstol. Ärendelagen saknar bestämmelser om förlikning och medling. Det är därför beträffande ärenden nödvändigt att införa särbestämmelser om detta i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Enligt 12 § nämndlagen ska nämnden, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna. Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Enligt vår bedömning är bestämmelsens utformning lämplig beträffande förlikningsverksamheten i ärenden. Vi föreslår därför att en motsvarande bestämmelse tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar. I samma lag bör även anges att om ärendet avser

endast medling ska hyres- och arrendedomstolen skriva av ärendet om parterna inte träffar någon förlikning.

Nämndlagen saknar i övrigt bestämmelser som närmare reglerar hur nämnden ska agera vid själva medlingen. Några sådana regler föreslår vi inte heller i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar. Däremot innehåller nämndlagen en bestämmelse, 12 a §, om att nämnden efter yrkande i ärenden om medling avseende lokal och anläggningsarrende ska avge yttrande om marknadshyra etc. Vi har i avsnitt 3.3.5 övervägt frågan om skyldigheten att avge sådant yttrande kan föras över till domstol och funnit att så är fallet. Då ett sådant yttrande fyller viktiga funktioner i nuvarande system föreslår vi att hyres- och arrendedomstolen i samma utsträckning som nämnden, i vart fall i avvaktan på vidare utredning (se avsnitt 5.3.3), ska avge denna typ av yttrandet. En bestämmelse motsvarande 21 a § andra stycket nämndlagen om att hyres- och arrendedomstolen i vissa fall ska sätta ut viss tid inom vilken parten ska anmäla om hyra eller arrendeavgiften antas bör också tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar. Vidare bör i samma lag anges att beträffande hyres- och arrendedomstolens yttrande gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs om beslut.

Enligt 12 b § nämndlagen är ett medlingssammanträde vid nämnden inte offentligt. Motsvarande bör gälla vid hyres- och arrendedomstolen, varför vi föreslår att en regel om detta tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar. Som en konsekvens av nämndlagens upphörande bör i 36 kap. 5 § rättegångsbalken, som inskränker möjligheten att höra ett vittne, hänvisning i stället ske till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Av 21 b § nämndlagen framgår att om parterna ingår en förlikning i ett ärende ska nämnden på begäran av parterna stadfästa förlikningen genom beslut. Även hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen bör ha möjlighet att stadfästa en förlikning i ett ärende. Vi föreslår därför att en bestämmelse om detta tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Rättegångsbalken innehåller bestämmelser om förlikning och särskild medling. Vi beskriver dessa regler i avsnitt 3.3.4. Enligt vår bedömning är det inte nödvändigt med särregler i dessa avseenden för de mål som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga. Däremot är det inget som hindrar att part i en tvist som egentligen ska handläggas som mål väljer att endast ansöka om medling. Det blir då fråga om handläggning av ett *övrigt ärende*.

7.8 Bevisning m.m.

7.8.1 Allmänt om rättens materiella processledning i ärenden

Förslag: Bestämmelsen om rättens materiella processledning i 12 § ärendelagen ska tillämpas vid handläggningen av ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt. Vi föreslår alltså ingen särregel om detta i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Enligt 16 f § nämndlagen ska nämnd verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid ska nämnden såvitt möjligt se till att onödig utredning inte förebringas. En motsvarande bestämmelse finns i 12 § ärendelagen, enligt vilken domstolen ska se till att ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver och att inget onödigt dras in i ärendet. Genom frågor och påpekanden ska domstolen, enligt samma bestämmelse, försöka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i parternas framställningar.

Enligt vår bedömning är det, trots viss olikhet i utformningen mellan lagrummen, inte nödvändigt att i lagen om hyres- och arrendedomstolar ta in en särregel om rättens materiella processledning. Vårt förslag avser dock inte någon ändrad tillämpning i sak.

7.8.2 Bevismedel

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska i ärenden tillämpa ärendelagens bestämmelser om bevisning. Därutöver ska förhör med part under sanningsförsäkran få hållas.

Enligt 19 a § nämndlagen får en nämnd 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 med avsevärt mindre besvär eller kostnad. Paragrafen hänvisar beträffande förhören till vissa angivna bestämmelser i rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Ärendelagen innehåller bestämmelser om bevisning i 23–25 §§. I 23 § första stycket anges att i fråga om bevisning i allmänhet tillämpas

35 kap. 1–7 och 10–12 §§ rättegångsbalken, dvs. bestämmelser om bl.a. fri bevisprövning, vem som ska sörja för bevisningen samt avvisning av bevisning. Enligt 23 § andra stycket ärendelagen ska skriftliga handlingar vilka åberopas som bevis ges in till domstolen utan dröjsmål. Detsamma gäller sådana föremål vilka åberopas som bevis och som kan flyttas till domstolen. Vidare föreskriver paragrafen att om det behövs får domstolen förelägga den part som har åberopat beviset att inom viss tid ge in detta. I föreläggandet ska det tas in en upplysning om att ärendet kan komma att avgöras även om parten inte gett in beviset.

Av 24 § ärendelagen följer att vittnesförhör får hållas vid sammanträde. Sådant förhör får hållas under ed. Paragrafen hänvisar i övrigt till rättegångsbalkens bestämmelser om vittnesförhör i tillämpliga delar.

Enligt 25 § ärendelagen tillämpas i fråga om skriftliga bevis 38 kap. 1–5 och 7–9 §§ rättegångsbalken och i fråga om syn 39 kap. 1, 4 och 5 §§ samma balk. I fråga om sakkunnig tillämpas 40 kap. rättegångsbalken med något undantag.

Vi bedömer att det är lämpligt att ärendelagens bestämmelser om bevisning, vilka i sin tur i stor utsträckning hänvisar till rättegångsbalken, tillämpas vid handläggningen av ärenden. Härigenom kommer bl.a. bestämmelsen om bevisföreläggande och rättegångsbalkens bestämmelse om avvisning av bevisning att bli tillämpliga. I några avseenden föreslår vi dock kompletterande bestämmelser om bevisning i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Som har framgått tillåter nämndlagen, men inte ärendelagen, förhör med part under sanningsförsäkran. Denna förhørsform bör finnas kvar, varför vi föreslår en bestämmelse om detta i lagen om hyres- och arrendedomstolar. Övriga nödvändiga kompletteringar om bevisning behandlar vi i de följande avsnitten.

7.8.3 Syn och inhämtande av annan utredning

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska, om det finns anledning, i ärenden hålla syn på den fastighet som ärendet rör. Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen får också i ärenden inhämta annan nödvändig utredning. Hyres- och arrendedomstolen ska inhämta yttrande från länsstyrelsen respektive hyresgästorganisation i samma utsträckning som arrendenämnden respektive hyresnämnden är skyldig enligt nämndlagen.

I 17 nämndlagen finns bestämmelser om möjlighet för hyres- och arrendenämnden att hämta in utredning. I första stycket föreskrivs att om det finns anledning, ska nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna ska ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. Nämnden får också enligt samma stycke inhämta annan nödvändig utredning.

Besiktning är ett centralt inslag i nämndernas verksamhet och bör enligt vår bedömning även vid ärendenas övergång till hyres- och arrendedomstolen vara så. Vi föreslår dock att beteckningen för sådan besiktning som utförs av rätten ersätts med termen syn, som är den terminologi som rättegångsbalken och ärendelagen tillämpar för motsvarande företeelse.

Genom ärendelagens hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelser om syn kommer dessa att bli tillämpliga vid hyres- och arrendedomstolens och Hyres- och arrendeöverdomstolens handläggning av ärenden. Det finns dock behov av kompletterande särbestämmelser om syn. Nämnderna har i dag möjlighet att ex officio förordna om syn. Enligt vår bedömning bör även hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ha denna möjlighet i samtliga ärenden. Denna möjlighet bör uttryckligen framgå av lag. I lagen om hyres- och arrendedomstolar bör därför föreskrivas att hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen i ärenden ska hålla syn på den fastighet ärendet rör, om det finns anledning.

Enligt 40 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken kan rätten förordna en sakkunnig att besiktiga en fastighet. Med rättegångsbalkens terminologi är alltså den besiktning som nämnden kan förordna annan att utföra att betrakta som sakkunnigbevisning genom domstolssakkunnig. Eftersom rättegångsbalkens och ärendelagens regler om sakkunnig täcker denna situation finns det inte skäl att föreslå en särregel om detta i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Om en part inte frivilligt lämnar tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet och som är av betydelse för ärendet, får nämnden enligt 18 § nämndlagen förelägga honom vite. En möjlighet för hyres- och arrendedomstolen att förelägga en part att förete en skriftlig handling som kan antas äga betydelse som bevis, kommer att följa av rättegångsbalkens bestämmelser om bevismedel.

Rättegångsbalken saknar däremot sanktionsregel om part eller annan inte lämnar tillfälle till syn på stället, t.ex. i en lägenhet. Domstolen bör dock i vart fall genom handräckning, men förmodligen inte genom ett vitesföreläggande kunna framtvunga en syn (jfr Ekelöf m.fl., *Rättegång IV*, sjunde upplagan, 2009, s. 279 och Gärde m.fl., *Nya rättegångsbalken*, 1949, s. 539). 1997 års hyreslagstiftningsutredning övervägde behovet av särregel om vitesföreläggande för framtvingande av syn. Utredningen konstaterade att eftersom en förrättning i stället kan genomföras tvångsvis genom handräckning och då enhetliga förfaranderegler för samtliga mål och ärenden är att föredra bör någon särreglering om vitesföreläggande inte införas (SOU 1999:15 s. 198). Vi delar denna bedömning.

Av 17 § andra stycket nämndlagen framgår att arrendenämnden ska inhämta yttrande från länsstyrelsen i ärenden som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 jordabalken, dvs. i ärenden om underhåll och nybyggnad m.m. samt ärende om överlåtelse av arrenderätten. Vidare följer av samma stycke att sådant yttrande också ska 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, dvs. vissa ärenden om hembud. I ett ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, hämta in yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena ska i samtliga fall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

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

Enligt vår bedömning bör hyres- och arrendedomstolen vara skyldig att inhämta yttranden i samma utsträckning som nämndlagen ålägger arrendenämnden respektive hyresnämnden. Vi föreslår därför att en bestämmelse om detta tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

7.8.4 Tilltrosbestämmelse

Förslag: Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts i ett ärende inför hyres- och arrendedomstolen och beror avgörandet även i Hyres- och arrendeöverdomstolen av tilltron till den bevisningen, ska hyres- och arrendedomstolens beslut inte få ändras i den delen utan att beviset har lagts fram i Hyres- och arrendeöverdomstolen genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i hyres- och arrendedomstolen eller tagits upp på nytt i Hyres- och arrendeöverdomstolen. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyres- och arrendedomstolen antagit.

I 7 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt finns en s.k. tilltrosbestämmelse. Paragrafen föreskriver att om ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran har hörts inför hyresnämnden och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen, får hyresnämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset tagits upp på nytt i hovrätten. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyresnämnden antagit.

För tvistemål finns en tilltrosbestämmelse i 50 kap. 23 § rättegångsbalken. Paragrafen föreskriver att om det vid huvudförhandling i tingsrätten har hållits förhör inför rätten eller syn på stället angående någon viss omständighet och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen, får tingsrättens dom inte ändras i den delen utan att beviset har lagts fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i tingsrätten eller tagits upp på nytt vid huvudförhandling i hovrätten. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än tingsrätten antagit. Ärendelagen innehåller däremot inga tilltrosbestämmelser.

Enligt vår bedömning behövs det även framöver i ärenden en tilltrosbestämmelse. Behovet av att ta upp förhör på nytt i överrätten kommer dock att minska med vårt förslag om att göra det möjligt att dokumentera förhör med video, se om detta i avsnitt 7.9.

Frågan är hur tilltrosbestämmelsen ska utformas. Som framgått finns det skillnader i utformningen av tilltrosregeln i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt respektive rättegångs-

balken. Den förra tillämpas enbart när ett förhör hållits i bevissyfte medan den andra gäller för alla förhör, dvs. även ett fritt partsförhör. Tilltrosbestämmelsen i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt gäller inte heller för syn. Enligt vår bedömning bör tillämpningsområdet för tilltrosbestämmelsen inte utsträckas. Vi föreslår därför en tilltrosregel motsvarande den i lagen om vissa hyresmål i Svea hovrätt, dock med det tillägget att beviset inte behöver tas upp på nytt om förhöret kan läggas fram genom en videoupptagning.

7.9 Ett bättre utnyttjande av modern teknik

7.9.1 Gällande rätt

I 5 kap. rättegångsbalken finns bestämmelser om offentlighet och ordning m.m. vid domstol. Kapitlets 9 § föreskriver att en bildupptagning i eller en bildöverföring från rättsalen får ske endast om det följer av lag. En bestämmelse som gör det möjligt för rätten att genomföra en bildupptagning finns i 6 kap. 6 § rättegångsbalken. Enligt bestämmelsen är nämligen huvudregeln i tingsrätt att en berättelse som lämnas i bevissyfte ska dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning (video). Bestämmelsen utgör en del av den s.k. EMR-reformen som trädde i kraft den 1 november 2008. Samtidigt trädde bestämmelsen i 6 kap. 6 a § rättegångsbalken i kraft, enligt vilken det som iakttas vid syn får dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning.

Genom en hänvisning i 21 § tredje stycket ärendelagen tillämpas 6 kap. 6 och 6 a §§ rättegångsbalken även vid handläggningen av ärenden.

I 27 § nämndlagen anges att vid nämnderna tillämpas bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken. Genom hänvisningen har nämnden därmed i vissa fall möjlighet att besluta att en part eller annan som ska delta i ett sammanträde, i stället för att inställa sig där sammanträdet hålls, kan delta per telefon eller video (5 kap. 10 § rättegångsbalken). Vidare kan nämnden, om det finns skäl för det samt om det inte är olämpligt med hänsyn till bevisningens art och övriga omständigheter, besluta att syn ska hållas genom ljudöverföring eller video.

Hänvisningen i nämndlagen till 5 kap. rättegångsbalken innebär dock också att bestämmelsen i 9 §, enligt vilken bildupptagning i

eller en bildöverföring från rättssalen får ske endast om det följer av lag, är tillämplig vid nämnderna. Nämndlagen saknar egen reglering om bildupptagning och innehåller inte heller någon hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelser härom. I dag saknar därmed nämnderna möjlighet att dokumentera förhör i bevissyfte med video. Detta har påtalats som ett problem, inte minst ur ett överrättsperspektiv. Som en följd av avsaknaden av inspelning av förhör på video måste hovrätten när det är fråga om bevisning av tilltroskaraktär ta upp beviset på nytt.

7.9.2 Överväganden och förslag

Förslag: Rättegångsbalkens bestämmelser om dokumentation av förhör i bevissyfte och av syn tillämpas vid handläggning av mål respektive ärenden i hyres- och arrendedomstolen.

Enligt vår bedömning saknas det skäl att beträffande dokumentation av förhör i bevissyfte och av syn göra skillnad mellan mål och ärenden som hyres- och arrendedomstolen handlägger och övriga mål och ärenden vid tingsrätten. Rättegångsbalkens bestämmelser härom (som genom hänvisning även är tillämpliga i ärenden) ska därmed tillämpas vid handläggningen av mål och ärenden i hyres- och arrendedomstolen.

7.10 Beslut

7.10.1 Tidpunkt för meddelande av beslut i ärenden

Förslag: En bestämmelse om tidpunkt för meddelande av beslut i ärenden där hyres- och arrendedomstolen har hållit sammanträde, motsvarande bestämmelsen i 21 § tredje stycket nämndlagen, tas in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

I 21 § tredje stycket nämndlagen finns en bestämmelse om tidpunkt för meddelande av beslut. Av bestämmelsen framgår att om nämnden håller sammanträde i ett ärende är huvudregeln att beslut ska meddelas samma dag som sammanträdet avslutats. Kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte

meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

Även rättegångsbalken innehåller bestämmelser om tidpunkt för meddelande av ett avgörande. När huvudförhandling hållits i tvistemål eller när målet avgörs vid sammanträde för muntlig förberedelse ska enligt 17 kap. 9 § rättegångsbalken samma eller sist nästa helgfria dag överläggning hållas och, om det kan ske, dom beslutas och avkunnas. Om det på grund av målets beskaffenhet krävs rådrum för domens beslutande eller avfattande får rätten besluta om anstånd därmed. Domen ska dock, om inte synnerligt hinder möter, skriftligen avfattas och meddelas inom två veckor efter förhandlingens avslutande. Vidare framgår av bestämmelsen att om ett mål i annat fall avgörs utan huvudförhandling, ska så snart som möjligt överläggning hållas samt domen beslutas, skriftligen avfattas och meddelas. Ärendelagen saknar däremot bestämmelser om frister för meddelande av beslut.

Många av hyres-, arrende- och bostadsrättsärendena är av brådskande karaktär. Enligt vår bedömning är det därför nödvändigt att i lag föreskriva en frist för när beslut i normalfallet senast ska meddelas när hyres- och arrendedomstolen har hållit sammanträde i ett ärende. Samtidigt måste det finnas ett begränsat utrymme för hyres- och arrendedomstolen att avvakta med att meddela beslut. I undantagsfall kan det exempelvis finnas behov av att fortsätta handläggningen även efter ett sammanträde. Enligt vår bedömning har bestämmelsen i 21 § tredje stycket nämndlagen en lämplig utformning. Vi föreslår därför att en motsvarande bestämmelse tas in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt saknar bestämmelser om tidpunkt för meddelande av beslut. Enligt vår bedömning finns det inte skäl att nu införa sådana bestämmelser för prövningen i överrätt.

Beträffande målen bör enligt vår bedömning rättegångsbalkens bestämmelser om tidpunkt för meddelande av dom tillämpas.

7.10.2 Särskilt beslut i en förlängningsfråga

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska i ett ärende som rör såväl fråga om förlängning av avtal som villkoren för sådan förlängning få meddela särskilt beslut beträffande förlängningsfrågan. Då sådant särskilt beslut meddelas, ska hyres- och arrendedomstolen få förordna att tvisten i övrigt ska vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 13 § nämndlagen får nämnden i ärende som rör såväl fråga om förlängning av avtal som villkoren för sådan förlängning ge särskilt beslut beträffande förlängningsfrågan. Då särskilt beslut meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt ska vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

Ärendelagen saknar föreskrift om möjlighet att meddela särskilt beslut över en del av saken. Enligt vår bedömning är det av process-ekonomiska skäl lämpligt att det även fortsättningsvis ska vara möjligt att avgöra förlängningsfrågan separat. Vi föreslår därför att en bestämmelse motsvarande 13 § nämndlagen ska tas in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Även i överrätt skulle en möjlighet att avgöra förlängningsfrågan separat ibland vara värdefull. Mot denna bakgrund och med hänsyn till intresset av en enhetlig förfarandereglering föreslår vi att även Hyres- och arrendeöverdomstolen ska få denna möjlighet.

7.10.3 Åläggande för hyresgästen att avflytta

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen får i ärenden om den bifaller hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, efter yrkande av hyresvärden, i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas. Om hyresavtalet upphör att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad får hyres- och arrendedomstolen, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Enligt 13 a § första stycket nämndlagen får hyresnämnden om den bifaller hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, efter yrkande av hyresvärden, i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas. Även hovrätten kan meddela s.k. avflyttningsåläggande (9 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt).

Enligt vår bedömning bör det även fortsättningsvis i ärenden om förlängning vara möjligt att meddela ett avflyttningsåläggande. Vi föreslår därför att en bestämmelse om detta motsvarande de ovan refererade bestämmelserna tas in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Av 13 a § andra stycket nämndlagen följer att om hyresavtalet upphör att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, ska hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden ska ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

Ärendelagen innehåller i 31 § en bestämmelse om omedelbar verkställighet av domstolens beslut, som i sin tur föreskriver att 17 kap. 14 § rättegångsbalken ska tillämpas. Enligt sistnämnda bestämmelse får rätten, när det finns skäl till det, i dom förordna att den får verkställas utan hinder av att den inte äger laga kraft. När det finns anledning, ska rätten därvid föreskriva att säkerhet ska ställas för skadestånd som parten kan bli skyldig att utge om domen ändras.

Vi bedömer att det även framöver bör vara möjligt att i ärenden förordna om omedelbar verkställighet av ett avflyttningsåläggande i förverkandesituationen. En sådan möjlighet skulle också följa redan genom tillämpningen av ärendelagens bestämmelser. Inom doktrin har uttalats att man i somliga fall måste beakta att en omedelbar verkställighet inte går att ändra tillbaka om en klagande vinner ett överklagande. I dessa fall bör man knappast tillåta att omedelbar verkställighet sker förutom om det följer av en särskild bestämmelse (Fitger, *Lagen om domstolsärenden. En kommentar*, andra upplagan, 2004, s. 248).

Mot bakgrund av det aktuella beslutets mycket ingripande karaktär anser vi att en uttrycklig bestämmelse, motsvarande 13 a § andra stycket nämndlagen, bör tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

7.10.4 Rättskraft

Bedömning: Inga särskilda regler bör införas om domstolsavgörandenas rättskraft.

I 22 § nämndlagen och i 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt finns bestämmelser om att vissa beslut av nämnden respektive hovrätten vinner rättskraft. För tvistemålsdel finns bestämmelser om rättskraft i 17 kap. 11 § rättegångsbalken. Ärendelagen berör däremot inte i vad mån ett beslut vinner rättskraft (jfr prop. 1995/96:115 s. 100).

1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog att särskilda regler om rättskraft, med samma innehåll som reglerna i nämndlagen och lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt, skulle införas för de ärenden som enligt förslaget skulle handläggas enligt ärendelagen (SOU 1999:15 s. 212 och 327).

Sedan den 1 januari 2006 överprövas arrendenämndens beslut av hovrätt med tillämpning av ärendelagen. Regeringen, som noterade att 1997 års hyreslagstiftningsutredning hade föreslagit särskilda regler om rättskraft, uttalade i lagstiftningsärendet följande (prop. 2005/06:10 s. 55 f.):

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.

Enligt vår bedömning bör beslut av hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen i ärenden vinna rättskraft i samma utsträckning som hyres- och arrendenämndsärendena gör i dag. Vi instämmer dock i regeringens uttalande ovan och anser alltså att det saknas behov av att införa särskilda regler om rättskraft för hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden. De tvister som handläggs enligt rättegångsbalken omfattas av rättegångsbalkens bestämmelser om rättskraft.

7.10.5 Verkställighet

Bedömning: Vi föreslår inga särskilda bestämmelser om verkställighet motsvarande de som 32 § nämndlagen uppställer.

I 32 § nämndlagen finns bestämmelser om verkställighet av nämnds beslut. Enligt bestämmelsens första stycke får en del beslut av nämnden verkställas som lagakraftätagande dom, under förutsättning att de inte överklagas. Paragrafens andra stycke föreskriver att beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket nämndlagen om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut (avflyttningsåläggande) får verkställas som lagakraftätagande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Av samma stycke framgår att detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast. Slutligen föreskrivs i 32 § tredje stycket nämndlagen att förlikning som är stadfäst av nämnden får verkställas som lagakraftätagande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Enligt 3 kap. 1 § utsökningsbalken får verkställighet ske av bl.a. domstols dom eller beslut samt förlikning som är stadfäst av domstol, under de förutsättningar som anges i kapitlet. Av 3 kap. 3 § första stycket samma balk följer att dom får verkställas utan särskilda villkor, när den har vunnit laga kraft. Vad som sägs i utsökningsbalken om dom gäller, om inte annat föreskrivs, i tillämpliga delar även domstols beslut. Enligt 3 kap. 9 § utsökningsbalken får vidare dom, som enligt annan lag eller enligt förordnande av domstolen får verkställas innan den har vunnit laga kraft, verkställas såsom lagakraftätagande dom, om inte annat följer av lagen eller förordnandet. Enligt 26 § andra stycket ärendelagen får en domstol som ska pröva ett överklagande besluta att det överklagade beslutet tills vidare inte får verkställas.

Det ovan sagda innebär att de i 32 § första och andra styckena nämndlagen angivna besluten vid en överföring till hyres- och arrendedomstolen kommer att vara verkställbara i samma utsträckning som vid handläggning av hyres- och arrendenämnden. Dessutom kommer de beslut varigenom betalningsskyldighet har ålagts, enligt föreskrift i 3 kap. 6 § utsökningsbalken att få verkställas genast såvida gäldenären inte hos Kronofogdemyndigheten nedsätter pengar

eller ställer pant eller annan säkerhet. Några särregler behövs därför inte.

Av 3 kap. 13 § utsökningsbalken framgår att förlikning som är stadfäst av domstol verkställs som lagakraftäggande dom, om inte annat beslutas med anledning av talan mot domen eller beslutet eller talan om ogiltigförklaring av förlikningen. Inte heller beträffande stadfästa förlikningar krävs det alltså någon särreglering för att de ska vara verkställbara.

7.11 Kostnads- och ersättningsfrågor

7.11.1 Ansökningsavgift

Gällande rätt

Hyses- och arrendenämnderna tar inte ut någon ansökningsavgift för handläggningen. Det gör däremot de allmänna domstolarna. Bestämmelser om ansökningsavgifter finns i förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna. Vad som föreskrivs i förordningen om allmän domstol gäller även mark- och miljödomstol, som är en särskild domstol (1 § första stycket).

Ansökningsavgift ska betalas av den som anhängiggör ett mål eller ett ärende i samband med att målet eller ärendet inleds (2 och 4 §§). Den som har beviljats rättshjälp behöver inte betala ansökningsavgift (19 § rättshjälpslagen [1996:1619]).

Ansökningsavgift betalas med de belopp som anges i en särskild avgiftslista, bilaga till förordningen. För ansökan varigenom tvistemål anhängiggörs är avgiften 450 kr. Med tvistemål avses i förordningen även mål och ärenden vid mark- och miljödomstol med de undantag som framgår av bilagan. Ansökningsavgiften för de flesta allmänna domstolsärendena uppgår till 375 kr.¹

¹ Det ska nämnas att regeringen har gett Domstolsverket i uppdrag att överväga om det bör införas nya principer för uttaget av de ansöknings- och kungörandeavgifter som gäller enligt förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna (Ju2011/5946/DOM). Enligt uppdraget ska Domstolsverket även föreslå nya avgiftsnivåer. Uppdraget ska redovisas senast den 30 november 2012 (Ju2012/3160/DOM).

Överväganden och förslag

Förslag: Det bör, med ett par undantag, införas ansökningsavgifter för handläggningen i hyres- och arrendedomstolen.

Det är mycket vanligt att en myndighet eller en domstol tar ut en avgift för att dess tjänster tas i anspråk. Avgiften bidrar till att täcka den kostnad som härigenom uppkommer för det allmänna. En ansökningsavgift kan också motverka att en part inleder en tvist som är mindre motiverad. Detta talar för att hyres- och arrendenämndernas ärenden, när de förs över till hyres- och arrendedomstolen, bör avgiftsbeläggas.

Ett argument mot att införa en ansökningsavgift för hyresärenden är att hyresrätten är en social skyddslagstiftning och att en part inte ska behöva betala för att få en tvist i anledning av sitt boende prövad. Det är inte ovanligt i dessa ärenden att en enskild part har små ekonomiska resurser.

Förfarandet i de nuvarande hyres- och arrendenämndsärendena bör även framöver vara billigt för parterna. Enligt vår bedömning innebär ett införande av en ansökningsavgift på de beloppsmässiga nivåer som följer av förordningen om avgifter vid de allmänna domstolarna dock ingen stor kostnad för den enskilde. Om rätts hjälp beviljas behöver parten inte heller betala ansökningsavgift. Det framstår som rimligt att införa ansökningsavgifter också för hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden.

Frågan är om det finns skäl att undanta vissa hyres- och arrendetvister från kravet på ansökningsavgift. En del ärenden vid hyres- och arrendenämnden kan röra låga värden, som exempelvis en del ansökningar om åtgärdsföreläggande. Även andra mål vid tingsrätterna kan dock röra små belopp. Vi anser därför att detta inte är skäl nog att undanta hyrestvister som rör låga belopp från kravet på ansökningsavgift.

Andra ärendetyper där det finns anledning att särskilt fundera över om en ansökningsavgift bör införas är medlingsärenden efter uppsägning av lokalhyra eller anläggningsarrende. I dessa fall måste hyresgästen respektive arrendatorn hänskjuta tvisten till nämnden för att inte gå miste om en senare rätt till ersättning. Vi föreslår inga ändringar i dessa avseenden. Oavsett vem som har sagt upp avtalet måste alltså alltid hyresgästen respektive arrendatorn inleda ärendet vid domstolen för att inte gå miste om en rättighet. Mot

denna bakgrund bedömer vi det rimligt att undanta dessa ärendetyper från kravet på ansökningsavgift. Bortsett från dessa ärendetyper finns det enligt vår bedömning inte skäl att underlåta att avgiftsbelägga mål och ärenden vid hyres- och arrendedomstolen.

Ansökningsavgift ska betalas av den som inleder ett mål eller ärende. Som framgått av avsnitt 2.3.4 kan i ärenden om s.k. strandade förhandlingar enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) antalet parter vara mycket stort. Fråga kan uppkomma om vad som utgör ett ärende. Enligt vår bedömning ska i vart fall i ansökningsavgiftshänseende en ansökan med många bostadshyresgäster i samma fastighet anses som ett ärende oavsett hur hyres- och arrendedomstolen väljer att registrera ansökan.

För de mål som domstolen handlägger enligt rättegångsbalken bör avgiften uppgå till 450 kr medan avgiften för ärendena bör vara den som allmänt gäller för allmänna domstolsärenden, dvs. 375 kr.

Regeringen bör i förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna föreskriva, liksom beträffande mark- och miljödomstol, att vad som i förordningen föreskrivs om allmän domstol även gäller för hyres- och arrendedomstol. Vidare bör hyres- och arrendedomstolarnas mål- och ärendetyper, med de undantag som vi har föreslagit ovan, anges i bilagans avgiftslista. Vi avstår här från att ge förslag till den närmare utformningen av författningstexten.

7.11.2 Vittnesersättning m.m.

Gällande rätt

I tvistemål kan rätten tillerkänna en part som har kallats att inställa sig till ett sammanträde ersättning av allmänna medel för kostnad för resa och uppehälle. Förutsättningarna för ett sådant ersättningsbeslut är att parten är en fysisk person samt att det är skäligt med hänsyn till hans eller hennes ekonomiska förhållanden, de kostnader som kan uppstå i samband med inställelsen och omständigheterna i övrigt. Rätten får bevilja förskott på ersättningen (11 kap. 6 § rättegångsbalken).

Av motiven till bestämmelsen framgår att ersättning som regel inte bör ges om partens årsinkomst, beräknad enligt bestämmelserna i rättshjälpslagen, överstiger 100 000 kr (prop. 1996/97:9 s. 230). Närmare bestämmelser om bl.a. ersättningsbelopp finns i förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen,

m.m. Genom en hänvisning i 18 § tredje stycket ärendelagen tillämpas regeln i 11 kap. 6 § rättegångsbalken om parts rätt till ersättning även i ärenden.

I 36 kap. 24 § rättegångsbalken finns bestämmelser om ett vittnes rätt till ersättning. Huvudregeln är att ersättning till ett vittne, som har åberopats av en enskild part, ska betalas av parten. Om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden får dock rätten besluta att ersättningen i stället ska betalas av allmänna medel. Även när en part har beviljats rättshjälp betalar staten kostnaden för bevisning (16 § rättshjälpslagen [1996:1619]). I annat fall, dvs. när vittnet inte åberopats av enskild part, ska ersättningen betalas av allmänna medel.

Sådan ersättning som ska betalas av part ska avse nödvändiga kostnader för resa, uppehälle och tidspillan efter vad rätten prövar skäligt. Om ersättning i stället ska betalas av allmänna medel, fastställer rätten ersättningen enligt förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m. Enligt 36 kap. 25 § rättegångsbalken har ett vittne rätt att i förskott få ersättning för kostnader för resa och uppehälle.

I 40 kap. 17 och 18 §§ rättegångsbalken finns bestämmelser om sakkunnigs rätt till ersättning. Av 40 kap. 17 § andra stycket rättegångsbalken framgår att i dispositiva mål ska ersättningen betalas av parterna solidariskt eller, för det fall bara ena parten påkallat sakkunnigs anlitan, av den parten ensam. I annat fall ska ersättningen utgå av allmänna medel.

Genom en hänvisning i 24 § första stycket respektive 25 § ärendelagen tillämpas reglerna om vittnesersättning och ersättning till sakkunnig även i ärenden.

I 19 § andra stycket nämndlagen finns en bestämmelse om ersättning till den som har inställt sig vid nämnden för att höras i ett ärende. Enligt bestämmelsen har en person som nämnden inkallat och som inte är part rätt till ersättning av allmänna medel. Närmare bestämmelser om ersättningen finns i förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m.

Nämndlagen saknar däremot bestämmelser som gör det möjligt för nämnderna att tillerkänna en part ersättning för sin inställelse. Inte heller ett vittne som en part själv tar med sig har rätt till ersättning. I stället får man utgå från att parten själv i rimlig utsträckning ersätter vittnet. Nämnderna kan alltså inte förplikta en part att betala vittnesersättning.

Begäran om lagändring från BAHS

I mars 2007 begärde hyres- och arrendenämnderna genom dåvarande BAHS en lagändring beträffande reglerna om vittnesersättning (dnr Ju 2007/3116). BAHS konstaterade att den restriktiva tillämpning som lagstiftaren ursprungligen tänkt sig beträffande vittnesbevisning i praktiken inte går att upprätthålla utan att vittnesförhör i stället är mycket vanligt. Enligt BAHS medför diskrepansen i ersättningsrätten, beroende på om vittnet kallats in av nämnden eller tagits med av part, att framför allt parter som har juridiskt kunniga ombud ofta begär att nämnden ska kalla ett åberopat vittne enbart av det skälet att vittnet då ges rätt till ersättning av allmänna medel. BAHS konstaterade att det är svårt att motivera att t.ex. resursstarka bostadsbolag kan åberopa vittnen på statens bekostnad. Vidare noterade BAHS bl.a. att det är otillfredsställande att ett vittne, som inte kallats av nämnden, saknar en formell rätt till ersättning av den part som har åberopat vittnet.

BAHS förordade en lösning som innebär att parten själv som huvudregel ska stå för ersättningen till "sina" vittnen, oavsett om nämnden har kallat vittnet eller om parten själv har tagit med sig vittnet. Enligt BAHS bör ersättningen betalas av allmänna medel endast om det är rimligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden.

Överväganden och förslag

Förslag: Rättegångsbalkens bestämmelser om parts, vittnes och sakkunnigs rätt till ersättning tillämpas vid handläggning av mål och ärenden i hyres- och arrendedomstolen.

Som har framgått föreslår vi att handläggningen av mål vid hyres- och arrendedomstolen som huvudregel ska följa rättegångsbalken och att ärenden ska följa ärendelagen. Det är rimligt att bestämmelserna i dessa processlagar om en parts rätt till ersättning för inställelse tillämpas också för hyres- och arrendedomstolens mål och ärenden.

Den nuvarande skillnaden i ett vittnes rätt till ersättning, beroende på om vittnet har kallats in av nämnden eller har tagits med av part, är inte tillfredsställande. Ett vittne bör i alla situationer kunna få sin ersättning fastställd av domstolen.

Det är inte rimligt att ersättning till vittnen regelmässigt betalas av allmänna medel. Vi delar BAHS bedömning om att huvudregeln i stället bör vara att den part som har åberopat vittnet också bör betala ersättning till vittnet. Om det är skäligen med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden bör rätten dock ha möjlighet att besluta att ersättningen i stället ska betalas av allmänna medel. Denna utformning av ersättningsreglerna överensstämmer med regleringen i rättegångsbalken, som genom hänvisning även tillämpas i ärenden. Några särskilda ersättningsregler angående vittnesersättning bör därmed enligt vår bedömning inte införas för hyres- och arrendedomstolarnas mål och ärenden. Inte heller beträffande ersättning till sakkunnig finns det skäl att göra undantag från bestämmelserna i rättegångsbalken.

7.11.3 Ansvar för rättegångskostnader

Gällande rätt

För tvistemålens del finns bestämmelser om rättegångskostnader i 18 kap. rättegångsbalken. Huvudregeln i dispositiva tvistemål är att den part som förlorat målet ska ersätta motparten för dennes samtliga rättegångskostnader (18 kap. 1 § rättegångsbalken).

Om den vinnande parten har inlett rättegången utan att motparten har gett anledning till det eller föranlett onödig rättegång ska däremot den vinnande parten ersätta motparten dennes rättegångskostnader eller vardera parten stå sin kostnad (18 kap. 3 § rättegångsbalken). Ett annat undantag från huvudregeln finns i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Bestämmelsen föreskriver att om en part genom att utebli från rätten eller inte iaktta föreläggande, som rätten meddelat, eller genom påstående eller invändning, som han insett eller bort inse sakna fog, eller annars genom vårdslöshet eller försummelse föranlett uppskov i målet eller annars vållat kostnad för motparten, ska han ersätta denna kostnad oavsett hur rättegångskostnaderna i övrigt ska fördelas. I FT-målen finns det begränsningar i möjligheten att få ersättning för rättegångskostnader.

I 32 § ärendelagen föreskrivs att i ett ärende där enskilda är motparter till varandra får domstolen med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken 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.

Vid hyres- och arrendenämnderna svarar parterna själva för sina rättegångskostnader. Vid överklagande av hyresnämndernas beslut tillämnar Svea hovrätt i och för sig bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken. För ett stort antal hyrestvister görs dock undantag från dessa bestämmelser, varför parterna vanligtvis även i hovrätten står sina egna rättegångskostnader. Vi redogör nedan för dessa undantag.

I 12 kap. 73 § jordabalken föreskrivs att vardera parten i en rad angivna tvister ska svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken (se om bestämmelsen ovan). De hyrestvister som avses i 12 kap. 73 § jordabalken är följande (samtliga hänvisningar avser jordabalken): hyrestvister i 12 kap. 49 § (förlängningstvist), 12 kap. 54 § (tvist om hyresvillkor) och 12 kap. 55 e § (återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall), mål om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 12 kap. 18 h § och om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 §.

I 11 kap. 4 § bostadsrättslagen föreskrivs att i en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § samma lag ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Av 16 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt framgår att i ärenden enligt denna lag ska vardera parten svara för sina rättegångskostnader i hovrätten, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Motsvarande gäller enligt 32 § hyresförhandlingslagen (1978:304) i tvist som avses i 22 eller 24 § samma lag och enligt 6 kap. 5 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt tvister som avses i 6 kap. 4 § den lagen.

I 35 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) föreskrivs att om fastighetsägarens talan i besvärsmål, i vilket kommunen är motpart, vinner bifall kan kommunen åläggas att ersätta fastighetsägaren för rättegångskostnad. Om fastighetsägaren vinner besvärsmål i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas denne att betalas av staten. I övrigt gäller i besvärsmål allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Vid överklagande av arrendenämndens beslut i tvister enligt jordabalken och lagen (1957:390) om fiskearrenden tillämnas ärende-

lagen, vilket innebär att i ett ärende där enskilda är motparter till varandra får domstolen med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken förplikta den ena parten att ersätta den andra parten för dennes kostnader i ärendet.

Enligt 14 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ska vardera parten svara för sina rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Överväganden och förslag

Förslag: I hyres- och arrendedomstolen ska i samtliga ärenden vardera parten svara för sin rättegångskostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Motsvarande gäller också för en stor del av ärendena vid handläggning i Hyres- och arrendeöverdomstolen.

För de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som handläggs som mål föreslår vi inte någon särregel.

Vid hyres- och arrendenämnderna svarar vardera parten själv för sina rättegångskostnader. Enligt vår bedömning bör detta också vara utgångspunkten vid handläggningen av ärenden i hyres- och arrendedomstolen. Det är därför nödvändigt med en särregel om rättegångskostnader i förhållande till ärendelagen.

Huvudregeln i ärenden bör enligt vår uppfattning vara att vardera parten svarar för sin rättegångskostnad i hyres- och arrendedomstolen. Ett system som innebär att vardera parten alltid ska stå sin kostnad kan dock ge upphov till ett närmast stötande resultat. Så kan vara fallet om en part genom sin vårdslösa eller försumliga processföring vållar motparten rättegångskostnader. Vi föreslår därför att rättegångskostnadsregeln ska föras med ett förbehåll om att en tillämpning av 18 kap. 6 § rättegångsbalken kan motivera en annan fördelning av ansvaret för rättegångskostnaderna.

Med vårt förslag ska ansökningsavgift, med ett par undantag, införas för handläggningen i hyres- och arrendedomstol. En ordning som innebär att vardera parten ska stå sin kostnad kan i vissa situationer leda till att det blir ekonomiskt olönsamt för en part att göra en ansökan, även om denna bifalls. Som exempel kan nämnas att det inte blir ekonomiskt motiverat att ansöka om åtgärdsföre-

läggande avseende en reparation om kostnaden för reparationen understiger ansökningsavgiften. Som också 1997 års hyreslagstiftningsutredning noterade talar detta för att den förlorande parten åtminstone bör ersätta ansökningsavgiften. Utredningen konstaterade dock att det inte finns anledning att införa särskilda rättegångskostnadsregler bara för ansökningsavgiften (SOU 1999:15 s. 201). Vi delar denna bedömning.

Vi har ovan redovisat de regler om rättegångskostnadsansvar som i dag gäller vid handläggning av aktuella ärenden i överrätt. Som har framgått är det normala i många tvister att parterna även i överrätt står sina egna rättegångskostnader. Vi föreslår att samma rättegångskostnadsregler som i hittillsvarande ordning gällt i överrätt även ska gälla framöver. I syfte att skapa en bättre överblick bör dock bestämmelserna samlas i en paragraf i lagen om hyres- och arrendedomstolar i stället för att finnas i den materiella rätten.

Beträffande domstolarnas handläggning av mål saknas det enligt vår bedömning skäl att föreslå en särregel om rättegångskostnader. Rättegångsbalkens bestämmelser ska därmed tillämpas.

7.11.4 Ersättning till särskilda ledamöter

Gällande rätt

Regler om ersättning till intresseledamöter i hyres- och arrendenämnderna och till experter i hyresnämnderna finns i förordningen (1982:814) om ersättning till nämndemän och vissa andra uppdragstagare inom domstolsväsendet m.m. Förordningen innehåller även föreskrifter om ersättning till andra uppdragstagare som t.ex. nämndemän, jurymän i tryckfrihetsmål och yttrandefrihetsmål, särskilda ledamöter i sjöförklaringsdomstolarna, särskilda ledamöter i tingsrätt i mål om klander av dispasch samt tekniskt sakkunniga ledamöter i patentmål i tingsrätt och hovrätt.

Av förordningen följer att intresseledamöterna i hyres- och arrendenämnderna har rätt till ett arvode för sammanträde med 600 kr per dag (oavsett sammanträdetes längd). Sammanträdesarvodet för experter i hyresnämnderna uppgår till samma belopp. Motsvarande arvode för nämndemän är 500 kr per dag eller 250 kr om tjänstgöringen varat kortare tid än tre timmar.² Sammanträdesarvodet per

² En särskild utredare har fått i uppdrag att genomföra en översyn av nämndemannasystemet. I uppdraget ingår bl.a. att överväga åtgärder för att skapa moderna tjänstgörings- och

dag för övriga uppdragstagare, vars ersättning regleras i förordningen, varierar mellan 500 kr och 680 kr.

Experter i hyresnämnderna har utöver sammanträdesarvodet rätt till arvode för förberedelsearbete med 180 kr per dag. De kan också få ersättning för efterarbete under annan dag än sammanträdesdag med samma belopp som för förberedelsearbete. Även en del andra uppdragstagare har rätt till ersättning för förberedelse- och efterarbete.

Nämndemän och jurymän har rätt till ersättning för inkomstförlust som uppkommer på grund av uppdraget (2 a §). Vidare har nämndemän och jurymän med barn som har behov av tillsyn rätt till ersättning för kostnader för barntillsyn som uppkommer när de fullgör sitt uppdrag (2 c §). Motsvarande rätt till ersättning för inkomstförlust och barntillsyn gäller inte för övriga uppdragstagare.

Uppdragstagare får reseersättning och traktamente enligt de bestämmelser om reseförmåner som enligt kollektivavtal gäller för statstjänstemän i allmänhet (4 §). Till uppdragstagare vars resväg till sammanträdet överstiger 50 km betalas ett särskilt inställelsearvode om 100 kr per dag (4 a §).

För en del uppdragstagare inom domstolarna regleras inte ersättningen i nämnd förordning utan i stället genom särskilda regeringsbeslut. Så är t.ex. fallet för särskilda ledamöter i mark- och miljödomstolarna. Dessa ledamöter ersätts med 1 600 kr per sammanträdesdag. Enligt regeringsbeslutet ska vidare ersättning för sådant arbete som dessa ledamöter utför vid ett annat tillfälle än sammanträdesdag beslutas av mark- och miljödomstolen och får uppgå till högst 800 kr för arbete upp till en halv arbetsdag och till högst 1 600 kr för arbete upp till en hel dag (Regeringsbeslut 2011-03-24, dnr Ju 2011/2333/DOM).

Begäran om översyn av ersättningsreglerna

I en skrivelse till Justitiedepartementet i januari 2011, (dnr Ju 2011/537/DOM) begärde Hyresgästföreningen, Riksförbundet, att reglerna om ersättning till intresseledamöter i hyresnämnd förändras så att dessa ledamöter får rätt till ersättning för förlorad arbetsförtjänst.

ersättningsvillkor för nämndemannauppdraget. Uppdraget ska redovisas senast den 28 juni 2013 (dir. 2012:51).

Grunden för begäran var att gällande ersättningsregler, enligt Hyresgästföreningen, medför att yngre och yrkesverksamma personer i endast begränsad omfattning är beredda att åta sig uppdrag som intresseledamot eftersom en normalinkomsttagare gör en ekonomisk förlust om han eller hon åtar sig ett sådant uppdrag. Enligt Hyresgästföreningen innebär detta att det är i princip omöjligt att få en sammansättning av intresseledamöterna som återspeglar hyresgästkollektivets sammansättning i stort.

Överväganden och förslag

Förslag: Ersättning till särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstolarna bör motsvara den ersättning som betalas till särskilda ledamöter i mark- och miljödomstolarna. De särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstolarna bör därmed ersättas med för närvarande 1 600 kr per sammanträdesdag. Ersättning för sådant arbete som utförs vid ett annat tillfälle än sammanträdesdag ska beslutas av hyres- och arrendedomstolen och får uppgå till för närvarande högst 800 kr för arbete upp till en halv arbetsdag och till högst 1 600 kr för arbete upp till en hel dag.

Som vi tidigare har konstaterat utgör deltagandet av intresseledamöter ett mycket värdefullt inslag i nämndernas verksamhet. Vi har gjort bedömningen att intresseledamöter – eller med vårt förslag särskilda ledamöter – även framöver ska delta vid handläggningen av en hel del hyres- och arrendeärenden. Det är viktigt att ersättningsreglerna bidrar till att skapa goda möjligheter att rekrytera särskilda ledamöter som till sin kollektiva sammansättning speglar de aktuella intressegruppernas (bostadshyresgäster, jordägare etc.) sammansättningar.

Som dagens regelverk är utformat skulle ett åtagande av ett uppdrag som särskild ledamot för många medföra en inkomstförlust i samband med själva tjänstgöringen i domstolen. Det är givet att denna omständighet kan avhålla en person från att acceptera ett sådant uppdrag. Möjligheten att rekrytera yrkesverksamma personer till uppdrag som särskild ledamot begränsas härigenom. Hyresgästföreningen, Riksförbundet, har påtalat att detta utgör ett problem.

Enligt vår bedömning finns det mot denna bakgrund ett behov av att ändra ersättningsreglerna för de särskilda ledamöterna.

Olika alternativ står här till buds. En lösning är, som Hyresgästföreningen har föreslagit, att tillerkänna de särskilda ledamöterna rätt till ersättning även för inkomstförlust. Ett annat alternativ är att i stället generellt höja arvodesnivån för aktuellt sammanträdesarvode. Den första lösningen har bl.a. den fördelen att den på ett rättvist sätt kompenserar de särskilda ledamöterna för deras deltagande i hyres- och arrendedomstolarna genom att den faktiska inkomstförlusten täcks. En stor fördel med det senare alternativet är att denna lösning kräver mindre administration såväl för den enskilde ledamoten som för myndigheterna.

För de särskilda ledamöterna i mark- och miljödomstolarna har regeringen valt ett ersättningssystem med ett sammanträdesarvode som är markant högre än det normala för uppdragstagare inom domstolarna och med rätt till ersättning även för annat arbete men som däremot inte ersätter inkomstförlust. De särskilda ledamöternas tjänstgöring i hyres- och arrendedomstolarna kommer att i stora delar påminna om den för de särskilda ledamöterna i mark- och miljödomstolarna. Enligt vår uppfattning bör man därför välja samma metod för ersättning till de särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstolarna. Vi bedömer vidare att det är rimligt att samma ersättningsnivåer som för ledamöterna i mark- och miljödomstolen tillämpas för ledamöterna i hyres- och arrendedomstolen.

7.12 Andra processuella frågor

7.12.1 Avisning av ombud

Gällande rätt

Enligt 12 kap. 1 § första stycket rättegångsbalken får part i tvistemål föra sin talan genom ombud. I 12 kap. 2 § rättegångsbalken finns en del kvalifikationskrav för ombud. Såsom ombud får således inte brukas annan än den som rätten med hänsyn till redbarhet, insikter och tidigare verksamhet anser lämplig att vara ombud i målet. Vidare ska ombudet behärska svenska språket. Huvudregeln är också att ombudet ska ha hemvist i Sverige, i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i Schweiz. Slutligen föreskriver bestämmelsen att den som är underårig eller i konkurstillstånd eller som har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldra-

balken inte får vara ombud. Domstolen ska på eget initiativ pröva om den som uppträder som ombud saknar de nödvändiga kvalifikationerna. Denna prövning bör helst ske i handläggningens inledande skede (Fitger m.fl. a.a., kommentaren till 12:2).

Visar ett ombud oredlighet, oskicklighet eller oförstånd eller annars anses olämplig, ska rätten avvisa honom som ombud i målet. Rätten får också, om det finns skäl för det, förklara honom eller henne obehörig antingen för viss tid eller tills vidare att brukas som ombud vid den rätten (12 kap. 5 § rättegångsbalken).

Genom en hänvisning i 47 § andra stycket ärendelagen tillämpas bestämmelserna om ombud i 12 kap. 2 och 5 §§ rättegångsbalken även vid handläggningen av ärenden.

Nämndlagen saknar bestämmelser om kvalifikationskrav för ombud. Förvaltningslagen, som subsidiärt gäller för nämndverksamheten, innehåller inte heller bestämmelser om vem som kan vara ombud. Däremot finns i 9 § andra stycket förvaltningslagen en bestämmelse som stadgar att en myndighet får avvisa ett ombud i ärendet om ombudet visar oskicklighet eller oförstånd eller om han eller hon är olämplig på något annat sätt. Vid denna bedömning kan regleringen i rättegångsbalken till viss del ge ledning (Hellners m.fl. a.a. s. 121). Ett sådant avvisningsbeslut gäller endast i det aktuella ärendet.

I Domstolsverkets rapport *Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna* nämndes frågan om avvisning av ombud – dvs. att det vid nämnderna saknas motsvarighet till 12 kap. 2 § rättegångsbalken – som en processuell fråga att överväga närmare.

Överväganden och förslag

Förslag: Rättegångsbalkens bestämmelser om kvalifikationskrav för ombud och om avvisning av ombud tillämpas vid handläggning av mål och ärenden om hyra, arrende och bostadsrätt.

Nuvarande regelsystem för ombud vid nämnderna är otillfredsställande eftersom det dels saknar kvalifikationskrav för ombud, dels endast gör det möjligt att avvisa ett ombud i det aktuella ärendet. Det är enligt vår uppfattning rimligt att samma bestämmelser om ombud gäller för mål och ärenden i hyres- och arrendedomstolen

som för övriga tvistemål och ärenden. Rättegångsbalkens bestämmelser härom (som genom hänvisning även är tillämpliga i ärenden) ska därför tillämpas vid handläggningen av mål och ärenden i hyres- och arrendedomstolarna.

7.12.2 Delgivning

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen får använda kungörelse-delgivning i sådana massärenden avseende tvister om villkor för hyra av bostadslägenheter som under viss förutsättning avgörs utan sammanträde. I övrigt ska rättegångsbalkens och ärendelagens bestämmelser om delgivning tillämpas.

I 30 § första stycket nämndlagen föreskrivs att om en inlaga, en kallelse, ett föreläggande eller en annan handling ska tillställas en part sker det som huvudregel genom delgivning. Av 46 § ärendelagen framgår att om domstolen ska underrätta någon om innehållet i en handling eller om något annat, får det ske genom delgivning. Enligt samma lagrum ska delgivning användas om det är särskilt föreskrivet eller om det med hänsyn till syftet med bestämmelsen om underrättelse framgår att delgivning bör ske, men bör i övrigt tillgripas bara om det behövs med hänsyn till omständigheterna.

Enligt vår bedömning lämpar sig ärendelagens bestämmelse om delgivning väl för de ärenden som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga. I ett avseende finns det dock skäl för en särregel. Enligt 30 § första stycket nämndlagen får nämligen hyresnämnden, om nämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter (massärenden), använda kungörelse-delgivning enligt 49 § första och andra styckena delgivningslagen (2010:1932) i de ärenden som enligt 9 § andra stycket nämndlagen avgörs utan sammanträde. Vi föreslår därför att en bestämmelse motsvarande nämndlagens förs in i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Beträffande målen saknas enligt vår bedömning skäl att föreslå ändringar avseende delgivning.

7.12.3 Skyndsam handläggning

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska handlägga mål och ärenden skyndsamt. Tvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

I 26 § nämndlagen föreskrivs att nämnd ska handlägga ärende skyndsamt. Bestämmelsen gäller för samtliga ärenden som nämnderna handlägger. Enligt 12 kap. 70 § jordabalken ska hyrestvister som rör störningar i boendet handläggas särskilt skyndsamt. En motsvarande bestämmelse för bostadsrätter finns i 11 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614).

Enligt vår bedömning kan man visserligen ifrågasätta lämpligheten av denna typ av allmänna skyndsamhetskrav. Det gäller inte minst i det fall då kravet rör samtliga ärenden. Många av de mål och ärenden som hyres- och arrendedomstolen handlägger är av brådskande karaktär. Vi har gjort bedömningen att en skyndsam handläggning bäst garanteras om det skapas särskilda domstolar för hantering av aktuella mål och ärenden. Mot denna bakgrund kan det därför också vara motiverat att i lag ställa upp generella krav på skyndsam handläggning.

Enligt vår bedömning bör regelsystemet så långt möjligt vara enhetligt. Det allmänna skyndsamhetskravet bör därför gälla för både mål och ärenden i såväl hyres- och arrendedomstolen som Hyres- och arrendeöverdomstolen.

Det ligger vidare i sakens natur att tvister som rör störningar i boendet är av mycket brådskande karaktär. Vi bedömer därför att det även framöver bör finnas en regel om att dessa tvister ska handläggas särskilt skyndsamt. En sådan regel bör dock tas in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar i stället för att finnas i den materiella rätten.

7.12.4 Övriga frågor

Förslag: Hyres- och arrendedomstolen ska skriva av ett ärende om medling vid anläggningsarrende om jordägaren underlåter att följa ett föreläggande om uppgivande av villkor för förlängning av arrendeförhållandet eller orsaken för vägran av förläng-

ning, om avtalet inte är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket jordabalken.

Under vissa förutsättningar finns det vid utebliven förhandling enligt förhandlingsordning hinder mot att hyres- och arrendedomstolen tar upp bl.a. en hyresvärds yrkande om högre hyra.

Statliga myndigheter och kommuner är som huvudregel skyldiga att utan ersättning till domstolarna låna ut de lokaler som domstolarna behöver för sina sammanträden.

I 8 a § nämndlagen finns en bestämmelse som föreskriver att arrendenämnden, i ett ärende om medling beträffande anläggningsarrende när arrendatorn har sagt upp avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, under vissa förutsättningar ska skriva av ärendet. Det gäller när sökandens motpart inte följt nämndens föreläggande om att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning, om avtalet inte är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket jordabalken. Enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken ska avtalet vid sådant förhållande anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren.

Enligt vår bedömning bör ingen förändring i detta avseende göras vid ett överförande av aktuell tvist till hyres- och arrendedomstolen. Vi föreslår därför att det i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar tas in en bestämmelse motsvarande 8 a § nämndlagen.

En bestämmelse om processhinder i vissa fall finns i 11 a § nämndlagen. Bestämmelsen föreskriver att om för lägenhet gäller förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken inte pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om inte förhandling som ska påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Det samma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Har förhandling inte ägt rum får yrkande ändå tas upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt

förhandlingsordningen. Vi bedömer att denna bestämmelse i sak bör föras över till den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar.

I 31 § nämndlagen finns en bestämmelse som ger nämnd rätt att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som inte är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgörs av gudstjänstlokal. Om särskilda kostnader uppkommer ska de ersättas. En liknande bestämmelse finns i 3 kap. 7 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

Vi föreslår att en bestämmelse av den utformning som finns i lagen om mark- och miljödomstolar tas in i den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar. Bestämmelsen innebär att statliga myndigheter och kommuner är skyldiga att utan ersättning till domstolarna låna ut de lokaler som domstolarna behöver för sina sammanträden, förutsatt att lokalerna inte är upptagna för sina huvudsakliga ändamål. Om sammanträdet medför särskilda kostnader har upplåtaren dock rätt till ersättning för dessa.

8 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

8.1 Inledning

Vi föreslår att särskilda hyres- och arrendedomstolar ska inrättas inom tingsrättsorganisationen och att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska avvecklas. Vid en avveckling uppstår en rad organisatoriska och personella frågor. Inom utredningen har vi behandlat frågor av mer principiell natur men avstått från att ta ställning i frågor av mer praktisk karaktär för genomförandet, som t.ex. lokalfrågor. Vi förutsätter att denna typ av frågor får lösas inom ramen för någon form av genomförandeprojekt, se vidare avsnitt 9.1. I detta avsnitt behandlar vi ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

8.2 Överväganden och förslag

Förslag: Hyres- och arrendedomstolarna ska inrättas och hyres- och arrendenämnderna avvecklas den 5 maj 2014. Den ändrade kompetensfördelningen för hyres-, arrende- och bostadsrätts tvister och övriga författningsförslag ska också träda i kraft vid samma tidpunkt.

Den upphävda nämndlagen ska fortfarande gälla för ärende om skiljeförfarande som har inletts vid hyres- eller arrendenämnd före upphävandet. Andra ärenden, som inte har avgjorts av arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet, ska överlämnas till den hyres- och arrendedomstol som efter upphävandet är behörig att handlägga ärendet. Detta ska dock inte gälla ärende där nämnden har inlett sammanträde före upphävandet. För ett sådant ärende ska äldre bestämmelser gälla för handläggningen vid hyres- och arrendenämnden. Förordnanden för dem som ingår i

nämnden ska därvid anses ha fortsatt giltighet såvitt avser det pågående ärendet.

I de överlämnade tvisterna som rör ersättning för minskat bruksvärde ska vardera parten stå sin rättegångskostnad i hyres- och arrendedomstolen.

Ärende om arrende som vid ikraftträdandet handläggs i hovrätt ska slutföras hos de allmänna domstolarna med tillämpning av äldre bestämmelser.

Mål och ärende som ursprungligen inlets hos allmän domstol och som vid ikraftträdandet handläggs där ska slutföras hos de allmänna domstolarna med tillämpning av äldre bestämmelser.

Några övergångsbestämmelser för de ärenden som efter överklagande av hyresnämnds beslut vid ikraftträdandet handläggs i Svea hovrätt behövs inte.

8.2.1 Tidpunkt för ikraftträdande

Det är svårt att ange någon bestämd tidpunkt för när de föreslagna ändringarna kan träda i kraft. Vi förutsätter nämligen som framgått att den föreslagna reformen föregås av ett genomförandeprojekt. Man bör under alla förhållanden undvika att genomföra en reform av detta slag i semestertider, varför ikraftträdande vid ett årsskifte eller halvårsskifte är olämpligt.

Vår bedömning är att förslagen kan träda i kraft tidigast om cirka 1,5 år. Vi föreslår därför att hyres- och arrendedomstolarna ska inrättas och hyres- och arrendenämnderna avvecklas den 5 maj 2014. Även i övrigt ska författningsförslagen träda i kraft vid detta datum.

8.2.2 Hyres- och arrendenämndsärenden

Frågan är hur man ska hantera de pågående ärenden som hyres- och arrendenämnderna inte har avgjort när de nya bestämmelserna träder i kraft. Här står valet mellan att man ger nämnderna möjlighet att avsluta ärendena eller att man direkt överlämnar dessa till hyres- och arrendedomstolarna.

Vi har föreslagit att hyres- och arrendedomstolen med ett undantag ska handlägga de nuvarande nämndärendena enligt ärendelagen. Det är i praktiken inte någon större skillnad mellan reglerna i nämndlagen och i ärendelagen. Vi anser därför att det inte finns något som

hindrar att låta de ärenden som har inletts vid hyres- eller arrendenämnden handläggas enligt ärendelagen med de kompletterande förfaranderegler i lagen om hyres- och arrendedomstolar som vi har föreslagit.

Med vårt förslag ska tvister om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken handläggas enligt rättegångsbalken. Inte heller i detta avseende ser vi dock något hinder mot att de aktuella ärendena överlämnas till hyres- och arrendedomstol för fortsatt handläggning enligt rättegångsbalken.

Vårt förslag innebär därför att de ärenden som hyres- och arrendenämnderna, med de undantag som anges nedan, inte har avgjort när de nya bestämmelserna träder i kraft ska lämnas över till hyres- och arrendedomstolen för fortsatt handläggning. Det kan nämnas att 1997 års hyreslagstiftningsutredning gjorde en motsvande bedömning i detta avseende (SOU 1999:15 s. 367 f.).

Som framgått ska hyres- och arrendedomstolens handläggning av tvister om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken, följa rättegångsbalken.¹ Utan särskild övergångsbestämmelse blir därmed reglerna om rättegångskostnader i rättegångsbalken tillämpliga. I dag svarar vardera parten för sin rättegångskostnad i nämnden. Vi föreslår därför en motsvarande övergångsbestämmelse för de överlämnade tvisterna om ersättning för minskat bruksvärde. Mot bakgrund av att vi föreslår endast mycket begränsade förändringar beträffande rättegångskostnadsansvaret för övriga av de överlämnade nämndärendena ser vi i detta avseende inget behov av att övergångsvis reglera detta särskilt. Bestämmelserna om rättegångskostnader i lagen om hyres- och arrendedomstolar får alltså direkt genomslag för dessa ärenden.

Vi förutsätter att hyres- och arrendenämnderna har beredskap för en effektiv avveckling av verksamheten. Det kan dock inte utslutas att nämnd före ikraftträdandet har inlett eller avslutat ett sammanträde men inte avgjort ärendet vid denna tidpunkt. I dessa fall föreslår vi av effektivitetsskäl att handläggningen får avslutas vid nämnden. Förordnanden för hyresråd och andra bör då ha fortsatt giltighet.

Vi har föreslagit att nämndernas uppgift att vara skiljenämnd inte ska föras över till hyres- och arrendedomstolen. Eftersom vi föreslår att de nämnda ärendekategorierna ska avskaffas måste utgångspunkten vara att inte lämna över ärenden om skiljeförfarande till

¹ Det rör sig om ett fåtal sådana tvister. Av uppgifter från Domstolsverket framgår att det under år 2011 kom in två ärenden om ersättning för minskat bruksvärde till nämnderna.

någon annan myndighet. Ärendena bör i stället handläggas färdigt vid respektive nämnd med tillämpning av nämndlagen (se samma bedömning i SOU 1999:15 s. 368).

Enligt vår bedömning saknas det behov av övergångsbestämmelser för de ärenden som efter överklagande av hyresnämnds beslut vid ikraftträdandet handläggs i Svea hovrätt. Dessa ärenden ska nämligen även fortsättningsvis handläggas av Svea hovrätt.

Vi anser däremot att övergångsbestämmelser är nödvändiga för de ärenden som efter överklagande av arrendenämnds beslut handläggs i hovrätterna. Praktiska skäl talar för att dessa ärenden inte bör överlämnas till Svea hovrätt. I hittillsvarande ordning kan överklagande ske även till Högsta domstolen. Vi föreslår att denna möjlighet bör bestå för de arrendeärenden som vid ikraftträdandet handläggs i hovrätt. Aktuella ärenden bör därför slutföras hos de allmänna domstolarna med tillämpning av äldre bestämmelser.

8.2.3 Mål och ärenden hos allmän domstol

Även beträffande de pågående hyres-, arrende- och bostadsrätts tvister som de allmänna domstolarna handlägger skulle man kunna tänka sig att överlämnade sker till hyres- och arrendedomstolarna respektive Hyres- och arrendeöverdomstolen. Vi anser dock att inte minst praktiska skäl talar för att dessa mål bör handläggas hos de allmänna domstolarna fram till ett lagakraftvunnet avgörande. Vid handläggningen av dessa mål bör domstolarna tillämpa äldre bestämmelser.

9 Konsekvensanalys

9.1 Inledning

Bestämmelser om hur man ska redovisa konsekvenser av förslag i ett betänkande finns i kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning (2007:1244). I utredningens direktiv anges särskilt att utredaren ska bedöma de kostnader och konsekvenser i övrigt som förslaget kan komma att medföra. Om förslaget kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska utredaren enligt direktiven föreslå hur dessa ska finansieras.

Vi har i kapitel 4 ingående analyserat fördelar och nackdelar med olika framtida organisationsmodeller för prövningen av hyres- och arrendetvister och där motiverat varför vi valt just det föreslagna alternativet. I kapitel 5 har vi analyserat konsekvenserna av en ändrad kompetensfördelning för prövning av hyres- och arrendetvister. Vi gör i detta kapitel en mer övergripande och sammanfattande bedömning av de konsekvenser som våra förslag kan antas medföra. Vidare redovisar vi, i den mån det är möjligt, de intäkter och kostnader som vi bedömer blir en följd av våra förslag.

Vårt förslag innebär bl.a. att hyres- och arrendenämnderna ska avvecklas. Här uppkommer en hel del organisatoriska och personella frågor. Vi förutsätter att dessa får lösas inom ramen för ett genomförandeprojekt inom Sveriges Domstolar. Numera brukar regeringen vid denna typ av reform ge i uppdrag åt Domstolsverket att i samråd med berörda domstolschefer förbereda genomförandet. Vi förutser särskilt beträffande lokalfrågan och då i synnerhet avseende Stockholmsregionen och Malmöregionen ett behov av en sådan förberedelse inom ramen för ett genomförandeprojekt.

Beträffande frågan om vilken inverkan våra förslag får för målunderlaget vid de olika domstolarna kan vi endast göra mycket generella uppskattningar. Framtiden får närmare utvisa det mer exakta resultatet.

9.2 Inrättande av särskilda hyres- och arrendedomstolar och en ändrad kompetensfördelning

Vårt förslag innebär att hyres- och arrendenämnderna ska avvecklas och att prövningen av de ärenden som handläggs där ska föras över till åtta hyres- och arrendedomstolar. Vidare innebär vårt förslag den förändringen att arrendenämndsärenden i nästa instans ska prövas av Hyres- och arrendeöverdomstolen som är Svea hovrätt i stället för av samtliga sex hovrätter. Det kommer inte längre vara möjligt att överklaga ärenden (men väl mål) om arrende till Högsta domstolen.

Vi föreslår också en ändrad kompetensfördelning inom aktuella rättsområden. Prövningen av de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som i dag faller inom de allmänna domstolarnas kompetensområde kommer framöver att ske vid de åtta hyres- och arrendedomstolarna i stället för vid 48 tingsrätter. Prövningen i nästa instans kommer att ske i Hyres- och arrendeöverdomstolen i stället för i samtliga sex hovrätter. Den prövning som sker hos Högsta domstolen kommer beträffande målen att vara oförändrad.

Vårt förslag innebär också att nämndernas uppgift att vara skiljenämnd inte ska föras över till hyres- och arrendedomstolarna. Denna ärendekategori, som utgörs av få ärenden, kommer därmed att upphöra. Hyres- och arrendedomstolen kommer dock att kunna handlägga de mål som i hittillsvarande ordning vanligen resulterat i denna typ av skiljeförfarande med deltagande av särskilda ledamöter. Parternas intresse av att dessa tvister handläggs i domstol kommer därmed förmodligen att öka.

Vårt förslag innebär alltså att en del domstolar kommer att få en ökad mål- och ärendetillströmning medan mål- och ärendeunderlaget kommer att minska vid andra domstolar. Såväl domstolarna som hyres- och arrendenämnderna ingår i Sveriges Domstolar. Genom en omfördelning av resurser inom budgetanslaget för Sveriges Domstolar bör alltså de domstolar som får en ökad måltillströmning också tilldelas ytterligare resurser på bekostnad av övriga domstolar.

Hyresråden har djupa kunskaper inom hyres- och arrenderätten och stor erfarenhet av att handlägga aktuella tvister. En mer koncentrerad prövning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister bör leda till en större kompetens hos samtliga de lagfarna ledamöter som handlägger dessa tvister. Reformen skapar också förutsättningar för ett mer samordnat prövningsförfarande. Med vårt förslag bör en del parallella eller dubbla processer kunna undvikas. Sammantaget

innebär detta att både resurser och kompetens kan användas mer effektivt. På sikt kan det antas att omorganisationen leder till en mer rationell och effektiv handläggning av de berörda målen och ärendena, vilket i sin tur bör leda till minskade kostnader. Vidare ökar en samordning förutsättningarna för en enhetlig praxis i frågor som är besläktade. Detta kan i sin tur bidra till en ökad kvalitet i dömandet.

En konsekvens av att antalet domstolar som handlägger hyres-, arrende- och bostadsrättstvister blir färre är ökade resor för domstolens personal och därmed ökade kostnader. Vi bedömer dock att en stor del av de mål som förs över från allmän domstol kan prövas efter endast skriftlig handläggning. Vidare utgår vi från att parter och vittnen i relativt stor utsträckning kommer att kunna delta vid en förhandling per video från en annan domstol. Hyres- och arrendedomstolen kan också i okomplicerade mål förordna domare vid domstolar som inte handlägger hyres-, arrende- och bostadsrättstvister att handlägga sådant mål. Beträffande nuvarande nämndärenden föreslår vi att hyres- och arrendedomstolen i något större utsträckning än i hittillsvarande ordning kan handlägga ett ärende utan att hålla sammanträde. I detta avseende kan alltså resorna i stället minska. Vid en sammanfattande bedömning nöjer vi oss med att konstatera att kostnaderna för domstolarnas resor kommer att öka men att ökningen kommer att bli förhållandevis begränsad.

Enligt vårt förslag ska länsstyrelsen överta tillsynsuppgiften avseende en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) och därmed även ges tillfälle att yttra sig inför vissa beslut. Under år 2011 kom det in sammanlagt 47 ansökningar om särskild förvaltning till nämnderna. Det rör sig alltså om relativt få ärenden. Länsstyrelsens uppgifter blir bara aktuella om en ansökan bifalls. Vårt förslag innebär därmed att ökade kostnader, om än begränsade, uppstår för länsstyrelsen medan kostnaderna minskar för Sveriges Domstolar i ungefär motsvarande mån.

Med vårt förslag ska Domarnämnden från Domstolsverket överta uppgiften att förordna särskilda ledamöter. Domarnämnden bör därför tillföras extra resurser för detta ändamål.

I samband med själva genomförandet av reformen kommer det att finnas behov av extra utbildnings- och informationsinsatser. Det gäller för domstolarnas och länsstyrelsernas medarbetare men även för de anställda vid Kronofogdemyndigheten som handlägger frågor om betalningsföreläggande och handräckning. Även informationsinsatser till medborgarna kan vara nödvändiga. Detta medför kostnader.

9.3 Processuella förändringar

Själva förfarandet i de ärenden som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga kommer i stor utsträckning att påminna om förfarandet vid nämnderna. Vi kan därför varken förutse ökade eller minskade kostnader i dessa avseenden, bortsett från de konsekvenser angående ersättningsfrågor som behandlas i avsnitt 9.4.

Vi föreslår att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i överrätt för samtliga ärenden. Som utgångspunkt bör ett införande av prövningstillstånd leda till en mer effektiv handläggning. Som vi anför kommer det dock sannolikt vara mer vanligt att prövningstillstånd meddelas i hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden jämfört med övriga mål och ärenden. Vi föreslår också att det numera ska vara möjligt att överklaga bl.a. ärenden om dispenser och avstående från besittningsskydd. Trots att det rör sig om ett mycket stort antal beslut som nu blir överklagbara bedömer vi att överklaganden i praktiken kommer att vara sällsynta. Sammantaget bedömer vi att de ändrade reglerna som rör överklagande kommer att medföra i någon mån minskade kostnader.

Vi föreslår vidare en utökad möjlighet att delegera handläggningen av hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden från hyresråd (med vårt förslag rådmän) till kanslipersonal, beredningsjurister och tingsnotarier, med lägre lönekostnader som följd.

9.4 Rättegångskostnadsfrågor och ersättningsfrågor

Ansökningsavgift

Vi föreslår att en ansökningsavgift, med ett par undantag, ska införas för handläggningen i hyres- och arrendedomstolen. De mål som hyres- och arrendedomstolen övertar från tingsrätt är redan i dag avgiftsbelagda. I detta avseende blir det alltså ingen skillnad.

Under år 2011 kom det in totalt 27 117 ärenden till hyres- och arrendenämnderna. Med vårt förslag ska medlingsärenden avseende lokal eller anläggningsarrende undantas från kravet på ansökningsavgift. Av uppgifter från Domstolsverket framgår att för år 2011 uppgick antalet inkomna ärenden om medling avseende lokal till 3 637 och avseende anläggningsarrende till 71. Vi föreslår att ansökningsavgiften för samtliga ärenden ska uppgå till 375 kr. Den årliga

intäkten från de tillkommande ansökningsavgifterna kan därmed beräknas till cirka 8 780 000 kr $((27\ 117 - 3\ 708) \times 375)$.¹

Som vi har anfört i avsnitt 7.11.1 kan en ansökningsavgift motverka att en part inleder en tvist som är mindre motiverad. Detta är givetvis kostnadsbesparande såväl för den enskilde som för domstolarna.

Ersättning till parter, vittnen m.fl.

I dag ersätts de vittnen som nämnden kallar av allmänna medel. Med vårt förslag ska i stället den part i ett ärende som åberopat ett vittne eller annan förhörsperson som huvudregel stå för ersättningen till honom eller henne. Det är inte särskilt vanligt att nämnden betalar ut ersättning till vittnen. Vårt förslag i denna del medför dock något minskade kostnader för staten. Samtidigt föreslår vi att en part under vissa förutsättningar ska kunna få rätt till ersättning för sin inställelse av allmänna medel. I detta avseende medför vårt förslag alltså ökade kostnader. Totalt sett bedömer vi att våra förslag i dessa delar innebär ett oförändrat ekonomiskt utfall.

Ersättning till särskilda ledamöter

Vi föreslår att de särskilda ledamöterna ska ges rätt till ett markant högre sammanträdesarvode än i dag, nämligen 1 600 kr i stället för 600 kr. Av uppgifter från Domstolsverket framgår att det för år 2011 betalades ut ersättning till intresseledamöter för 3 300 sammanträdesdagar.² Vårt förslag i denna del skulle därmed innebära en ökad årlig kostnad om cirka 3,3 miljoner kr $((1\ 600 - 600) \times 3\ 300)$.

Dessutom föreslår vi att hyres- och arrendedomstolen ska kunna tillerkänna de särskilda ledamöterna ersättning även för annat arbete. Vårt förslag innebär också att särskilda ledamöter i undantagsfall ska kunna ingå vid hyres- och arrendedomstolens prövning även av

¹ Med vårt förslag ska ersättning om minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken handläggas som mål och därmed få en ansökningsavgift om 450 kr. Dessa ärenden är mycket få. I förenklande syfte behandlar vi därför dessa mål som ärenden vid beräkningen av de uppskattade intäkterna. Vi redovisar i avsnitt 7.11.1 vår syn på vilken princip som bör gälla för debitering av ansökningsavgift i ärenden som rör strandade förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). För år 2011 inkom 663 ärenden enligt hyresförhandlingslagen till nämnderna. Vid beräkningen av intäkterna har vi, i brist på uppgifter om registrering av de enskilda ärendena, utgått från att varje ärende skulle ge upphov till en ansökningsavgift.

² Varje sammanträdesdag rör arvudet för en särskild ledamot.

mål. Det närmare utfallet av hyres- och arrendedomstolens tillämpning av bestämmelserna får framtiden utvisa. Vi nöjer oss här med att konstatera att vissa ytterligare kostnader kan uppstå men att dessa bör vara relativt begränsade.

9.5 En förstärkt upplysningsverksamhet

Vi föreslår att den upplysningsverksamhet som nämnderna bedriver i dag ska finnas kvar men att den bör reformeras och samordnas. För detta krävs ökade personalresurser om uppskattningsvis en årsarbetskraft. Den årliga kostnaden för denna resursförstärkning uppskattar vi till cirka 500 000 kr.

Genom en reformerad upplysningsverksamhet kan medborgarna i ännu högre utsträckning än i dag få del av korrekt information inom de aktuella rättsområdena på ett lättillgängligt sätt. I förlängningen kan alltså en förstärkt upplysningsverksamhet bidra till att antalet tvister som inleds vid domstolarna minskar, vilket är kostnadsbesparande.

9.6 Övriga konsekvenser

Av 15 § kommittéförordningen framgår att om förslagen i ett betänkande har betydelse för brottligheten och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen, ska konsekvenserna i det avseendet anges i betänkandet.

Som framgått innebär vårt förslag att de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som de allmänna domstolarna handlägger i dag framöver kommer att prövas av domstolar på ett mindre antal orter. Detta kan ge upphov till ökade resor. Som vi har noterat kommer dock i de fall där muntlig handläggning är aktuell parter och andra i relativt stor utsträckning kunna delta vid en förhandling genom videokonferens. I de fall resor är nödvändiga bör utgångspunkten också vara att domstolen och inte parterna ska resa. Vi bedömer därför att den offentliga servicen inte kommer att påverkas negativt i nämnvärd utsträckning genom minskningen av antalet domstolar som

handlägger aktuella tvister. I övrigt kan vi knappast förutse några konsekvenser av det slag som nämns i 15 § kommittéförordningen.

9.7 Sammanfattande bedömning

Vi bedömer att våra förslag redan i samband med ikraftträdandet totalt sett kommer att medföra ett årligt positivt ekonomiskt utfall för staten. Detta bör i första hand användas till att förstärka de tingsrätter som blir hyres- och arrendedomstolar samt Svea hovrätt så att handläggningen blir minst lika snabb, effektiv och kompetent som vid nämnderna.

Vidare bedömer vi att våra förslag på sikt bör leda till att resurser och kompetens kan användas ännu mer effektivt. Detta bidrar till en ökad kvalitet i dömandet, vilket gagnar såväl den enskilda medborgaren som samhället i stort.

10 Författningskommentar

10.1 Allmänt om förslagen till lagändringar

I följande avsnitt kommenterar vi den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar och vissa av de föreslagna ändringsförfattningarna. De ändringar som endast innebär att orden ”arrendenämnd” och ”hyresnämnd” respektive ”nämnd” i olika böjningsformer byts ut mot ”hyres- och arrendedomstol” respektive ”domstol” i motsvarande form kommenterar vi inte särskilt.

Vi avstår också från att särskilt kommentera sådana ändringar som endast är en följd av att den nuvarande nämndverksamheten upphör att existera. Inte heller ändringar som är av endast språklig karaktär kommenterar vi särskilt.

Vi väljer att endast beträffande förslaget till lag om hyres- och arrendedomstolar här återge själva författningstexten.

10.2 Förslaget till lag (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar

Lagen är ny och ersätter vissa bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt, som båda upphävs. Vidare ersätter lagen vissa bestämmelser i bl.a. jordabalken, lagen (1957:390) om fiskearrenden och bostadsrättslagen (1991:614).

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Denna lag gäller handläggningen av mål och ärenden i hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen samt sådan handläggning i Högsta domstolen som följer av bestämmelser i denna lag.

Regeringen meddelar föreskrifter om vilka tingsrätter som ska vara hyres- och arrendedomstolar samt om hyres- och arrendedomstolarnas domsområden.

Hyres- och arrendeöverdomstol är Svea hovrätt.

Paragrafen reglerar lagens tillämpningsområde och hyres- och arrendedomstolarnas organisation. Våra överväganden i organisationsfrågan finns huvudsakligen i kapitel 4 och beträffande instansordningen i avsnitt 7.3.2.

I *första stycket* anges att bestämmelserna i lagen gäller den handläggning av mål och ärenden som sker i hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen. De gäller också sådan handläggning i Högsta domstolen som följer av bestämmelser i denna lag.

Av *andra stycket* framgår att hyres- och arrendedomstolarna ska vara en del av den befintliga tingsrättsorganisationen. Det är regeringen som meddelar föreskrifter om vilka av landets tingsrätter som ska vara hyres- och arrendedomstolar och vilka domsområden dessa domstolar ska ha.

Hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden överklagas till en gemensam överrätt – Hyres- och arrendeöverdomstolen. I *tredje stycket* anges att det är Svea hovrätt som är Hyres- och arrendeöverdomstol.

Hyres- och arrendedomstolens uppgifter

2 § En hyres- och arrendedomstol prövar hyres-, arrende- och bostadsrättstvister, medlar i sådana tvister och handlägger andra frågor enligt vad som föreskrivs i denna lag eller i annan lag.

Ett mål eller ärende vid en hyres- och arrendedomstol inleds

1. genom en ansökan om stämning, en annan ansökan eller en anmälan till hyres- och arrendedomstolen, eller

2. genom att en länsstyrelses beslut överklagas till hyres- och arrendedomstolen.

Paragrafen innehåller bestämmelser dels om hyres- och arrendedomstolarnas verksamhetsområden, dels om hur ett mål eller ärende inleds vid domstolen. Våra överväganden beträffande frågan om hyres- och arrendedomstolarnas kompetens finns i avsnitt 5.3. I avsnitt 3.3.5 finns överväganden beträffande medlingsverksamheten.

Av *första stycket* framgår hyres- och arrendedomstolarnas uppgifter, nämligen att pröva hyres-, arrende- och bostadsrättstvister, att medla i sådana tvister och att handlägga andra frågor enligt vad som

föreskrivs i denna lag eller i annan lag. Med hyres-, arrende- och bostadsrättstvister avses såväl sådana tvister som hyres- och arrendenämnderna i hittillsvarande system handlagt som sådana tvister inom de aktuella rättsområdena som de allmänna domstolarna prövat. Till skillnad från hyres- och arrendenämnd kan hyres- och arrendedomstol inte vara skiljenämnd. Våra överväganden i den frågan finns i avsnitt 3.4.4.

I *andra stycket* anges hur mål och ärenden i hyres- och arrendedomstol inleds. *Första punkten* tar sikte på sådana mål och ärenden där hyres- och arrendedomstolen är första instans, vilka utgör den absolut största gruppen. Ett mål inleds genom en ansökan om stämning. Vanligtvis inleds ett ärende genom en annan ansökan. En del ärenden om hembud enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället inleds dock genom en anmälan. Av *andra punkten* framgår att ett ärende även kan inledas vid hyres- och arrendedomstol genom överklagande av en länsstyrelses beslut. De beslut som avses är länsstyrelsens beslut dels i ett ärende om deposition enligt 8 kap. 12 a § eller 12 kap. 21 § jordabalken, dels enligt 9 kap. 24 § jordabalken (frågor om utseende av synemän samt tidpunkt för syneförrättning), se 1 kap. 7 § 5 och 6.

3 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *mål*

1. tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning till omedelbart upphörande eller annars i förtid på grund av att nyttjanderätten är förverkad enligt 8 kap. 23 § jordabalken, 12 kap. 42 § jordabalken eller 7 kap. 18 § bostadsrättslagen (1991:614),

2. tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning eller anmodan när besittningsskydd saknas enligt 9 kap. 7 §, 10 kap. 4 § eller 12 kap. 45, 45 a eller 56 §, allt jordabalken,

3. tvist om ersättning efter uppsägning av anläggningsarrende eller lokal enligt 11 kap. 5 § eller 12 kap. 57–58 b §§ jordabalken,

4. tvist om betalning av hyra, avgift eller annan ersättning i anledning av ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande, om inte annat följer av 4–7 §§ eller av annan lag,

5. tvist om deposition av arrendeavgift eller hyra enligt 8 kap. 12 b § eller 12 kap. 22 § jordabalken,

6. tvist med anledning av lägenhetens skick och hinder i hyresrätten enligt 12 kap. 10–18 §§ jordabalken, med undantag av tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

7. tvist om ersättning för skada enligt 12 kap. 24 § jordabalken eller om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken,

8. tvist om ersättning för skada enligt 12 kap. 26 § jordabalken,

9. tvist med anledning av hinder i arrenderätten och arrendeställets skick enligt 8 kap. 9–11 §§ eller 9 kap. 17–19 och 22 §§ jordabalken, med undantag av frågor om jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 17 a § tredje stycket och 18 § tredje stycket jordabalken,
10. tvist om ersättning enligt 8 kap. 3 § första stycket jordabalken,
11. tvist om löseskillningens storlek vid inlösen enligt 8 kap. 21 § jordabalken,
12. tvist om avräkning enligt 9 kap. 23 § jordabalken eller om syn efter klander enligt 9 kap. 28 § jordabalken,
13. tvist om ersättning för skada enligt 9 kap. 32 § jordabalken eller om ersättning för förluster enligt 9 kap. 34 a § jordabalken,
14. tvist enligt 10 kap. 7 § jordabalken,
15. tvist med anledning av lägenhetens skick enligt 7 kap. 2–5 §§ bostadsrättslagen,
16. tvist med anledning av bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick och föreningens rätt att avhjälpa brist enligt 7 kap. 12 och 12 a §§ bostadsrättslagen,
17. tvist vid ogiltiga eller konkurrerande upplåtelser m.m. enligt 4 kap. 7, 8 och 10 §§ bostadsrättslagen, dock inte beträffande hyresvillkoren enligt 4 kap. 7 § första stycket eller 8 § sista stycket bostadsrättslagen,
18. tvist om återbetalning av förskott och om ersättning vid förhandsavtal enligt 5 kap. 2 och 9 §§ bostadsrättslagen,
19. tvist med anledning av en ogiltig överlåtelse enligt 6 kap. 5 § bostadsrättslagen,
20. tvist med anledning av upphörande av bostadsrätten enligt 7 kap. 33 § första stycket bostadsrättslagen,
21. tvist vid försämring av ställd säkerhet enligt 8 kap. 14 § jordabalken,
22. tvist med anledning av utmätning eller konkurs enligt 8 kap. 15–18 §§, 9 kap. 30 § eller 12 kap. 29–31 §§ jordabalken,
23. tvist enligt 7 kap. 18–20, 22–25 och 30 §§, om tvisten rör hyra eller arrende,
24. tvist om ersättning för skada enligt 8 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304),
25. klander av förvaltarens redovisning enligt 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
26. annan tvist som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande, om inte annat följer av 4–7 §§ eller av annan lag.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyres- och arrendedomstolens behörighet att som mål handlägga vissa tvister. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.

Bestämmelsen utgör såväl en kompetensregel som en regel om tillämplig processordning. I paragrafen finns en uppräkningslista av de tvister som hyres- och arrendedomstolen handlägger. Det rör sig nästan uteslutande av sådana tvister som i nuvarande system har handlagts av allmän domstol. Av de ärenden som enligt hittillsvarande

system har handlagts av hyres- och arrendenämnderna ska endast tvister om minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken handläggas som mål. Övriga tvister eller frågor ska handläggas som ärenden. Vilka dessa tvister och frågor är följer av 4–7 §§.

Uppräkningen i bestämmelsen är inte uttömmande. I *punkt 26* finns en generalklausul som anger att hyres- och arrendedomstolen som mål handlägger annan tvist som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande, om inte annat följer av 4–7 §§ eller av annan lag. Tvisterna kan utgöras av såväl en fullgörelsetalan som en fastställelsetalan. Som exempel på tvist kan nämnas fastställelsetalan enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614), dvs. då styrelsen vägrar medge tillstånd till vissa ombyggnadsåtgärder.

Av generalklausulens utformning följer att hyres- och arrendedomstolens kompetens dock kan vara utesluten genom bestämmelser i annan lag. Som exempel kan nämnas att mark- och miljödomstolen även fortsättningsvis prövar tvist om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada enligt 9 kap. 18 § bostadsrättslagen.

Även andra typer av tvister faller utanför hyres- och arrendedomstolens kompetens. Tingsrätten ska också framöver handlägga tvist enligt 10 kap. 1 a § bostadsrättslagen om ersättning för en intygsgevares åsidosättande av vissa åligganden enligt bostadsrättslagen. Som andra exempel på typfall av tvister där hyres- och arrendedomstolen saknar behörighet kan nämnas tvist om skadestånd som grundar sig på ett utomobligatoriskt rättsförhållande, föreningsrättsliga tvister som t.ex. klander av föreningsstämmobeslut i en bostadsrättsförening samt tvist mellan köpare och säljare av en bostadsrätt om fel i bostadsrätten.

Det vanliga är att en av parterna i ett mål som hyres- och arrendedomstolen handlägger är nyttjanderättshavare men det är inte ett nödvändigt krav för att domstolen ska vara behörig.

Hyres- och arrendedomstolen kan kumulera mål som faller inom domstolens kompetensområde. Det är däremot inte möjligt att kumulera ett mål med ett ärende. Domstolen kan dock i sådana fall samordna handläggningen.

4 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *ärende om hyra*

1. tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av

hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2. tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

3. tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag, och

4. tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyres- och arrendedomstolens behörighet att som ärende om hyra handlägga vissa tvister. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.

Samtliga tvister som räknas upp i bestämmelsen har i hittillsvarande ordning handlagts av hyresnämnden.

5 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *ärende om arrende*

1. tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken, och

2. tvist vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, allt jordabalken, ankommer på hyres- och arrendedomstolen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyres- och arrendedomstolens behörighet att som ärende om arrende handlägga vissa tvister. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.

Samtliga tvister som räknas upp i bestämmelsen har i hittillsvarande ordning handlagts av arrendenämnden.

6 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *ärende om bostadsrätt*

1. tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614), och

2. tvist om godkännande av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyres- och arrendedomstolens behörighet att som ärende om bostadsrätt handlägga vissa tvister. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.

Samtliga tvister som räknas upp i bestämmelsen har i hittillsvarande ordning handlagts av hyresnämnden.

7 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *övrigt ärende*

1. medling i en hyres-, arrende- eller bostadsrättstvist,
2. tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken,
4. fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden,
5. överklagande av länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition enligt 8 kap. 12 a § eller 12 kap. 21 § jordabalken,
6. överklagande av länsstyrelsens beslut enligt 9 kap. 24 § jordabalken,
7. frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), dock inte klander av förvaltarens redovisning enligt 23 § samma lag,
8. frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och
9. frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyres- och arrendedomstolens behörighet att som övrigt ärende handlägga vissa tvister och frågor. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.

Av *första punkten* framgår att hyres- och arrendedomstolen som övrigt ärende handlägger medling i en hyres-, arrende- eller bostadsrättstvist. Hyres- och arrendedomstolen är behörig att medla i såväl sådana tvister som domstolen är behörig att pröva som mål som sådana som prövas som ärenden. Om en part som inledningsvis har ansökt om endast medling senare vill få till stånd en sakprövning måste parten, beroende på vad tvisten avser, ge in antingen en ansökan om stämning eller en annan ansökan.

I *punkterna 5* och *6* anges de ärenden där hyres- och arrendedomstolen är överinstans. Enligt hittillsvarande system har tingsrätten överprövat dessa beslut av länsstyrelsen.

Övriga tvister och frågor som räknas upp i bestämmelsen har i nuvarande ordning handlagts av arrendenämnden eller hyresnämnden.

2 kap. Domstolarna och deras sammansättning

1 § I hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska det finnas lagfarna domare.

I hyres- och arrendedomstolen dömer också särskilda ledamöter. Särskild ledamot ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

I Hyres- och arrendeöverdomstolen ska det också finnas tekniska råd. I fråga om kvalifikationskrav för tekniska råd, möjligheten för Hyres- och arrendeöverdomstolen att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om den utredning som en ledamot verkställt tillämpas 2 kap. 2 § och 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyres- och arrendedomstols och Hyres- och arrendeöverdomstolens ledamöter. Övervägandena finns i avsnitt 3.5.4 och 7.5.2.

Av *första stycket* framgår att det i hyres- och arrendedomstol och i Hyres- och arrendeöverdomstolen ska finnas lagfarna domare.

I *andra stycket* anges att också särskilda ledamöter dömer i hyres- och arrendedomstol. De särskilda ledamöterna motsvaras av "andra ledamöter" eller s.k. intresseledamöter i hyres- och arrendenämnd enligt hittillsvarande ordning. I vilka situationer särskilda ledamöter ska ingå i rätten och formerna för utseende av dessa ledamöter i det enskilda fallet följer av reglerna i 2 kap. 3–6 §§ (se kommentaren till dessa paragrafer). Av andra stycket framgår också behörighetskraven för att komma i fråga som särskild ledamot. Dessa krav överensstämmer med behörighetskraven enligt 2 § fjärde stycket nämndlagen.

Av *tredje stycket* framgår att det i Hyres- och arrendeöverdomstolen också ska finnas tekniska råd med samma kvalifikationskrav som i mark- och miljödomstolarna. Beträffande möjligheten för Hyres- och arrendeöverdomstolen att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om den utredning som en ledamot verkställt hänvisar bestämmelsen också till lagrum i lagen om mark- och miljödomstolar. En motsvarande hänvisning till lagen om mark- och miljödomstolar finns i dag i 8 kap. 31 b § andra stycket jordabalken. I vilka situationer ett tekniskt råd kan ingå i rätten följer av 2 kap. 7 §.

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer utser vilka av de lagfarna domarna i tingsrätt och Svea hovrätt som ska tjänstgöra i hyres- och arrendedomstol respektive Hyres- och arrendeöverdomstolen.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordnar de särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstol. Innan särskild ledamot förordnas ska sådan riksorganisation av jordägare, arrendatorer, fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda en sådan grupp ges tillfälle att avge förslag.

I lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare finns bestämmelser om utnämning av tekniska råd. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer anställer vikarie för tekniska råd.

I paragrafen finns bestämmelser om utseende och förordnande av de ledamöter som ska ingå i rätten i hyres- och arrendedomstol och i Hyres- och arrendeöverdomstolen. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.2 och 7.5.2.

Av *första stycket* följer att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska utse vilka av de lagfarna domarna i tingsrätt och Svea hovrätt som ska tjänstgöra i hyres- och arrendedomstol respektive Hyres- och arrendeöverdomstolen. Hyres- och arrendedomstol är de tingsrätter som regeringen bestämmer. Hyres- och arrendeöverdomstol är en del av Svea hovrätt. Bestämmelsen gäller alla lagfarna domare i hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen, oberoende av om de i en viss sammansättning ska vara ordförande eller inte. Rätten att utse ledamöter är delegerad till tingsrätt som är hyres- och arrendedomstol respektive till Svea hovrätt. Hur tingsrätt som är hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen väljer att närmare utforma sin organisation är alltså en fråga för den enskilda domstolen att avgöra. Utgångspunkten bör naturligtvis vara att organisationsmodellen säkerställer en snabb, effektiv och kompetent handläggning av aktuella tvister.

I *andra stycket* föreskrivs att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordnar de särskilda ledamöterna i hyres- och arrendedomstol. Genom förordningen (20xx:xxx) om förordnande av särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstol är rätten att förordna ledamöter delegerad till Domarnämnden. I samma stycke finns en bestämmelse om nomineringsförfarandet. Denna bestämmelse motsvarar reglerna i 3 § tredje stycket och 6 § tredje stycket nämndlagen.

Tredje stycket innehåller beträffande utnämningen av tekniska råd en hänvisning till lagen (2010:1390) om utnämning av ordinarie domare. Av dessa bestämmelser framgår att de tekniska råden utnämns av regeringen.

Hyres- och arrendedomstolens sammansättning

3 § När det gäller hyres- och arrendedomstolens domförhet och sammansättning i mål tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser för tvistemål.

Vid handläggning av ett mål får hyres- och arrendedomstolen, i stället för vad som följer av rättegångsbalken, bestå av en lagfaren domare, som är rättens ordförande, och två särskilda ledamöter om

1. parterna begär det och målets beskaffenhet kräver det, eller
2. det annars finns särskilda skäl för en sådan sammansättning.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om rättens sammansättning i mål. Våra överväganden finns i avsnitt 7.5.2.

I *första stycket* finns beträffande mål en hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelser om sammansättningen i tvistemål. Sammansättningen i ett enskilt mål beror bl.a. på om det rör sig om ett ordinärt tvistemål eller ett s.k. FT-mål. Genom hänvisningen till bestämmelserna om tvistemål i rättegångsbalken följer att huvudregeln vid handläggning av mål är att särskilda ledamöter inte ska ingå i rätten. En hel del av de mål som förs över från de allmänna domstolarna till hyres- och arrendedomstolarna bör kunna avgöras av en lagfaren domare och inte sällan efter endast skriftlig handläggning. Som exempel på sådana mål kan nämnas förverkande av bostadshyresavtal på grund av underlåtenhet att betala hyra. I dessa fall är det vanligt att rätten meddelar tredskodom antingen efter uteblivet svaromål eller efter en parts underlåtenhet att inställa sig till ett sammanträde för muntlig förberedelse.

I *andra stycket* finns en undantagsregel som under vissa förutsättningar gör det möjligt att låta särskilda ledamöter ingå i rätten vid handläggning av de tvister som allmän domstol enligt hittillsvarande system handlagt. Bestämmelsen är fakultativ. I denna del innebär bestämmelsen en nyhet. Exempel på tvister där deltagande av särskilda ledamöter ofta framstår som angeläget är klander av syn och tvist om avräkning vid jordbruksarrende. Andra exempel är en del mål om ersättning på grund av det indirekta besittningsskyddet vid uppsägning av lokalhyra eller anläggningsarrende. Ytterligare exempel där deltagande av särskilda ledamöter i vissa fall kan vara motiverat är förverkande i andra fall än när det sker på grund av underlåten betalning av hyra eller avgift, mål om hinder och men i hyres- eller arrenderätten, mål om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken samt mål om avtalstolkning.

4 § Vid handläggning av ett ärende består hyres- och arrendedomstolen av en lagfaren domare, som är rättens ordförande, och två särskilda ledamöter, om inte annat följer av andra stycket eller av 5 §.

Hyres- och arrendedomstolen kan bestå av en lagfaren domare vid

1. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
2. övrig handläggning som inte innebär att ärendet prövas i sak, och
3. avgörande av ett ärende om parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättens sammansättning i ärenden. Våra överväganden finns i avsnitt 7.5.2. Bestämmelsen motsvarar i tillämpliga delar 2 § första stycket första meningen och andra stycket nämndlagen, dock med en annan utformning av lagtexten.

Av *första stycket* framgår huvudregeln beträffande hyres- och arrendedomstolens sammansättning i ärenden, nämligen en lagfaren domare och två särskilda ledamöter.

I *andra stycket* finns en undantagsregel som föreskriver att hyres- och arrendedomstolen i vissa situationer är domför med endast en lagfaren ledamot. Exempel på ärenden där punkt 3 andra ledet kan aktualiseras är ärende om dispenser enligt arrendelagstiftningen och ärende om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet eller lokal.

5 § Bestämmelserna i 4 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul ska 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 4 § första stycket ska inte heller tillämpas i andra ärenden, om de särskilda ledamöter som ska 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 ska hyres- och arrendedomstolen i stället bestå av en lagfaren domare. Om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets art ska hyres- och arrendedomstolen dock bestå av tre lagfarna domare.

Paragrafen innehåller bestämmelser om i vilka fall särskilda ledamöter inte får ingå i rätten. Våra överväganden finns i avsnitt 7.5.2. Bestämmelserna i första och andra styckena motsvarar 5 a § första och andra styckena nämndlagen.

I *första stycket* preciseras i fem punkter sådana ärenden där särskilda ledamöter inte får ingå i rätten eftersom en sådan sammansättning skulle riskera att stå i strid med kravet på domstolens opartiskhet. Uppräkningen är inte uttömmande. Av *andra stycket* följer nämligen att särskilda ledamöter inte heller ska ingå i rätten om de särskilda ledamöterna, som med tillämpning av de vanliga sammansättningsreglerna skulle ha ingått, kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

Av *tredje stycket* framgår vilken sammansättning hyres- och arrendedomstolen i stället ska ha i aktuella ärenden. Regeln överensstämmer med de allmänna sammansättningsreglerna för ärenden enligt ärendelagen, dvs. beroende på ärendets art antingen en eller tre lagfarna domare. I detta avseende föreligger en skillnad jämfört med regleringen enligt nämndlagen. I hittillsvarande system har dessa tvister nämligen avgjorts av två lagfarna ledamöter.

6 § Om det i rätten ska ingå andra än lagfarna domare, bestämmer rättens ordförande med hänsyn till de frågor som ska prövas i målet eller ärendet och med iakttagande av vad som föreskrivs i andra och tredje styckena om de särskilda ledamöterna vilka som ska ingå i rätten.

Om ärendet rör arrende ska den ene av de särskilda ledamöterna såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Om ärendet rör hyra ska den ene av de särskilda ledamöterna 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 om bostadsrätt ska vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vem som ska bestämma vilka särskilda ledamöter som ska ingå i rätten och utifrån vilka kriterier detta ska ske. Våra överväganden finns i avsnitt 7.5.2.

Bestämmelsen i *andra stycket* motsvarar i sak vad som föreskrivs i 2 § första stycket andra meningen nämndlagen och bestämmelsen i *tredje stycket* motsvarar i princip i sak 5 § första stycket andra och tredje meningarna nämndlagen.

I paragrafen anges att det är de frågor som prövas i målet eller ärendet som är styrande för vilken kompetens de särskilda ledamöterna ska ha. Det är upp till rättens ordförande att utifrån vad som ska prövas i det aktuella målet eller ärendet och med iakttagande av vad som föreskrivs i andra och tredje styckena bestämma vilka särskilda ledamöter som ska ingå i rätten. Bestämmelsen i *första stycket* har en motsvarighet i 2 kap. 8 § lagen om mark- och miljödomstolar.

Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning

7 § När det gäller Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om hovrättens sammansättning för tvistemål.

I Hyres- och arrendeöverdomstolen får vid handläggningen av mål och ärenden om arrende utöver lagfarna ledamöter ingå ett tekniskt råd, om målets eller ärendets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

Om det i rätten ska ingå ett tekniskt råd bestämmer rättens ordförande med hänsyn till de frågor som prövas i målet eller ärendet vilket tekniskt råd som ska ingå i rätten.

I paragrafen finns bestämmelser om Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning. Våra överväganden finns i avsnitt 7.5.2. Bestämmelsen i andra stycket har i princip förts över från 8 kap. 31 b § första stycket jordabalken.

Av *första stycket* framgår att huvudregeln är att rättegångsbalkens bestämmelser om hovrättens sammansättning för tvistemål ska gälla för Hyres- och arrendeöverdomstolen. Sammansättningsreglerna är alltså som utgångspunkt desamma, oavsett om det rör sig om ett mål eller ett ärende.

I *andra stycket* föreskrivs att det i Hyres- och arrendeöverdomstolen vid handläggning av både mål och ärenden om arrende utöver lagfarna ledamöter får ingå ett tekniskt råd, om målets eller ärendets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det. Exempel där deltagande av ett tekniskt råd kan vara motiverat är mål om klander av syneförrättning och avräkning vid jordbruksarrende.

Omröstning

8 § Vid omröstning ska 16 kap. rättegångsbalken tillämpas. Om särskilda ledamöter deltar ska ordföranden säga sin mening först. Om ett tekniskt råd ingår i rätten ska de lagfarna domarna säga sin mening först. En skiljaktig mening ska antecknas.

I paragrafen finns bestämmelser om omröstningen. Delar av bestämmelsen utgör en överföring i sak av bestämmelsen i 20 § nämndlagen.

Av paragrafen följer att om särskilda ledamöter ingår i rätten ska ordföranden säga sin mening först. Hur de olika meningarna ska vägas mot varandra ska enligt bestämmelsen avgöras med stöd av omröstningsreglerna för tvistemål i 16 kap. rättegångsbalken. Vidare framgår av paragrafen att ett tekniskt råd i Hyres- och arrendeöverdomstolen ska säga sin mening efter de lagfarna ledamöterna.

3 kap. Handläggningen av mål och ärenden

Allmänna bestämmelser

1 § Om annat inte följer av denna lag tillämpas beträffande handläggningen av mål vad som är föreskrivet om tvistemål i allmän domstol.

I paragrafen finns allmänna bestämmelser om handläggningen av de mål som faller inom hyres- och arrendedomstolens kompetensområde. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.

Av bestämmelsen följer att rättegångsbalkens regler för tvistemål ska tillämpas vid handläggningen av mål. Detta gäller i samtliga instanser, dvs. hyres- och arrendedomstol, Hyres- och arrendeöverdomstolen och Högsta domstolen. Ett mål kan handläggas både som ett ordinärt tvistemål och som ett s.k. FT-mål. I bestämmelsen finns ett förbehåll som innebär att denna lag kan innehålla särbestämmelser för handläggningen.

2 § Vid handläggningen av ärenden tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, om inte annat föreskrivs i denna lag eller annan lag.

I paragrafen finns allmänna bestämmelser om handläggningen av de ärenden som faller inom hyres- och arrendedomstolens kompetensområde. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.

Av bestämmelsen följer att ärendelagens regler ska tillämpas vid handläggningen av ärenden. Detta gäller i båda de instanser som handlägger aktuella ärenden, nämligen hyres- och arrendedomstol och Hyres- och arrendeöverdomstolen.

I bestämmelsen finns ett förbehåll som innebär att ärendelagens regler ska gälla om inte annat är föreskrivet, antingen i denna lag eller i annan lag. En del processuella bestämmelser finns i den materiella rätten. Som sådana exempel kan nämnas bestämmelser om handläggningen i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt samt bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Särskilda bestämmelser

Inledande av mål och ärende

3 § Ett mål eller ärende tas upp av den hyres- och arrendedomstol inom vars domsområde fastigheten ligger. En ansökan ska innehålla uppgift om fastighetsbeteckning eller fastighetens adress.

Paragrafen innehåller bl.a. en forumbestämmelse för de mål och ärenden som hyres- och arrendedomstolen handlägger. Våra överväganden finns i avsnitt 7.4.2. Bestämmelsens första mening motsvarar beträffande ärenden i sak reglerna 1 § andra stycket och 4 § andra stycket nämndlagen.

Av bestämmelsen framgår också att en ansökan, dvs. en ansökan om stämning eller en annan ansökan, ska innehålla uppgift om fastighetsbeteckning eller fastighetens adress. I denna del motsvarar bestämmelsen i sak delvis nämndlagens krav på vad en ansökan ska innehålla beträffande uppgift om aktuell fastighet.

4 § I stället för vad som följer av 5 och 6 §§ lagen (1996:242) om domstolsärenden prövas en fråga som avses i 1 kap. 7 § 3 och 4 efter ansökan som ska vara skriftlig och som bör innehålla de omständigheter som åberopas till stöd för ansökningen.

Paragrafen innehåller beträffande vissa ärendetyper särregler för hur ett ärende inleds. Våra överväganden finns i avsnitt 7.4.2.

Utgångspunkten är att ärendelagens bestämmelser om vad en inledande skrivelse ska innehålla ska tillämpas för de ärenden som faller inom hyres- och arrendedomstolarnas kompetens. I bestäm-

melsen föreskrivs ett undantag från denna regel. De ärenden som avses är frågor om dispenser enligt arrendelagstiftningen, godkännande av förbehåll vid blockuthyrning samt godkännande av avstående från besittningsskyddet till bostadslägenhet eller lokal. För dessa ärendetyper ställs lägre krav på en ansökan, nämligen de krav som gäller för aktuella ärenden vid ansökan till nämnden i hittillsvarande ordning, se 14 § nämndlagen.

5 § Beträffande ansökan som avser endast medling tillämpas inte 6 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. En sådan ansökan ska i stället innehålla uppgift om tvistens beskaffenhet.

Paragrafen innehåller beträffande ansökan som avser endast medling särregler för vad en sådan ska innehålla. Våra överväganden finns i avsnitt 7.4.2.

En ansökan som avser endast medling behöver inte innehålla yrkande, grunder och bevisning. I stället gäller hittillsvarande krav på uppgift om tvistens beskaffenhet, se 8 § andra stycket nämndlagen. I övrigt gäller ärendelagens regler om inledande av ärende för dessa ärenden.

6 § Utöver vad som föreskrivs i 6 § första stycket lagen (1996:242) om domstolsärenden ska en ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Paragrafen innehåller en bestämmelse som beträffande ärenden om upprustningsföreläggande och om tillstånd eller förbud att utföra förbättrings- eller ändringsarbeten kompletterar ärendelagens regler om vad en ansökan ska innehålla. Våra överväganden finns i avsnitt 7.4.2. Bestämmelsen motsvarar i sak del av 16 § första stycket nämndlagen.

Sammanträde

7 § Hyres- och arrendedomstolen ska, i andra ärenden än som avses i 8 §, kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Domstolen kan begränsa ett sammanträde till att utreda parternas ståndpunkter i ärendet, till att ta upp muntlig bevisning eller på det sätt som annars är lämpligt.

Handlägger hyres- och arrendedomstolen samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får dock domstolen, sedan ett lämp-

ligt 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 ska prövas i sak och medling inte heller ska ske,
2. part inte begär sammanträde och något sammanträde inte behövs, eller
3. ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

I paragrafen finns särbestämmelser om när hyres- och arrendedomstolen ska hålla sammanträde i ärenden. Våra överväganden finns i avsnitt 7.6.3. I stora delar utgör bestämmelsen en överföring i sak av regeln i 9 § nämndlagen.

Utgångspunkten är att förfarandet enligt ärendelagen är skriftligt. Genom bestämmelsen är i stället huvudregeln i de flesta ärenden som faller inom hyres- och arrendedomstolens kompetens att ett sammanträde ska hållas, liksom enligt hittillsvarande ordning vid nämnderna. Beträffande handläggningen i Hyres- och arrendeöverdomstolen tillämpas ärendelagens regler om sammanträde.

Av *första stycket* följer att hyres- och arrendedomstolen som huvudregel i samtliga ärendetyper, förutom ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen, godkännande av förbehåll vid blockuthyrning samt godkännande av avstående från besittningsskyddet till bostadslägenhet eller lokal, ska kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Domstolen kan på lämpligt sätt begränsa ett sammanträde till att behandla vissa saker. I denna del har bestämmelsen en motsvarighet i 13 § tredje stycket ärendelagen.

I *andra stycket* finns en undantagsregel som anger att hyres- och arrendedomstolen i s.k. massärenden under vissa förutsättningar inte behöver hålla sammanträde. Bestämmelsen motsvarar i sak 9 § andra stycket nämndlagen.

Av *tredje stycket* framgår ytterligare situationer när hyres- och arrendedomstolen inte behöver hålla sammanträde. Punkt 1 och 3 motsvarar i sak 9 § tredje stycket nämndlagen. I punkt 2 finns en bestämmelse som jämfört med hittillsvarande ordning något utökar möjligheten att avgöra ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsärende utan att hålla sammanträde. En förutsättning är att part inte begär sammanträde. Som exempel på situation där punkten kan aktualiseras kan nämnas ärenden där det saknas muntlig bevisning.

8 § I ärenden som avses i 1 kap. 7 § 3 och 4 tillämpas 13 och 14 §§ lagen (1996:242) om domstolsärenden.

I paragrafen finns bestämmelser om sammanträde avseende ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen, godkännande av förbehåll vid blockuthyrning samt godkännande av avstående från besittningsskyddet till bostadslägenhet eller lokal. Våra överväganden finns i avsnitt 7.6.3.

Av bestämmelsen följer att ärendelagens bestämmelser om sammanträde tillämpas beträffande de aktuella ärendena. Huvudregeln är alltså att ärendena avgörs efter skriftlig handläggning men sammanträde *får* eller *ska* ibland hållas. I praktiken har dessa ärenden också i hittillsvarande ordning handlagts genom ett skriftlig förfarande.

9 § Uteblir sökanden från ett sammanträde i ett ärende som avser endast medling, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om följderna av sökandens eller motpartens utevaro från ett sammanträde i ett ärende som avser endast medling. Våra överväganden finns i avsnitt 7.6.3. Bestämmelsen motsvarar i sak delar av 10 § första stycket nämndlagen.

I ärende som avser endast medling är någon sakprövning inte aktuell. Bestämmelsen reglerar följderna av parts utevaro. Om motparten i ett ärende om medling vid uppsägning av lokal eller anläggningsarrende uteblir men sökanden har begärt eller begär yttrande om marknadshyra etc. ska hyres- och arrendedomstolen dock inte skriva av ärendet.

10 § Om ett ärende som har avskrivits eftersom sökanden uteblivit från ett sammanträde rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, ska hyres- och arrendedomstolen återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om en part kan ansöka om återupptagande, ska det i beslutet anges vad parten ska iaktta.

Om sökanden uteblir ännu en gång, får ärendet inte tas upp på nytt.

Paragrafen innehåller en bestämmelse som reglerar återupptagande av vissa ärenden vid avskrivning på grund av sökandens utevaro. Våra överväganden finns i avsnitt 7.6.3.

Av *första stycket* framgår under vilka förutsättningar ett återupptagande kan bli aktuellt och formerna för ett sådant. Paragrafen motsvarar i denna del i sak regeln i 11 § första stycket nämndlagen.

I *andra stycket* finns en bestämmelse om att domstolen ska upplysa en part som har möjlighet att ansöka om återupptagande vad parten ska iaktta. Bestämmelsen kompletterar föreskriften i 30 § ärendelagen som reglerar domstolarnas skyldighet att i ärenden lämna upplysningar om överklagbarhet och beträffande vad som ska iakttas vid ett överklagande. Paragrafen motsvarar i denna del i sak del av bestämmelsen i 21 § andra stycket nämndlagen.

Av *tredje stycket* följer att ärendet inte får tas upp om sökanden uteblir ännu en gång. I denna del motsvarar paragrafen regeln i 11 § andra stycket nämndlagen.

Förlikning och medling i ärenden

11 § Även i ärenden ska hyres- och arrendedomstolen, trots att medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna i ett ärende inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska hyres- och arrendedomstolen lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om ärendet avser endast medling och parterna inte träffar någon förlikning, ska hyres- och arrendedomstolen skriva av ärendet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förlikning och medling i ärenden. Våra överväganden finns i avsnitt 7.7. Bestämmelserna har i sak förts över från 12 § nämndlagen.

Förliknings- och medlingsverksamhet utgör mycket viktiga inslag i hyres- och arrendedomstolens verksamhet, liksom vid nämnderna i hittillsvarande ordning. Ärendelagen saknar bestämmelser om medling och förlikning. Beträffande målen tillämpas rättegångsbalkens regler om förlikning och medling.

Av *första och andra styckena* framgår hyres- och arrendedomstolens skyldighet att i ärenden verka för att parterna förliks.

I *tredje stycket* behandlas sådana ärenden som endast avser medling. Om parterna inte träffar någon förlikning ska hyres- och arrendedomstolen skriva av ärendet. Någon sakprövning blir alltså inte aktuell i ärendet.

12 § Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken ska hyres- och arrendedomstolen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har

anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken ska hyres- och arrendedomstolen, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

Angår yttrandet lägenhets marknadshyra eller arrendeavgift, ska hyres- och arrendedomstolen i yttrandet sätta ut viss tid inom vilken part har att vid domstolen skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om parten antar den hyra eller den arrendeavgift som har angetts i yttrandet. Om part inte iakttar domstolens föreläggande, anses partens slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som parten angett innan yttrandet avgavs.

Beträffande hyres- och arrendedomstolens yttrande gäller i tillämpliga delar vad som i denna lag och i lagen (1996:242) om domstolsärenden föreskrivs om beslut.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyres- och arrendedomstolens yttrande i medlingsärende avseende lokalhyra eller anläggningsarrende. Våra överväganden finns i avsnitt 3.3.5 och 7.7.

Av *första stycket* framgår att hyres- och arrendedomstolen i ett ärende om medling efter uppsägning av lokalhyra på hyresvärdens eller hyresgästens begäran ska avge yttrande om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en anvisad ersättningslokal är godtagbar. Bestämmelsen motsvarar i sak regeln i 12 a § första stycket nämndlagen.

I *andra stycket* föreskrivs att hyres- och arrendedomstolen i ett ärende om medling efter uppsägning av anläggningsarrende på jordägarens eller arrendatorns begäran ska yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden. Bestämmelsen motsvarar i sak regeln i 12 a § andra stycket nämndlagen.

Enligt *tredje stycket* ska hyres- och arrendedomstolen beträffande vissa yttranden sätta ut en frist inom vilken part ska ange om parten antar den i yttrandet angivna hyran eller avgiften. Stycket innehåller också en bestämmelse om följderna av att en part underlåter att följa ett sådant föreläggande. Bestämmelsen motsvarar i sak 21 a § andra stycket nämndlagen.

I *fjärde stycket* finns en upplysning om att beträffande hyres- och arrendedomstolens yttrande gäller i tillämpliga delar vad som i denna lag och i lagen (1996:246) om domstolsärenden föreskrivs om beslut. Härigenom gäller bl.a. bestämmelserna om tidpunkt för meddelande av beslut och expediering av beslut. En liknande bestämmelse finns i 21 a § nämndlagen.

13 § Ett medlingssammanträde är inte offentligt.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att ett medlingssammanträde enligt lagen inte är offentligt. Det utgör ett undantag från den allmänna principen om att förhandling vid domstol är offentlig. Våra överväganden finns i avsnitt 7.7. Paragrafen motsvarar i sak bestämmelsen i 12 b § nämndlagen.

14 § Ingår parterna en förlikning i ett ärende ska hyres- och arrendedomstolen eller Hyres- och arrendeöverdomstolen på begäran av parterna stadfästa förlikningen genom beslut.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om stadfästning av förlikning i ett ärende. Bestämmelsen motsvarar i sak, såvitt avser stadfästande av hyres- och arrendedomstol, 21 b § nämndlagen.

Genom bestämmelsen ges hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen möjlighet att även i ärenden stadfästa en förlikning. Detta sker i form av ett beslut. Genom stadfästningen blir avgörandet bl.a. verkställbart.

Om bevisning

15 § Om det finns anledning, ska hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen hålla syn på den fastighet som ett ärende rör. Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen får också i ärenden inhämta annan nödvändig utredning.

I ett ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken ska hyres- och arrendedomstolen inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande ska 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 hyres- och arrendedomstolen, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena ska inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten ligger.

I ett ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska hyres- och arrendedomstolen, om den anser det behövt, ge den hyresgästorganisation som har ingått den ifrågasatta överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Paragrafen innehåller en särbestämmelse om syn och inhämtande av annan utredning i ärenden. Våra överväganden finns i avsnitt 7.8.3.

Utgångspunkten är att ärendelagens bestämmelser om bevisning ska tillämpas i ärenden. I paragrafen finns en kompletterande bestämmelse.

Av *första stycket* följer att såväl hyres- och arrendedomstolen som Hyres- och arrendeöverdomstolen ex officio i ärenden kan hålla syn och inhämta annan nödvändig utredning. Paragrafen motsvarar i sak delvis bestämmelsen i 17 § första stycket nämndlagen.

Bestämmelserna i *andra* och *tredje styckena* motsvarar i sak bestämmelserna i 17 § andra och tredje styckena nämndlagen.

16 § Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen får i ärenden hålla förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om förhör med part under sanningsförsäkran i ärenden. Våra överväganden finns i avsnitt 7.8.2.

Ärendelagen saknar bestämmelse om förhör med part under sanningsförsäkran. Genom paragrafen bibehålls den möjlighet som såväl hyres- och arrendenämnderna som Svea hovrätt i hittillsvarande ordning haft att i hyres-, arrende- och bostadsrättsärenden hålla sådant förhör.

17 § Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts i ett ärende inför hyres- och arrendedomstolen och beror avgörandet även i Hyres- och arrendeöverdomstolen av tilltron till den bevisningen, får hyres- och arrendedomstolens beslut inte ändras i den delen utan att beviset har lagts fram i Hyres- och arrendeöverdomstolen genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i hyres- och arrendedomstolen eller tagits upp på nytt i Hyres- och arrendeöverdomstolen. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyres- och arrendedomstolen antagit.

I paragrafen finns en tilltrosbestämmelse för ärenden. Våra överväganden finns i avsnitt 7.8.4. Paragrafen har i stora delar en motsvarighet i 7 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Bestämmelsen avser endast förhör som har hållits i bevissyfte. Hyres- och arrendeöverdomstolen har, till skillnad från Svea hovrätt vid överprövning av hyresnämndsärenden, möjlighet att ta del av bevis genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i hyres- och arrendedomstolen.

Beslut

18 § Håller hyres- och arrendedomstolen sammanträde i ett ärende och kan på grund av ärendets art eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om tidpunkt för meddelande av beslut i ett ärende. Våra överväganden finns i avsnitt 7.10.1. Bestämmelsen motsvarar i sak regeln i 21 § tredje stycket nämndlagen.

Tidsfristen aktualiseras endast vid hyres- och arrendedomstolens handläggning och enbart i de fall då domstolen har hållit sammanträde. I 3 kap. 23 § finns dock en bestämmelse som föreskriver att såväl hyres- och arrendedomstolen som Hyres- och arrendeöverdomstolen ska handlägga mål och ärenden skyndsamt.

19 § Rör ärende hos hyres- och arrendedomstolen eller Hyres- och arrendeöverdomstolen såväl fråga om förlängning av avtal som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

Då särskilt beslut enligt första stycket meddelats, får hyres- och arrendedomstolen förordna att tvisten i övrigt ska vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om särskilt beslut i en förlängningsfråga. Våra överväganden finns i avsnitt 7.10.2. Bestämmelsen motsvarar i sak, såvitt avser hyres- och arrendedomstolen, 13 § nämndlagen.

Av *första stycket* framgår att både hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen får meddela ett särskilt beslut i förlängningsfrågan när ärendet även avser villkoren för en sådan förlängning.

Bestämmelsen i *andra stycket* ger hyres- och arrendedomstolen möjlighet att besluta om vilandeförklaring av tvisten i övrigt när ett särskilt beslut i förlängningsfrågan har meddelats.

20 § Bifalls i ett ärende hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, får hyres- och arrendedomstolen eller Hyres- och arrendeöverdomstolen efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas.

Upphör hyresavtalet att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyres- och arrendedomstolen, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anled-

ning, ska hyres- och arrendedomstolen då föreskriva att hyresvärden ska ställa säkerhet för skadestånd som värden kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om s.k. avflyttningsåläggande samt om möjligheten att besluta om direkt verkställbarhet av ett sådant åläggande. Våra överväganden finns i avsnitt 7.10.3. Bestämmelsen motsvarar i sak 13 a § första stycket nämndlagen och 9 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Av *första stycket* framgår att såväl hyres- och arrendedomstol som Hyres- och arrendeöverdomstolen har möjlighet att meddela ett avflyttningsåläggande. En förutsättning är att hyresvärden framställer yrkande om sådant.

Enligt *andra stycket* får hyres- och arrendedomstolen i förverkandesituationen besluta om direkt verkställbarhet av ett avflyttningsåläggande. Även i detta avseende krävs det att hyresvärden framställer yrkande härom.

Rättegångskostnader

21 § I hyres- och arrendedomstolen ska i ärenden vardera parten svara för sin rättegångskostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fördelning av rättegångskostnader i ärenden i hyres- och arrendedomstolen. Våra överväganden finns i avsnitt 7.11.3.

Av paragrafen följer att huvudregeln är att vardera parten ska svara för sin rättegångskostnad. Nämndlagen saknar bestämmelser om fördelning av kostnader för förfarandet, varför en ordning motsvarande huvudregeln gällt utan undantag vid nämnderna. I paragrafen görs förbehåll för att 18 kap. 6 § rättegångsbalken kan motivera en annan fördelning av rättegångskostnaderna. Av sistnämnda bestämmelse följer att en part oavsett hur rättegångskostnaderna i övrigt ska fördelas ska ersätta motparten för rättegångskostnad som parten orsakat genom vårdslöshet eller försummelse.

22 § I Hyres- och arrendeöverdomstolen ska, om annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, vardera parten svara för sin rättegångskostnad i följande ärenden:

1. hyrestvister som avses i 12 kap. 49, 54 eller 55 e §, tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§, tvist om till-

stånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§, tvist om förbud mot sådana åtgärder enligt 12 kap. 18 h § eller tvist om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 §, allt jordabalken,

2. frågor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 §, 11 kap. 2 §, 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §, allt jordabalken, eller 3–6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden,

3. tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614),

4. tvist som avses i 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

5. tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

6. frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och

7. frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Om fastighetsägaren i Hyres- och arrendeöverdomstolen vinner i ett ärende enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta fastighetsägaren dennes rättegångskostnad. Om fastighetsägaren i Hyres- och arrendeöverdomstolen vinner i ärende i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas fastighetsägaren att betalas av staten.

I övrigt tillämpas beträffande ärenden i Hyres- och arrendeöverdomstolen 32 § lagen (1996:246) om domstolsärenden.

Paragrafen reglerar fördelning av rättegångskostnader beträffande ärenden i Hyres- och arrendeöverdomstolen. Våra överväganden finns i avsnitt 7.11.3.

Av *första stycket* framgår att vardera parten ska svara för sin rättegångskostnad i angivna ärenden, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Beträffande innebörden av sistnämnda bestämmelse, se kommentaren till 3 kap. 21 §. Bortsett från ärenden i punkt 2 utgör bestämmelsen i första stycket en överföring i sak av regler som i hittillsvarande ordning funnits i den materiella rätten. Beträffande de ärenden som anges i punkt 2 har det tidigare gällt ett förbud mot att överklaga nämndernas beslut i dessa.

I *andra stycket* föreskrivs att i övrigt tillämpas 32 § ärendelagen beträffande ärenden i Hyres- och arrendeöverdomstolen. Det innebär att i ett ärende där enskilda är motparter till varandra får domstolen med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken 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.

Övriga bestämmelser

23 § Hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska handlägga mål och ärenden skyndsamt.

Twister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om skyndsamt handläggning. Våra överväganden finns i avsnitt 7.12.3.

Bestämmelsen i *första stycket* gäller för samtliga mål och ärenden som hyres- och arrendedomstolen och Hyres- och arrendeöverdomstolen handlägger. Regeln motsvarar såvitt avser hyres- och arrendedomstolens hantering av ärenden i sak 26 § nämndlagen.

Regeln i *andra stycket* handlar om tvister som rör störningar i boendet. För dessa tvister gäller att de ska handläggas särskilt skyndsamt. Bestämmelsen har i sak förts över från 12 kap. 70 § jordabalken och 11 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614).

24 § Om hyres- och arrendedomstolen samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får i de ärenden som enligt 7 § andra stycket avgörs utan sammanträde kungörelsedelgivning enligt 49 § första och andra styckena delgivningslagen (2010:1932) användas.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om kungörelsedelgivning. Våra överväganden finns i avsnitt 7.12.2. Bestämmelsen motsvarar i sak del av regeln i 30 § första stycket nämndlagen.

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

Paragrafen innehåller en bestämmelse om avskrivning i viss situation i ärende om medling vid anläggningsarrende. Våra överväganden finns i avsnitt 7.12.4. Bestämmelsen motsvarar i sak 8 a § nämndlagen.

26 § Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyres- och arrendedomstolen i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken inte pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om inte förhandling som ska påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Har förhandling inte ägt rum, får yrkande ändå tas

upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om processhinder vid utebliven förhandling enligt förhandlingsordning. Våra överväganden finns i avsnitt 7.12.4. Bestämmelsen motsvarar i sak 11 a § nämndlagen.

27 § Statliga myndigheter och kommuner är skyldiga att utan ersättning till domstolarna låna ut de lokaler som domstolarna behöver för sina sammanträden, förutsatt att lokalerna inte är upptagna för sina huvudsakliga ändamål. Upplåtaren har dock rätt till ersättning för de särskilda kostnader som sammanträdet medför.

Paragrafen reglerar statliga myndigheters och kommuners skyldighet att låna ut lokaler till domstolarnas sammanträden. En liknande bestämmelse finns i 31 § nämndlagen. Bestämmelsen har en motsvarighet i 3 kap. 7 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

Av paragrafen följer att hyres- och arrendedomstol, Hyres- och arrendeöverdomstolen och Högsta domstolen har rätt att utnyttja allmänna lokaler för de sammanträden som domstolarna behöver hålla. Skyldighet att låna ut lokal gäller dock bara om lokalen under den period som nyttjandet är tänkt att ske inte är upptagen för det ändamål som den huvudsakligen används för. Enligt huvudregeln ska domstolarna inte betala ersättning för sådant nyttjande som avses i paragrafen. Endast om det uppstår särskilda kostnader, t.ex. om en vid krets av intressenter som ska närvara medför att särskilda åtgärder för iordningsställande krävs, ska kostnaden ersättas av staten (se prop. 2009/10:215 s. 205).

4 kap. Överklagande

1 § En hyres- och arrendedomstols domar och beslut får överklagas till Hyres- och arrendeöverdomstolen, om inte annat föreskrivs i denna lag eller annan lag.

Beslut av hyres- och arrendedomstolen i frågor som avses i 12 kap. 35, 40 eller 59 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) får inte överklagas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om instansordningen för och överklagbarheten av de mål och ärenden som handläggs av hyres- och arrendedomstol. Våra överväganden finns i avsnitt 7.3.

Enligt *första stycket* får hyres- och arrendedomstols avgöranden överklagas till Hyres- och arrendeöverdomstolen, under förutsättning att annat inte är föreskrivet. Bestämmelsen gäller både domar och beslut.

Föreskrifter om överklagandeförbud finns bl.a. i andra stycket. Vidare innehåller rättegångsbalken och ärendelagen bestämmelser som i vissa fall inskränker rätten att överklaga domar och beslut. Av bestämmelser i rättegångsbalken och ärendelagen följer också att det krävs prövningstillstånd för att Hyres- och arrendeöverdomstolen ska överpröva ett avgörande av hyres- och arrendedomstol.

I *andra stycket* föreskrivs ett förbud mot att överklaga hyres- och arrendedomstolens beslut i en del frågor. De frågor som avses är byte av lägenhet, andrahandsupplåtelse samt uppskovsbeslut beträffande lokaler. Även i hittillsvarande ordning har det gällt ett förbud mot att överklaga beslut i dessa frågor.

2 § Hyres- och arrendedomstolens beslut enligt 3 kap. 19 § första stycket får överklagas särskilt.

Varje beslut i en fråga som enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska prövas av hyres- och arrendedomstolen får överklagas särskilt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av vissa beslut.

Av *första stycket* följer att hyres- och arrendedomstolens särskilda beslut i en förlängningsfråga får överklagas särskilt.

Andra stycket innehåller en bestämmelse enligt vilken samtliga beslut enligt bostadsförvaltningslagen som hyres- och arrendedomstolen prövar får överklagas särskilt.

3 § Hyres- och arrendedomstolens yttrande enligt 3 kap. 12 § får inte överklagas.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att hyres- och arrendedomstolens yttrande i ett ärende om medling avseende lokalhyra eller anläggningsarrende inte får överklagas. Våra överväganden finns i avsnitt 7.3.4. Bestämmelsen motsvarar i sak regeln i 23 § andra stycket nämndlagen.

Av bestämmelsen framgår alltså att ett yttrande av hyres- och arrendedomstolen inte får överklagas. Däremot är det möjligt att överklaga hyres- och arrendedomstolens beslut att inte avge ett yttrande.

4 § Hyres- och arrendedomstolens beslut om avskrivning får inte överklagas, om ärendet kan återupptas.

Paragrafen innehåller ett förbud mot att överklaga ett beslut av hyres- och arrendedomstolen om avskrivning när ärendet kan återupptas. Våra överväganden finns i avsnitt 7.6.3. Paragrafen motsvarar i sak regeln i 23 § tredje stycket 2 nämndlagen. Bestämmelser om när ett ärende kan återupptas och formerna för detta finns i 3 kap. 10 §.

5 § Hyres- och arrendeöverdomstolens avgöranden i mål får överklagas till Högsta domstolen. Avgöranden av Hyres- och arrendeöverdomstolen i ärenden får inte överklagas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om instansordningen för och överklagbarheten av de mål och ärenden som Hyres- och arrendeöverdomstolen handlägger. Våra överväganden finns i avsnitt 7.3.

Av bestämmelsen följer att den normala instansordningen för mål i allmän domstol gäller också för de mål som Hyres- och arrendeöverdomstolen handlägger, dvs. överklagande kan ske till Högsta domstolen. Det krävs med något undantag prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska ta upp ett mål till fullständig prövning.

Beträffande ärenden är instanskedjan däremot förkortad. I hittillsvarande ordning har så också varit fallet för de ärenden som hyresnämnden har handlagt. Med en rad undantag har dock hovrätternas beslut i ett överklagat arrendenämndsärende kunnat överklagas till Högsta domstolen.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Våra överväganden beträffande ikraftträdande och övergångsbestämmelser finns i kapitel 8.

1. Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014, då lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska upphöra att gälla.

De särskilda hyres- och arrendedomstolarna inrättas och hyres- och arrendenämnderna avvecklas den 5 maj 2014. Även övriga författningsförslag träder i kraft vid denna tidpunkt.

2. Den upphävda lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska fortfarande gälla för ärende om skiljeförfarande enligt 1 § första stycket

4 eller 4 § första stycket 5 som har inletts vid arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet.

Skiljeförfaranden, som har inletts före ikraftträdandet, får arrendenämnderna och hyresnämnderna övergångsvis handlägga efter ikraftträdandet. Vid handläggningen tillämpas den upphävda lagen i tillämpliga delar.

3. Ärende av annat slag än som anges i punkten 2, som inte har avgjorts av arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet, ska överlämnas till den hyres- och arrendedomstol som efter upphävandet är behörig att handlägga ärendet. Detta gäller dock inte ärende där nämnden har inlett sammanträde före upphävandet. För ett sådant ärende ska äldre bestämmelser gälla för handläggningen vid arrendenämnden eller hyresnämnden. Förordnanden för dem som ingår i nämnden ska därvid anses ha fortsatt giltighet såvitt avser det pågående ärendet.

Bestämmelsen i den första meningen, om att inte avgjorda ärenden ska överlämnas till behörig hyres- och arrendedomstol, är ett förtydligande av det som annars anses gälla utan särskild reglering. För sådana ärenden där nämnden inlett ett sammanträde ska dock överlämnande inte ske utan handläggningen avslutas vid nämnden.

4. I överlämnade tvister om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken ska vardera parten stå sin rättegångskostnad i hyres- och arrendedomstolen.

Beträffande överlämnade tvister om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken svarar vid hyres- och arrendedomstolen vardera parten för sin rättegångskostnad. Däremot tillämpar Hyres- och arrendeöverdomstolen och Högsta domstolen de vanliga reglerna i rättegångsbalken om rättegångskostnader.

5. Ärende om arrende som vid ikraftträdandet handläggs i hovrätt ska slutföras hos de allmänna domstolarna med tillämpning av äldre bestämmelser.

Punkten innehåller övergångsregler för överklagade beslut av arrendenämnden. Med uttrycket handläggs i hovrätt avses även sådana ärenden som överklagas ikraftträdandedagen eller som har överklagats dessförinnan men som vid ikraftträdandet ännu inte handläggs i hovrätten.

6. Mål och ärende som ursprungligen inletts hos allmän domstol och som vid ikraftträdandet handläggs av allmän domstol ska slutföras hos de allmänna domstolarna med tillämpning av äldre bestämmelser.

Hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som vid ikraftträdandet handläggs av allmän domstol ska inte överlämnas till hyres- och arrendedomstol eller Hyres- och arrendeöverdomstolen utan handläggs fram till laga kraft inom de allmänna domstolarna. Det ska noteras att mark- och miljödomstolarna är en del av de allmänna domstolarna varför motsvarande gäller för de mål avseende klander av förvaltarens redovisning enligt 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) som vid ikraftträdandet handläggs i mark- och miljödomstolarna eller Mark- och miljööverdomstolen.

10.3 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken

Ändringsförslagen i 1 kap. 3 e § och 33 kap. 7 § är en följd av att hyres- och arrendenämndernas verksamhet upphör.

10 kap. 10 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om forum i fastighetsrättsliga mål. Genom tillägget i *tredje stycket* utesluts från bestämmelsens tillämpning sådana tvister som hyres- och arrendedomstolen handlägger. En forumregel för de aktuella tvisterna finns i stället i 3 kap. 3 § lagen om hyres- och arrendedomstolar.

36 kap. 5 §

Paragrafen behandlar det s.k. frågeförbudet avseende vittnen. I *andra stycket* byts beträffande medlare en hänvisning till nämndlagen ut mot en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

10.4 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

I författningsförslagets ingress anges att 8 kap. 30–31 d §§ och 12 kap. 69–73 §§ ska upphöra att gälla. Detta är en följd av att verksamheten vid nämnderna upphör och att en del bestämmelser om förfarandet

i arrendetvister och hyrestvister i stället tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar.

8 kap. 12 a §

Paragrafen handlar om deponering av arrendeavgift hos länsstyrelsen. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.2.

Ändringen i *femte stycket* innebär att länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition överklagas till hyres- och arrendedomstol i stället för till tingsrätt. Vid hyres- och arrendedomstolen handläggs frågan som ett övrigt ärende, se 1 kap. 7 § 5 lagen om hyres- och arrendedomstolar. Hänvisningen till ärendelagen stryks eftersom den är obehövlig. Av 3 kap. 2 § lagen om hyres- och arrendedomstolar framgår nämligen att ärendelagen ska tillämpas.

Paragrafen ändras också språkligt.

8 kap. 28 §

Paragrafen innehåller bestämmelser som inskränker rätten att avtala om skiljeförfarande beträffande vissa framtida arrendetvister. Arrendenämndens uppgift att vara skiljenämnd förs inte över till hyres- och arrendedomstolen. Ändringen i bestämmelsen är en följd av detta. Paragrafen ändras också språkligt.

8 kap. 29 §

Paragrafen har fått ett nytt innehåll. I bestämmelsen finns en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar beträffande förfarandet i arrendetvister.

9 kap. 24 a §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om överklagande av länsstyrelsens beslut i frågor om utseende av synmän och om tidpunkt för syn enligt 9 kap. 24 § jordabalken. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.2.

Ändringen i *första stycket* innebär att länsstyrelsens beslut i aktuella ärenden överklagas till hyres- och arrendedomstol i stället för

till tingsrätt. Vid hyres- och arrendedomstolen handläggs frågan som ett övrigt ärende, se 1 kap. 7 § 6 lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Paragrafens *andra stycke*, som beträffande förfarandet innehåller en hänvisning till ärendelagen, stryks. Att ärendelagen ska tillämpas framgår nämligen av 3 kap. 2 § lagen om hyres- och arrendedomstolar.

9 kap. 31 b §

Paragrafen handlar om arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten.

Ändringarna i *andra* och *tredje styckena* är en konsekvens av att verksamheten vid arrendenämnden upphör och att prövningen förs över till hyres- och arrendedomstolen.

12 kap. 21 §

Paragrafen handlar om deponering av hyra hos länsstyrelsen. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.2.

Ändringen i *fjärde stycket* innebär att länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition överklagas till hyres- och arrendedomstol i stället för till tingsrätt. Vid hyres- och arrendedomstolen handläggs frågan som ett övrigt ärende, se 1 kap. 7 § 5 lagen om hyres- och arrendedomstolar. Hänvisningen till ärendelagen stryks eftersom den är obehövlig. Av 3 kap. 2 § lagen om hyres- och arrendedomstolar framgår nämligen att ärendelagen ska tillämpas.

Paragrafen ändras också språkligt.

12 kap. 24 a §

Paragrafen handlar om bostadshyresgästers rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra vissa åtgärder och om hyresvärdens rätt till ersättning för minskat bruksvärde som är en följd av sådana åtgärder. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3.3 och 7.2.2.

Tredje stycket, som föreskriver att hyresnämnden prövar tvist om ersättning för minskat bruksvärde, stryks. Att sådan tvist prövas av hyres- och arrendedomstolen som mål framgår av 1 kap. 3 § 7 lagen om hyres- och arrendedomstolar.

12 kap. 44 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens möjlighet att återvinna en förverkad hyresrätt. Ändringen i *tredje stycket* är en följd av att hyresnämndens respektive Svea hovrätts uppgifter i visst avseende tas över av hyres- och arrendedomstolen respektive Hyres- och arrendeöverdomstolen. Stycket ändras också språkligt.

12 kap. 50 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att bo kvar i lägenheten medan en förlängningstvist pågår. Ändringen i *andra stycket* är en följd av att hyres- och arrendedomstolen tar över uppgiften att pröva en förlängningstvist.

Tredje stycket ändras språkligt.

12 kap. 55 d §

Paragrafen innehåller bestämmelser om från vilken tidpunkt beslut om ändring av hyresvillkoren gäller. Ändringarna i paragrafen är en följd av att hyresnämndens respektive Svea hovrätts uppgifter i visst avseende tas över av hyres- och arrendedomstolen respektive Hyres- och arrendeöverdomstolen. Paragrafen ändras också språkligt.

12 kap. 66 §

Paragrafen innehåller bestämmelser som inskränker rätten att avtala om skiljeförfarande beträffande vissa framtida hyrestvister. Hyresnämndens uppgift att vara skiljenämnd förs inte över till hyres- och arrendedomstolen. Ändringen i bestämmelsen är en följd av detta. Paragrafen ändras också språkligt.

12 kap. 68 §

Paragrafen har fått ett nytt innehåll. I bestämmelsen finns beträffande förfarandet i hyrestvister en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

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

I författningsförslagets ingress anges att 16 och 16 a §§ ska upphöra att gälla. Detta är en följd av att arrendenämndens verksamhet upphör.

15 §

Paragrafen har fått ett nytt innehåll. I bestämmelsen finns beträffande förfarandet vid hyres- och arrendedomstolen en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

10.6 Förslaget till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen

Lagen upphävs. Våra överväganden finns i avsnitt 4.5.3.

10.7 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

I bostadsförvaltningslagen görs ganska omfattande ändringar. Dessa är föranledda dels av att hyres- och arrendedomstolen från hyresnämnden övertar prövningen av de judiciella frågorna enligt lagen, dels av att hyresnämndens tillsynsuppgifter enligt lagen förs över till länsstyrelsen. Vi kommenterar inte dessa ändringar särskilt vid genomgången av paragraferna nedan. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3.4. I stor utsträckning delar vi de bedömningar som 1997 års hyreslagstiftningsutredning gjorde i fråga om lagen (se SOU 1999:15 s. 287–301 och 427–436).

8 §

Paragrafen reglerar förordnande av förvaltare i samband med beslut om tvångsförvaltning.

Av 16 § femte stycket nämndlagen framgår att kommun där fastigheten ligger ska beredas tillfälle att lämna förslag på förvaltare innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning. En motsvarande be-

stämmelse införs i *tredje stycket* av denna paragraf. Med anledning av att länsstyrelsen tar över tillsynsuppgiften över en tvångsförvaltning ska även myndigheten ges möjlighet att lämna förslag på förvaltare. Paragrafen ändras också språkligt.

10 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om möjligheten att besluta om föreskrifter för förvaltningen.

Ändringen i *första stycket* innebär att det är hyres- och arrendedomstolen som beslutar om sådana föreskrifter.

Andra stycket är nytt. Av detta framgår att länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar om föreskrifter.

Paragrafen ändras också språkligt.

11 §

I paragrafen anges omfattningen av förvaltarens befogenheter.

I *andra stycket* görs det tillägget att länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar om att förvaltaren ska ges rätt att inteckna fastigheten eller ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten.

Genom ett tillägg i *tredje stycket* ska förutom hyres- och arrendedomstolen och fastighetsägaren även länsstyrelsen genast underläggas om förvaltarens beslut att undanta viss angelägenhet från förvaltningen.

Paragrafen ändras också språkligt.

12 §

Paragrafen handlar om fastighetsägarens rätt att med hyres- och arrendedomstolens tillstånd bl.a. ta upp lån mot säkerhet i fastigheten.

Genom tillägget i *första stycket* ska förvaltaren och länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i en sådan fråga.

Paragrafen ändras också språkligt.

13 §

Paragrafen reglerar fastighetsägarens skyldighet att till förvaltaren utge vad som behövs för förvaltningen.

Genom tillägget i *första stycket* ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i en sådan fråga.

Paragrafen ändras också språkligt.

14 §

Paragrafen reglerar upphävande av beslut av fastighetsägarens betalningsskyldighet för förvaltningen.

Genom ett tillägg föreskrivs att hyres- och arrendedomstolens prövning av frågan om upphävande av betalningsskyldighet sker på begäran av förvaltaren eller fastighetsägaren. Länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan domstolen beslutar i frågan.

Paragrafen ändras också språkligt.

15 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsägarens skyldighet att betala ersättning för utrymme som ägaren använder och om skyldighet att flytta om betalning inte sker.

Genom tillägg i *första* och *andra styckena* föreskrivs att prövningen av dessa frågor numera förutsätter en begäran av förvaltaren.

Fjärde stycket är nytt. Här föreskrivs att länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar om betalningsskyldighet respektive avflyttning.

Paragrafen ändras också språkligt.

16 §

Paragrafen handlar om fastighetsägarens skyldighet att lämna förvaltaren upplysningar.

Genom ett tillägg i *andra stycket* föreskrivs att en edgång av fastighetsägaren numera förutsätter en begäran av förvaltaren. Sådan edgång sker vid ett sammanträde inför hyres- och arrendedomstolen.

Tredje stycket, som föreskriver att även förvaltaren och länsstyrelsen ska kallas till ett edgångssammanträde, är nytt.

Paragrafen ändras också språkligt.

17 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsägarens skyldighet att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen och om möjlighet att vitesförelägga en fastighetsägare som inte fullgör denna skyldighet.

Tredje stycket är nytt. Av det framgår att prövningen av såväl vitesföreläggande som utdömande av vite numera förutsätter en begäran av förvaltaren.

Paragrafen ändras också språkligt.

18 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om tiden för förvaltningen, förlängning av tiden och upphörande i förtid.

Fjärde stycket, som föreskriver att länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i dessa frågor, är nytt.

21 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om de medel som förvaltaren har hand om för fastigheten.

I *andra stycket* görs det tillägget att prövningen av tvist om utbetalning till fastighetsägaren numera sker på begäran av fastighetsägaren. I samma stycke görs också det tillägget att länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i en sådan fråga.

Paragrafen ändras också språkligt.

22 §

Paragrafen handlar om förvaltarens redovisningsskyldighet och om andra frågor som hänger samman med denna.

Ändringen i *första stycket*, om att förvaltaren ska lämna den skriftliga redovisningen till länsstyrelsen, är en konsekvens av att länsstyrelsen övertar tillsynsuppgiften över en tvångsförvaltning.

Tredje stycket ändras på så sätt att länsstyrelsen ska översända kopia av redovisningshandlingarna förutom till fastighetsägaren även till hyres- och arrendedomstolen.

I *fjärde stycket* görs det tillägget att även hyres- och arrendedomstolen ska underrättas om det finns anledning till anmärkning mot redovisningen.

Paragrafen ändras också språkligt.

23 §

Paragrafen handlar om klander av förvaltarens redovisning.

En sådan talan förs vid hyres- och arrendedomstolen i stället för vid mark- och miljödomstolen.

24 §

Paragrafen behandlar fastighetsägarens rätt att ta del av räkenskapsmaterial som förvaltaren innehar.

Genom ett tillägg föreskrivs att länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i en sådan fråga. Paragrafen ändras också språkligt.

25 §

Paragrafen reglerar förvaltarens arvode.

Hyres- och arrendedomstolen bestämmer arvodet till förvaltaren. I *första stycket* görs tillägget att länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig innan hyres- och arrendedomstolen beslutar om arvodet. Vidare förs i sak bestämmelsen i 16 § sjätte stycket nämndlagen, om att den kommun där fastigheten ligger ska ges tillfälle att yttra sig före ett beslut om att förvaltararvodet ska betalas av fastighetsägaren personligen, in i samma stycke.

Paragrafen ändras också språkligt.

27 §

Paragrafen reglerar tillsynen över en tvångsförvaltning.

Av *första stycket* framgår att länsstyrelsen numera har hand om tillsynen över en tvångsförvaltning.

Andra och *tredje styckena* är nya. I dessa föreskrivs länsstyrelsens grundläggande skyldigheter och befogenheter. Avsikten är att länsstyrelsens tillsyn ska motsvara den tillsyn som hyresnämnden i hittillsvarande ordning utövat.

Även *fjärde stycket* är nytt. Av detta framgår att länsstyrelsens beslut enligt denna lag inte får överklagas.

29 §

Paragrafen innehåller regler om vem som är behörig att ansöka om särskild förvaltning.

Nuvarande paragraf delas upp i två stycken. Föreskriften i sista meningen om att nämnden också självmant får ta upp fråga som rör förvaltningen tas bort.

Tredje stycket är nytt. Av detta följer att länsstyrelsen kan begära hyres- och arrendedomstolens prövning i fråga som rör byte av förvaltare, föreskrifter för förvaltningen eller tiden för förvaltningen.

Paragrafen ändras också språkligt.

31 §

Paragrafen handlar om verkställbarhet av beslut och möjligheten att meddela interimistiska beslut.

Av *första stycket* framgår att domstolen förutom beträffande beslut om tvångsförvaltning även i fråga om annat beslut i ärende angående särskild förvaltning kan förordna att det ska gälla omedelbart.

Paragrafen ändras också språkligt.

32 §

Paragrafen, i dess lydelse hittills, innehåller en bestämmelse om att hyresnämnden självmant kan ta upp och pröva dels frågor om påföljd för en fastighetsägare som åsidosätter sin edgångsskyldighet enligt 16 §, dels frågor om vite enligt 17 §.

Genom hänvisningen i 16 § till vissa förfaranderegler i rättegångsbalken torde hyres- och arrendedomstolen ex officio kunna företa de däri angivna processhandlingarna även utan särskild bestämmelse i bostadsförvaltningslagen. Av 17 § tredje stycket framgår att frågor om föreläggande och utdömande av vite, i samband med att fastighetsägaren ska tillhandahålla förvaltaren handlingar, ska prövas på begäran av förvaltaren. Den nuvarande bestämmelsen i 32 § kan alltså tas bort (se SOU 1999:15 s. 432 f.).

Paragrafen innehåller i stället en ny bestämmelse som anger att när i denna lag talas om länsstyrelse avses den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde aktuell fastighet helt eller delvis ligger.

33 §

Paragrafen innehåller en hänvisning till tillämplig lag i fråga om förfarandet.

Hänvisningen till nämndlagen ersätts med en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

34 §

Paragrafen i dess lydelse hittills innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut.

I 4 kap. 2 § andra stycket lagen om hyres- och arrendedomstolar framgår att varje beslut i en fråga som enligt bostadsförvaltningslagen ska prövas av hyres- och arrendedomstolen får överklagas särskilt. Den nuvarande bestämmelsen i 34 § kan därför tas bort.

Paragrafen innehåller i stället en bestämmelse som ger länsstyrelsen rätt att föra talan mot vissa av hyres- och arrendedomstolens beslut.

35 §

Paragrafen, som reglerar rättegångskostnadsansvar, upphävs. Bestämmelsen förs i stället i sak över till 3 kap. 22 § andra stycket lagen om hyres- och arrendedomstolar.

10.8 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

I författningsförslagets ingress anges att 31 och 32 §§ ska upphöra att gälla, vilket är en följd av att hyresnämndens verksamhet upphör. Bestämmelsen i 32 §, som handlar om rättegångskostnader, förs i sak över till 3 kap. 22 § lagen om hyres- och arrendedomstolar.

30 §

Paragrafen innehåller övergripande bestämmelser om prövningen av mål och ärenden enligt hyresförhandlingslagen. Våra överväganden finns i avsnitt 5.3 och 7.2.2.

Av *första stycket* framgår att hyres- och arrendedomstolen prövar samtliga frågor enligt hyresförhandlingslagen. Här inryms alltså även tvist om skadestånd enligt 8 § andra stycket som i hittillsvarande ordning prövats av allmän domstol.

I *andra stycket* ersätts hänvisningen till nämndlagen med en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Tredje stycket ändras språkligt.

10.9 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

I författningsförslagets ingress anges att 15 och 16 §§ ska upphöra att gälla, vilket är en följd av att hyresnämndens verksamhet upphör. Bestämmelsen i 16 §, som handlar om rättegångskostnader, förs i sak över till 3 kap. 22 § lagen om hyres- och arrendedomstolar.

14 §

I paragrafen ersätts hänvisningen till nämndlagen beträffande förfarandet med en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

10.10 Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

14 §

I paragrafens *första stycke* ersätts hänvisningen till nämndlagen beträffande förfarandet med en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Bestämmelsen om rättegångskostnadsansvar i *andra stycket* förs i sak över till 3 kap. 22 § lagen om hyres- och arrendedomstolar.

10.11 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

I författningsförslagets ingress anges att 11 kap. 3 och 4 §§ ska upphöra att gälla, vilket är en följd av att hyresnämndens verksamhet upphör. Bestämmelsen i 11 kap. 4 § som handlar om rättegångskostnader förs i sak över till 3 kap. 22 § lagen om hyres- och arrendedomstolar.

11 kap. 1 §

Paragrafen har fått ett nytt innehåll. I bestämmelsen finns numera beträffande förfarandet vid hyres- och arrendedomstolen en hänvisning till lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Bestämmelsen i paragrafens tidigare lydelse, som handlar om krav på särskild skyndsamhet vid handläggning av tvister som rör störningar i boendet, har i sak förts över till 3 kap. 23 § andra stycket lagen om hyres- och arrendedomstolar.

11 kap. 6 §

Paragrafen innehåller regler som inskränker möjligheten att ta in en skiljeklausul i föreningsstadgarna.

Ändringen i *andra stycket* är föranledd dels av att möjligheten att utse hyresnämnden till skiljenämnd upphävs, dels av att lagen (1929:145) om skiljemän har ersatts av lagen (1999:116) om skiljeförfarande. Den nya lagen om skiljeförfarande saknar särskild frist för skiljemannaåtgärdens avslutande. Föreskriften om att föreningen

i stadgarna kan bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i den gamla lagen om skiljemän är därför obsolet. I stället får bestämmelsen en utformning som påminner om motsvarande bestämmelser för arrendetvister i 8 kap. 28 § jordabalken och för hyrestvister i 12 kap. 66 § jordabalken. I bestämmelsen anges därför numera att den inte hindrar att föreningen i stadgarna bestämmer viss tid för meddelande av skiljedomen.

10.12 Förslaget till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande

6 §

Paragrafen innehåller bestämmelser som inskränker rätten att åberopa ett skiljeavtal. Ändringen i *första stycket* är föranledd av att möjligheten att utse arrendenämnden eller hyresnämnden till skiljenämnd upphävs.

10.13 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

I författningsförslagets ingress anges att 6 kap. 4 och 5 §§ ska upphöra att gälla, vilket är en följd av att hyresnämndens verksamhet upphör och att en del bestämmelser om förfarandet i hyrestvister i stället tas in i lagen om hyres- och arrendedomstolar. Bestämmelsen i 6 kap. 5 § om rättegångskostnader förs i sak över till 3 kap. 22 § lagen om hyres- och arrendedomstolar.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av Eva Wendel Rosberg

Utredningens förslag innebär i huvudsak att både de hyres- och bostadsrättstvister som i dag avgörs av tingsrätterna och de tvister som handläggs av dagens hyres- och arrendenämnder i framtiden kommer att avgöras av särskilda hyres- och arrendedomstolar. När det gäller en framtida lokalisering av den sydligaste hyres- och arrendedomstolen delar jag utredningens huvudförslag att Malmö tingsrätt är det mest lämpliga alternativet.

För detta alternativ talar att flertalet av Skånes och Blekinges hyres- och bostadsrättstvister redan i dag avgörs vid Malmö tingsrätt. Öresundsregionen är vidare en av Europas mest expansiva regioner och Malmös snabba utveckling och befolkningstillväxt talar med ytterligare styrka för detta alternativ. Som centralort i regionen finns det vidare goda kommunikationer från övriga delar, vilket gör det enkelt och kostnadseffektivt för många parter att inställa sig till förhandling.

Malmö tingsrätt var vidare tills relativt nyligen fastighetsdomstol, varför det fortsatt finns stor kompetens när det gäller exempelvis arrendefrågor.

I Malmö tingsrätts nuvarande lokaler finns det för närvarande inte utrymme för ytterligare personal. Diskussioner om nya lokaler förs dock redan med Domstolsverket, så på sikt kommer det att finnas utrymme för fler medarbetare.

Särskilt yttrande av Susanna Skogsberg

Jag anser att den nuvarande ordningen med hyres- och arrendenämnder fungerar bra. Nämnderna är uppskattade av såväl anställda som medlemmar i Hyresgästföreningen. Jag menar också att direktivet ger utrymme för ett övervägande av om det nuvarande systemet kan behållas och hade gärna sett att utredaren gjort en noggrann bedömning i den frågan. Med hänvisning till att någon sådan prövning inte gjorts och att nämnderna fungerar mycket bra, bör utredningens förslag inte genomföras.

Förfarandet vid nämnderna är enkelt och informellt. Det är dessutom billigt och snabbt, vilket är angeläget inom ett område som är så starkt knutet till ett grundläggande behov, boendet. Nämnderna har specialistkompetens, bland annat genom sin sammansättning med intresseledamöter. Ytterligare en fördel är att parterna normalt kan föra sin talan själv utan hjälp av ombud. Medlingsverksamheten är värdefull och nämnderna har ett stort förtroende på arrende- och bostadsmarknaden.

Att överföra verksamheten till hyres- och arrendedomstolar riskerar, enligt min mening, att de särdrag hyresnämnderna präglas av i dag urholkas. Hyreslagen har karaktären av socialskyddslagstiftning. I förlängningen av det är det viktigt, menar jag, att en enskild person ska kunna få sin sak prövad på ett enkelt och billigt sätt. Det är särskilt viktigt att ordningen medger att parterna i praktiken ska kunna föra sin talan utan ombud. Genom att överföra nämnderna till särskilda domstolar kan hanteringen komma att bli alltför formell i jämförelse med i dag.

Det har inte riktats någon kritik mot hur nämnderna fungerar från någon partsorganisation dvs. fastighetsägare och nyttjanderätts-havare, såvitt vi känner till. De problem som lyfts fram i förslaget gäller i huvudsak hyres- och arrendenämndernas organisation på de fem mindre nämnderna, som delar chef och administration med tingsrätten på respektive kansliort. De tre större nämnderna, som svarar för ca 70 % av antalet avgjorda ärenden uppger att verksamheten i stort sett fungerar bra.

Gemensamt särskilt yttrande av Mikael Gulliksson, Carina Knapp Svedberger, Lars-Göran Svensson och Anders Thelin

Våra respektive organisationer, som företräder olika intressen, kommer att återkomma med synpunkter på förslaget i sak. Redan nu vill vi dock gemensamt framhålla följande.

Utredningen och dess direktiv anger ett antal interna problem när det gäller hyres- och arrendenämndernas organisation, i huvudsak problem knutna till de fem mindre nämnderna. Dessa nämnder delar chef och administration med tingsrätten på respektive kansliort. De tre större nämnderna, som svarar för ca 70 % av antalet avgjorda ärenden, uppger att verksamheten i stort fungerar bra.

Vi anser att samtliga nämnder i huvudsak fungerar bra. Nämnderna avgör normalt ärendena relativt snabbt, ofta inom någon eller några månader. Förfarandet vid nämnderna upplevs också som relativt enkelt, informellt och billigt. Ytterligare en fördel är att parterna normalt kan föra sin talan utan ombud. Vidare borgar nämndernas sammansättning för hög kompetens på de aktuella områdena.

Vi menar att direktivet ger utrymme för att överväga att behålla nuvarande ordning. Något sådant övervägande finns inte med i förslaget, vilket vi gärna hade sett. Det är givetvis angeläget att de fördelar som dagens nämndsystem har, behålls och utvecklas över tid. Detta gäller bland annat behovet av specialisering. Hyres- och arrendeärenden måste prioriteras även i framtiden.

Det är svårt att utifrån förslaget skapa sig en bild av hur det skulle kunna omsättas i praktiken och även svårt att överblicka konsekvenserna.

Referenser

Offentligt tryck

- Prop. 1967:141, Angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m.m.
- Prop. 1967:171, Med förslag till lag om hyresnämnder
- Prop. 1968:91, Angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen, m.m.
- Prop. 1971:30, Med förslag till lag om allmänna förvaltningsdomstolar
- Prop. 1973:23, Med förslag till lag om ändring i jordabalken m.m.
- Prop. 1974:150, Angående riktlinjer för bostadspolitik
- Prop. 1974:151, Med förslag till lag om bostadsdomstol m.m.
- Prop. 1976/77:151, Med förslag till bostadsförvaltningslag m.m.
- Prop. 1978/79:89, Om lokalhyra
- Prop. 1984/85:178, Om domstolarna och eko-brotten m.m.
- Prop. 1985/86:80, Om ny förvaltningslag
- Prop. 1986/87:89, Om ett reformerat tingsrättsförfarande
- Prop. 1987/88:69, Om europakonventionen och rätten till domstolsprövning i Sverige
- Prop. 1989/90:85, Om ny summarisk process
- Prop. 1990/91:32, Om fastighetsdomstolar, m.m.
- Prop. 1993/94:200, Upphörande av Bostadsdomstolen m.m.
- Prop. 1995/96:115, En ny lag om domstolsärenden
- Prop. 1996/97:9, Ny rättshjälpslag
- Prop. 2004/05:1, Budgetpropositionen för 2005
- Prop. 2004/05:170, Ny instans- och processordning i utlännings- och medborgarskapsärenden

- Prop. 2005/06:10, En effektivare prövning av hyres- och arrende-
ärenden
- Prop. 2009/10:80, En reformerad grundlag
- Prop. 2009/10:215, Mark- och miljödomstolar
- Prop. 2010/11:128, Medling och förlikning – ökade möjligheter att
komma överens
- Skr. 1999/2000:106, Reformeringen av domstolsväsendet – en hand-
lingsplan
- Skr. 2000/01:112, Reformeringen av domstolsväsendet – information
och uppföljning av handlingsplanen
- SOU 1961:47, Reviderad hyreslag
- SOU 1966:14, Ny hyreslagstiftning
- SOU 1981:77, Hyresrätt 3, Bruksvärde, hyresprocess m.m.
- SOU 1981:80, Arrenderätt 2, Regler om investeringar i arrendejord-
bruket m.m.
- SOU 1987:13, Översyn av rättegångsbalken 3, Expertmedverkan och
specialisering
- SOU 1991:86, Ny hyreslag
- SOU 1999:15, Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål
- SOU 2008:47, Frågor om hyra och bostadsrätt
- SOU 2009:10, Miljöprocessen
- SOU 2010:29, En ny förvaltningslag
- SOU 2010:44, Mål och medel – särskilda åtgärder för vissa måltyper i
domstol
- SOU 2012:13, En sammanhållen svensk polis
- Ds 1989:40, Fastighetsdomstolarna, Överprövningen av arrende-
nämndernas avgöranden
- Ds 1992:38, Domstolsväsendet, Organisation och administration i
framtiden
- Ds 1993:34, Specialdomstolarna i framtiden

Promemorior och rapporter

- Alternativ till utredningsförslaget om hyres- och arrendenämnderna, BAHS, promemoria 1999-08-31
- Förfarandet vid hyresnämnderna och arrendenämnderna, Promemoria med förslag till ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder m.m., BAHS, 2001-05-18
- Organisationen för vissa hyres- och arrendenämnder, Domstolsverket, juni 2002
- Projekt avseende erfarenhetsutbyte och verksamhetsutveckling för hyresnämnderna, Slutrapport, Domstolsverket, 2009-04-14
- Riksupplysning – gemensam telefonupplysning för hyres- och arrendenämnderna, promemoria av cheferna för hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö till Domstolsverket 2005-11-29
- Sveriges Domstolars årsredovisning 2011, mars 2012
- Utveckling av hyres- och arrendenämndernas arbetsformer och webbplats, m.m., rapport av Hyres- och arrendenämndernas kvalitetsgrupp, 2011-03-11
- Översyn av ordinarie domares och hyresråds arbetsituation, slutrapport av Ernst & Young på uppdrag av Domstolsverket, 2011-11-09

Litteratur

- Beckman m.fl., Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar, Norstedts Juridik, 2007
- Ekelöf m.fl., Rättegång IV, sjunde upplagan, Norstedts Juridik, 2009
- Fitger, Lagen om domstolsärenden. En kommentar, andra upplagan, Norstedts Juridik, 2004
- Fitger m.fl., Rättegångsbalken, version den 1 april 2012, Zeteo (internet)
- Gerleman, Är hyresråd domare? Ett bidrag till tolkningen av 11 kap. 5 § RF, ur Tidskrift för Sveriges domareförbund 2003/1
- Gärde m.fl., Nya rättegångsbalken, P.A. Norstedt & Söners Förlag, 1949
- Hellners m.fl., Förvaltningslagen med kommentarer, tredje upplagan, Norstedts Juridik, 2010

- Holmqvist m.fl., Hyreslagen. En kommentar, nionde upplagan, Norstedts Juridik, 2009
- Hyresnämnd m.m., Domstolsverkets handbok, uppdaterad per den 1 augusti 2011 (internet)
- Häggman m.fl., Betalningsföreläggande och handräckning. En kommentar, version den 1 februari 2012, Zeteo (internet)
- Lindskog, Kvittning. Om avräkning av privaträttsliga fordringar, andra upplagan, Norstedts Juridik, 1993
- Lindskog, Skiljeförfarande. En kommentar, version den 1 oktober 2010, Zeteo (internet)
- Strömberg m.fl., Allmän förvaltningsrätt, 25:e upplagan, Liber, 2011
- Wikrén, Upphörandetalan vid hyresnämnd och förverkandetalan vid domstol, ur Uppsatser om hyra och arrende och om hyresnämnderna nu och i framtiden, En vänbok till Bo L Nilsson, Iustus Förlag, 2005

Kommittédirektiv



Den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister

**Dir.
2011:74**

Beslut vid regeringssammanträde den 1 september 2011

Sammanfattning

En särskild utredare ska överväga och lämna förslag till den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. Övervägandena ska ske förutsättningslöst och med målsättningen att skapa en långsiktigt hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av dessa tvister ställer.

Utredaren ska som ett alternativ överväga om den verksamhet som bedrivs i hyres- och arrendenämnderna bör föras över till allmän domstol. Som ett annat alternativ ska utredaren överväga om den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort bör vidareutvecklas och utvidgas till att gälla även de tre största nämnderna, dvs. nämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg. Det står utredaren fritt att överväga andra alternativ.

Oavsett vilken organisatorisk lösning som föreslås ska utredaren även överväga och lämna förslag till en modernisering av den förfarandereglering som gäller för prövningen av hyres- och arrendetvister.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2012.

Hyres- och arrendenämndernas uppgifter

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Nämndernas verksamhet regleras i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). En hyresnämnd prövar vissa hyres- och bostadsrättstvister samt medlar respektive är skiljenämnd i sådana tvister. En arrendenämnd

prövar vissa arrendetvister samt medlar respektive är skiljenämnd i sådana tvister. Nämnderna lämnar också allmän information om hyres- och arrendelagstiftningen.

Hyresnämnderna handlägger ca 25 000 ärenden om året. Fler-talet ärenden avser tvister enligt 12 kap. jordabalken. I vissa ären-den ska nämnden godkänna eller lämna tillstånd till en viss åtgärd som berör ett hyresavtal. I andra ärenden ska nämnden pröva olika typer av förlängnings- och villkorstvister. Även de allmänna dom-stolarna prövar vissa tvister enligt 12 kap. jordabalken. Sådana tvister gäller bl.a. frågor om hyresrättens förverkande, betalning av hyra och ersättning till hyresgästen för skada till följd av brist i lägen-heten.

Arrendenämnderna handlägger ca 2 000 ärenden varje år. Fler-talet ärenden avser arrendetvister enligt jordabalken (9–11 kap.). I vissa ärenden ska nämnden lämna tillstånd av olika slag. I andra ärenden ska nämnden pröva olika typer av förlängnings- och vill-korstvister. Sedan den 2 maj 2011 prövas vissa arrendetvister enligt jordabalken, bl.a. frågor om arrenderättens förverkande och krav på betalning av arrendeavgiften, av tingsrätt (prop. 2009/10:215).

Förfarandet vid nämnderna

Nämnderna är sammansatta av en lagfaren ordförande, som benämns hyresråd, och två s.k. intresseledamöter. I hyresnämnden ska den ena intresseledamoten vara förtrogen med förvaltning av hyres-fastigheter och den andra med hyresgästers förhållanden. I arrende-nämnden ska den ena intresseledamoten ha erfarenhet av arrendeför-hållanden och den andra vara arrendator. Innan intresseledamöterna förordnas ska berörda riksorganisationer ges tillfälle att avge förslag.

Förfarandet vid nämnderna regleras i nämndlagen. En tvist inleds som huvudregel genom en skriftlig ansökan som ska innehålla bl.a. yrkande och grunder eller, om ansökan avser medling, uppgift om tvistens beskaffenhet. Därefter kan viss skriftväxling förekomma mellan parterna men normalt kallar nämnden till ett muntligt sam-manträde. Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och försöka för-lika parterna. Nämnden får föranstalta om behövlig utredning, t.ex. besiktning av fastigheter eller vittnesförhör under ed. Nämndens avgörande sker genom beslut. Ingen ansökningsavgift tas ut och vardera parten svarar för sina kostnader i nämnden.

Hyresnämndens beslut får med vissa undantag överklagas till Svea hovrätt. Vid handläggningen i hovrätten tillämpas en särskild förfarandelag (lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Hovrättens avgörande får inte överklagas. Arrendenämndens beslut får med vissa undantag överklagas till den hovrätt inom vars domkrets nämnden är belägen. Vid handläggningen i hovrätten tillämpas de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av tingsrätts beslut. Det krävs prövnings-tillstånd för en prövning i Högsta domstolen.

Nämndernas organisation

Det finns för närvarande åtta hyres- och arrendenämnder. Nämnderna i Stockholm, Malmö respektive Göteborg har egna myndighetschefer. Nämnderna i Västerås, Linköping, Jönköping, Sundsvall och Umeå är administrativt knutna till tingsrätten på respektive ort med tingsrättslagmannen som chef. På dessa orter är tingsrätten respektive hyres- och arrendenämnden självständiga myndigheter men har gemensamma funktioner för bl.a. personal- och ekonomi-administration. Hyresråden utnämns med fullmakt och är ordförande i båda nämnderna. I nämnderna arbetar även nämndsekreterare och annan administrativ personal. Hyresråd och andra anställda vid nämnderna är skyldiga, i den utsträckning arbetsuppgifterna tillåter det, att tjänstgöra vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden.

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

År 2010 inkom drygt 27 000 ärenden till nämnderna. Hälften av dessa var ansökningar om att hyresnämnden skulle godkänna ett avstående från besittningsskydd för bostad eller lokal. Dessa ärenden hade en mycket kort handläggningstid. Övriga ärenden i nämnderna hade en genomsnittlig handläggningstid om ca åtta månader. Verksamhetens kostnader uppgick till drygt 81 miljoner kr.

Tidigare utredningar och senare års förändringar

Nämndernas verksamhet har utretts vid flera tillfällen under de senaste trettio åren (se bl.a. SOU 1981:77, SOU 1987:13 och SOU 1991:86). År 1997 fick Hyreslagstiftningsutredningen i uppdrag att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål. Utredningen föreslog att merparten av nämndernas verksamhet skulle föras över till domstol och att vissa ärendetyper skulle föras över till länsstyrelserna (SOU 1999:15). Regeringen gjorde dock bedömningen att utredningens förslag inte skulle genomföras (skr. 1999/2000:106).

År 2001 uttalade regeringen att endast nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö kunde anses ha nödvändig administrativ och judiciell bärkraft (skr. 2000/01:112). Regeringen gav Domstolsverket i uppdrag att lämna förslag om hur övriga nämnder administrativt kunde knytas till tingsrätten på respektive kansliort. År 2002 överlämnade Domstolsverket en rapport i vilken föreslogs att antalet nämnder skulle minska från tolv till åtta och att de mindre nämnderna skulle ombildas till särskilda domstolar inom tingsrätten på respektive ort. Regeringen instämde i bedömningen om minskning av antalet hyres- och arrendenämnder och ansåg att verksamheterna vid nämnderna i Växjö, Örebro, Gävle och Luleå skulle föras över till övriga nämnder (prop. 2004/05:1 utg.omr. 4). I propositionen konstaterades att det var angeläget att det enkla förfarandet och de särskilda inslagen i nämndernas verksamhet, såsom medlingsverksamheten och upplysningsverksamheten, så långt möjligt bibehölls men att det vid den tidpunkten inte var lämpligt att i någon större omfattning föra in dessa i domstol. I stället föreslogs att de mindre nämnderna skulle knytas till tingsrätten på respektive ort genom en administrativ samordning. År 2006 genomfördes dessa förändringar.

I samband med de nu nämnda förändringarna genomfördes även förändringar i nämndlagen som syftade till att effektivisera förfarandet i hyres- och arrendenämnderna. Förändringarna rörde bl.a. nämndernas sammansättning, vilka krav som ska ställas på en ansökan och möjligheten att avgöra ärenden utan något sammanträde. Samtidigt ändrades instansordningen för arrendetvister på så sätt att arrendenämndens beslut överklagas till hovrätt och att hovrättens beslut kan prövas av Högsta domstolen (prop. 2005/06:10).

Utredarens uppdrag

Den senaste organisatoriska förändringen av hyres- och arrendenämnderna syftade till att stärka de mindre nämndernas administrativa bärkraft. Domstolsverket har låtit utvärdera verksamheten vid dessa nämnder och utvärderingen finns redovisad i en rapport från år 2009. Vid utvärderingen har det framförts att den rådande samverkan leder till en hel del administrativt merarbete och en negativ uppdelning mellan å ena sidan nämndernas och å andra sidan tingsrätternas personal. I ett särskilt yttrande till rapporten föreslår lagmännen vid några av de tingsrätter till vilka de mindre nämnderna är administrativt knutna, att nämnderna ska införlivas fullt ut med tingsrätterna. I rapporten föreslås att nämndlagen ses över i syfte att skapa en mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendetvisterna, bl.a. genom införande av en möjlighet till dokumentation genom ljud- och bildupptagning samt genom krav på prövningstillstånd i hovrätten. I rapporten föreslås även vissa ändringar i nämndernas arbetsformer, bl.a. utvidgad delegation för tingsnotarier och beredningsjurister.

Regeringen kan konstatera att flertalet ärenden i hyres- och arrendenämnderna rör tvister mellan enskilda som har sin grund i ett avtalsförhållande mellan parterna. Den typen av rättskipning är normalt en uppgift för domstolarna. Delar av nämndernas verksamhet är alltså av samma slag som den som de allmänna domstolarna bedriver. Det finns också ärenden i nämnderna som skiljer sig från de tvister som domstolar normalt handlägger. I flera ärendetyper är det fråga om skälighetsbedömningar i vilka medverkan av intresseledamöter ansetts angelägen. Nämnderna ägnar sig också åt fristående medling och fungerar som skiljenämnd.

Tidigare utredningar har bedömt att uppdelningen av kompetensen mellan nämnderna och de allmänna domstolarna innebär nackdelar för både enskilda och det allmänna. För enskilda kan det vara svårt att veta vilken som är den rätta prövningsinstansen. Det saknas också möjlighet till gemensam handläggning av olika tvister som sakligt sett hör ihop. För det allmänna innebär uppdelningen ett hinder mot ett effektivt resursutnyttjande. Till fördelarna med nämnderna har framhållits det enkla och billiga förfarandet samt den kompetens som finns hos både personal och intresseledamöter.

Regeringen anser att det finns anledning att på nytt överväga organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. En särskild utredare ska därför överväga och lämna förslag till en långsiktigt

hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av dessa tvister ställer. Övervägandena ska ske förutsättningslöst. Utredaren ska dock som ett alternativ överväga om den verksamhet som bedrivs i nämnderna bör föras över till allmän domstol. Utredaren ska därvid ta hänsyn till behovet av organisatoriska och processuella särlösningar som bevarar fördelarna med nämndernas verksamhet. Utredaren ska vidare som ett annat alternativ överväga om den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort bör vidareutvecklas och utvidgas till att gälla även nämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg. Utredaren ska i det sammanhanget överväga om det bör ske någon ändring av fördelningen av hyres- och arrendetvister mellan nämnderna å ena sidan och allmän domstol å den andra sidan. Det står utredaren fritt att överväga även andra alternativ.

Oavsett vilken organisationsform som föreslås ska utredaren överväga och lämna förslag till en modernisering av den förfarandereglering som gäller för prövning av hyres- och arrendetvister.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena föranleder.

Samråd och redovisning av uppdraget

Utredaren ska bedöma de kostnader och konsekvenser i övrigt som förslaget kan komma att medföra. Om förslaget kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska utredaren föreslå hur dessa ska finansieras.

Utredaren ska samråda med Domstolsverket, Statskontoret och andra berörda myndigheter samt inhämta synpunkter från intresseorganisationer på hyres- och arrendeområdet.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2012.

(Justitiedepartementet)

Statens offentliga utredningar 2012

Kronologisk förteckning

1. Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. U.
2. Framtidens högkostnadsskydd i vården. S.
3. Skatteincitament för riskkapital. Fi.
4. Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området. A.
5. Högskolornas föreskrifter. U.
6. Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. S.
7. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012 – långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. M.
8. Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. Ju.
9. Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. A.
10. Läsarnas marknad, marknadens läsare – en forskningsantologi. Ku.
11. Snabbare betalningar. Ju.
12. Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. Ju.
13. En sammanhållen svensk polis. Ju.
14. Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. Fi.
15. Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. M.
16. Att angöra en kulturbrygga – för stöd till nyskapande kultur. Ku.
17. Psykiatrin och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. S.
18. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt. – den mjuka infrastrukturen på väg. N.
19. Nationella patent på engelska? N.
20. Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. U.
21. Här finns mer att hämta – it-användningen i småföretag. N.
22. Mål för rovdjuren. M.
23. Mindre våld för pengarna. Ku.
24. Likvärdig utbildning – riksrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. U.
25. Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. S.
26. En ny brottsskadelag. Ju.
27. Färdplan för framtiden – en utvecklad flygtrafiktjänst. N.
28. Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. S.
29. Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. Fö.
30. Vital kommunal demokrati. Fi.
31. Sänkta trösklar – högt i tak Arbete, utveckling, trygghet. A.
32. Upphandlingsstödet framtid. S.
33. Gör det enklare! S.
34. Nya påföljder + kort presentation. Ju.
35. Stärkt skydd mot tvångsåktenskap och barnåktenskap. Ju.
36. Registerdata för forskning. Fi.
37. Kulturmiljöarbete i en ny tid. Ku.
38. Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi för Sveriges arbete för en giftfri miljö. M.
39. Vägar till förbättrad produktivitet och innovationsgrad i anläggningsbranschen + Bilagedel. N.
40. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. U.
41. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. U.

42. Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. S.
43. Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. Ju.
44. Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. Ju.
45. Kvinnor och barn i rättens gränsland. U.
46. Dammsäkerhet. Tydliga regler och effektiv tillsyn. N.
47. Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. S.
48. Maritim samverkan. Fö.
49. Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. Ju.
50. Nystartszoner. Fi
51. Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. Ju.
52. Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. Fi.
53. AP-fonderna i pensionssystemet – effektivare förvaltning av pensionsreserven. Fi.
54. Återvinning av fartyg – underlag för ratificering av Hong Kong-konventionen. N.
55. En översyn av tryck- och yttrandefriheten. Del 1 och 2. Ju
56. Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering. M.
57. Tydligare regler om fri rörlighet för EES-medborgare och deras familjemedlemmar. Ju.
58. Stöd till dagstidningar på samiska och meänkieli. Ku.
59. Nya villkor för public service. Ku.
60. Avgifter på väg och elektroniska vägtullsystem. Fi.
61. Högre ersättning vid mastupplåtelse. Ju.
62. Uppsägningstvister. En översyn av regelverket kring tvister i samband med uppsägning av arbetstagare. A.
63. Små företag – stora möjligheter med it. N.
64. Förstärkt försäkringstagar skydd. Fi.
65. Läsandets kultur. Ku.
66. Skatteincitament för forskning och utveckling. Fi.
67. Förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fi.
68. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt – förstärkt samordning av förvaltningsgemensamma tjänster. N.
69. Med rätt att delta. Nyanlända kvinnor och anhöriginvandrare på arbetsmarknaden. A.
70. Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cyklingsperspektiv. N.
71. Tomträttsavgäld och friköp. Ju.
72. Folkbildningens samhällsvärden – En ny modell för statlig utvärdering. U.
73. Undersökningstillstånd och arbetsplaner. N.
74. Främlingsfienden inom oss + Bilagedel. A.
75. Pris, tillgång och service – fortsatt utveckling av läkemedels- och apoteksmarknaden. S.
76. Utbildning för elever i samhällsvård och fjärr- och distansundervisning. U.
77. En tydligare organisation för Säkerhetspolisen. Ju.
78. En sammanhållen svensk polis. Följdändringar i författningar. Del 1 och 2. Ju.
79. En databas för övervakning av och tillsyn över finansmarknaderna. Fi.
80. Utbildningsanställning. A.
81. Statens regionala förvaltning – förslag till en angelägen reform. S.
82. Hyres- och arrendetvister i framtiden. Ju.

Statens offentliga utredningar 2012

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. [8]
- Snabbare betalningar. [11]
- Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. [12]
- En sammanhållen svensk polis. [13]
- En ny brottsskadelag. [26]
- Nya påföljder + kort presentation. [34]
- Stärkt skydd mot tvångsäktenskap och barnäktenskap. [35]
- Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. [43]
- Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. [44]
- Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. [49]
- Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. [51]
- En översyn av tryck- och yttrandefriheten. Del 1 och 2. [55]
- Tydligare regler om fri rörlighet för EES-medborgare och deras familjemedlemmar. [57]
- Högre ersättning vid mastupplåtelse. [61]
- Tomträttsavgäld och friköp. [71]
- En tydligare organisation för Säkerhetspolisen. [77]
- En sammanhållen svensk polis. Följändringar i författningar. Del 1 och 2. [78]
- Hyses- och arrendetvister i framtiden. [82]

Försvarsdepartementet

- Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. [29]
- Maritim samverkan. [48]

Socialdepartementet

- Framtidens högkostnads skydd i vården. [2]
- Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. [6]
- Psykiatri och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. [17]
- Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. [25]
- Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. [28]
- Upphandlingsstödet framtid. [32]
- Gör det enklare! [33]
- Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. [42]
- Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. [47]
- Pris, tillgång och service – fortsatt utveckling av läkemedels- och apoteksmarknaden. [75]
- Statens regionala förvaltning – förslag till en angelägen reform. [81]

Finansdepartementet

- Skatteincitament för riskkapital. [3]
- Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. [14]
- Vital kommunal demokrati. [30]
- Registerdata för forskning. [36]
- Nystartzoner. [50]
- Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. [52]
- AP-fonderna i pensionssystemet – effektivare förvaltning av pensionsreserven. [53]
- Avgifter på väg och elektroniska vägtullsystem. [60]
- Förstärkt försäkringstagarskydd. [64]

Skatteincitament för forskning och utveckling. [66]
Förvaltare av alternativa investeringsfonder. [67]
En databas för övervakning av och tillsyn över finansmarknaderna. [79]

Utbildningsdepartementet

Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. [1]
Högskolornas föreskrifter. [5]
Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. [20]
Likvärdig utbildning
– rikskrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. [24]
Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. [40]
Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor; Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. [41]
Kvinnor och barn i rättens gränsländ. [45]
Folkbildningens samhällsvården
– En ny modell för statlig utvärdering [72]
Utbildning för elever i samhällsvård och fjärr- och distansundervisning. [76]

Miljödepartementet

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012
– långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. [7]
Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. [15]
Mål för rovdjuren. [22]
Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi för Sveriges arbete för en giftfri miljö. [38]
Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering. [56]

Näringsdepartementet

Så enkelt som möjligt för så många som möjligt
– den mjuka infrastrukturen på väg. [18]
Nationella patent på engelska? [19]
Här finns mer att hämta – it-användningen i småföretag. [21]
Färdplan för framtiden
– en utvecklad flygtrafiktjänst. [27]

Vägar till förbättrad produktivitet och innovationsgrad i anläggningsbranschen + Bilagedel. [39]

Dammsäkerhet

Tydliga regler och effektiv tillsyn. [46]
Återvinning av fartyg
– underlag för ratificering av Hong Kong-konventionen. [54]
Små företag – stora möjligheter med it. [63]
Så enkelt som möjligt för så många som möjligt
– förstärkt samordning av förvaltningsgemensamma tjänster. [68]
Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cyklingsperspektiv. [70]
Undersökningstillstånd och arbetsplaner. [73]

Kulturdepartementet

Läsarnas marknad, marknadens läsare
– en forskningsantologi. [10]
Att angöra en kulturbygga
– för stöd till nyskapande kultur. [16]
Mindre våld för pengarna. [23]
Kulturmiljöarbete i en ny tid. [37]
Stöd till dagstidningar på samiska och meänkieli. [58]
Nya villkor för public service. [59]
Läsandets kultur. [65]

Arbetsmarknadsdepartementet

Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området. [4]
Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. [9]
Sänkta trösklar – högt i tak
Arbete, utveckling, trygghet. [31]
Uppsägningstvister. En översyn av regelverket kring tvister i samband med uppsägning av arbetstagare. [62]
Med rätt att delta. Nyanlända kvinnor och anhöriginvandrare på arbetsmarknaden. [69]
Främlingsfienden inom oss + Bilagedel. [74]
Utbildningsanställning. [80]