

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Vid regeringssammanträde den 21 augusti 1997 bemyndigade regeringen chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål.

Med stöd av detta bemyndigande förordnade chefen för Justitiedepartementet hovrättsrådet, tillika vice ordförande på avdelning, Ulla Erlandsson att fr.o.m. den 10 september 1997 vara särskild utredare.

Som sakkunniga att bistå utredningen förordnades fr.o.m. den 1 november 1997 hovrättsassessorerna Nils Cederstierna och Lars-Gunnar Lundh samt fil. kand. Marie-Louise Ek. Som experter fr.o.m. den 1 november 1997 förordnades förbundsjuristen Eila Andersson, Hyresgästernas Riksförbund, företagsjuristen Manfred Baumgardt, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, direktören Ernst Olaf Holm, Svensk Handel, chefsjuristen Leif Holmqvist, Sveriges Fastighetsägareförbund, avdelningsdirektören Olof Nordström, Domstolsverket och arrendeombudsmannen Lars-Göran Svensson, Lantbrukarnas Riksförbund.

Till sekreterare åt utredaren förordnades fr.o.m. den 1 november 1997 hovrättsassessorerna Jan Josefsson och Paula Lundberg.

Utredningen har antagit namnet 1997 års hyreslagstiftningsutredning. Utredningen får härmed överlämna delbetänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15).

Till betänkandet fogas ett särskilt yttrande.

Utredningen fortsätter sitt arbete med resterande frågor.

Stockholm den 23 februari 1999

Ulla Erlandsson

/ Jan Josefsson

Paula Lundberg

Innehåll

Förkortningar m.m.	13
Sammanfattning	15
Författningsförslag	21
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	21
2 Förslag till lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål	65
3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	69
4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	75
5 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.	84
6 Förslag till förordning om förvärv av hyresfastighet m.m.....	90
7 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	96
8 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)	100
9 Förslag till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen.....	111
10 Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	112
11 Förslag till förordning om godkännande av förbehåll i arrendavtal.....	116
12 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället	117
13 Förslag till lag om ändring i jaktlagen (1987:259).....	122

14	Förslag till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	128
15	Förslag till lag om upphävande av lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	129
16	Följdändringar till författningsförslagen	130
1	Utredningsuppdraget	131
2	Kan hyres- och arrendenämndernas verksamhet övertas av domstol?	133
2.1	Historisk bakgrund	133
2.1.1	Hyresnämndernas inrättande	133
2.1.2	Arrendenämndernas inrättande	134
2.1.3	Fastighetsdomstolarnas inrättande	135
2.1.4	Tidigare utredningsförslag rörande nämnderna	136
2.2	Systemet för prövning av hyres- och arrendetvister	138
2.2.1	Utgångspunkterna för kompetensfördelningen.....	138
2.2.2	Hyresnämnden och arrendenämnden	139
2.2.3	Tingsrätten	144
2.2.4	Fastighetsdomstolen.....	152
2.2.5	Kronofogdemyndigheten.....	154
2.3	Överväganden.....	155
2.3.1	Kan nämndernas verksamhet föras över till domstol ?	155
2.3.2	Hyresärendena prövas vid tingsrätt.....	158
2.3.3	Arrendeärendena prövas vid fastighetsdomstol.....	160
3	Handläggningen av tvisterna enligt hyreslagen	163
3.1	Gällande rätt.....	163
3.1.1	Ärendena som hyresnämnden handlägger	163
3.1.2	Tvister som tingsrätten handlägger	170
3.2	Överväganden.....	171
3.2.1	Förfarandelag	171
3.2.2	Forum	175
3.2.3	Sammansättning m.m.	176
3.2.4	Ansökan	185
3.2.5	Sammanträde.....	188
3.2.6	Bevisning.....	192
3.2.7	Rättegångskostnader	198
3.2.8	Särskilt beslut och säkerhetsåtgärd.....	202

3.2.9	Omprövning av beslut	203
3.2.10	Överklagande.....	204
3.2.11	Rättskraft	211
4	Förfarandet vid uppsägning av ett lokalyresavtal	213
4.1	Bakgrunden till den nuvarande utformningen av besittningsskyddet vid lokalhyra	213
4.2	Gällande rätt.....	215
4.2.1	Översikt över nuvarande regler.....	215
4.2.2	Hyresvärdens uppsägning.....	217
4.2.3	Hyresgästens uppsägning för villkorsändring	218
4.2.4	Medlingsförfarandet i hyresnämnd.....	219
4.2.5	Uppskov med avflyttning	220
4.2.6	Ersättningstvist	221
4.2.7	Synpunkter på nuvarande regler m.m.....	222
4.2.8	Statistik	229
4.3	Överväganden.....	233
4.3.1	Allmänna synpunkter	234
4.3.2	Hyresvärdens uppsägning.....	237
4.3.3	Hyresgästens uppsägning för villkorsändring	242
4.3.4	Uppskov med avflyttning	244
4.3.5	Ersättningstvist	244
5	Avstående från besittningsskydd	247
5.1	Gällande rätt.....	247
5.1.1	Avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet.....	247
5.1.2	Avstående från besittningsskydd till lokal	250
5.1.3	Synpunkter på nuvarande regler	251
5.2	Överväganden.....	252
5.2.1	Bostadslägenhet	252
5.2.2	Lokal.....	257
6	Hyresförhandlingslagen (1978:304).....	259
6.1	Gällande rätt.....	259
6.1.1	Inledning.....	259
6.1.2	Ärendena vid hyresnämnden.....	259
6.1.3	Förfarandet vid hyresnämnden.....	262
6.2	Överväganden.....	263

7	Bostadsrättslagen (1991:614).....	265
7.1	Gällande rätt.....	265
7.1.1	Inledning.....	265
7.1.2	Ärendena vid hyresnämnden.....	265
7.1.3	Förfarandet vid hyresnämnden.....	268
7.2	Överväganden.....	268
8	Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.	271
8.1	Gällande rätt.....	271
8.1.1	Ärendena vid hyresnämnden.....	271
8.1.2	Förfarandet vid hyresnämnden.....	274
8.1.3	Jordförvärvslagen (1979:230)	275
8.1.4	Lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom	276
8.2	Överväganden.....	276
9	Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (Ombildningslagen)	279
9.1	Gällande rätt.....	279
9.1.1	Inledning.....	279
9.1.2	Ärendena vid hyresnämnden.....	279
9.1.3	Förfarandet vid hyresnämnden.....	281
9.2	Överväganden.....	283
10	Bostadsförvaltningslagen (1977:792)	287
10.1	Gällande rätt.....	287
10.1.1	Inledning.....	287
10.1.2	Ärendena vid hyresnämnden.....	287
10.1.3	Förfarandet vid hyresnämnden.....	290
10.1.4	Hyresnämndens tillsyn över tvångsförvaltningen.....	291
10.2	Överväganden.....	293
10.2.1	Kompetensfördelning	293
10.2.2	Förfarande.....	296
10.2.3	Sammansättning	296
10.2.4	Rättegångskostnader	297
10.2.5	Överklagande.....	298
10.2.6	Länsstyrelsens talerätt och möjligheten att överklaga länsstyrelsens beslut.....	299
10.2.7	Skyldighet att i vissa fall höra kommun	300
10.2.8	Klandertalan.....	300

10.2.9	Övriga frågor.....	301
11	Arrendetvisterna enligt jordabalken.....	303
11.1	Gällande rätt.....	303
11.1.1	Allmänt om arrende	303
11.1.2	Ärenden som arrendenämnden handlägger	305
11.1.3	Arrendetvister som fastighetsdomstolen handlägger	311
11.2	Överväganden.....	313
11.2.1	Förfarandelag	313
11.2.2	Forum	317
11.2.3	Sammansättning	317
11.2.4	Ansökan	320
11.2.5	Sammanträde.....	321
11.2.6	Bevisning.....	321
11.2.7	Rättegångskostnader	322
11.2.8	Särskilt beslut.....	324
11.2.9	Omprövning av beslut.....	324
11.2.10	Överklagande.....	325
11.2.11	Rättskraft	327
12	Förfarandet vid uppsägning av ett avtal om anläggningsarrende.....	329
12.1	Gällande rätt.....	329
12.1.1	Allmänt	329
12.1.2	Förfarandet vid uppsägning.....	329
12.2	Överväganden.....	331
13	Lagen (1957:390) om fiskearrenden	335
13.1	Gällande rätt.....	335
13.1.1	Inledning.....	335
13.1.2	Ärendena vid arrendenämnden.....	335
13.2	Överväganden.....	336
14	Dispensreglerna i arrendelagstiftningen	339
14.1	Gällande rätt.....	339
14.1.1	Allmänt	339
14.1.2	De olika dispensituationerna	340
14.1.3	Förfarandet vid arrendenämnden	344
14.2	Överväganden.....	344
14.2.1	Allmänt	345
14.2.2	Dispenserna skall handläggas av länsstyrelsen	345

15	Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället	347
15.1	Gällande rätt.....	347
15.1.1	Inledning.....	347
15.1.2	Ärendena vid arrendenämnden.....	347
15.1.3	Förfarandet vid arrendenämnden	349
15.2	Överväganden.....	350
16	Jaktlagen (1987:259).....	353
16.1	Gällande rätt.....	353
16.1.1	Inledning.....	353
16.1.2	Ärendena vid arrendenämnden.....	353
16.2	Överväganden.....	354
16.2.1	De jakträttsärenden som arrendenämnd handlägger förs över till tingsrätt	354
16.2.2	Förfarandelag m.m.....	355
17	Fristående medling och skiljeförfarande samt nämndernas upplysningsverksamhet.....	357
17.1	Gällande rätt.....	357
17.1.1	Inledning.....	357
17.1.2	Fristående medling och skiljeförfarande	357
17.1.3	Upplysningsverksamheten	359
17.2	Överväganden.....	361
17.2.1	Fristående medling och skiljeförfarande	361
17.2.2	Upplysningsverksamhet.....	364
18	Övergångsbestämmelser	367
18.1	Inledning.....	367
18.2	Ärendena vid hyresnämnden.....	367
18.3	Ärendena vid arrendenämnden.....	369
18.4	Överklagade hyrestvister och klandrade arrendetvister ...	369
19	Generella direktiv	371
19.1	Inledning.....	371
19.2	Regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50).....	371
19.3	Prövning av offentliga åtaganden (dir. 1994:23)	372
19.4	Övriga konsekvenser	376

20	Författningskommentar	377
20.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	377
20.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål.....	406
20.3	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	409
20.4	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	412
20.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.	417
20.6	Förslaget till förordning om förvärv av hyresfastighet m.m.	420
20.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.....	424
20.8	Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792).....	427
20.9	Förslaget till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen	436
20.10	Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	437
20.11	Förslaget till förordning om godkännande av förbehåll i arrendeavtal.....	439
20.12	Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället	440
20.13	Förslaget till lag om ändring i jaktlagen (1987:259).....	444
20.14	Förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	447
20.15	Förslaget till lag om upphävande av lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	449
	Särskilt yrkande.....	451

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv	455
Bilaga 2	Hyres- och arrendenämndernas verksamhetsområden.....	473
Bilaga 3	Personal vid hyres- och arrendenämnderna	475
Bilaga 4	Avgjorda ärenden vid hyres- och arrendenämnderna.....	477
Bilaga 5	Genomsnitts- och medianålder på vissa mål och ärenden	483
Bilaga 6	Utredningens enkäter.....	487

Bilaga 7 Förteckning över hur ärendena vid hyres- och arrendenämnderna skall handläggas enligt utredningens förslag	493
---	-----

Förkortningar m.m.

bet.	Betänkande
dir.	Direktiv
Ds	Departementsserien
Ds Ju	Betänkande i departementsserien från Justitiedepartementet
EG	Europeiska Gemenskapen
EU	Europeiska Unionen
Europakonventionen	Konventionen (d. 4 nov. 1950) angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna
FDL	Lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål
FL	Förvaltningslagen (1986:223)
HD	Högsta domstolen
Hovrättslagen	Lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt
Hyreslagen	12 kap. jordabalken
JB	Jordabalken
Ju	Justitiedepartementet
LU	Lagutskottet
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning I
NJA II	Nytt juridiskt arkiv, avdelning II
Nämndlagen	Lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
Ombildningslagen	Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt
prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalken
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
rskr	Riksdagsskrivelse
SFS	Svensk Författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
ÄL	Lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen)

Sammanfattning

Utredningens huvuduppgift under denna del av uppdraget har varit att pröva om hyres- och arrendenämnderna kan integreras med tingsrätterna och att utforma de regler som krävs för detta liksom för ett enhetligt förfarande och en enhetlig instansordning för mål på det hyres- och arrenderättsliga området. I uppdraget har även ingått att undersöka om någon eller några av de uppgifter som i dag ligger på nämnderna kan begränsas, undvaras eller föras över till någon annan myndighet.

Merparten av hyres- och arrendenämndernas verksamhet förs över till domstol

Prövningen av hyrestvisterna i första instans sker i dag vid dels hyresnämnderna, dels tingsrätterna. Arrendetvisterna prövas i första instans vid dels arrendenämnderna, dels fastighetsdomstolarna. Det finns sammanlagt tolv hyres- och arrendenämnder.

Det har i bl.a. tidigare utredningar redovisats att den nuvarande uppdelningen av kompetensen innebär nackdelar. Den begränsar möjligheten för part att framställa motkrav genom genstämning eller kvittningsyrkande samt att i övrigt gemensamt handlägga mål som sakligt sett hör ihop. Det har också i olika sammanhang framhållits att det är angeläget att tvister mellan enskilda i största möjliga utsträckning prövas av de allmänna domstolarna.

Utredningen har gått igenom de ärenden som handläggs vid hyresnämnderna och arrendenämnderna samt målen med hyres- och arrenderättslig anknytning vid tingsrätterna och fastighetsdomstolarna. Ärendena vid nämnderna företer i många fall stora likheter med målen vid domstol. Utredningen har även jämfört de förfaranderegler som gäller för handläggningen vid nämnderna med förfarandereglerna vid domstol. Genomgången har visat att de lagändringar som under senare år genomförts beträffande förfarandet såväl vid tingsrätt som vid nämnderna har medfört att reglerna har blivit mer likformade; förfarandet vid tingsrätt har blivit mer flexibelt och förfarandet vid nämnderna mer domstolsliknande. Utredningen har kommit fram till att

merparten av de ärenden som handläggs vid nämnderna mycket väl kan handläggas vid domstol och att de fördelar som brukar framhållas med handläggningen vid nämnderna, nämligen att förfarandet där är snabbt, billigt och enkelt, således kan behållas vid en överföring av ärendena till domstol. Utredningen föreslår mot bakgrund härav att de flesta ärenden som hyres- och arrendenämnderna handlägger skall föras över till tingsrätterna respektive fastighetsdomstolarna och att nämnderna skall avskaffas.

För att uppnå enhetliga kompetensregler anser utredningen att samtliga tingsrätter bör få behörighet att handlägga de hyres- och bostadsrättstvister som hyresnämnderna prövar. För att uppnå motsvarande enhetlighet på arrendeområdet bör samtliga fastighetsdomstolar få pröva de arrendetvister som arrendenämnderna handlägger. Tvister enligt jaktlagen (1987:259), som arrendenämnderna också prövar, bör av samma skäl handläggas vid tingsrätt.

Vissa ärenden upphör och vissa förs över till länsstyrelserna

Vid nämnderna handläggs också ärenden som är av annat slag än de som hör till en domstols normala arbetsuppgifter. Bl.a. förekommer medlingsärenden och skiljeförfaranden samt ärenden som närmast är av förvaltningsrättslig karaktär. Enligt direktiven för utredningen bör medlings- och skiljeförfarandet inte bestå och utredningen har inte funnit något hinder mot att avskaffa dessa ärendekategorier. Utredningen föreslår att ärenden med typisk förvaltningsrättslig karaktär, nämligen ärenden enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., godkännande av vissa förbehåll eller villkor inom arrenderätten samt vissa tillsynsuppgifter enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), skall handläggas vid länsstyrelserna.

Handläggningen vid tingsrätt respektive fastighetsdomstol av hyres- respektive arrendenämndsärendena

Vid domstol bör hyres- och arrendenämndsärendena som huvudregel handläggas enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen). Endast beträffande ett fåtal nämndärenden, som rör åläggande att betala skadestånd eller återbetala hyra, föreslår utredningen ett förfarande enligt rättegångsbalken.

I såväl hyres- som arrendenämnderna ingår, utöver lagfarna domare, s.k. intresseledamöter, dvs. ledamöter som utsetts efter förslag från sådana riksorganisationer som företräder intressegrupper på de berörda

områdena. Intresseledamöterna omfattas av samma jävsregler som de lagfarna domarna och har samma rösträtt som dessa. I direktiven anges att intresseledamöter även i framtiden som huvudregel skall delta i prövningen av hyres- och arrendemålen och enligt utredningens bedömning finns det ur principiell synvinkel inte något hinder mot att låta dessa ledamöter delta vid en prövning i domstol. Det är enligt utredningens uppfattning i stället en fördel om domstolarna, särskilt i vissa typer av ärenden, kan tillföras den sakkunskap som intresseledamöterna representerar. Utredningen föreslår att intresseledamöter skall delta vid prövningen i tingsrätt och fastighetsdomstol av de hyres-, bostadsrätts- och arrendetvister som handläggs enligt ärendelagen. Vid prövning enligt rättegångsbalken föreslås däremot att intresseledamöter inte skall delta. Vidare föreslår utredningen att intresseledamöterna fortsättningsvis skall benämnas, liksom andra ledamöter i domstol med liknande bakgrund, särskilda ledamöter.

Vid nämnderna gäller att sammanträde skall hållas i de flesta ärenden. En bestämmelse med likartat innehåll införs för de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen. Vidare gäller enligt lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att nämnden skall söka förlika parterna. En bestämmelse med samma innehåll införs för de aktuella ärendena. Enligt rättegångsbalken gäller redan att sammanträde normalt skall hållas och att domstolen skall söka förlika parterna.

I samtliga ärenden vid nämnderna får parterna i dag svara för sina kostnader. Enligt utredningens förslag skall vardera parten svara för sin kostnad vid domstol i de flesta ärenden som rör bostadslägenheter, bostadsrättslägenheter, jordbruksarrenden, bostadsarrenden och fiskearrenden om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, dvs. vid vårdslöst eller försumligt förfarande. I ärenden angående lokalhyra, anläggningsarrende eller jakträttsupplåtelse är de sociala skyddsaspekterna mindre framträdande. Utredningen anser därför att den förlorande parten normalt bör ersätta den vinnande parten dennes kostnader. För de tvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken skall den balkens bestämmelser om rättegångskostnad tillämpas.

Instanskedjan

Det nuvarande systemet för överprövning av avgöranden inom hyres- och arrendeområdet är splittrat. Slutinstans för de hyres- och arrendetvister som handläggs i första instans vid tingsrätt eller fastighetsdomstol är Högsta domstolen. Svea hovrätt är slutinstans för de hyresärenden som prövas vid hyresnämnd och sista instans för de ärenden som arrendenämnderna prövar är landets sex hovrätter. Vidare gäller att

beslut i vissa ärenden som hyresnämnd och arrendenämnd prövar inte får överklagas samt att vissa av de ärenden som arrendenämnd avgör endast får klandras vid fastighetsdomstol och därefter inte får överklagas.

Det är utan tvekan av värde att få en enhetlig prejudikatbildning på hela området. Utredningen föreslår därför att samtliga nämndärenden som vid domstol skall handläggas enligt ärendelagen överklagas till hovrätt och Högsta domstolen. Högsta domstolen blir härigenom slutinstans för samtliga mål och ärenden på det hyres- och arrenderättsliga området.

För de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen föreslår utredningen att ett generellt krav på prövningstillstånd införs vid överklagande till hovrätt. Enligt rättegångsbalken gäller vid överklagande till hovrätt redan krav på prövningstillstånd för vissa typer av mål.

För några typer av ärenden i vilka besluten måste uppfattas som mindre ingripande och där kravet på ett snabbt slutligt avgörande är särskilt framträdande föreslås regler om s.k. fullföljdsförbud med ventil i ledet hovrätt - Högsta domstolen. Det innebär att hovrättens beslut inte får överklagas till Högsta domstolen, men att hovrätten kan medge att beslutet får överklagas om hovrätten bedömer att ärendet har intresse från prejudikatsynpunkt.

Förfarandet vid uppsägning av ett lokalhyresavtal eller avtal om anläggningsarrende

Om en part i ett lokalhyresförhållande vill få avtalet att upphöra eller få till stånd en ändring av villkoren i avtalet måste parten träffa överenskommelse med motparten om detta eller säga upp avtalet. Om avtalet inte förlängs, har hyresgästen rätt till ersättning om hyresvärden saknat godtagbar anledning att vägra förlängning eller för förlängning krävt villkor som inte är skäligen. En förutsättning för att hyresgästen skall ha rätt till ersättning är dock att hyresgästen har ansökt om medling vid hyresnämnd. Om hyresvärden sagt upp avtalet måste hyresgästen inom två månader från uppsägningen ha ansökt om medling. Har avtalet sagts upp av hyresgästen för ändring av villkoren måste hyresgästen inom samma tid ha ansökt om medling. Ansökan om medling utgör också en förutsättning för att hyresgästens uppsägning för villkorsändring inte skall anses utan verkan.

Vid medlingen skall nämnden klarlägga tvistefrågorna och försöka att förlika parterna. Nämnden skall dessutom, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om en ersättningslokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar. Ett

sådant yttrande har i en efterföljande ersättningstvist s.k. presumtionsverkan.

Motsvarande regler gäller vid uppsägning av avtal om anläggningsarrende.

Varje år hänskjuts ett stort antal lokalhyrestvister till hyresnämnd för medling. Uppgifter som utredningen har inhämtat visar att sammanträde hålls i endast en mindre del av dessa ärenden och att de flesta ärendena avskrivs på parternas begäran utan att någon egentlig medling inför nämnden har ägt rum. Det framgår också att nämnderna avger yttrande om marknadshyra eller om ersättningslokal endast i två procent av ärendena. De flesta lokalhyrestvister får sålunda antas ha blivit hänskjutna till nämnd för medling på grund av att detta utgör en förutsättning för att hyresgästen skall ha kvar sin rätt till ersättning eller att hyresgästens uppsägning för villkorsändring inte skall anses utan verkan - inte på grund av att parterna har något omedelbart behov av medling. Utredningen föreslår bl.a. mot denna bakgrund att den s.k. obligatoriska medlingen avskaffas.

Utredningen anser att parterna på egen hand - liksom i de flesta andra typer av avtalsförhållanden - skall reglera villkoren för sina mellanhavanden. Det förfarande som föreslås är i huvudsak följande.

Hyresvärdens uppsägning skall innehålla underrättelse om de villkor som värden kräver för att förlänga avtalet eller om anledningen till att värden vägrar att förlänga avtalet. Uppsägningen skall också innehålla information om en hyresgästs rätt till ersättning och möjlighet att ansöka om uppskov med avflyttning. Om uppsägningen inte har detta innehåll skall den anses utan verkan. Har hyresvärden sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, får han under den återstående hyrestiden inte vägra förlängning eller för förlängning kräva villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen.

Hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall innehålla underrättelse om den ändring i de avtalade villkoren som begärs. Om uppsägningen saknar detta innehåll är den utan verkan. Hyresgästen har rätt att inom viss tid förta verkan av uppsägningen genom att meddela hyresvärden att hyresförhållandet förlängs på oförändrade villkor. Hyresvärden får - om värden inte också sagt upp avtalet - under samma tid inte vägra förlängning eller för förlängning kräva oförmånligare villkor än vad som följer av det uppsagda avtalet.

Endast om parterna är i behov av någon form av beslut, t.ex. uppskov med avflyttning, skall de kunna vända sig till domstol.

Hyresgästens rätt till ersättning behålls. Hyresgästens uppsägning av hyresavtalet till upphörande är, liksom i dag, inte särskilt reglerat.

Motsvarande regler föreslås för anläggningsarrende.

Överenskommelser om avstående från besittningsskydd

Vid upplåtelse av en bostadslägenhet är utgångspunkten att hyresgästen har - om avtalet sägs upp med iakttagande av reglerna om uppsägnings-tid - rätt till förlängning av hyresförhållandet. Bostadshyresgästen har m.a.o. ett direkt besittningsskydd. Vid uppsägning av ett lokalhyresavtal har en hyresgäst rätt till ersättning; lokalhyresgästen har sålunda ett s.k. indirekt besittningsskydd.

Parterna kan avtala om att hyresavtalet inte skall vara förenat med besittningsskydd. De flesta sådana överenskommelser måste godkännas av hyresnämnd för att vara gällande. Hyresnämnderna har upprättat två formulär - för bostadshyresavtal respektive lokalhyresavtal - som överenskommelserna kan tecknas på. Har parterna angett något av de skäl som anges i formulären godkänns överenskommelsen.

Utredningen föreslår att avtal, som avser någon av de situationer som nu anges i nämndernas formulär, skall vara gällande utan att de har godkänts - under förutsättning att avtalen har tecknats i en särskild handling. Utredningen föreslår också att den tid under vilken hyresavtal avseende upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand inte skall vara förenat med förlängningsrätt utökas från två år till fyra år. Genom förslagen ökar parternas möjligheter att själva bestämma över villkoren för upplåtelse samtidigt som antalet ärenden angående avstående från besittningsskydd kan förväntas minska kraftigt.

Ekonomiska konsekvenser

En överföring av de tolv nämndernas arbetsuppgifter till domstol medför en marginell ökning av varje enskild domstols (96 stycken) arbetsmängd.

Domstolsväsendets och länsstyrelsernas kostnader för prövningen av nämndärendena kan finansieras med resurser som frigörs genom att nämnderna avskaffas. Statens kostnader för prövningen av de berörda ärendena kommer enligt utredningens bedömning att minska.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2, 3, 7 och 17 §§, 10 kap. 2, 3, 4 och 7 §§ samt 11 kap. 2 § skall ordet "arrendenämnd" i olika böjningsformer bytas ut mot "länsstyrelse" i motsvarande böjningsformer,

dels att i 9 kap. 21 a § och 11 kap. 6 b § skall ordet "arrendenämnd" i olika böjningsformer bytas ut mot "fastighetsdomstol" i motsvarande böjningsformer,

dels att i 12 kap. 11, 16, 18 a, 18 b, 18 e, 18 h, 38, 42, 53, 54, 54 a, 59 och 64 §§ skall ordet "hyresnämnd" i olika böjningsformer bytas ut mot "tingsrätt" i motsvarande böjningsformer,

dels att i 12 kap. 64 § skall ordet "nämnden" bytas ut mot "tingsrätten",

dels att 8 kap. 28-33 §§, 9 kap. 10, 12, 12 a, 12 b, 13, 17 a, 18, 21, 24, 31 och 31 b §§, 11 kap. 5 a, 6 och 6 a §§ samt 12 kap. 1, 18 d, 23, 24 a, 34, 35, 36, 37, 40, 44, 45, 49, 51, 55 c, 55 d, 56, 57 a, 58, 58 a, 62, 66 och 68-73 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det skall införas 18 nya paragrafer, 8 kap. 34-41 §§ och 12 kap. 74-83 §§, samt närmast före 12 kap. 68, 69, 77 och 80 §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap. Arrende i allmänhet

28 §

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hän-

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hän-

skjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, *ej* göras gällande 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 § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet *ej* såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock *ej* hinder för att i skiljeavtalet *utse arrende-nämnden till skiljenämnd eller* bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

skjutas 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 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 (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock *inte* hinder för att i skiljeavtalet bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

29 §

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

Mål eller ärende angående arrende skall handläggas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

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

30 §

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om

Om något annat inte följer av 31-40 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden

förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § samt övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

vid handläggningen av följande ärenden:

1. förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende,

2. fastställande av villkor för förlängning av jordbruksarrende eller bostadsarrende,

3. uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b §, 10 kap. 6 a § jämförd med 9 kap. 12 b §, eller 11 kap. 6 b §,

4. prövning av frågor om byggnadsskyldighet m.m. enligt 9 kap. 17 a § tredje stycket eller 18 § tredje stycket,

5. prövning av frågor om ny täckdikning enligt 9 kap. 21 § första stycket,

6. prövning av frågor om framtida investering enligt 9 kap. 21 a §,

7. utseende av synemän m.m. enligt 9 kap. 24 §, eller

8. överlåtelse av arrenderätt enligt 9 kap. 31 eller 31 b §.

31 §

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet

I ärenden som anges i 9 kap. 17 a § tredje stycket, 18 § tredje stycket, 21 § första stycket, 21 a eller 31 § skall domstolen inhämta yttrande från länsstyrelsen. I ärende som avses i 9 kap. 9 § får domstolen, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga.

Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

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

32 §

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

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

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

Fastighetsdomstolen skall i ärenden som anges i 30 § hålla sammanträde. Sammanträde behövs dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs.

33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 b § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av

Vid sammanträde får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. På förhöret skall 37 kap. 1-3 §§ rättegångsbalken tillämpas.

arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

34 §

Domstolen skall om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter verka för att parterna förliks och, om parterna inte förliks efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning.

35 §

Vardera parten skall svara för sin kostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, i ärenden angående jordbruksarrende eller bostadsarrende.

36 §

Rör ett ärende såväl fråga om förlängning av arrendeavtal som fastställande av villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan. Ett sådant beslut får överklagas särskilt.

37 §

Hovrätten får pröva ett överklagande av ett beslut av fastighetsdomstolen i ärende som anges i 30 § endast om hovrätten har meddelat prövningstillstånd.

Prövningstillstånd behövs inte om överklagandet avser

1. ett beslut som rör någon annan än part,
2. ett beslut genom vilket fastighetsdomstolen ogillat jäv mot en domare, eller
3. ett beslut genom vilket ett överklagande har avvisats.

38 §

Ett beslut av hovrätten i ärende som anges i 30 § 3-6 får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

39 §

Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför fastighetsdomstolen eller syn på stället hållits och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen, får fastighetsdomstolens 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 fastighetsdomstolen antagit.

Beror även avgörandet i Högsta domstolen av tilltron till sådan bevisning som anges i första stycket och som förekommit i lägre rätt får hovrättens beslut ändras i den delen endast om hovrätten i samma del ändrat fastighetsdomstolens beslut utan att ta

upp beviset. En sådan ändring får dock göras om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hovrätten antagit.

40 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 30 § har avgjorts, har efter det att tiden för överklagande gått ut rättskraft.

41 §

Länsstyrelsens beslut i ärenden enligt 9 kap. 2, 3, 7, eller 17 §, 10 kap. 2-4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får inte överklagas.

9 kap. Jordbruksarrende

10 §

Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta eller om villkoren för en sådan förlängning, skall jordägaren *hänskjuta tvisten till arrende-nämnden* senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett. Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får *tvisten dock hänskjutas* inom den tid som anges i andra stycket.

Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden,

Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta eller om villkoren för en sådan förlängning, skall jordägaren *ansöka om att fastighets-domstolen förordnar att avtalet skall upphöra eller fastställer villkoren för förlängning av avtalet* senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett. Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får *ansökan dock göras* inom den tid som anges i andra stycket.

Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden,

skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång *hänskjuta tvisten till arrendenämnden*.

Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden inom de tider som anges i första eller andra stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan.

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

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

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

Skall arrendatorn enligt *dom eller beslut* betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrenda-

skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång *ansöka om att fastighetsdomstolen fastställer villkoren för förlängning av avtalet*.

Om en ansökan inte har kommit in till fastighetsdomstolen inom de tider som anges i första eller andra stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan.

12 §

Ogillas jordägarens talan om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist *enligt 10 § andra stycket*.

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

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

12 a §

Skall arrendatorn enligt *beslut* betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala

torn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

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

lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

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

12 b §

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

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

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

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

13 §

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

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

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

17 a §

Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vad som nu har sagts gäller dock inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av *arrendenämnden* enligt tredje stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av *arrendenämnden på begäran* av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall *nämnden* även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Är jordägaren enligt första stycket första meningen inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet,

Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av *fastighetsdomstolen* enligt tredje stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av *fastighetsdomstolen efter ansökan* av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall *domstolen* även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra ett arbete därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet.

18 §

Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren *ej* inom skälig tid efter anmaning avhjälpes brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostnaden för arbetet fastställts av *arrendenämnden* på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre *uppsäga* avtalet, får han göra det, om *ej* bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av *arrendenämnden*. *Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn*. På begäran av arrendatorn skall *nämnden* även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Om jordägaren *inte* inom skälig tid efter anmaning avhjälpes brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostnaden för arbetet fastställts av *fastighetsdomstolen* på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre *säga upp* avtalet, får han göra det, om *inte* bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av *fastighetsdomstolen efter ansökan av jordägaren eller arrendatorn*. På begäran av arrendatorn skall *domstolen* även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Första-tredje styckena tillämpas inte beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

Är jordägaren på grund av första stycket andra punkten ej skyldig att avhjälpa brist som avses i nämnda stycke, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej bristen är av ringa betydelse. Har ej annat avtalats, äger vad som sagts nu motsvarande tillämpning, om anläggning som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som anges i första stycket.

21 §

Utför arrendatorn ny täckdikning, som *arrendenämnden* funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp var till *arrendenämnden* fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Utför arrendatorn ny täckdikning, som *fastighetsdomstolen efter ansökan av jordägaren eller arrendatorn* funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp var till *fastighetsdomstolen på begäran av arrendatorn* fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden.

24 §

Syn skall förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen skall utses av jordägaren och

Syn skall förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen skall utses av jordägaren och

arrendatorn gemensamt. Enas parterna *ej* om valet, utser *rätten* synemän. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.

Har synemännen olika meningar, skall flertalets mening gälla. Kan beslut *ej* åstadkommas på sådant sätt, skall, om synemännen är flera än två samt parterna eller *rätten* utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan *ej* heller på detta sätt beslut åstadkommas, skall synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas *ej* synemännen om valet, skall *rätten* utse synemannen.

Syn får *ej* påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken den hänför sig och skall vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om *ej rätten* på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. Sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs.

arrendatorn gemensamt. Enas parterna *inte* om valet, utser *fastighetsdomstolen* synemän *efter ansökan av jordägaren eller arrendatorn*. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.

Har synemännen olika meningar, skall flertalets mening gälla. Kan beslut *inte* åstadkommas på sådant sätt, skall, om synemännen är flera än två samt parterna eller *fastighetsdomstolen* utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan *inte* heller på detta sätt beslut åstadkommas, skall synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas *inte* synemännen om valet, skall *fastighetsdomstolen* utse synemannen.

Syn får *inte* påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken den hänför sig och skall vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om *inte fastighetsdomstolen* på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. Sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs.

31 §

Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om *ej* annat följer av andra-fjärde styckena eller av 31 a §.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som *ej* understiger tio år, får arrendatorn, om *ej* annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med

vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skäligen ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om *arrende-nämnden tillåter det*. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Innehas arrenderätten av flera personer gemensamt, får var och en av dem under samma förutsättningar överlåta sin rätt till en medarrendator som är make eller avkomling till överlåtaren.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om *fastighetsdomstolen efter ansökan av arrendatorn lämnar tillstånd till överlåtelsen*. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Innehas arrenderätten av flera personer gemensamt, får var och en av dem under samma förutsättningar överlåta sin rätt till en medarrendator som är make eller avkomling till överlåtaren.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Första-tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

31 b §

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

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast

om *arrendenämnden* funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

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

om *fastighetsdomstolen efter ansökan av arrendatorn* funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

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

11 kap. Anläggningsarrende

5 a §

Vid tillämpningen av 5 § är arrendeavgift som jordägaren kräver för förlängning inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid skall dock bortses från anbud eller arrendeavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till en sådan ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 5 § får ett yttrande som arrendenämnden avgett rörande arrendeavgiften frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden har angett.

Har i fall som avses i andra stycket jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han under medlingen lämnat uppgift om detta, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om det föreligger synnerliga skäl.

Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Underlåter jordägaren att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom

6 §

Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse om en arrendators rätt till ersättning enligt 5 § och rätt till uppskov enligt 6 b §.

Om en uppsägning inte har det innehåll som anges i första stycket är den utan verkan.

Har jordägaren sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, får han under arrendetiden inte vägra förlängning av arrendeförhållandet eller för förlängningen kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmåligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer

samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före arrendetidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt

förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

6 a §

Vill arrendatorn säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall uppsägningen innehålla uppgift om den ändring i de avtalade villkoren som han begär.

Om en uppsägning för förlängning på ändrade villkor inte har det innehåll som anges i första stycket är den utan verkan. Uppsägningen är också utan verkan om arrendatorn inom fyra månader från uppsägningen eller, om arrendetiden är kortare än fyra månader, innan arrendetiden löpt ut, meddelar jordägaren att han vill att arrendeförhållandet skall förlängas på oförändrade villkor. För meddelande gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 kap. 8 §.

Om inte jordägaren själv har sagt upp avtalet, får han under

första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttagar jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 5 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende.

fyra månader från uppsägning eller, om arrendetiden är kortare än fyra månader, innan arrendetiden löpt ut, inte vägra förlängning av arrendeförhållandet eller för förlängningen kräva högre avgift eller annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

En jordägare och en arrendator får avtala om längre tid än som sägs i andra stycket. Om ett sådant avtal har träffats förlängs tiden enligt tredje stycket i motsvarande utsträckning.

12 kap. Hyra

1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av *hyresnämnden*. *Godkännande* behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det *har* godkänts av *tingsrätten efter ansökan av hyresvärden eller hyresgästen*. *Något godkännande* behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

18 d §

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att *hyresnämnden* har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att *tingsrätten efter ansökan av fastighetsägaren* har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna

godkänts av hyresgästerna i minst hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att *hyresnämnden* har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i minst hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att *tingsrätten* har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än markägaren. Med hyresgäst avses i 18 d - h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

23 §

Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte *hyresnämnden* lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte *tingsrätten efter ansökan av hyresgästen* lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

24 a §

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.

Avser hyresavtalet ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltjämt innehas med sådan rätt, gäller första stycket endast om inte annat har avtalats.

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

34 §

En hyresgäst, som *ej* avser att använda sin bostadslägenhet, får överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom, om *hyresnämnden* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet kan förenas med villkor.

En hyresgäst, som *inte* avser att använda sin bostadslägenhet, får överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom, om *tingsrätten efter ansökan av hyresgästen* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller också om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om *hyresnämnden* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om *tingsrätten efter ansökan av hyresgästen* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen ansöka hos *hyresnämnden* om tillstånd som avses i första stycket. Detta gäller även kommunalförbund som har hand om bostadsförmedling som är gemensam för två eller flera kommuner.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen ansöka hos *tingsrätten* om tillstånd som avses i första stycket. Detta gäller även kommunalförbund som har hand om bostadsförmedling som är gemensam för två eller flera kommuner.

36 §

Den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om *hyresnämnden* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden *ej* har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Tillståndet kan förenas med villkor.

En hyresgäst som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om *tingsrätten efter ansökan av hyresgästen* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden *inte* har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Tillståndet kan förenas med villkor.

37 §

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om *hyresnämnden* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillståndet kan förenas med villkor.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om *tingsrätten efter ansökan av kommunen* lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillståndet kan förenas med villkor.

40 §

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om *hyresnämnden* lämnar tillstånd till det.

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om *tingsrätten efter ansökan av hyresgästen* lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

44 §

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 c § tredje stycket. Vad som sagts nu skall gälla till dess att en månad förflutit från det att *hyresnämndens eller Svea hovrätts* beslut har vunnit laga kraft.

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 c § tredje stycket. Vad som sagts nu skall gälla till dess att en månad förflutit från det att *domstolens* 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.

45 §

Bestämmelserna i 46-52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och

Bestämmelserna i 46-52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyres-

hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än *två* år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresför-hållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överens-kommelsen om den godkänts av *hyresnämnden*. Överenskom-melsen gäller dock utan sådant godkännande om *den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.*

förhållandet upphör innan det har varat längre än *fyra* år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresför-hållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överens-kommelsen om *den har god-känts av tingsrätten efter ansökan av hyresvärden eller hyresgästen*. Överens-kommelsen gäller dock utan sådant godkännande om

1. *den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, eller*

2. *den avser det förhållandet att huset skall rivas eller undergå större ombyggnad och överenskommelsen gäller under högst tre år från tillträdesdagen, eller*

3. *hyresavtalet avser en sådan upplåtelse av lägenhet som anges i 46 § första stycket 6*

och om överenskommelsen avser det förhållandet att hyresvärden skall bosätta sig i eller sälja huset och gäller under högst tre år från tillträdesdagen.

Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om maken eller sambon har godtagit den.

49 §

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet enligt 46 § eller 47 § första stycket, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång *hänskjuter tvisten till hyresnämnden* eller hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 47 §, skall han senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som enligt nämnda paragraf kan ha rätt till förlängning att flytta. För anmodan gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. En sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter *hänskjuter tvisten till hyresnämnden* eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för *hänskjutande* gått ut. Har

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet enligt 46 § eller 47 § första stycket, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång *ansöker om att tingsrätten förordnar att hyresavtalet skall upphöra* eller hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 47 §, skall han senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som enligt nämnda paragraf kan ha rätt till förlängning att flytta. För anmodan gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. En sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter *ansöker om att tingsrätten förordnar att rätt till förlängning av avtalet saknas* eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden

anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får *hänskjutande* dock ske fram till hyrestidens utgång.

Andra stycket tredje och fjärde meningarna gäller också i fall som avses i 3 § tredje stycket 2.

för *ansökan* gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får *ansökan* dock ske fram till hyrestidens utgång.

Domstolen får i ärende enligt första-tredje styckena efter yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

51 §

Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall för den fortsatta uthyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, skall han samtidigt som han *hänskjuter förlängningstvist* till hyresnämnden *ansöka* om ändring av hyresvillkoren.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall för den fortsatta uthyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, skall han samtidigt som han *ansöker enligt 49 § första-tredje styckena begära* ändring av hyresvillkoren.

55 c §

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

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. *Prövas frågan om villkorsändring utan att avtalet har sagts upp*, får beslutet inte avse tiden före det

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 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 prövats 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

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. *Prövas frågan om villkorsändring utan att avtalet har sagts upp,* 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 *tingsrätten*. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på 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.

Tingsrätten får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring skall gälla

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 utgående 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 överskjutande 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 förfluten 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.

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

Skall hyresgästen enligt *domstolens* beslut betala högre hyra för förfluten tid än *vad som tidigare har gällt*, 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.

Om hyran sänks för förfluten tid genom *domstolens* 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.

55 d §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall *hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta*. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalnings-skyldigheten blivit slutligt bestämd genom *beslut* som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Ett beslut* om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för *ansökan*.

I ett *ärende* om återbetalning enligt andra stycket skall *hyresnämnden*, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *ansökan*. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får *hyresnämnden* bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 c § femte - åttonde styckena.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresvärden betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalnings-skyldigheten blivit slutligt bestämd genom *dom* som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *En dom* om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för *stämningsansökan*.

I ett *mål* om återbetalning enligt andra stycket skall *tingsrätten*, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *stämningsansökan*. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får *tingsrätten* bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 c § femte - åttonde styckena.

För att *hyresnämnden* skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till *hyresnämnden* inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

För att *tingsrätten* skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till *tingsrätten* inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

56 §

Bestämmelserna i 57-60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57-60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av *hyresnämnden*.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57-60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av *tingsrätten efter ansökan av hyresvärden eller hyresgästen. Överenskommelsen är dock giltig utan sådant godkännande om den gäller under högst fem år från tillträdesdagen och avser det förhållandet att*

1. *huset skall rivas eller undergå en större ombyggnad,*

2. *hyresvärden skall bedriva verksamhet i lokalen, eller*

3. *vid upplåtelse i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och hyresgästen skall upphöra.*

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skäligen, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförbara lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,

2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

58 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är upp-

Vill hyresvärden säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om

1. de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet och

2. en hyresgästs rätt till ersättning enligt 57 § första stycket 5 och 58 b § samt rätt till uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Vill hyresvärden säga upp avtalet till upphörande skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om

sägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid tvist hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresgästen att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket eller

1. orsaken till att han vägrar gå med på en förlängning och

2. en hyresgästs rätt till ersättning enligt 57 § första stycket 1, 2, 3 eller 4 och 58 b § samt rätt till uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Om en uppsägning inte har det innehåll som anges i första eller andra stycket är den utan verkan.

Har hyresvärden sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, får han under hyrestiden inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängningen kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 a §

Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall uppsägningen innehålla uppgift om den ändring i de avtalade villkoren som han begär.

Om en uppsägning för förlängning på ändrade villkor inte har det innehåll som anges i

återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han *innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet.* Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel utdömes av hyresnämnden. Nämnden skall självant ta upp frågan om

första stycket är den utan verkan. Uppsägningen är också utan verkan om hyresgästen inom sex månader från uppsägningen eller, om hyres-tiden är kortare än sex månader, innan hyrestiden löpt ut, meddelar hyresvärden att han vill att hyresförhållandet skall förlängas på oförändrade villkor. För meddelande gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han *under sex månader från uppsägningen eller, om hyres-tiden är kortare än sex månader, innan hyrestiden löpt ut, inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängningen kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet.* Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

En hyresgäst och en hyresvärd får avtala om längre tid än som sägs i andra stycket. Om ett sådant avtal har träffats förlängs tiden enligt tredje stycket i motsvarande utsträckning.

62 §

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel döms ut av tingsrätten på talan av den part som har ansökt om före-

*utdömande. Har ändamålet med
vitet förfallit, får vitet inte
dömas ut.* *läggandet.*

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel får inte förvandlas till fängelse.

66 §

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 *ej* göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 d § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet *ej* såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. *Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemanna-åtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.*

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, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 d § 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 (1929:145) om skiljemän tillämpas. *I skiljeavtalet får dock kortare tid bestämmas för skiljemanna-åtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.*

Skyndsam handläggning

68 §

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen får

Hyrestvister som rör störningar i boendet skall hand-

dock bestämma, att annat område än ett län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnden.

läggas särskilt skyndsamt.

Förfarandet i hyresärenden

69 §

Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

Om något annat inte följer av 70-83 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggningen av följande ärenden:

1. godkännande av förbehåll vid blockuthyrning enligt 1 § sjätte stycket,

2. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,

3. upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§,

4. tillstånd till eller förbud mot förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d-h §§,

5. tillstånd att använda lokal för annat ändamål enligt 23 §,

6. tillstånd att överlåta hyresrätt enligt 34-37 §§,

7. tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 40 §,

8. godkännande av avstående från besittningsskydd för bostad enligt 45 § andra stycket,

9. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,

10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,

11. godkännande av avstående från besittningsskydd för lokal enligt 56 § andra stycket,

12. uppskov med avflyttning enligt 59 §,

13. utdömande av vite enligt

62 §, eller

14. uppgiftsföreläggande enligt 64 §.

70 §

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

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

Ärenden som anges i 69 § skall handläggas av den domstol inom vars område fastigheten är belägen.

71 §

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:308), får hyresvärdens yrkande om högre hyra inte tas upp till prövning, om inte förhandling skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 19 § 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 fastighetsägareorganisation som är part enligt förhandlings-

ordningen.

72 §

Hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

Tingsrätten skall i ärenden som anges i 69 § hålla sammanträde. Sammanträde behövs dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs.

Om tingsrätten samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenhet, får tingsrätten, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning av typfallen avgöra övriga tvister utan sammanträde. Om part begär att förhandling skall hållas gäller dock vad som sägs i första stycket.

73 §

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d-f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Vid sammanträde får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. På förhöret skall 37 kap. 1-3 §§ rättegångsbalken tillämpas.

74 §

Domstolen skall om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter verka för att parterna förliks och, om parterna inte förliks efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning.

75 §

Vardera parten skall svara för sin kostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, i följande ärenden:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,

2. upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§,

3. tillstånd till eller förbud mot förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d-h §§,

4. tillstånd att överlåta hyresrätt enligt 34 och 35 §§,

5. tillstånd att upplåta bostadslägenhet i andra hand enligt 40 §,

6. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,

7. ändring av hyresvillkor enligt 54 §, eller

8. utdömande av vite enligt 62 §.

76 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 69 § 2-7, 9, 10, 12 eller 14 har avgjorts, har efter det att tiden för över-

klagande gått ut rättskraft. Detta gäller dock inte beslut om avslag i följande ärenden:

- 1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,*
- 2. upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§,*
- 3. tillstånd att överlåta hyresrätt enligt 34-37 §§,*
- 4. tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 40 §, eller*
- 5. uppskov med avflyttning enligt 59 §.*

Överklagande i hyresärenden

77 §

Hovrätten får pröva ett överklagande av ett beslut av tingsrätten i ett ärende som anges i 69 § endast om hovrätten har meddelat prövningstillstånd.

Prövningstillstånd behövs inte om överklagandet avser

- 1. ett beslut som rör någon annan än en part,*
- 2. ett beslut genom vilket tingsrätten har ogillat jäv mot en domare, eller*
- 3. ett beslut genom vilket ett överklagande har avvisats.*

78 §

Ett beslut av hovrätten i ett ärende som rör tillstånd att överlåta hyresrätt enligt 35 §, tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 40 §, godkännande av avstående från besittningsskydd enligt 45 §

andra stycket eller 56 § andra stycket eller uppskov med avflyttning enligt 59 § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

79 §

Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför tingsrätten eller syn på stället hållits och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen, får tingsrättens 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 tingsrätten antagit.

Beror även avgörandet i Högsta domstolen av tilltron till sådan bevisning som anges i första stycket och som förekommit i lägre rätt får hovrättens beslut ändras i den delen endast om hovrätten i samma del ändrat tingsrättens beslut utan att ta upp beviset. En sådan ändring får dock göras om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hovrätten antagit.

**Tingsrättens sammansättning
m.m. i hyresärenden**

80 §

Vid handläggning av ett ärende som anges i 69 § består tingsrätten av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Om ärendet inte prövas i sak eller om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet, får tingsrätten dock bestå av enbart en lagfaren domare.

Av de särskilda ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör någon annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Om de särskilda ledamöterna har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten, skall tingsrätten, i stället för att ha den sammansättning som anges i andra stycket, bestå av tre lagfarna domare.

81 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordnar för varje tingsrätt lämpligt antal särskilda ledamöter. Innan en särskild ledamot förordnas skall en sådan riksorganisation av

fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att lämna förslag.

82 §

Särskilda ledamöter skall vara svenska medborgare. De får inte vara underåriga eller i konkurstillstånd eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Särskilda ledamöter får inte vara ombud vid den domstol som de tjänstgör vid.

83 §

Vid omröstning i ärenden som anges i 69 § skall 16 kap. rättegångsbalken tillämpas. Om särskilda ledamöter deltar skall ordföranden säga sin mening först.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort gäller 8 kap. 31-33 §§ i sin äldre lydelse.
 3. De nya bestämmelserna i 8 kap. 30-40 §§ tillämpas på ärenden angående utseende av synmän m.m. enligt 9 kap. 24 § som inte har avgjorts vid ikraftträdandet och ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol av arrendenämnd. I de överlämnade ärendena skall dock vardera parten svara för sin rättegångskostnad vid fastighetsdomstolen.
 4. De nya bestämmelserna i 11 kap. 5 a, 6 och 6 a §§ gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett arrendeavtal har sagts upp före ikraftträdandet gäller dock bestämmelserna i sina äldre lydelse.

5. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § första stycket i sin äldre lydelse.

6. I fråga om avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet eller lokal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § andra stycket och 56 § andra stycket i sin äldre lydelse. Efter ikraftträdandet skall dock ansökan om godkännande prövas av tingsrätt.

7. De nya bestämmelserna i 12 kap. 57 a, 58 och 58 a §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet gäller dock bestämmelserna i sina äldre lydelse.

8. I fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort gäller 12 kap. 70-73 §§ i sin äldre lydelse.

9. De nya bestämmelserna i 12 kap. 68-83 §§ tillämpas på ärenden som har överlämnats till tingsrätt av hyresnämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid tingsrätten skall vardera parten svara för sin kostnad.

2 Förslag till Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

dels att 3, 8, 10, 12 och 13 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas tre nya paragrafer, 3 a, 6 a och 7 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Fastighetsdomstol består av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän. Om särskilda skäl föreligger, kan efter ordförandens bestämmande ytterligare en teknisk ledamot ingå i domstolen.

I *mål eller ärende* angående arrende eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen *dock* av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Om det föreligger särskilda skäl med hänsyn till målets omfattning eller svårighetsgrad, får antalet lagfarna ledamöter utökas med en utöver det antal som anges i första och andra styckena. Detsamma gäller i fråga om antalet nämndemän.

En av de lagfarna ledamöterna skall vara ordförande i fastighetsdomstolen. Denne utses bland de lagfarna domarna i tingsrätten. Annan lagfaren ledamot skall vara lagfaren domare i

Föreslagen lydelse

3 §

Fastighetsdomstol består av, *om inte annat föreskrivs i andra eller tredje stycket, 3 a eller 4 §*, två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän. Om särskilda skäl föreligger, kan efter ordförandens bestämmande ytterligare en teknisk ledamot ingå i domstolen.

I *annat fastighetsmål* angående arrende *än som avses i 3 a §* eller i *mål om tvångsförvaltning av bostadsfastighet* består domstolen av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

tingsrätten eller i annan tingsrätt. Teknisk ledamot skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Nämndemännen bör vara allmänt betrodda och väl förtrogna med sin ords förhållanden.

Om det sedan huvudförhandling har påbörjats inträffar förfall för en av de lagfarna ledamöterna eller för en av nämndemännen eller, om två tekniska ledamöter deltar, för en av dem, är rätten ändå domför.

3 a §

Vid handläggning av ett sådant ärende angående arrende som anges i 8 kap. 30 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 14 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället består fastighetsdomstolen av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Om ärendet inte prövas i sak eller om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet får fastighetsdomstolen dock bestå av enbart en lagfaren domare.

Av de särskilda ledamöterna skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållande och den andre vara jordbruksarrendator, eller när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

6 a §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordnar för varje fastighetsdomstol lämpligt antal särskilda ledamöter. Innan en särskild ledamot förordnas skall sådan riksorganisation av jord-

ägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att lämna förslag.

7 a §

Särskilda ledamöter skall vara svenska medborgare. De får inte vara underåriga eller i konkurstillstånd eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Särskilda ledamöter får inte vara ombud vid den domstol som de tjänstgör vid.

8 §

Nämndeman tjänstgör efter kallelse av fastighetsdomstolens ordförande. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas nämndemän från den del av domkretsen till vilken målet närmast har anknytning.

Nämndeman och särskild ledamot tjänstgör efter kallelse av fastighetsdomstolens ordförande. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas nämndemän och särskilda ledamöter från den del av domkretsen till vilken målet närmast har anknytning.

10 §

Huvudförhandling hålles vid syn på stället eller, om syn *ej* behövs, på plats som *bestämmer* med hänsyn främst till att minsta möjliga kostnader uppstår.

Huvudförhandling och sammanträde i sådant ärende som avses i 3 a § hålls vid syn på stället eller, om syn inte behövs, på plats som bestäms med hänsyn främst till att minsta möjliga kostnader uppstår.

12 §

Vid omröstning skall först ordföranden säga sin mening, därefter den andre lagfarne ledamoten, så den tekniske

Vid omröstning skall, *om inte annat föreskrivs i andra stycket*, först ordföranden säga sin mening, därefter den andre

ledamoten och sist nämndemännen.

lagfarne ledamoten, så den tekniske ledamoten och sist nämndemännen.

Vid omröstning i ärende som avses i 3 a § skall 16 kap. rättegångsbalken tillämpas. Den lagfarne ledamoten skall dock säga sin mening först.

13 §

I annat fastighetsmål än som avses i 3 § andra stycket skall en teknisk ledamot ingå i hovrätten, såvida inte hovrätten finner att medverkan av en sådan ledamot uppenbart inte är behövlig. Om särskilda skäl föreligger, kan efter hovrättens bestämmande två tekniska ledamöter ingå i hovrätten.

I mål som avses i 3 § andra stycket får efter hovrättens bestämmande en teknisk ledamot ingå i rätten, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

I annat fastighetsmål än som avses i 3 § andra stycket *eller 3 a §* skall en teknisk ledamot ingå i hovrätten, såvida inte hovrätten finner att medverkan av en sådan ledamot uppenbart inte är behövlig. Om särskilda skäl föreligger, kan efter hovrättens bestämmande två tekniska ledamöter ingå i hovrätten.

I mål som avses i 3 § andra stycket *eller 3 a §* får efter hovrättens bestämmande en teknisk ledamot ingå i rätten, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

2. I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort och arrendenämnds beslut enligt 23 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder gäller äldre bestämmelser.

3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden angående utseende av synmän m.m. enligt 9 kap. 24 § jordabalken och ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol av arrendenämnd.

3 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304) dels att i 1, 3, 3 a, 9, 11, 22, och 25 §§ ordet "hyresnämnd" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "tingsrätt" i motsvarande böjningsformer,

dels att i 11 § ordet "nämnden" skall bytas ut mot "tingsrätten",

dels att nuvarande 33 § skall betecknas 36 §,

dels att 2, 13, 24, 29-32 och den nya 36 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas nya bestämmelser, 33-35 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan *hänskjutas till prövning av hyresnämnd* enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har gett sin uppfattning till känna, skall *hyresnämnden* avgöra tvisten i enlighet med denna, såvida inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning till känna, skall *hyresnämnden* avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan *prövas av tingsrätten* enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har gett sin uppfattning till känna, skall *tingsrätten* avgöra tvisten i enlighet med denna, såvida inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning till känna, skall *tingsrätten* avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får *hyresnämnden* besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall gälla först från och med en viss dag.

Uppsägs förhandlingsordning, har motparten rätt att *hänskjuta fråga* om förlängning av förhandlingsordningen till *prövning av hyresnämnden*. Ansökan *härom* skall göras inom tre veckor från den dag då *han* fick del av uppsägningen. Senare inkommen ansökan *upptas ej* till behandling.

Twist som avses i första stycket skall prövas enligt de grunder som anges i 10 §.

Om part *påkallar* det, skall *hyresnämnden* i samband med att förhandlingsordning förlängs pröva fråga om ändring av dess innehåll.

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos *hyresnämnden* ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som *ej* har berott av den som har *påkallat* ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på *hans* sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden

Om det finns särskilda skäl, får *tingsrätten* besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall gälla först från och med en viss dag.

13 §

Om en förhandlingsordning *sägs upp*, har motparten rätt att *ansöka om att tingsrätten förordnar* om förlängning av förhandlingsordningen. Ansökan skall göras inom tre veckor från den dag då *parten* fick del av uppsägningen. Senare inkommen ansökan *tas inte upp* till behandling.

Om part *begär* det, skall *tingsrätten* i samband med att förhandlingsordning förlängs pröva fråga om ändring av dess innehåll.

24 §

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos *tingsrätten* ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som *inte* har berott av den som har *begärt* ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på *dennes* sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden

före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för *ansökningen*. Om det finns skäl till *det*, får *hyresnämnden* dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.

Den som vill fordra skadestånd enligt 26 eller 27 § skall dels inom två månader från det han fick kännedom om den omständighet på vilken anspråket grundas underrätta motparten om sitt anspråk, dels också inom två år från det skadan inträffade hänskjuta tvist om anspråket till *hyresnämnden*. Försummas *det*, är rätten till talan förlorad.

Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd som avses i 8 § andra stycket prövas dock av allmän domstol.

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

Fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation är ej

före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för *ansökan*. Om det finns skäl *för* *det*, får *tingsrätten* dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt.

29 §

Den som vill fordra skadestånd enligt 26 eller 27 § skall dels inom två månader från det han fick kännedom om den omständighet på vilken anspråket grundas underrätta motparten om sitt anspråk, dels också inom två år från det skadan inträffade väcka talan om *det* vid *tingsrätten*. Om parten inte gör *det*, är rätten till talan förlorad.

30 §

Om inte något annat följer av 31-35 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggning av följande ärenden:

1. införande eller slopande av förhandlingsklausul enligt 2 §,
2. införande av förhandlingsordning enligt 9 §,
3. förlängning av förhandlingsordning enligt 13 §,

part i ärende enligt 22 §.

4. ändring av förhandlingsöverenskommelse enligt 22 §, eller

5. ändring av hyresvillkoren enligt 24 §.

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

31 §

Tingsrätten skall vid handläggning av ärenden som anges i 30 § ha den sammansättning som följer av 12 kap. 80 § jordabalken. I ärenden som gäller följande frågor skall tingsrätten dock, om den enligt 12 kap. 80 § första stycket jordabalken inte är domför med en lagfaren domare, bestå av tre sådana domare:

1. införande eller slopande av en förhandlingsklausul enligt 2 §,

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

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

Bestämmelserna om särskild ledamot och omröstning i 12 kap. 81-83 §§ jordabalken skall tillämpas.

32 §

I tvist som avses i 22 eller 24 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Vid handläggning av ärenden som anges i 30 § skall bestämmelserna om behörig domstol, sammanträde, förhör under sanningsförsäkran och förlikningsverksamhet i 12 kap. 70 och 72-74 §§ jordabalken tillämpas.

Om det begärs prövning av en fråga som avses i 3 a §,

inträder organisation med vilken förhandlingsordningen gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

I ärenden enligt 22 § är fastighetsägareorganisation eller hyresgästorganisation inte part. Tingsrätten skall dock, om det finns skäl till det, bereda hyresgästorganisation som har ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

33 §

Vardera parten skall svara för sin kostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, i följande ärenden:

- 1. införande eller slopande av förhandlingsklausul enligt 2 §,*
- 2. ändring av förhandlingsöverenskommelse enligt 22 §, eller*
- 3. ändring av hyresvillkoren enligt 24 §.*

34 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 30 § har avgjorts, har efter det att tiden för överklagande gått ut rättskraft. Detta gäller dock inte beslut varigenom yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § har lämnats utan bifall.

35 §

Vid överklagande av tingsrättens beslut i ärenden som anges i 30 §, skall bestäm-

melserna om prövningstillstånd i 12 kap. 77 § jordabalken tillämpas.

Bestämmelserna om tilltrosbevisning i 12 kap. 79 § jordabalken skall tillämpas vid prövning i hovrätten och Högsta domstolen.

33 §

Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av en förening eller aktiebolag som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614)

36 §

Om det finns särskilda skäl, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av en förening eller aktiebolag som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614).

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till tingsrätt av hyresnämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid tingsrätten skall vardera parten svara för sin kostnad.

4 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att i 4 kap. 6 och 9 §§, 7 kap. 11 § och 9 kap. 16 och 17 §§ ordet "hyresnämnd" och ordet "nämnd" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "tingsrätt" i motsvarande böjningsformer,

dels att nuvarande 11 kap. 2 § skall betecknas 10 kap. 4 §, nuvarande 11 kap. 5 § skall betecknas 11 kap. 11 § och nuvarande 11 kap. 6 § skall betecknas 11 kap. 16 §,

dels att 2 kap. 10 och 12 §§, den nya 10 kap. 4 §, 11 kap. 3-4 §§ och den nya 16 § samt rubriken till 11 kap. skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas nya bestämmelser, 11 kap. 1-2, 5-10 och 12-15 §§ samt närmast före 11 kap. 1, 8, 12, och 16 §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

10 §

Den som i annat fall än som sägs i 4 § första stycket förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta *hänskjuta tvisten till hyresnämnden*. Det samma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §.

En bestämmelse om ogiltighet av en överlåtelse när medlemskap vägras finns i 6 kap. 5 §.

Den som i annat fall än som sägs i 4 § första stycket förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta *ansöka vid tingsrätten om inträde*. Det samma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §.

12 §

Om föreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som avses i 8 eller 9 § och som antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem

Om föreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som avses i 8 eller 9 § och som antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem

ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet *har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden* enligt 4 kap. 6 § andra stycket, eller

2. styrelsen medgett att han får stå kvar i föreningen.

Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på hans begäran om upplåtelse av bostadsrätt.

11 kap. 2

Vite som förelagts med stöd av denna lag *utdöms av hyresnämnden.*

Nämnden kan självmant ta upp frågan om utdömande.

11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister

ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet *hos tingsrätten har ansökt om att föreningen skall föreläggas att upplåta lägenheten med bostadsrätt* enligt 4 kap. 6 § andra stycket, eller

2. styrelsen medgett att han får stå kvar i föreningen.

10 kap.

4 §

Vite som förelagts med stöd av denna lag *döms ut av tingsrätten på talan av den part som har ansökt om föreläggandet.*

11 kap. Förfarandet i bostadsrättsärenden m.m.

Förfarandet

1 §

Om något annat inte följer av 11 kap. 2-10 eller 12-15 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggning av följande ärenden:

1. inträde i förening enligt 2 kap. 10 §,

2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,

3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,

4. tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 §,

5. godkännande av beslut av föreningsstämma enligt 9 kap. 16 § första stycket 1-2, eller

6. utdömande av vite enligt 10 kap. 4 §.

2 §

Ärenden som anges i 1 § skall handläggas av den domstol inom vars område fastigheten är belägen.

3 §

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

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

Tingsrätten skall i ärenden som anges i 1 § hålla sammanträde. Sammanträde behövs dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs.

4 §

I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Vid sammanträde i ärenden som anges i 1 § får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. På förhöret skall 37 kap. 1-3 §§ rättegångsbalken tillämpas.

5 §

Domstolen skall i ärenden som anges i 1 §, om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter, verka för att parterna förliks och, om parterna inte förliks efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning.

6 §

Vardera parten skall svara för sin kostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, i ärenden som anges i 1 §.

7 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 1 § 1-4 har avgjorts, har efter det att tiden för överklagande gått ut rättskraft. Detta gäller dock inte beslut om avslag i ärende angående tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 §.

Överklagande

8 §

Hovrätten får pröva ett överklagande av ett beslut av tingsrätten i ett ärende som anges i 1 § endast om hovrätten har meddelat prövningstillstånd.

Prövningstillstånd behövs inte om överklagandet avser

1. ett beslut som rör någon annan än en part,
2. ett beslut genom vilket tingsrätten ogillat jäv mot en domare, eller
3. ett beslut genom vilket ett överklagande har avvisats.

9 §

Ett beslut av hovrätten i ett ärende som rör tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

10 §

Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför tingsrätten eller syn på stället hållits och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen, får tingsrättens 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 tingsrätten antagit.

Beror även avgörandet i Högsta domstolen av tilltron till sådan bevisning som anges i första stycket och som förekommit i lägre rätt får hovrättens beslut ändras i den delen endast om hovrätten i samma del ändrat tingsrättens

beslut utan att ta upp beviset. En sådan ändring får dock göras om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hovrätten antagit.

**Tingsrättens sammansättning
m.m.**

12 §

Vid handläggning av ett ärende som anges i 1 § består tingsrätten av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Om ärendet inte prövas i sak eller om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet, får tingsrätten dock bestå av enbart en lagfaren domare.

Av de särskilda ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör prövning av en fråga enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 eller 10 kap. 4 §, med förvaltning av bostadsrättsfastighet.

Den andre ledamoten skall vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om ärendet rör prövning av en fråga enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 eller 10 kap. 4 § skall denne i stället vara väl förtrogen med bostadsrättshavares förhållanden.

Om de särskilda ledamöterna

har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten, skall tingsrätten, i stället för att ha den sammansättning som anges i andra och tredje styckena, bestå av tre lagfarna domare.

13 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordnar för varje tingsrätt lämpligt antal särskilda ledamöter. Innan en särskild ledamot förordnas skall en sådan riksorganisation av fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om ges tillfälle att lämna förslag.

14 §

Särskilda ledamöter skall vara svenska medborgare. De får inte vara underåriga eller i konkurstillstånd eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Särskilda ledamöter får inte vara ombud vid den domstol som de tjänstgör vid.

15 §

Vid omröstning i ärenden som anges i 1 § skall 16 kap.

rättegångsbalken tillämpas. Om särskilda ledamöter deltar skall ordföranden säga sin mening först.

Skiljeförfarande

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 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.*

16 §

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 skiljemän tillämpas. *I stadgarna får dock kortare tid bestämmas för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.*

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till tingsrätt av hyresnämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid tingsrätten skall vardera parten svara för sin kostnad.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

dels att 23 och 26 §§ skall upphöra att gälla,

dels att i 1, 3 a, 9, 10 a, 13, 17, 18, 24 och 27 §§ ordet "hyresnämnd" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "länsstyrelse" i motsvarande böjningsformer,

dels att i 17 § ordet "nämnden" skall bytas ut mot "länsstyrelsen",

dels att 3, 4, 6, 7, 10 och 25 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som inte omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall överlåtaren eller förvärvaren inom tre månader från det att förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. En styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas anmälan.

Kommunen skall ge *en sådan hyresgästorganisation som avses i 16 b § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder* tillfälle att yttra sig över anmälan.

I fall som avses i 1 § första stycket 2-4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av *hyresnämnden* redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall *inges* till *hyresnämnden* utan föregående anmälan till kommunen.

Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 7 § lämnas före auktionen.

Kommunen skall ge *den eller de hyresgästorganisationer som berörs av förvärvet* tillfälle att yttra sig över anmälan.

I fall som avses i 1 § första stycket 2-4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av *länsstyrelsen* redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall *ges in* till *länsstyrelsen* utan föregående anmälan till kommunen.

4 §

Förvärvstillstånd skall, utom i de fall som anges i andra och tredje styckena, vägras,

1. om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
2. om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,

3. om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller

4. om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Förvärvstillstånd får inte vägras,

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som *icke* innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter,

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten, eller

3. om ansökan medges av kommunen och den eller de hyresgästorganisationer som *enligt 16 b § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder är att anse som sökandens motparter*.

Skall fastigheten enligt gällande planer användas för något annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av första stycket.

Förvärvstillstånd får inte vägras,

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som *inte* innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter,

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten, eller

3. om ansökan medges av kommunen och den eller de hyresgästorganisationer som *berörs av ansökan*.

6 §

När egendom har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion och det vid ett vanligt köp skulle ha krävts förvärvstillstånd, skall inroparen överlåta egendomen inom ett år från det att auktionen

När egendom har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion och det vid ett vanligt köp skulle ha krävts förvärvstillstånd, skall inroparen överlåta egendomen inom ett år från det att auktionen

har vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om

1. *hyresnämnden* har gett inroparen tillstånd att behålla egendomen,

2. kommunen har gett inroparen besked om att den inte kommer att begära någon prövning av förvärvet, eller

3. förhållandena inte längre är sådana att förvärvet om det hade varit ett vanligt köp skulle ha krävt förvärvstillstånd.

Länsstyrelsen får efter ansökan från inroparen bevilja skäligt anstånd med överlåtelsen, om

1. förvärvaren har ropat in egendomen för att skydda en fordran som han har och för vilken han har panträtt i egendomen eller för att skydda någon rättighet som han har och som är inskriven i egendomen, och

2. förvärvaren kan göra sannolikt att det uppstår förlust för honom om han inte beviljas anstånd.

Om förvärvaren inte överlåter egendomen inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen på begäran av kommunen *eller hyresnämnden* besluta att kronofogdemyndigheten skall sälja egendomen på offentlig auktion enligt bestämmelserna i 7 §.

I det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen skall det finnas upplysning om bestämmelserna i första-tredje styckena. När lagfart söks, skall upplysningarna antecknas i fastighetsboken, om sökanden inte visar att han inte längre är skyldig att överlåta egendomen.

Bestämmelserna i 4 § gäller i fråga om tillstånd att behålla egendomen.

Har förordnande meddelats enligt 6 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall förordnandet trots detta *gå i verkställighet*, om kommunen *eller hyresnämnden*

har vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om

1. *länsstyrelsen* har gett inroparen tillstånd att behålla egendomen,

2. kommunen har gett inroparen besked om att den inte kommer att begära någon prövning av förvärvet, eller

3. förhållandena inte längre är sådana att förvärvet om det hade varit ett vanligt köp skulle ha krävt förvärvstillstånd.

Om förvärvaren inte överlåter egendomen inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen på begäran av kommunen besluta att kronofogdemyndigheten skall sälja egendomen på offentlig auktion enligt bestämmelserna i 7 §.

Har förordnande meddelats enligt 6 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall förordnandet trots detta *verkställas*, om kommunen *inte* återkallar sin

7 §

icke återkallar sin framställning i ärendet.

I övrigt skall *så anses och med* ärendet i tillämpliga delar *så förfaras*, som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt *däri* efter, *i förekommande fall*, sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och har företräde framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet *täckes*, *får försäljning dock ej ske om ej den bjudna* köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt 12 kap. utsökningsbalken eller, *om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen påkallat särskild värdering*, *det värde vartill egendomen uppskattas av värderingsmän som länsstyrelsen utser*. Egendomen får säljas endast till den som fått besked från kommunen att prövning *ej påkallas*, *erhållit* förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. *Avges* vid auktionen bud som sålunda får *antagas*, *skall försäljning ske även om innehavare av fordran bestrider det*.

Kommer försäljning *ej* till stånd vid auktionen, får kommun *eller hyresnämnden* inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft hos länsstyrelsen *påkalla*

begäran om försäljning.

I övrigt skall ärendet i tillämpliga delar *behandlas* som om egendomen blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt efter sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och *som* har företräde framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet *täckes*, *får egendomen inte säljas, om inte den erbjudna* köpeskillingen täcker även det värde som egendomen i ärendet har åsatts enligt 12 kap. utsökningsbalken eller *som den uppskattas till av värderingsmän, som länsstyrelsen utser på begäran av ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen*. Egendomen får säljas endast till den som fått besked från kommunen att prövning *av förvärvet inte begärs*, *fått* förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. *Lämnas* vid auktionen bud som sålunda får *antas*, *skall egendomen säljas även om innehavare av fordran inte går med på det*.

Kommer försäljning *inte* till stånd vid auktionen, får kommun inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft hos länsstyrelsen *begära* förord-

förordnande om ny auktion. *Framställes ej* sådan begäran inom föreskriven tid eller *avges ej* heller vid den senare auktionen bud som får *antagas*, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Kostnad i samband med auktion, som ej lett till försäljning, betalas av statsmedel.

nande om ny auktion. *Framställs inte en* sådan begäran inom föreskriven tid eller *lämnas inte* heller vid den senare auktionen bud som får *antas*, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

10 §

Vid förvärv av aktier eller andelar i bolag skall överlåtaren eller förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen är belägen. Frågan om i vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde. Till anmälningen skall fogas en styrkt kopia av fångeshandlingen eller, om någon fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om de villkor som har avtalats för förvärvet.

Kommunen skall ge *en sådan hyresgästorganisation som avses i 16 b § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder* tillfälle att yttra sig över anmälan.

I fall som avses i 1 § första stycket 2-4 samt vid förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385) får frågan om förvärvstillstånd prövas av *hyresnämnden* redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall ges in till *hyresnämnden* utan föregående anmälan till kommunen.

Vill kommunen begära prövning enligt denna lag, skall beslutet om detta anmälas till *hyresnämnden* inom fyra månader efter det att anmälan skett enligt första stycket eller, om en styrkt kopia av

Kommunen skall ge *den eller de hyresgästorganisationer som berörs av förvärvet* tillfälle att yttra sig över anmälan.

I fall som avses i 1 § första stycket 2-4 samt vid förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385) får frågan om förvärvstillstånd prövas av *länsstyrelsen* redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall ges in till *länsstyrelsen* utan föregående anmälan till kommunen.

Vill kommunen begära prövning enligt denna lag, skall beslutet om detta anmälas till *länsstyrelsen* inom fyra månader efter det att anmälan skett enligt första stycket eller, om en styrkt kopia av fångeshandlingen eller

fångeshandlingen eller ett intyg om förvärvet inte var fogad till anmälan, fyra månader från det att kommunen tog emot en sådan handling. Kommunen skall snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren *huruvida* prövning begärs.

ett intyg om förvärvet inte var fogad till anmälan, fyra månader från det att kommunen tog emot en sådan handling. Kommunen skall snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren *om* prövning begärs.

25 §

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

Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas hos *allmän förvaltningsdomstol.*

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till länsstyrelse av hyresnämnd.

6 Förslag till Förordning om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs följande

Inledande bestämmelse

1 § Fråga om det krävs förvärvstillstånd enligt 1 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. bedöms på grundval av bevis om fastighetens typkod enligt den vid tidpunkten för förvärvet eller, när ansökan avser tillstånd till framtida förvärv, den vid tidpunkten för ansökan senast fastställda taxeringen.

Anmälan av förvärv till kommunen

2 § I anmälan enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall registerbeteckning anges för den egendom som avses med förvärvet. Vidare skall uppgift lämnas om antalet bostadslägenheter som finns på egendomen. Anmälaren skall också ge in bevis om egendomens taxering och typkod.

Vid anmälan enligt 10 § första stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. skall anmälaren ge in företagsbevis avseende det aktiebolag i vilket aktie har förvärvats eller registreringsbevis avseende det handelsbolag i vilket andel har förvärvats. Anmälaren skall också ge in bevis om taxering och typkod för bolagets fasta egendom. Uppgift skall även lämnas om

1. antalet aktier eller andelar som har förvärvats, förvärvarens tidigare innehav av aktier eller andelar i bolaget samt det totala antalet aktier eller andelar i bolaget,

2. antalet bostadslägenheter på bolagets fastigheter.

Anmälan skall innehålla uppgift om överlåtarens och förvärvarens namn och adress.

På begäran av kommunen skall anmälaren eller, om anmälan har gjorts av överlåtaren, förvärvaren lämna ytterligare uppgifter som anges i 5 § första och andra styckena samt 10 § första stycket.

Tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt

3 § Anmälan om prövning av förvärv av fast egendom och tomträtt enligt 3 a § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och ansökan om tillstånd till förvärv enligt 1 eller 6 § samma lag skall göras hos den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde fastigheten helt eller delvis är belägen.

Om anmälan eller ansökan avser egendom inom flera länsstyrelser verksamhetsområden, skall den länsstyrelse hos vilken anmälan eller ansökan gjorts pröva frågan om tillstånd efter samråd med de övriga länsstyrelserna.

4 § I anmälan enligt 3 a § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall det anges om kommunen avser att utöva förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868) eller lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Sedan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp äger rum, skall kommunen underrätta länsstyrelsen om det.

5 § Förvärvaren skall i tillståndsärendet

1. uppge personnummer, eller, om förvärvaren är juridisk person, organisationsnummer, om sådant finns,

2. uppge postadress och, om förvärvaren är fysisk person, hemvist,

3. ge in fångeshandlingen eller, om ansökan avser ett framtida förvärv, lämna uppgift om den egendom som ansökan avser,

4. ge in bevis om det taxeringsvärde och den typkod som senast fastställts för den berörda egendomen samt lämna uppgift om antalet bostadslägenheter som finns på egendomen,

5. uppge avsikten med förvärvet,

6. uppge om förvärvaren äger eller tidigare har ägt sådan fast egendom som avses i 1 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. eller sådan aktie eller andel som avses i 9 § samma lag och om förvärvaren tidigare sökt tillstånd att förvärva sådan egendom,

7. uppge om någon av följande åtgärder beslutats eller sökts i fråga om egendom som förvärvaren äger eller tidigare har ägt, nämligen

a) särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792),

b) upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-18 c §§ jordabalken,

c) föreläggande enligt 16 § lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m. eller enligt 10 kap. 15 § plan- och bygglagen (1987:10) eller uppdrag enligt 20 § samma kapitel att utreda behovet av underhållsåtgärder,

d) föreläggande eller förbud meddelade till skydd mot olägenhet för människors hälsa med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelse, eller

e) expropriation med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719),

8. uppge vilka ekonomiska och praktiska förutsättningar förvärvaren har att vid fastighetsförvaltningen uppfylla de krav som uppställs i 4 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Om förvärvaren är juridisk person, skall förvärvaren ge in registreringsbevis om sådana finns. Är förvärvaren ett aktiebolag skall i stället för registreringsbevis ges in företagsbevis. Dessutom skall bolagsavtal, bolagsordning, stadgar eller motsvarande handling samt den årsredovisning som upprättats närmast före förvärvet ges in. Vad som sägs i första stycket om förvärvaren gäller också styrelseledamöterna eller, i fråga om handelsbolag, bolagsmännen.

Länsstyrelsen kan i särskilt fall bevilja undantag från vad som föreskrivs i första och andra styckena.

6 § Om länsstyrelsen finner att utredning enligt 5 § första eller andra styckena saknas eller behöver kompletteras, får länsstyrelsen förelägga sökanden att inom viss tid avhjälpa bristen. Följs inte föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om det skall tas in i föreläggandet.

7 § Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande skickas till den kommun där tillståndspliktig egendom är belägen samt, om det lämpligen kan ske, den eller de hyresgästorganisationer som berörs av ansökan.

Kommunen och hyresgästorganisationerna skall anses som sökandens motparter.

8 § Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte får inte prövas eller på grund av återkallelse avskrivas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. får inte utfärdas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Tillstånd till förvärv av aktie eller andel i handelsbolag

9 § Anmälan om prövning av förvärv av aktie eller andel i handelsbolag enligt 10 § fjärde stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och ansökan om tillstånd till förvärv enligt 9 § samma lag skall göras hos den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde bolagets

styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen förs.

Bestämmelserna i 4 § skall tillämpas vid anmälan enligt 10 § fjärde stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m..

10 § Förvärvaren skall i tillståndsärendet

1. lämna uppgifter och ge in handlingar enligt 5 § första och andra styckena,

2. lämna uppgift om antalet bostadslägenheter som finns i bolagets fastigheter,

3. ge in registreringsbevis för det bolag i vilket aktie eller andel har förvärvats,

Bestämmelserna i 5 § tredje stycket och 6 § skall tillämpas på fall som avses i denna paragraf.

11 § Bestämmelserna i 7 § skall tillämpas på ärenden om tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Ansökan om tillstånd till förvärv av aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. får inte prövas eller på grund av återkallelse avskrivnas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

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

Tillstånd till förköp

12 § Anmälan om beslut om förköp enligt 13 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., ansökan om tillstånd till förköp enligt 17 § samma lag och ansökan om föreläggande enligt 18 § samma lag skall göras hos den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen förs.

13 § Ansökan om tillstånd till förköp skall åtföljas av bevis om talan förts mot kommunens beslut att utöva förköpsrätt och av den utredning kommunen åberopar till stöd för ansökan.

Bestämmelserna i 6 § skall tillämpas på fall som avses i denna paragraf.

Ansökan om tillstånd till förköp skall för yttrande tillställas säljaren och köparen av aktierna.

14 § Underrättelse till bolaget samt säljare och köpare enligt 13 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. om kommunens beslut att utöva förköpsrätt skall innehålla upplysning om bestämmelserna i 17 § samma lag om invändning mot förköpsrätt och tiden inom vilken invändningen skall anmälas.

15 § Beslut i ärende om tillstånd till förköp skall skickas till bolaget.

Övriga bestämmelser

16 § Länsstyrelsen skall handlägga ärenden enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skyndsamt.

17 § Medges tillstånd till ett framtida förvärv, skall i beslutet anges den tid, högst ett år, som tillståndet är gällande.

18 § Vägras tillstånd till förvärv som redan ägt rum, skall beslutet skickas till överlåtaren.

19 § Efter sådant förvärv på exekutiv auktion som avses i 6 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall auktionsföräntaren utan dröjsmål skicka en kopia av det köpebrev som utfärdats med anledning av auktionen till den kommun där egendomen är belägen.

20 § Avgift tas ut för prövning som avses i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. enligt bestämmelserna i 9-14 §§ avgiftsförordningen (1992:191). Följande avgiftsklasser skall tillämpas.

Ärendeslag

Avgiftsklass

A. Tillstånd till förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller förvärv av tomträtt

B. Tillstånd till förvärv av aktie eller andel handelsbolag

C. Tillstånd till förköp vid aktieöverlåtelse

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2001, då förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphör att gälla.

2. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till länsstyrelse av hyresnämnd.

7 Förslag till Lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

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

dels att i 7, 8 och 10 §§ ordet "hyresnämnden" och ordet "nämnden" skall bytas ut mot "tingsrätten",

dels att 6, 12, 14, 15 och 16 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas fem nya paragrafer, 17-21 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet genomförs genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt,
5. om överlåtelsen avser en andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller

omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av *hyresnämnden på begäran* av fastighetsägaren.

omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av *tingsrätten efter ansökan* av fastighetsägaren.

12 §

Även om hembudet har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, en sådan överlåtelse eller övergång som avses i 6 § första stycket inte ske till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. En sådan överlåtelse eller övergång får inte heller ske om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren på annat sätt ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första och andra meningarna tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket gäller också om överlåtelsen avser en andel av hyreshus- eller småhusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket skall 6 § andra och tredje stycket tillämpas. Om något undantag inte föreligger, *är överlåtaren skyldig att skaffa hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.*

I fråga om förbudet i första stycket skall 6 § andra och tredje stycket tillämpas. Om något undantag inte föreligger, *får överlåtelse ske om tingsrätten efter ansökan av fastighetsägaren lämnar tillstånd till överlåtelsen.*

14 §

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

Om något annat inte följer av 15-21 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggningen av följande ärenden:

- 1. fråga om hembud behövs enligt 6 §,*
- 2. hembud enligt 7 §, eller*
- 3. överlåtelsestillstånd enligt 12 §.*

15 §

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

Vid handläggning av ärenden som anges i 14 § skall bestämmelserna om behörig domstol, sammanträde, förhör under sanningsförsäkran och förlikningsverksamhet i 12 kap. 70 §, 72 § första stycket samt 73 och 74 §§ jordabalken tillämpas.

16 §

I ärenden enligt denna lag skall vardera parten svara för sina rättegångskostnader i hovrätten, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Tingsrätten skall vid handläggning av ärenden som anges i 14 § ha den sammansättning som följer av 12 kap. 80 § jordabalken.

Bestämmelserna om särskild ledamot och omröstning i 12 kap. 81-83 §§ jordabalken skall tillämpas.

17 §

I ärenden som anges i 14 § skall vardera parten svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

18 §

Tingsrättens beslut att godta ett hembud enligt 7 § får överklagas särskilt.

19 §

Vid överklagande av tingsrättens beslut i ärenden som anges i 14 §, skall bestämmelserna om prövningstillstånd i 12 kap. 77 § jordabalken tillämpas.

Bestämmelserna om tilltrosbevisning i 12 kap. 79 §

jordabalken skall tillämpas vid prövningen i hovrätten och Högsta domstolen.

20 §

I samband med att hovrätten, eller Högsta domstolen, ogillar ett överklagande av ett beslut om godtagande av hembud enligt 7 § får domstolen förlänga tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde.

Ett beslut av hovrätten i ett ärende som anges i första stycket får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

21 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 14 § har avgjorts, har efter det att tiden för överklagande gått ut rättskraft.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till tingsrätt av hyresnämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid tingsrätten skall vardera parten svara för sin kostnad.

8 Förslag till Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)

dels att i 2-5 och 7 §§ ordet "hyresnämnden" skall bytas ut mot "tingsrätten" och ordet "nämnden" skall bytas ut mot "rätten",

dels att i 23 § ordet "hyresnämnden" skall bytas ut mot "länsstyrelsen",

dels att nuvarande 31 § skall betecknas 34 § och nuvarande 34 § skall betecknas 36 §,

dels att 8, 10-18, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 32 och 33 §§, den nya 34 §, 35 § och den nya 36 § skall ha följande lydelse,

dels att det skall införas nya bestämmelser, 31 och 37-39 §§, samt närmast före 27 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

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.

8 §

Föreslagen lydelse

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

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

Innan tingsrätten utser förvaltare skall länsstyrelsen och den kommun där fastigheten är belägen ges tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

10 §

Om det är påkallat av särskilda skäl, får hyresnämnden

Om det finns särskilda skäl, får tingsrätten besluta om

meddela föreskrifter för förvaltningen.

föreskrifter för förvaltningen.
Innan tingsrätten meddelar beslut skall 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 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 *tingsrättens* 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 tingsrätten beslutar i frågan skall länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

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 kan besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen skall undantas från denna. *Tingsrätten, länsstyrelsen* och fastighetsägaren skall *genast* underrättas om sådant beslut.

12 §

Fastighetsägaren får med *hyresnämndens* tillstånd *taga* upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och *låta företaga inskrivningsåtgärd* beträffande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren *låta företaga inskriv-*

Fastighetsägaren får med *tingsrättens* tillstånd *ta* upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och *ansöka om inteckning* beträffande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren *ansöka om sådan inskrivning* som avses i 20

ningsåtgärd som avses i 20 och 21 kap. jordabalken.

och 21 kap. jordabalken. *Innan tingsrätten beslutar i frågan skall förvaltaren och länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

Tillstånd enligt första stycket får lämnas endast om åtgärden ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

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 förvaltaren *utge de ytterligare medel* som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §.

Kan medel till förvaltningen *inte* i tillräcklig mån erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, får *tingsrätten*, i den mån det *är* skäligt med hänsyn till fastighetsägarens förhållanden och övriga omständigheter, på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att till förvaltaren *betala vad* som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §. *Innan tingsrätten beslutar i frågan skall länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

Överlåtelse av fastigheten medför icke befrielse från betalningsskyldighet 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 *tingsrätten på begäran av förvaltaren eller fastighetsägaren besluta* att betalningsskyldighet *inte längre* skall gälla. *Innan tingsrätten beslutar i frågan skall 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 tingsrätten förplikta fastighetsägaren att betala skälig ersättning för utrymme som *denne* använder.

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

På begäran av fastighets-ägaren får *hyresnämnden* medge denne skäligt uppskov med avflyttningen.

Erläggs inte ersättning enligt första stycket, får *tingsrätten på begäran av förvaltaren* ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet.

På begäran av fastighets-ägaren får *tingsrätten* medge denne skäligt uppskov med avflyttningen.

Innan tingsrätten beslutar enligt första eller andra stycket skall 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 motsvarande tillämpning.

Tingsrätten får, på *begäran av förvaltaren*, kalla fastighets-ägaren att vid ett *sammanträde* inför *rätten* under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid skall *bestämmelserna i 36 kap. 6, 11, 14, 20 och 21 §§ rättegångsbalken tillämpas.*

Till sammanträdet skall tingsrätten 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 *tingsrätten* vid vite förelägga honom att fullgöra skyldigheten.

Frågor om föreläggande och utdömande av vite prövas av tingsrätten på begäran av förvaltaren.

18 §

Hyresnämnden skall inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Tiden får bestämmas till högst fem år från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får *hyresnämnden* besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder.

Föreligger *ej* längre skäl för tvångsförvaltning, kan *hyresnämnden* besluta att förvaltningen skall upphöra tidigare än som följer av första eller andra stycket.

Tingsrätten skall inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Tiden får bestämmas till högst fem år från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får *tingsrätten* besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder.

Föreligger *inte* längre skäl för tvångsförvaltning, kan *tingsrätten* besluta att förvaltningen skall upphöra tidigare än som följer av första eller andra stycket.

Innan tingsrätten beslutar enligt första-tredje styckena skall 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 *inte* behöver avsättas för förvaltningen, skall *betalas ut* till fastighetsägaren. Tvist om vad *som skall betalas ut* prövas på *begäran av fastighetsägaren i ärendet om tvångsförvaltning*. *Innan tingsrätten beslutar i frågan skall länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

22 §

Förvaltaren skall för varje kalenderår inom två månader

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 redovisnings-sed. Till den siffermässiga redovisningen skall fogas förvaltningsberättelse med upplysning om vidtagna och planerade förvaltningsåtgärder av större vikt och om fastighetens skick.

Avskrift av redovisnings-handlingarna skall *av nämnden översändas* 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 under-rättas *härom*.

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

Kopia av redovisnings-handlingarna skall *länsstyrelsen översända* till *tingsrätten och fastighetsägaren*. I den mån *det är* lämpligt, skall också sökanden och annan få del av redovisningen.

Länsstyrelsen skall granska redovisningen och kontrollera att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. Finner *länsstyrelsen* anledning till anmärkning mot redovis-ningen, skall fastighetsägaren *och tingsrätten* underrättas *om det*.

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, skall han efter framställning till *tingsrätten* *ges* tillfälle till detta enligt anvisningar som *tingsrätten* meddelar. *Innan tingsrätten beslutar i frågan* skall *länsstyrelsen* *ges tillfälle att yttra sig*.

25 §

Förvaltaren har rätt att *erhålla* skäligt arvode, som *bestämnes* av *hyresnämnden* för varje kalenderår eller, om särskilda skäl *föreligger*, för kortare tid. Arvodet skall utgå ur fastighetens avkastning, i den mån *ej hyresnämnden* föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

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

Det åligger fastighetsägaren att till kommunen återbetala det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Förvaltaren har rätt *till* skäligt arvode, som *bestäms* av *tingsrätten* för varje kalenderår eller, om *det finns* särskilda skäl, för kortare tid. Arvodet skall utgå ur fastighetens avkastning, i den mån *inte tingsrätten* föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Innan tingsrätten beslutar om arvode till förvaltaren skall länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Innan tingsrätten beslutar att ett arvode skall betalas av fastighetsägaren personligen skall den kommun där fastigheten är belägen ges tillfälle att yttra sig.

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

Tillsyn

27 §

Tillsyn över tvångsförvaltning utövas av *hyresnämnden*.

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

Länsstyrelsen skall 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, skall fråga som rör förvaltningen *tas upp* till prövning av *tingsrätten*, 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 §

Om något annat inte följer av 32-39 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggningen av ärenden angående särskild förvaltning.

32 §

Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages självmant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller

Vid handläggning av ärenden angående särskild förvaltning skall bestämmelserna om behörig domstol, sammanträde och förhör under sanningsförsäkran i 12 kap.

9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

70 §, 72 § första stycket och 73 § jordabalken tillämpas.

33 §

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

Tingsrätten skall vid handläggning av ärenden angående särskild förvaltning ha den sammansättning som följer av 12 kap. 80 § jordabalken.

Bestämmelserna om särskild ledamot och omröstning i 12 kap. 81-83 §§ jordabalken skall tillämpas.

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.

34 §

Tingsrättens beslut om tvångsförvaltning gäller omedelbart även om det överklagas. Rätten kan även i fråga om annat beslut i ärende angående särskild förvaltning förordna att det skall gälla omedelbart.

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

35 §

Bifalles fastighetsägarens talan i besvärsmål i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av statsverket. I övrigt gäller i besvärsmål allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Om fastighetsägaren vinner i ärende i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta fastighetsägaren dennes rättegångskostnad. Om fastighetsägaren vinner i ärende i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av staten. I övrigt gäller ärendelagens bestämmelser om rättegångskostnad.

34 §

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

36 §

Varje beslut i en fråga som enligt denna lag skall prövas av rätten, får överklagas särskilt.

37 §

Länsstyrelsen får överklaga tingsrättens 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 §.*

38 §

Vid överklagande av tingsrättens beslut i ett ärende angående särskild förvaltning, skall bestämmelserna om prövningstillstånd i 12 kap. 77 § jordabalken tillämpas.

Bestämmelserna om tilltrosvärdhet i 12 kap. 79 § jordabalken skall tillämpas vid prövningen i hovrätten och Högsta domstolen.

Hovrättens beslut i frågor som avses i 34 § andra stycket får inte överklagas.

39 §

Rättens beslut som innebär att en fråga enligt denna lag har avgjorts, har efter det att tiden

*för överklagande gått ut
rättskraft.*

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till tingsrätt av hyresnämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid tingsrätten skall vardera parten svara för sin kostnad.

9 Förslag till
Lag om upphävande av lagen
(1974:1080) om avveckling av
hyresregleringen

Härigenom föreskrivs att lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen skall upphöra att gälla vid utgången av juni 2001.

10 Förslag till Lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden
dels att i 1 och 4-6 §§ ordet "arrendenämnd" i olika böjningsformer
skall bytas ut mot "länsstyrelse" i motsvarande böjningsformer,
dels att 3 och 15-18 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 19-22 §§, av
följande lydelse.

Nuvarande lydelse

3 §
Upplåtelse av fiske skall ske
för viss tid, *ej understigande* fem
år, eller för arrendatorns livstid.
Upplåtelse av fiske, som ingår i
fiskevårdsområde, *må* dock ske
för återstoden av den tid, för
vilken fiskevårdsområdet bildats.
Därest upplåtelsen angår
fastighet, *varöver upplåtaren*
icke äger förfoga *utöver* sin *egen*
besittningstid, *må* upplåtelsen ske
för sådan tid. Är tiden *icke* så
bestämd som nu sagts, skall
avtalet anses ingånget för en tid
av fem år. Har avtal träffats för
kortare tid, gäller det dock för
den överenskomna tiden, om
arrendenämnden godkänt avtalet
i denna del.

Har fiskearrende upplåtits på längre tid än den i 7 kap. 5 § första stycket jordabalken föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd, äger fjärde stycket nämnda paragraf motsvarande tillämpning.

Föreslagen lydelse

3 §
Upplåtelse av fiske skall ske
för viss tid, *som inte understiger*
fem år, eller för arrendatorns
livstid. Upplåtelse av fiske, som
ingår i fiskevårdsområde, *får*
dock ske för återstoden av den
tid, för vilken fiskevårdsområdet
bildats. *Om* upplåtelsen angår
fastighet, *som upplåtaren inte*
äger förfoga *över efter* sin
besittningstid, *får* upplåtelsen ske
för sådan tid. Är tiden *inte* så
bestämd som nu sagts, skall
avtalet anses ingånget för en tid
av fem år. Har avtal träffats för
kortare tid, gäller det dock för
den överenskomna tiden, om
länsstyrelsen godkänt avtalet i
denna del.

15 §

Om arrendenämnd finnas
bestämmelser i 8 kap. jorda-

Mål eller ärende angående
fiskearrende skall handläggas

balken och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

16 §

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

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

Om något annat inte följer av 17-21 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggningen av följande ärenden:

- 1. förlängning av arrendeavtal,*
- 2. fastställande av arrendevillkor, eller*
- 3. uppskov med avträdet.*

17 §

Tvist om fiskearrende som ej ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även klandertalan som avses i 16 § upptages av samma domstol.

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

Vid handläggning av ärenden som anges i 16 § skall bestämmelserna om sammanträde, förhör under sanningsförsäkran och förlikningsverksamhet i 8 kap. 32-34 §§ jordabalken tillämpas.

18 §

Fastighetsdomstolens dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 5 § får inte överklagas. Detsamma gäller hovrättens dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande

I ärenden som anges i 16 § skall vardera parten svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller i fråga om uppskov med avträde.

19 §

Vid överklagande av fastighetsdomstolens beslut i ärenden som anges i 16 § skall bestämmelserna om prövningstillstånd i 8 kap. 37 § jordabalken tillämpas.

Bestämmelserna om tilltrosväisning i 8 kap. 39 § jordabalken skall tillämpas vid prövningen i hovrätten och Högsta domstolen.

20 §

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

21 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 16 § har avgjorts, har efter det att tiden för överklagande gått ut rättskraft.

22 §

Länsstyrelsens beslut i ärenden enligt 3-6 §§ får inte överklagas.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol av arrendenämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid fastighetsdomstolen skall vardera parten svara för sin kostnad.

11 Förslag till Förordning om godkännande av förbehåll i arrendeavtal

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Ansökan 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 skall göras hos den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

2 § Ansökan skall vara skriftlig och innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökan.

3 § Avgift tas ut för prövning av en ansökan om godkännande av sådant förbehåll som anges i 1 § enligt bestämmelserna i 9-14 §§ avgiftsförordningen (1992:191).

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2001.

12 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 7, 8 och 10 §§ ordet "arrendenämnd" och ordet "nämnd" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "fastighetsdomstol" i motsvarande böjningsformer,

dels att 6, 9, 12 och 14 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas åtta nya paragrafer, 15-22 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

Hembud behövs inte heller,

1. om arrendatorn inte har rätt till förlängning av arrendeavtalet,
2. om det med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än arrendatorn eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan försäljning skulle vara oskäligt att arrendatorn får utöva sin förvärvsrätt enligt denna lag,

3. om det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230),

4. om det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Frågan om hembud behövs enligt första stycket prövas av *arrendenämnden på begäran* av jordägaren. Finner *arrendenämnden* i fall som avses i första stycket 4 att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd vid en överlåtelse av enbart arrendestället, får jordägaren ändå inte befrias från hembudsskyldigheten om hembudet skäligen bör kunna omfatta så mycket av jordägarens fasta

Frågan om hembud behövs enligt första stycket prövas av *fastighetsdomstolen efter ansökan* av jordägaren. Finner *fastighetsdomstolen* i fall som avses i första stycket 4 att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd vid en överlåtelse av enbart arrendestället, får jordägaren ändå inte befrias från hembudsskyldigheten om hembudet skäligen bör kunna omfatta så mycket av jordägarens fasta

egendom, innefattande arrendestället eller huvuddelen därav, som behövs för att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988) inte skall medföra hinder för ett giltigt förvärv.

egendom, innefattande arrendestället eller huvuddelen därav, som behövs för att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988) inte skall medföra hinder för ett giltigt förvärv.

9 §

Förslaget till köpeavtal skall genom arrendenämndens försorg delges arrendatorn. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Arrendenämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde. Sådan underrättelse skall också ske om ett hembud avvisas på grund av bestridande som avses i 5 § tredje stycket.

Fastighetsdomstolen skall se till att förslaget till köpeavtal delges arrendatorn. *Efter delgivningen* får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Fastighetsdomstolen skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde. Sådan underrättelse skall också ske om ett hembud avvisas på grund av bestridande som avses i 5 § tredje stycket.

12 §

Även om ett hembud har upphört att gälla, får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än arrendatorn inte ske medan arrendatorns intresseanmälan gäller, om villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet. Har jordägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket villkoren är ogynnsammare för jordägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning, om överlåtelsen avser en del av den fasta egendom för vilken intresseanmälan gäller.

I fråga om förbudet i första stycket tillämpas 5 § andra och fjärde styckena samt 6 §. Om något undantag som avses där inte föreligger prövar *arrendenämnden, på framställning* av överlåtaren, om hinder mot överlåtelsen *föreligger*.

I fråga om förbudet i första stycket tillämpas 5 § andra och fjärde styckena samt 6 §. Om något undantag som avses där inte föreligger prövar *fastighetsdomstolen efter ansökan* av överlåtaren, om *det finns* hinder mot överlåtelsen.

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.

Om något annat inte följer av 15-22 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggningen av följande ärenden:

- 1. fråga om hembud behövs enligt 6 eller 7 §,*
- 2. hembud enligt 8 §, eller*
- 3. överlåtelsestillstånd enligt 12 §.*

15 §

Ärenden som anges i 14 § skall handläggas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

16 §

Vid handläggning av ärenden som anges i 14 § skall bestämmelserna om sammanträde, förhör under sanningsförsäkran och förlikningsverksamhet i 8 kap. 32-34 §§ jordabalken tillämpas.

17 §

Om det i ett ärende angående jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § andra stycket skall fastighetsdomstolen inhämta yttrande från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

18 §

I ärenden som anges i 14 § skall vardera parten svara för sin kostnad om annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

19 §

Fastighetsdomstolens beslut att godta ett hembud enligt 8 § får överklagas särskilt.

20 §

Vid överklagande av fastighetsdomstolens beslut i ärenden som anges i 14 § skall bestämmelserna om prövningstillstånd i 8 kap. 37 § jordabalken tillämpas.

Bestämmelserna om tilltrobevisning i 8 kap. 39 § jordabalken skall tillämpas vid prövningen i hovrätten och Högsta domstolen.

21 §

I samband med att hovrätten eller Högsta domstolen ogillar ett överklagande av ett beslut om godtagande av hembud enligt 8 § får domstolen förlänga tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde.

Ett beslut av hovrätten i ett ärende som anges i första stycket får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

22 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 14 § har avgjorts, har efter det att tiden för överklagande gått ut rättskraft.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol av arrendenämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid fastighetsdomstolen skall vardera parten svara för sin kostnad.

13 Förslag till Lag om ändring i jaktlagen (1987:259)

Häri genom föreskrivs i fråga om jaktlagen (1987:259)

dels att nuvarande 54 § skall betecknas 59 §,

dels att 18, 19, 21, 22 och 53 §§ samt rubriken närmast före 53 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas nya bestämmelser, 54-58 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §

Har fastighetsägaren sagt upp ett avtal som avses i 15 § *eller har villkorsändring begärts* och föreligger tvist om förlängning av avtalet *eller om villkoren för den nya upplåtelseperioden*, skall fastighetsägaren *eller, om villkorsändringen begärts av nyttjanderättshavaren, denne* senast en månad före upplåtelsetidens utgång *hänskjuta tvisten till arrendenämnden*.

Har fastighetsägaren sagt upp ett avtal som avses i 15 § och föreligger tvist om förlängning av avtalet skall fastighetsägaren senast en månad före upplåtelsetidens utgång *ansöka om att tingsrätten förordnar att avtalet skall upphöra*.

Har fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren begärt villkorsändring i ett avtal som avses i 15 § och föreligger tvist om villkoren för den nya upplåtelseperioden, skall fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren inom samma tid som anges i första stycket ansöka om att tingsrätten skall fastställa villkoren för förlängning av avtalet.

Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden inom den tid som anges i första stycket, är

Om en ansökan enligt första eller andra stycket inte har kommit in till tingsrätten inom den

uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan.

tid som anges i första stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan.

19 §

Ogillas fastighetsägarens talan om att avtal som avses i 15 § skall upphöra att gälla, skall villkoren för den fortsatta upplåtelsen fastställas efter vad som kan anses skäligt med hänsyn till de villkor som tidigare har gällt för upplåtelsen, till inträffade eller förutsebara förändringar samt till vad som kan anses vanligt vid jämförbara förhållanden. I den mån ändring av villkoren inte begärs, skall samma villkor som förut gälla.

Första stycket gäller även vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Första stycket gäller även vid rättens prövning av en ansökan om villkorsändring.

Om fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren kommer överens om villkoren för fortsatt upplåtelse i tvist enligt första eller andra stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av 16 § eller av bestämmelserna i jordabalken.

Dom eller beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt upplåtelse. Mot nyttjanderättsförhållandet får inte åberopas omständighet som kunnat åberopas i *målet eller* ärendet.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt upplåtelse. Mot nyttjanderättsförhållandet får inte åberopas omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Dom eller beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för den fortsatta upplåtelsen.

Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för den fortsatta upplåtelsen.

21 §

Skall nyttjanderättshavaren enligt *dom eller* beslut betala högre avgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående avgiften. Skall nyttjanderättshavaren betala lägre belopp, skall fastighetsägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit

Skall nyttjanderättshavaren enligt beslut betala högre avgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående avgiften. Skall nyttjanderättshavaren betala lägre belopp, skall fastighetsägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit

för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

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

för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

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

22 §

Om villkor för den fortsatta upplåtelsen har fastställts enligt 19 §, har nyttjanderättshavaren alltid rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då *domen eller* beslutet vann laga kraft. Avtalet upphör då att gälla den 30 juni som inträffar närmast efter uppsägningen.

Om villkor för den fortsatta upplåtelsen har fastställts enligt 19 §, har nyttjanderättshavaren alltid rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då beslutet vann laga kraft. Avtalet upphör då att gälla den 30 juni som inträffar närmast efter uppsägningen.

Hur beslut får överklagas

Förfarandet i jakträttsärenden

53 §

Bestämmelser om arrendenämnd finns i 8 kap. jordabalken och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Om en part inte godtar en arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av ett avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkoren för en sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Klandras inte beslutet inom två månader från den dag då beslutet meddelades, är partens rätt till talan förlorad. Tvist som efter klander är anhängig vid domstol får återförvisas till

Om något annat inte följer av 54-58 §§ tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden vid handläggningen av ärenden angående förlängning av avtal som avses i 15 § eller fastställande av villkor för förlängning av ett sådant avtal.

arrendenämnden.

Fastighetsdomstolens dom i fråga om fastställande av villkor enligt 19 § och hovrättens dom i fråga om förlängning av ett avtal om jakträttsupplåtelse eller fastställande av villkor i samband med sådan förlängning får inte överklagas.

54 §

Ärenden som anges i 53 § skall handläggas av den domstol inom vars område fastigheten är belägen.

55 §

Tingsrätten skall i ärenden som anges i 53 § hålla sammanträde. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs.

Vid sammanträde får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. På förhöret skall 37 kap. 1-3 §§ rättegångsbalken tillämpas.

Domstolen skall om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter verka för att parterna förlikas och, om parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning.

56 §

Hovrätten får pröva ett överklagande av ett beslut av tingsrätten i ärenden som anges i 53 § endast om hovrätten har meddelat prövningstillstånd.

Prövningstillstånd behövs inte om överklagandet avser

1. ett beslut som rör någon annan än part,

2. ett beslut genom vilket tingsrätten ogillat jäv mot en domare, eller

3. ett beslut genom vilket ett överklagande har avvisats.

57 §

Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför tingsrätten eller syn på stället hållits och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen, får tingsrättens 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 tingsrätten antagit.

Beror även avgörandet i Högsta domstolen av tilltron till sådan bevisning som anges i första stycket och som förekommit i lägre rätt får hovrättens beslut ändras i den delen endast om hovrätten i samma del ändrat tingsrättens beslut utan att ta upp beviset. En sådan ändring får dock göras om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än

hovrätten antagit.

58 §

Ett beslut som innebär att ärende som anges i 53 § har avgjorts, har efter det tiden för överklagande gått ut rättskraft.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort gäller äldre bestämmelser.
 3. De nya bestämmelserna tillämpas på ärenden som har överlämnats till tingsrätt av arrendenämnd. I fråga om rättegångskostnader gäller dock att vid tingsrätten skall vardera parten svara för sin kostnad.

14 Förslag till Lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall upphöra att gälla vid utgången av juni 2001.

1. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om ärende angående medling enligt 11 kap. 6 eller 6 a § eller 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken som har föranletts av uppsägning som har gjorts före upphävandet.

2. Ärende angående medling enligt 1 § första stycket 1 eller 4 § första stycket 1, som är av annat slag än som anges i punkten 1 och som inte har avslutats före upphävandet, skall skrivas av.

3. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om ärende angående skiljeförfarande enligt 1 § första stycket 4 eller 4 § första stycket 5 som har inletts vid arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet.

4. De upphävda bestämmelserna i 23 och 23 a §§ gäller fortfarande i fråga om beslut som hyresnämnden eller arrendenämnden har meddelat.

5. Ärende enligt 9 kap. 2 § andra eller tredje stycket, 3 § tredje stycket, 7 § andra stycket eller 17 § fjärde stycket, 10 kap. 2 § första eller andra stycket, 3 § tredje stycket, 4 § andra stycket eller 7 § fjärde stycket eller 11 kap. 2 § andra stycket, allt jordabalken, ärende enligt 3 § första stycket, 4 § tredje stycket, 5 § fjärde stycket eller 6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden och ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. som inte har avgjorts av en arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet, skall överlämnas till den länsstyrelse som efter upphävandet är behörig att handlägga ärendet.

6. Ärende av annat slag än som anges i punkterna 1-3 eller 5, som inte har avgjorts av arrendenämnd eller hyresnämnd före upphävandet, skall överlämnas till den fastighetsdomstol eller den tingsrätt som efter upphävandet är behörig att handlägga ärendet.

15 Förslag till
 Lag om upphävande av lagen
 (1994:831) om rättegången i vissa
 hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt skall upphöra att gälla vid utgången av juni 2001. Den upphävda lagen tillämpas fortfarande på mål som hyresnämnden har avgjort och på beslut som avses i 23 § tredje stycket lagen (1973:188) om hyresnämnder och arrendenämnder, som hyresnämnden har meddelat.

16 Följändringar till författningsförslagen

Utöver nu nämnda författningsförslag föranleder utredningens förslag att följande författningar bör upphävas: Kungörelsen (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 (1975:520) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd samt förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion.

Utredningens förslag föranleder följändringar i följande författningar: Kommunalskattelagen (1928:370), förköpslagen (1967:868), Riksarkivets cirkulär (1968:473) om tillämpningen av allmänna arkivstadgan den 10 november 1961 (nr 590), kungörelsen (1971:549) om fastighetsdomstol, kungörelsen (1973:261) om utbetalning av vissa ersättningar i mål eller ärende vid domstol, m.m., kungörelsen (1974:153) om beslutad ny riksdagsordning, delgivningsförordningen (1979:101), förordningen (1979:291) om tolktaxa, sekretessförordningen (1980:657), förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittne, m.m., förordningen (1982:814) om ersättning till nämndemän och vissa andra uppdragstagare inom domstolsväsendet m.m., lagen (1988:205) om rättsprövning av vissa förvaltningsbeslut, förordningen (1988:317) med instruktion för Domstolsverket, förordningen (1988:318) med instruktion för tjänsteförslagsnämnden för domstolsväsendet, anställningsförordningen (1994:373), förordningen (1996:271) om mål och ärenden i allmän domstol, förordningen (1996:379) med hovrättsinstruktion, förordningen (1996:1515) med instruktion för Regeringskansliet, rättshjälpslagen (1996:1619) och rättshjälpsförordningen (1997:404).

1 Utredningsuppdraget

Enligt direktiven (dir. 1997:97) skall utredaren göra en översyn av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål. I detta betänkande, som är ett delbetänkande, behandlas systemet för prövning av hyres- och arrendemål.

Utredningsarbetet inleddes under november 1997. Utredningen har sammanträtt vid tio tillfällen.

Utredningsarbetet har bestått i bl.a. studier av tidigare betänkanden, remissyttranden och propositioner som berört området. Vidare har rättsfall och den juridiska litteraturen beaktats. Skrivelser som legat till grund för direktiven har också gått igenom.

Hyresnämnden i Stockholm har i en skrivelse till Justitiedepartementet framfört synpunkter på förfarandet vid arrendenämnder och hyresnämnder. Skrivelsen har överlämnats till utredningen och förslagen som lämnats där har varit föremål för utredarens överväganden. Vidare har Hyresgästernas Riksförbund ingett två skrivelser till Justitiedepartementet, som också har överlämnats till utredningen. Dessa skrivelser har till största delen berört sådana frågor som skall behandlas i slutbetänkandet.

Utredningen har inhämtat statistik från Domstolsverket och även låtit Domstolsverket ta fram vissa särskilda statistiska uppgifter.

Som ett led i utredningsarbetet har utredningen även låtit ett antal organisationer som berörs av rättskipningen samt hyresnämnder besvara enkäter som utredningen har upprättat.

Utredningens sekreterare har gjort studiebesök vid hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg samt genom ett stort antal telefonsamtal med olika hyresråd vid nämnderna inhämtat information.

Utredningen har även tillskrivit vissa länsstyrelser med begäran om synpunkter på vissa förslag. En av sekreterarna har också besökt en länsstyrelse.

Utredningen har samrått med Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10).

2 Kan hyres- och arrendenämndernas verksamhet övertas av domstol ?

2.1 Historisk bakgrund

2.1.1 Hyresnämndernas inrättande

Tvister angående rätt att mot ersättning nyttja hus eller del av hus, dvs. hyrestvister, intog under lång tid inte någon särställning i processuellt hänseende. Dessa tvister liksom övriga tvister angående nyttjanderätt till fast egendom prövades av allmän domstol.

Genom lagen (1939:366) om medling i hyrestvister fick regeringen rätt att på framställning av kommun förordna att det skulle finnas en nämnd i kommunen med uppgift att förlika hyrestvister. Sådana nämnder inrättades i åtskilliga kommuner. Dessa nämnder saknade befogenhet att döma.

Under andra världskriget uppkom brist på lägenheter. Detta medförde att det ansågs nödvändigt med vissa statliga ingripanden till skydd för i första hand bostadshyresgäster. Den 1 juli 1942 trädde hyresregleringslagen (1942:429) i kraft. Lagen var ursprungligen tillämplig på de kommuner som hade minst 2 000 invånare. I sådan kommun skulle det inrättas en kommunal hyresnämnd bestående av en ordförande och två intresseledamöter. Hyresregleringslagen innehöll i övrigt bestämmelser om hyrans storlek och om tvångsförlängning av hyresavtal. Hyrestvister som avsåg frågor som inte reglerades i hyresregleringslagen och tvister i de orter där den lagen inte var tillämplig, skulle alltså prövas vid de allmänna domstolarna.

Under 1960-talet togs frågan om en total avveckling av hyresregleringen upp. Hyreslagstiftningssakkunniga föreslog i betänkandet Ny hyreslagstiftning (SOU 1966:14) att hyresregleringen och andra specialregler om besittningsskydd skulle ersättas med gemensamma bestämmelser i en allmän hyreslag. De sakkunniga föreslog vidare att det skulle införas ett enhetligt förfarande för samtliga hyrestvister. Förfarandet skulle inledas med ett i princip obligatoriskt medlingsförfarande inför statliga, regionala nämnder under medverkan av intresserepresentanter. Tvisten skulle därefter kunna

prövas av särskilda hyresdomstolar knutna till de allmänna underrätterna och slutligen överprövas av ett juristkollegium i hovrätterna. Även i hyresdomstolarna skulle intresseledamöter ingå.

Vid riksdagsbehandlingen uppnåddes inte den enighet kring förslaget om en avveckling av hyresregleringen som hade förutsatts. En proposition med förslag om en avveckling och inrättande av särskilda hyresnämnder återkallades därför.

Under år 1968 lade den dåvarande regeringen fram ett nytt förslag som innebar att hyresregleringen tills vidare skulle behållas för en betydande del av hyresmarknaden. Förslaget om att inrätta statliga, regionala hyresnämnder i vilka partsrepresentanter ingick och att tillföra nämnderna vissa dömande uppgifter ansågs emellertid alltför mest lämpliga (prop. 1968:91 s. 65-66). Förslaget antogs av riksdagen. Den 1 januari 1969 trädde lagen (1968:349) om hyresnämnder och till den hörande följdlagstiftning i kraft.

Den 1 januari 1972 trädde jordabalken i kraft och samtidigt avskaffades 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom. På hyresrättens område gjordes endast mindre ändringar och hyresnämnderna behöll sina tidigare uppgifter. Det infördes dock bestämmelser om att hyresnämndernas avgöranden skulle klandras vid fastighetsdomstol, som hade inrättats år 1969, i stället för vid tingsrätt. Likaså bestämdes att talan i övriga hyrestvister skulle väckas vid fastighetsdomstol.

Hyresnämnderna tillfördes under 1970-talets inledning nya uppgifter, bl.a. enligt bostadsrättslagen (1971:479), lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, bostadssaneringslagen (1973:531) och lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Lagen om hyresnämnder ersattes av lagen (1970:998) om arrendenämnder och hyresnämnder och från och med den 1 juni 1973 av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). För att få till stånd en enhetlig rättstillämpning inrättades år 1975 Bostadsdomstolen, som gemensam överinstans för hyresnämnderna.

Bostadsdomstolen avskaffades år 1994, då dess uppgifter övertogs av Svea hovrätt (se avsnitt 2.1.4).

2.1.2 Arrendenämndernas inrättande

År 1927 tillskapades jordbrukskommissioner med uppgift att handlägga frågor enligt bl.a. lagen (1927:287) angående uppsikt å vissa jordbruk. Jordbrukskommissionen bestod av en ordförande och fyra ledamöter. Av ledamöterna skulle minst en vara ägare av jordbruksfastighet och en

förvaltare av sådan fastighet. Jordbrukskommissionerna fick efter hand nya jordbrukspolitiska uppgifter enligt bl.a. lagen (1942:515) om åtgärder mot vanhävd av jordbruk. På kommissionerna lades också åtskilliga andra uppgifter enligt 1927 års och 1943 års s.k. sociala arrendelagstiftning. Huvudsakligen var det fråga om skiljeman- naverksamhet vid tvist om arrendevillkor.

År 1948 avvecklades jordbrukskommissionerna och deras jordbrukspolitiska uppgifter fördes över till de nyinrättade lantbruksnämnderna. Samtidigt inrättades särskilda arrendenämnder som tog över i huvudsak samma dömande och administrativa funktioner i fråga om sociala arrenden som jordbrukskommissionen hade haft. Enligt 1948 års reform skulle det i varje hushållningssällskaps område finnas en arrendenämnd bestående av tre ledamöter.

Inför jordabalkens ikraftträdande år 1972 omarbetades bestämmelserna om jordbruksarrende. De sociala arrendereglerna avskaffades och ersattes med bestämmelser om s.k. direkt besittningsskydd, motsvarande det som redan fanns för bostadshyresgäst och bostadsarrendator. Prövningen av förlängningstvister och tvister om arrendevillkor förlades till arrendenämnderna. Förfarandet anordnades på i huvudsak samma sätt som skett i fråga om motsvarande hyrestvister. Arrendenämndernas kompetens omfattade även dispensfrågor och vissa ersättningstvister medan övriga tvister angående arrende liksom tidigare prövades av domstol men hänfördes till fastighetsdomstolarna.

2.1.3 Fastighetsdomstolarnas inrättande

Till grund för fastighetsdomstolarnas inrättande år 1969 låg ett betänkande av Fastighetsbildningskommittén (Fastighetsbildning, SOU 1963:68). Fastighetsdomstolarnas ursprungliga uppgift bestod i att överpröva fastighetsbildningsmyndigheternas avgöranden och att handlägga expropriations- och miljöskyddsfall.

I propositionen med förslag till ny jordabalk (prop. 1970:20) tog departementschefen upp frågan om fastighetsdomstolarnas kompetensområde och föreslog att prövningen av de arrende- och hyrestvister som var förlagda till de allmänna domstolarna skulle föras över till fastighetsdomstol. Förslaget antogs av riksdagen.

Genom en lagändring år 1971 fördes även vissa bostadsrättstvister över till fastighetsdomstolarna. Samma år beslöts också att till fastighetsdomstolarna överföra återstoden av ägodelningsrätternas och expropriationsdomstolarnas uppgifter samt vissa målgrupper, som var av likartad beskaffenhet som hyresmålen, från de allmänna underätterna.

År 1991 återfördes målen angående hyra eller bostadsrätt till de allmänna domstolarna (se avsnitt 2.1.4).

2.1.4 Tidigare utredningsförslag rörande nämnderna

Hyresrättsutredningen och arrendelagskommittén

År 1975 tillkallades ett antal sakkunniga att se över hyreslagen och arrendelagstiftningen. De sakkunniga antog namnet Hyresrättsutredningen respektive Arrendelagskommittén.

Hyresrättsutredningen föreslog att i princip samtliga hyrestvister och bostadsrättstvister skulle prövas av hyresnämnden i första instans och av Bostadsdomstolen som slutinstans (SOU 1981:77). Förslaget innebar att de hyres- och bostadsrättstvister som handlades vid fastighetsdomstolarna skulle överföras till hyresnämnderna. Utredningen föreslog även att en särskild lag - en hyresprocesslag - skulle reglera handläggningen av mål som togs upp vid hyresnämnden. Som en följd av förslaget skulle hyresnämnderna i fortsättningen betraktas som särskilda domstolar.

Arrendelagskommitténs uppdrag omfattade bl.a. en översyn av instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister i anledning av Bostadsdomstolens inrättande. Kommittén ansåg att den instans- och fullföljdsordning som gällde för hyrestvister borde utgöra förebild för arrendetvisterna (SOU 1981:80). Bostadsdomstolens ledamöter ansågs tillsammans med intresseledamöter kunna bilda en arrendedomstol som andra och sista instans för arrendetvister. Kommittén förordade vidare att den hyresprocesslag som föreslogs av hyresrättsutredningen även skulle gälla för handläggningen av arrendetvister.

Förslagen från Hyresrättsutredningen och Arrendelagskommittén föranledde endast ändringar i den materiella lagstiftningen angående hyra och arrende. Trots att det ansågs att såväl hyresprocessen som processordningen i arrendetvister borde reformeras, togs frågan om en ändring inte upp till behandling eftersom man ansåg att det fanns anledning att avvakta resultatet av Rättegångsutredningens arbete med att reformera förfarandet vid de allmänna domstolarna (prop. 1983/84:136 s. 36 och prop. 1983/84:137 s. 67).

Rättegångsutredningen

Rättegångsutredningen tillsattes år 1977. Genom tilläggsdirektiv (dir. 1981:47) fick kommittén i uppdrag att se över tingsrätternas och hovrätternas sammansättning för att undersöka möjligheten att skapa en mer flexibel ordning för de mål som handlades vid fastighetsdomstol.

I sitt delbetänkande Översyn av rättegångsbalken 3 Expertmedverkan och specialisering (SOU 1987:13) föreslog Rättegångsutredningen bl.a. att fastighetsdomstolarna skulle avskaffas och att deras mål skulle handläggas av tingsrätterna. För att åstadkomma ett mer enhetligt system för prövning av hyres- och arrendetvister föreslog utredningen vidare att hyres- och arrendenämndernas uppgifter skulle föras över till de allmänna underrätterna och att en stor del av nämndärendena, främst de som till övervägande del handlades utan muntlig förhandling, skulle handläggas enligt den dåvarande lagen (1946:807) om handläggning av domstolsärenden. Övriga nämndärenden, vilka ansågs ha utpräglad tvistemålskaraktär, skulle enligt förslaget handläggas enligt rättegångsbalkens regler om tvistemål. Rättegångsutredningen utgick vidare från att intresseledamöter skulle medverka vid förfarandet vid tingsrätterna.

Förslaget ledde inte till någon lagstiftning. I stället utarbetades inom Justitiedepartementet ett reviderat förslag, som presenterades i promemorian Fastighetsdomstolarna - Överprövningen av arrendenämndernas avgöranden (Ds 1989:40). Promemorian följdes av propositionen om fastighetsdomstolar, m.m. (prop. 1990/91:32). I denna föreslogs att de mål angående hyra eller bostadsrätt som enligt gällande ordning handlades av fastighetsdomstolarna skulle prövas av tingsrätterna med den sammansättning som gällde för vanliga tvistemål. Förslaget ledde till lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1991.

1989 års hyreslagskommitté

I kommitténs delbetänkande Ny hyreslag (SOU 1991:86) föreslogs bl.a. att handläggningen av vissa hyresfrågor skulle föras över från tingsrätterna till hyresnämnderna. Förslaget genomfördes inte.

Specialdomstolarnas framtid

År 1989 tillkallades en parlamentariskt sammansatt kommitté, Domstolsutredningen, med uppgift att se över domstolarnas uppgifter, arbetssätt och organisation (dir. 1989:56). I den del av direktiven som avsåg en översyn av domstolarnas organisation nämndes bl.a. frågan om

en samordning av kanslierna mellan hyresnämnderna och tingsrätterna på de orter där nämnderna fanns. Genom ett tilläggsdirektiv (dir. 1991:94) återkallades den del av uppdraget som avsåg de organisatoriska delarna. Dessa frågor kom i stället att beredas inom Regeringskansliet.

Sålunda utarbetades departementspromemorian Domstolsväsendet - Organisation och administration i framtiden (Ds 1992:38). Promemorian behandlade bl.a. frågor om specialdomstolarnas framtid. Där beskrevs relativt ingående de överväganden av mer principiell art som måste göras inför ett ställningstagande till om specialdomstolar borde avskaffas eller inte. Vidare redovisades de särskilda problemställningar som i detta avseende fanns för varje enskild sådan domstol. Redovisningen ledde fram till slutsatsen att ett så stort antal frågor skulle kräva särskilda överväganden och utredningar att frågan om att avskaffa specialdomstolarna och inordna hyres- och arrendenämndernas verksamhet med domstolsväsendet i övrigt måste övervägas i särskild ordning inom Regeringskansliet.

Under hösten 1992 och våren 1993 skrevs promemorian Specialdomstolarna i framtiden (Ds 1993:34). I promemorian föreslogs bl.a. att Bostadsdomstolen skulle upphöra och att dess funktioner under ett inledande skede skulle övertas av Svea hovrätt samt att hyres- och arrendenämnderna, likaså under ett inledande skede, skulle samordnas i administrativt hänseende med de tingsrätter som låg på den ort där respektive nämnd fanns. I den därpå följande propositionen Upphörande av Bostadsdomstolen m.m. (prop. 1993/94:200) lämnades endast förslag om att Bostadsdomstolen skulle avskaffas och ersättas av Svea hovrätt. Förslaget godtogs och ändringen trädde i kraft den 1 juli 1994.

2.2 Systemet för prövning av hyres- och arrendetvister

2.2.1 Utgångspunkterna för kompetensfördelningen

Utgångspunkten i svensk rätt är att tvister mellan enskilda skall avgöras av de allmänna domstolarna, dvs. med tingsrätterna som första instans, hovrätterna som andra instans och Högsta domstolen som sista instans. De allmänna domstolarnas kompetens har ansetts utesluten så snart det genom ett författningsbemyndigande anförtrotts åt ett förvaltningsrättsligt organ att allsidigt eller slutligt pröva en viss fråga. Samtidigt har förvaltningsdomstolarnas och förvaltningsmyndigheternas kompetens att avgöra en tvist ansetts förutsätta ett författningsbemyndigande (Strömberg, Allmän förvaltningsrätt, 18 uppl., 1997 s. 226 f.f.).

De närmare reglerna om de allmänna domstolarnas kompetens återfinns i 10 kap. och 19 kap. rättegångsbalken. Enligt 10 kap. 17 § första stycket 1 är de allmänna domstolarna inte behöriga att ta upp en tvist som skall prövas av annan myndighet än domstol eller av särskild domstol eller som enligt lag eller författning skall prövas av skiljemän. Av 18 § i samma kap. och av 34 kap. 1 § rättegångsbalken framgår att rätten själv skall pröva sin behörighet enligt 10 kap. 17 §.

Hyresnämnderna och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter. Om talan i en fråga som enligt en särskild föreskrift ankommer på nämnden att pröva väcks vid en tingsrätt, skall tingsrätten avvisa talan. På motsvarande sätt skall en ansökan angående en sak som tingsrätten har till uppgift att handlägga avvisas, om ansökan görs vid en hyres- eller arrendenämnd.

Nedan följer en redogörelse för de ärenden som handläggs vid hyresnämnd och arrendenämnd respektive de mål med hyres- eller arrenderättslig anknytning som handläggs vid tingsrätt och fastighetsdomstol. Vidare beskrivs förfarandet vid nämnderna och domstolarna samt överklagandereglerna.

2.2.2 Hyresnämnden och arrendenämnden

Inledning

Det finns tolv hyresnämnder och arrendenämnder i landet. Dessa har sina kanslier i Stockholm, Göteborg, Malmö, Växjö, Jönköping, Linköping, Örebro, Västerås, Gävle, Sundsvall, Umeå och Luleå. Mellan hyresnämnd och arrendenämnd råder personalunion. Samma personal arbetar således såväl i hyresnämnd som i arrendenämnd.

Nämndernas uppgifter m.m.

Hyresnämndernas uppgifter regleras i 4 § nämndlagen. Hyresnämnden anges i denna paragraf ha till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvister
2. pröva tvist enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) om
 - åtgärdsföreläggande (11 § första stycket eller 16 § andra stycket)
 - upprustningsföreläggande (18 a-c §§)
 - förbättrings- eller ändringsåtgärd (18 d-h §§)
 - ändrad användning av lokal (23 § andra stycket)
 - skadestånd på grund av minskat bruksvärde (24 a §)
 - överlåtelse av hyresrätt (34-37 §§)

- upplåtelse av lägenhet i andra hand (40 §)
 - förlängning av hyresavtal (49 §)
 - hyresvillkorsändring (54 §)
 - återbetalning av hyra (55 d §)
 - uppskov med avflyttning (59 §)
 - uppgiftsföreläggande (64 §)
3. pröva fråga enligt hyreslagen om godkännande av överenskommelse om
 - förbehåll vid blockuthyrning (1 § sjätte stycket)
 - avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet (45 §)
 - avstående från besittningsskydd till lokal (56 §)
 4. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22-24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag
 5. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen
 6. pröva tvist enligt bostadsrättslagen (1991:614) om
 - medlemskap (2 kap. 10 §)
 - skyldighet att upplåta bostadsrätt (4 kap. 6 §)
 - villkor för upplåtelse av bostadsrätt (4 kap. 6 §)
 - hyresvillkor (4 kap. 9 §)
 - upplåtelse av lägenhet i andra hand (7 kap. 11 §)
 - utdömande av vite (11 kap. 2 §)
 7. pröva fråga om godkännande av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen
 8. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist
 9. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792)
 10. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
 11. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Arrendenämndernas uppgifter regleras i 1 § nämndlagen. Arrendenämnd anges i denna paragraf ha till uppgift att

1. medla i arrendetvist
2. pröva
 - tvist om förlängning av
jordbruksarrende,
bostadsarrende,
fiskearrende eller
jakträttsupplåtelse
 - tvist om villkor för sådan förlängning
 - tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken

- tvist i fråga vars prövning ankommer på arrendenämnd enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 a §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, allt 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 §, allt jordabalken, eller 3-6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden
- frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

3. vara skiljenämnd i arrendetvist.

Hyresnämnden skall i vissa medlingsärenden på parts begäran avge yttrande om en lokals marknadshyra eller huruvida en ersättningslokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar. Arrendenämnden skall i vissa medlingsärenden avge yttrande om arrendeavgiften (12 a § nämndlagen).

Ett ärende som skall prövas av hyresnämnd eller arrendenämnd skall tas upp av den nämnd inom var område fastigheten är belägen. Vissa ärenden enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall prövas av hyresnämnden i den ort där styrelsen har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen förs.

Sammansättning

Hyresnämnden består av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, s.k. intresseledamöter. Av de senare skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller bostadsrättsfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers, bostadsrättshavares eller näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Hyresnämnden består av två lagfarna ledamöter vid prövning av frågor enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) angående förhandlingsklausuler, ersättning till hyresgästorganisation för förhandlingsarbete eller vissa hyresvillkor. Hyresnämnden har också denna sammansättning i ärenden i vilka intresseledamöter har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

Även en arrendenämnd består av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Av de senare skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeför-

hållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ett ärende gäller bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid förberedande åtgärd, vid prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt vid handläggning av överklagande kan hyresnämnden och arrendenämnden bestå av enbart den lagfarne ordföranden. Likaså kan nämnderna bestå av enbart ordföranden vid medling samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som inte avgörs genom skiljedom.

Om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det får hyresnämnden anlita en utomstående expert att biträda nämnden.

Ordförandena och ersättarna för dessa förordnas av regeringen. Intresseledamöterna förordnas av Domstolsverket efter förslag av de på hyres- och bostadsrättsmarknaden verksamma riksorganisationerna av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare samt efter förslag av riksorganisationer av jordägare eller arrendatorer.

Förfarande

En arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist inleds vid nämnden genom en skriftlig ansökan, vilken skall innehålla uppgift om bl.a. parterna och tvistens beskaffenhet (8 § nämndlagen). Skriftväxling mellan parterna kan därefter förekomma. Parterna skall sedan kallas till ett sammanträde inför nämnden.

Om sökanden inte inställer sig till ett sammanträde som han har kallats till skall ärendet skrivas av. Vissa ärenden som avskrivits på grund av sökandens utevaro kan nämnden återuppta efter ansökan. Inställer sig inte motparten får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig. Om motparten ändå inte kommer får ärendet avgöras i hans utevaro.

Nämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte påkallas, söka förlika parterna. Om parterna inte kan förlikas efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, skall nämnden lägga fram förslag till förlikning (12 § första och andra styckena nämndlagen).

För vissa ärenden gäller särskilda handläggningsregler. Sammanträde är då inte obligatoriskt. Vidare är nämnden inte skyldig att lägga fram förslag till förlikning.

Den fastighet som ärendet rör kan nämnden besiktiga. Nämnden kan även föranstalta om annan nödvändig utredning (17 § första stycket nämndlagen). Nämnden får också hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran om part begär det och förhöret behövs för utredningen.

Enligt 17 § förvaltningslagen (1986:223) - som också skall tillämpas eftersom nämnderna är förvaltningsmyndigheter - får ett ärende inte avgöras utan att part har beretts tillfälle att yttra sig över uppgift som har tillförts ärendet. Ärendet får dock avgöras bl.a. om avgörandet inte går parten emot eller om uppgiften saknar betydelse.

Nämndens avgörande sker genom beslut. I beslutet skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt (21 § första stycket nämndlagen).

Bestämmelserna i 16 kap. rättegångsbalken om omröstning äger motsvarande tillämpning på avgörande av nämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening (20 § nämndlagen). Även bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare skall tillämpas (27 § första stycket och 28 § nämndlagen).

Vid nämnderna tas inte någon ansökningsavgift ut. Part som har åberopat ett vittnesförhör behöver inte heller ersätta vittnet. Den som inte är part och som kallats att höras i ett ärende har nämligen rätt till ersättning av allmänna medel för inställelsen (17 § första stycket nämndlagen). Varken nämndlagen eller förvaltningslagen innehåller någon bestämmelse om parts rätt till ersättning för kostnader. Vardera parten får därför svara för sina kostnader vid nämnden.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen om omprövning av beslut tillämpas inte heller hos nämnderna (22 § andra stycket nämndlagen).

För ett antal i nämndlagen närmare angivna beslut gäller att de äger rättskraft sedan tid för klander eller besvär gått ut när talan får föras mot beslutet (22 § första stycket nämndlagen). Vissa av nämndens beslut får också verkställas vid kronofogdemyndigheten såsom en lagakraftvunnen dom.

Överklagande av hyresnämndens beslut

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär till Svea hovrätt. Vissa av hyresnämndens beslut får dock inte överklagas. Bl.a. får beslut angående avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet eller lokal, vissa beslut angående överlåtelse av hyresrätt, upplåtelse av lägenhet i andra hand eller uppskov med avflyttning inte överklagas.

Svea hovrätt skall vid handläggningen av överklagade hyresmål tillämpa lagen (1994:831) om rättegång i vissa hyresmål vid Svea hovrätt (hovrättslagen).

Vid avgörande av ett hyresmål skall hovrätten bestå av tre lagfarna domare. Muntlig förhandling får hållas om det kan antas vara till fördel för utredningen. Muntlig förhandling skall hållas om part begär det och

förhandling inte är obehövlig och inte heller särskilda skäl talar emot det (5 § hovrättslagen).

Har ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför hyresnämnden och beror avgörandet även i hovrätten av tilltron till den bevisningen får hyresnämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset tas 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, jfr 50 kap. 23 § rättegångsbalken).

Part får vid överklagande av ett beslut som en hyresnämnd har meddelat till stöd för sin talan åberopa omständigheter och bevis som tidigare inte har åberopats i målet.

Vid hovrättens handläggning tillämpas bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken om ersättning för parts rättegångskostnad. Huvudregeln är sålunda att den vinnande parten har rätt till ersättning för sina kostnader i hovrätten. För ett flertal ärenden finns undantagsbestämmelser som innebär att vardera parten skall svara för sina kostnader om inte parten förfarit försumligt enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Enligt bostadsförvaltningslagen skall staten i vissa fall ersätta fastighetsägaren dennes kostnader i hovrätten.

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

Klander av arrendenämndens beslut m.m.

De flesta beslut som arrendenämnden meddelar kan en part klandra genom att väcka talan vid fastighetsdomstolen mot den andre parten (8 kap. 31 § jordabalken). Talan skall i sådant fall väckas inom två månader från det att beslutet meddelades (förfarandet vid fastighetsdomstolen beskrivs i avsnitt 2.2.4.)

Talan mot arrendenämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället förs genom besvär vid fastighetsdomstolen inom tre veckor från det att beslutet meddelades. Även beslut i vissa frågor som är av processuell karaktär, bl.a. avvisande av ansökan och utdömande av vite, förs genom besvär.

Arrendenämndens beslut i s.k. dispensärenden får inte överklagas. Vidare får vissa avgöranden som fastighetsdomstolen meddelar i mål som har inletts vid arrendenämnden inte överklagas till hovrätt. Talan får slutligen inte föras mot hovrättens dom.

2.2.3 Tingsrätten

2.2.3.1 Inledning

Tingsrättsorganisationen tillkom genom 1971 års tingsrättsreform. För närvarande finns det 96 tingsrätter i landet.

Vid tingsrätt handläggs tvistemål, brottmål och ärenden. Tvistemålen och brottmålen handläggs enligt reglerna i *rättegångsbalken* medan ärendena handläggs enligt reglerna i lagen (1996:242) om domstolsärenden - *ärendelagen*.

Tingsrätten har behörighet att pröva alla slag av tvister. Endast de tvister som enligt uttryckliga författningsbestämmelser skall prövas av andra organ än av de allmänna domstolarna får tingsrätten inte ta upp. På hyres- och arrenderättens område medför det att de tvister som inte skall prövas av hyresnämnd, arrendenämnd eller fastighetsdomstol skall avgöras av tingsrätt. Tingsrätten har sålunda behörighet att pröva bl.a. tvist angående

- betalning av hyra
- nedsättning av hyra
- ersättning för skada, t.ex. om lägenheten inte kan tillträdas av hyresgästen i rätt tid
- ersättning till hyresgäst för att denne på egen bekostnad avhjälpt fel i lägenheten
- ersättning till lokalhyresgäst för att hyresvärden vägrat gå med på förlängning av hyresavtalet
- upphörande av hyresavtal i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad
- tvister om bättre rätt till en hyresrätt eller arrenderätt.

Samtliga de nu angivna tvisterna handläggs enligt rättegångsbalkens regler för tvistemål.

Ärendelagen är tillämplig vid handläggningen av sådana rättsvårdsärenden som skall tas upp av en tingsrätt och som inte skall handläggas enligt rättegångsbalken. Vad som menas med begreppet rättsvårdsärende är inte helt enkelt att fastställa. Klart är emellertid att utanför ärendelagens tillämpningsområde faller de förvaltningsärenden som skall handläggas enligt förvaltningslagen (jfr prop. 1995/96:115 s. 141 f.).

För närvarande handläggs vid tingsrätt inte någon hyresrättslig fråga enligt ärendelagens regler (däremot handläggs vid fastighetsdomstol fråga om utseende av synemän enligt 9 kap. 24 § jordabalken enligt ärendelagen).

2.2.3.2 Tvistemål

Forum

Behörig domstol i tvistemål i allmänhet är rätten i den ort där svaranden har sitt hemvist (10 kap. 1 § rättegångsbalken). Från denna regel görs undantag för vissa typer av tvister.

Enligt 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen tas upp av rätten i den ort där fastigheten ligger. Enligt samma lagrum skall även tvist om skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnadens underhåll eller annat dylikt, tas upp av rätten i den ort där fastigheten ligger. Arrendetvisterna omfattas inte av bestämmelsen utan skall prövas av fastighetsdomstol (8 kap. 32 § jordabalken).

Av 10 kap. 17 § första stycket 4 rättegångsbalken framgår att rätten inte är behörig att ta upp sådan tvist som avses i 10 § om talan har väckts vid en annan domstol än den som anges i detta lagrum. Rätten skall enligt 10 kap. 18 § och 34 kap. 1 §§ rättegångsbalken självant pröva om den är behörig enligt 10 § och för det fall behörighet saknas avvisa talan.

Sammansättning

Tingsrätten skall vid huvudförhandling i ett tvistemål bestå av tre lagfarna domare. Om en huvudförhandling hålls i förenklad form, dvs i anslutning till en muntlig förberedelse, skall rätten bestå av en domare. Likaså skall rätten bestå av en domare om rätten anser att det är tillräckligt och parterna samtycker till det eller målet är av enkel beskaffenhet (1 kap. 3 a § rättegångsbalken).

Under övrig handläggning, dvs under förberedelsen, och vid avgörande utan huvudförhandling är rätten domför med en domare.

Om värdet av tvisteföremålet inte överstiger hälften av ett basbelopp, s.k. FT-mål, gäller särskilda regler för rättens sammansättning (1 kap. 3 d § rättegångsbalken). Tingsrätten skall då i princip alltid bestå av en lagfaren domare.

För vissa tvistemål finns särskilda sammansättningsregler. T.ex. skall tingsrätten i vissa s.k. familjemål bestå av en lagfaren domare och tre nämndemän.

Förfarande

Talan väcks genom en skriftlig ansökan om stämning.

Stämningsansökan måste uppfylla vissa i rättegångsbalken fastställda krav. Den skall innehålla bl.a. ett bestämt yrkande, en utförlig redogörelse för de omständigheter som åberopas till grund för yrkandet och en uppgift om de bevis som åberopas och vad som skall styrkas med varje bevis (42 kap. 2 § första stycket rättegångsbalken).

Sedan stämning utfärdats skall förberedelse äga rum. Förberedelsen har till syfte att bereda målet inför ett slutligt avgörande. Rätten skall verka för att tvistefrågorna blir klarlagda, att parterna anger allt som de vill åberopa i målet samt genom frågor och påpekanden försöka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i parternas framställningar. Rätten skall driva förberedelsen med inriktning på ett snabbt avgörande av målet.

Målet bereds i regel genom muntlig förberedelse men kan även beredas genom skriftväxling. Rätten skall i den mån det är lämpligt med hänsyn till målets beskaffenhet och övriga omständigheter verka för att parterna förlikas. Förlikas parterna om tvisteföremålet kan rätten, om parterna begär det, stadfästa förlikningen genom dom. Avgörande under förberedelsen kan annars ske om talan medges eller efterges.

För det fall en part uteblir från en muntlig förberedelse eller från en huvudförhandling kan tredskodom meddelas. Likaså kan tredskodom meddelas om svaranden inte avger svaromål inom förelagd tid. När tredskodom meddelas mot käranden skall käromålet, enligt huvudregeln, ogillas. Tredskodom mot svaranden skall grundas på kärandens framställning av omständigheterna i målet såvitt svaranden erhållit del av framställningen och den inte strider mot förhållanden som är allmänt veterliga. Om framställningen inte innefattar laga skäl för käromålet eller det på annat sätt framgår att käromålet är ogrundat, skall det ogillas.

Rätten kan avgöra ett mål efter huvudförhandling men också, om huvudförhandling inte begärs av part eller behövs, utan huvudförhandling; målet avgörs då på handlingarna. En huvudförhandling kan hållas endera särskilt eller också i anslutning till förberedelse, s.k. huvudförhandling i förenklad form.

Vid huvudförhandling tas bevisningen upp. Enligt rättegångsbalken är i princip alla bevismedel tillåtna. De vanligaste bevismedlen är vittnesförhör under ed, förhör med part under sanningsförsäkran, skriftligt bevis, sakkunnigbevisning och syn.

Avgörandet får grundas endast på det som förekommit vid huvudförhandlingen. Avgörandet av saken sker genom dom.

När överklagandetiden har gått ut vinner domen laga kraft. När det är fråga om en fullgörelsedom kan den då verkställas av kronofogdemyndigheten. Domen äger samtidigt rättskraft. En med rättskraft avgjord fråga får inte på nytt tas upp till prövning.

Rättegångskostnad

I 18 kap. rättegångsbalken finns bestämmelser om rättegångskostnader. Huvudregeln är den att part som förlorat målet skall ersätta motparten hans rättegångskostnad om annat inte är föreskrivet. Ersättningen skall fullt motsvara kostnaden för talans utförande och för arvode till ombud och biträde. Ersättning skall även utgå för partens arbete och tidspillan.

I FT-mål gäller särregler som begränsar vinnande parts möjlighet att tillerkännas ersättning för rättegångskostnader. Ersättning för kostnad för rådgivning som lämnats av advokat eller biträdande jurist vid advokatbyrå utgår sålunda endast i den mån kostnaden inte överstiger högsta avgiften för rådgivning enligt rättshjälpslagen (1 053 kr januari 1999). Viss begränsad ersättning utgår för resa och uppehälle för part i samband med sammanträde eller, om personlig inställelse inte föreskivs, resa och uppehälle för ombud. Rätt till ersättning för arvode till ombud föreligger däremot inte.

Överklagande

Tingsrättens avgörande överklagas till hovrätt.

Hovrätten skall vid avgörande av ett tvistemål bestå av tre lagfarna ledamöter eller i vissa fall av fyra eller fem ledamöter. Vid avskrivning av mål och vid förberedande åtgärder är hovrätten domför med en lagfaren ledamot.

I ett FT-mål eller i ett vanligt tvistemål där tvisteföremålets värde inte överstiger ett basbelopp krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva tingsrättens dom eller beslut (49 kap. 12 § rättegångsbalken). I tvist om förverkande av en hyresrätt krävs sålunda inte prövningstillstånd. Prövningstillstånd meddelas om det finns anledning till ändring av det slut som tingsrätten kommit till, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas eller om det finns synnerliga skäl.

Part får i hovrätten inte åberopa omständighet eller bevisning som inte har åberopats vid tingsrätten om parten inte gör sannolikt att han

inte kunnat åberopa beviset tidigare eller haft giltig ursäkt för att inte göra det (50 kap. 25 § rättegångsbalken).

Vittne, sakkunnig eller part, som har hörts vid tingsrätten, behöver höras om i hovrätten endast om det är av betydelse för målet. Har vid tingsrätten vittne, sakkunnig eller part under sanningsförsäkran hörts och beror tingsrättens dom i den delen på tilltron till bevisningen får hovrätten emellertid inte ändra tingsrättens dom utan att beviset tas upp på nytt, om det inte föreligger synnerliga skäl (50 kap. 23 § rättegångsbalken).

Sedan förberedelsen avslutats skall parterna kallas till huvudförhandling. I vissa fall får hovrätten avgöra ett mål utan att hålla huvudförhandling.

Vid hovrätt tillämpas samma rättegångskostnadsregler som vid tingsrätt.

Hovrättens avgöranden får överklagas till Högsta domstolen. För att Högsta domstolen skall pröva målet fordras att prövningstillstånd meddelas.

2.2.3.3 Ärenden

Forum

Ärendelagen innehåller inte några regler om domstolarnas behörighet. För de flesta slag av ärenden framgår det uttryckligen eller underförstått av den materiella lagstiftningen vilken tingsrätt som är behörig.

Sammansättning

Tingsrätten består normalt av en lagfaren domare. Om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet får tingsrätten bestå av tre sådana domare.

För vissa ärenden finns särskilda sammansättningsregler. T.ex. skall tingsrätten i vissa ärenden enligt föräldrabalken bestå av en lagfaren domare och tre nämndemän.

Förfarande

Ett ärende inleds genom en anmälan, ansökan, överklagande eller på annat sätt (4 § ärendelagen). Den som vill inleda ett ärende skall göra det skriftligen. Regeringen kan dock föreskiva att det för vissa slags ärenden får göras i annan form.

En ansökan skall innehålla uppgifter om parternas namn och adresser, det som yrkas, de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet och de bevis som åberopas och vad som skall styrkas med varje särskilt bevis.

I många ansökningsärenden förekommer flera parter. De parter som har motstridiga intressen med sökanden kallas motparter. Om det finns en motpart skall denne ges tillfälle att yttra sig över den skrivelse genom vilken ärendet har inletts. Motparten skall samtidigt upplysas om att ärendet kan komma att avgöras även om något yttrande inte kommer in till tingsrätten. I vissa fall kan domstolen låta bli att höra motparten, nämligen om det saknas anledning att anta att ärendet till någon del kommer att avgöras till dennes nackdel eller om motparten är en beslutande förvaltningsmyndighet och det bedöms som onödigt att höra myndigheten (15 § ärendelagen).

När en motpart har yttrat sig är den fortsatta handläggningen beroende av yttrandets innehåll. Om ärendet inte bedöms vara tvistigt eller på annat sätt oklart kan det i detta skede som regel avgöras utan ytterligare skriftväxling.

Har ärendet bestritts eller i övrigt tillförts uppgifter som sökanden bör få möjlighet att bemöta sänds skrivelsen över till sökanden som i sin tur får möjlighet att yttra sig. Härefter kan skriftväxling förekomma i den utsträckning tingsrätten finner lämpligt. Önskemålet om en snabb handläggning bör dock föranleda att tingsrätten inte initierar yttranden i onödig utsträckning.

Förfarandet hos domstolen är i allmänhet skriftligt. Sammanträde bör hållas när det kan antas vara till fördel för utredningen eller främja ett snabbt avgörande av ärendet (13 § ärendelagen). Sammanträde skall hållas om det begärs av en enskild part. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak, om avgörandet inte går parten emot eller om ett sammanträde på grund av annan särskild omständighet inte behövs (14 § ärendelagen).

Att en part uteblir från ett sammanträde hindrar inte att domstolen handlägger och avgör ärendet. Om det är den som har inlett ärendet som uteblir får ärendet avskrivas från vidare handläggning (20 § ärendelagen).

Domstolen skall se till att ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver och att inget onödigt dras in i ärendet. Genom frågor och påpekanden skall domstolen försöka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i parternas framställningar (12 § ärendelagen). Tingsrätten har sålunda möjlighet att såväl berika som begränsa processmaterialet. Detta kan ske genom att tingsrätten t.ex. anvisar hur utredningen bör kompletteras eller avvisar överflödigt utredningen (prop. 1995/96:115 s. 112 f.).

I ett ärende kan olika bevismedel användas. Vittnesförhör och sakkunnigförhör får sålunda åberopas. Vidare kan skriftliga bevis åberopas. Även vittnesattester får förekomma. Syn av fasta och lösa föremål får också åberopas. Vidare kan förhör med part hållas. Till skillnad från förfarandet inför nämnden eller enligt rättegångsbalken får förhöret inte hållas under sanningsförsäkran (prop. 1995/96:115 s. 111).

Domstolens avgörande sker genom beslut. Beslutet skall grundas på handlingarnas innehåll och det som i övrigt har förekommit i ärendet (27 § ärendelagen). Någon skyldighet att ta upp all muntlig bevisning i anslutning till att ärendet avgörs föreligger inte. Bevisupptagning kan också ske vid skilda sammanträden.

Tingsrätten har i vissa fall rätt att ompröva ett beslut som den har fattat om beslutet är uppenbart oriktigt på grund av nya omständigheter eller av någon annan anledning (34 § ärendelagen).

Beslut enligt ärendelagen är verkställbart vid kronofogdemyndighet.

I ärendelagen regleras inte i vad mån ett beslut vinner rättskraft. I förarbetena till lagen anförs däremot att många beslut som i en allmän domstol tillkommit efter en specialprocess vinner rättskraft enligt samma regler som gäller för domar, om det förekommit ett tvåpartsförhållande (prop. 1995/96:115 s. 100).

Rättegångskostnad

I ett ärende mellan enskilda parter kan domstolen enligt 32 § ärendelagen med tillämpning av reglerna i 18 kap. rättegångsbalken förplikta den förlorande parten att ersätta den vinnande parten för dennes rättegångskostnader. De ersättningsregler som gäller för de tvistemål där värdet av vad som yrkas understiger ett halvt basbelopp, s.k. FT-mål, torde inte vara tillämpliga.

Överklagande

Tingsrättens beslut får överklagas till hovrätt. Enligt ärendelagen fordras inte prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva ärendet.

Hovrätten är domför med tre lagfarna ledamöter. Om tre ledamöter deltagit i tingsrättens handläggning skall minst fyra ledamöter delta i hovrätten.

Förfarandet i hovrätten följer samma regler som förfarandet vid tingsrätten. Nya grunder och ny bevisning får åberopas i hovrätten.

Hovrättens avgörande får överklagas till Högsta domstolen. Högsta domstolen får pröva ärendet endast om den meddelat prövningstillstånd.

2.2.4 Fastighetsdomstolen

Inledning

För prövning av vissa måltyper av mera speciell karaktär har fastighetsdomstolar inrättats. Dessa domstolar har knutits till tingsrätterna på det sättet att vissa tingsrätter har utsetts till fastighetsdomstolar. Vid tillämpningen av behörighetskraven i 10 kap. 17 § första stycket 1 och 19 § rättegångsbalken har fastighetsdomstolarna ansetts vara särskilda domstolar.

Det skall finnas en fastighetsdomstol i varje län. Regeringen kan dock föreskriva att annat område än län skall utgöra domkrets eller att flera fastighetsdomstolar skall finnas för samma område. För närvarande finns det 25 fastighetsdomstolar.

Fastighetsdomstolens uppgifter m.m.

Fastighetsdomstols kompetens anges endast indirekt i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål (FDL). Enligt 1 § andra stycket FDL upptar fastighetsdomstol de mål och ärenden som anges i särskild lag eller författning. Sådant mål eller ärende benämns i lagen fastighetsmål.

De mål som handläggs av fastighetsdomstolen kan delas upp i två grupper. I den ena gruppen ingår bl.a. mål som fullföljts från fastighetsbildningsmyndighet och sådana mål där tvisten i allmänhet har att göra med fastighetsvärdering. Som exempel kan nämnas mål enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller expropriationslagen (1972:719) och mål om tomträtsavgäld. Dessa mål skiljer sig avsevärt från mål och ärenden som handläggs vid tingsrätterna och det var framför allt dessa måltyper som en gång motiverade införandet av fastighetsdomstolarna.

Av intresse för förevarande utredning är emellertid de mål som ingår i den andra gruppen. I denna grupp ingår följande mål.

1. Mål eller ärende angående arrende där fastighetsdomstolen är *första instans* (arrendetvister enligt 8 kap. 32 § jordabalken, ärenden om utseende av synmän m.m. enligt 9 kap. 24 § jordabalken och mål enligt 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden).

2. Mål som *överklagats genom besvär* från arrendenämnd (vissa beslut av processuell karaktär och beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället).

3. Mål avseende *klander av arrendenämnds beslut* (8 kap. 31 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 53 § jaktlagen (1987:259)).

4. *Klandertalan* enligt 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792).

5. *Talan om inlösen* enligt 28 § bostadsförvaltningslagen.

Behörig domstol i fastighetsmål är den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten ligger.

Sammanfattning

En fastighetsdomstol består enligt huvudregeln av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot (fastighetsråd) och två nämndemän. För mål eller ärende angående arrende eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet gäller att domstolen består av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. I dessa mål och ärenden får en teknisk ledamot ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

En av de lagfarna ledamöterna skall vara ordförande i fastighetsdomstolen. Denne utses bland de lagfarna domarna i tingsrätten. Annan lagfaren ledamot skall vara lagfaren domare i tingsrätten eller i annan tingsrätt. Den tekniske ledamoten, som är fast anställd inom domstolsväsendet, skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Nämndemännen bör vara allmänt betrodda och väl förtrogna med sin orts förhållanden.

När mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgörs utan huvudförhandling är fastighetsdomstolen domför utan nämndemännen.

I övrigt är fastighetsdomstolen vid handläggning av mål domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som föreskrivs för tingsrätt.

Förfarande

Om domstol i fastighetsmål och rättegången i sådant mål gäller i tillämpliga delar vad som är föreskrivet om allmän domstol, i den mån annat inte följer av FDL eller annan författning (2 § FDL). Bestämmelserna i rättegångsbalken och ärendelagen är sålunda tillämpliga.

I fråga om förfarandet innehåller FDL endast ett fåtal bestämmelser. Förfarandet vid fastighetsdomstol regleras i 9-12 §§ FDL. Huvudförhandling inför fastighetsdomstol skall i regel hållas vid syn på stället. Om syn inte behövs, skall huvudförhandling hållas på plats som bestäms med hänsyn främst till att minsta möjliga kostnad uppstår. Vid fastighetsdomstol tillämpas rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter. Vid omröstning skall ordföranden först säga sin mening, därefter den andre lagfarne ledamoten, så den tekniske ledamoten och sist nämndemännen.

Omfattande föreskrifter beträffande förfarandet finns i fastighetsbildningslagen (1970:988) och expropriationslagen (1972:719). Genom hänvisningar i flera av de författningar som fastighetsdomstolarna har att tillämpa, gäller dessa föreskrifter helt eller delvis även för åtskilliga andra typer av fastighetsmål.

Överklagande

Fastighetsdomstolens avgöranden får överklagas till hovrätten. Som angetts ovan får dock vissa frågor som prövats i första instans vid arrendenämnd inte överklagas.

I fastighetsmål som rör arrenden eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet får efter hovrättens bestämmande en teknisk ledamot ingå i hovrätten vid sidan av de lagfarna ledamöterna, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det. I övriga typer av fastighetsmål skall en teknisk ledamot ingå i hovrätten, såvida inte hovrätten finner att medverkan av en sådan ledamot uppenbart inte är behövlig.

Högsta domstolen är sista instans i fastighetsmål. Hovrättens domar i mål som har inletts vid arrendenämnd får dock inte överklagas.

2.2.5 Kronofogdemyndigheten

Som tidigare redovisats kan vissa anspråk, såsom åläggande för svaranden att betala hyra eller arrendeavgift eller att flytta från lägenhet på grund av att hyresrätten är förverkad, även prövas vid kronofogdemyndigheten.

Förfarandet vid kronofogdemyndigheten är ett s.k. summariskt förfarande. Processen syftar till att snabbt och enkelt klargöra om svaranden har någon invändning mot sökandens krav. Om så inte är fallet skall sökanden kunna få till stånd exekutiva åtgärder genom kronofogdemyndigheten. I motsatt fall skall tvisten, sedan kronofogdemyndig-

heten överlämnat målet till allmän domstol, kunna prövas där inom ramen för en vanlig tvistemålsrättegång.

Den summariska processen är skriftlig och utgör ett viktigt led i systemet för indrivning av fordringar. Den regleras i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

2.3 Överväganden

Utredningens förslag: Hyres- och arrendenämndernas verksamhet kan övertas av domstol. Merparten av hyresnämndernas ärenden skall föras över till samtliga tingsrätter medan merparten av arrendenämndernas ärenden skall föras över till samtliga fastighetsdomstolar. Av de ärenden som inte förs över till domstol skall några avskaffas och några föras över till länsstyrelserna. Hyres- och arrendenämnderna kan således avskaffas.

2.3.1 Kan nämndernas verksamhet föras över till domstol?

Redan inför hyresnämndernas tillkomst år 1969 framfördes från flera håll betänkligheter mot att det inrättades särskilda nämnder för att slita vissa hyrestvister. Bl.a. ansåg Lagrådet att det var önskvärt att alla hyrestvister behandlades och avgjordes av de allmänna domstolarna (prop. 1968:141 bilaga B s. 33 f.).

Som framgår av redovisningen ovan har hyresnämnderna dock under årens lopp tillförts allt fler judiciella uppgifter. Detsamma har gällt arrendenämnderna. Nämnderna har också ansetts fullgöra sina uppgifter på ett mycket bra sätt. Kritik mot att prövningen av vissa hyres- och arrendetvister förlagts till särskilda nämnder har dock bestått. Det har i olika sammanhang föreslagits att nämndernas verksamhet skall föras över till domstol (jfr SOU 1987:13 s. 173 f., Ds 1992:38 s. 140 f., Ds 1993:34 s. 97 f. och prop. 1993/94:200 s. 48 f.).

Denna utredning skall enligt direktiven pröva om hyres- och arrendenämndernas verksamhet, med bibehållande av de positiva inslagen i nämndprocessen, *kan* föras över till domstol. Utredningen skall även lämna förslag på de regler som därvid kan behövas.

Genomgången av de ärenden som för närvarande handläggs vid hyres- och arrendenämnderna visar att ett stort antal av dem är av tvistemålsliknande karaktär - de utgör tvister mellan enskilda och har sin grund i ett avtalsförhållande. Ärendena företer även i övrigt stora lik-

heter med de mål och ärenden som handläggs vid tingsrätt; samma bevisning kan tas upp och samma bevisvärdering och överväganden måste göras. Mot denna bakgrund framstår det som naturligt att i vart fall merparten av de aktuella ärendena kan prövas vid domstol. Något principiellt hinder mot att så sker kan inte anföras.

Den fråga som därefter uppkommer är om de positiva inslagen i nämndprocessen kan bibehållas om ärendena skall handläggas vid domstol. De fördelar med nämnderna som brukar framhållas är främst att förfarandet där är snabbt, enkelt och billigt samt att den särskilda sakkunskap som nämndärendena kräver finns företrädd där.

Inledningsvis måste framhållas att genomgången av förfarandereglerna vid tingsrätt visar att regelsystemet där är flexibelt och att det dessutom, särskilt vad gäller ärenden, företer stora likheter med det som gäller vid nämnderna.

Vad gäller en snabb handläggning kan till en början konstateras att särskilda nämnder för vissa typer av tvister i sig inte utgör en garanti för att tvisterna avgörs snabbt. Frågan om snabbheten i förfarandet handlar mera om hur stora personella och ekonomiska resurser som ställs till verksamhetens förfogande. Handläggningstiderna för mål och ärenden påverkas även av de prioriteringar som görs inom myndigheten. Statistik som utredningen har inhämtat visar dessutom att tingsrätterna handlägger sina mål och ärenden lika snabbt som nämnderna handlägger sina ärenden. Utredningen menar därför att nämndärendena kan handläggas lika snabbt vid domstol som de i dag handläggs vid nämnderna.

I och för sig är instanskedjan längre för mål som handläggs vid domstolarna än för ärendena vid hyresnämnden. Detta kan leda till att det tar längre tid innan ett slutligt avgörande kan erhållas i de mål som överklagas hos domstolarna. Genom regler om prövningstillstånd mellan den första och andra instansen finns emellertid möjlighet att förkorta tiden för ett slutligt avgörande. Vidare kan för vissa typer av ärenden, i vilka besluten är mindre ingripande och där kravet på ett snabbt avgörande är särskilt framträdande, införas fullföljdsförbud med s.k. ventil mellan den andra och tredje instansen. Inte heller den längre instanskedjan torde således behöva innebära längre tid för ett slutligt avgörande.

För ärendena som handläggs vid arrendenämnd kommer en integration i praktiken inte att medföra att instanskedjan förlängs, eftersom de flesta arrendetvister kan klandras vid fastighetsdomstol och därefter överklagas till hovrätt. Med regler om prövningstillstånd i ledet första instans-hovrätt och hovrätt-Högsta domstolen torde i stället ett slutligt avgörande i flertalet ärenden erhållas betydligt snabbare än med dagens ordning.

Vad sedan gäller frågan om förfarandet vid domstol är enkelt kan konstateras att processordningen enligt rättegångsbalken moderniserades år 1987 för att tillgodose behovet av att kunna anpassa förfarandet efter vad som är lämpligt i det enskilda fallet. Bl.a. infördes bestämmelser om en mer flexibel handläggning och att domstolen har skyldighet att verka för att tvistefrågorna blir klarlagda och att parterna anger allt som de vill åberopa (42 kap. 8 § rättegångsbalken) Vidare infördes bestämmelser om att rätten aktivt skall verka för att parterna förlikas (42 kap. 17 §). Den nya ärendelagen, som tillkom år 1996, bygger till betydande del på reglerna i rättegångsbalken men går i vissa avseenden ännu längre i strävandena efter att förenkla processen. Förfaranderegler i den sålunda moderniserade processordningen enligt rättegångsbalken och i den nya ärendelagen medför att nämndärendena, enligt utredningens uppfattning, kan handläggas vid domstol lika enkelt och effektivt som vid nämnd.

Nämndförfarandet sägs också, som nämnts, vara billigt för parterna. Genom att förfarandet vid nämnden är förhållandevis enkelt samt ordföranden har en skyldighet att hjälpa parterna, försöka förlika dem och lämna ett förlikningsförslag, har parts behov av ett juridiskt skolat biträde minimerats. Detta är kostnadsbesparande. Härtill medverkar också reglerna om att vardera parten står sin kostnad vid nämnd. Även domstolen har en flexibel processordning, vilket särskilt gäller vid handläggning enligt ärendelagen. Domstolen har också en skyldighet att klarlägga tvistefrågorna och att söka förlika parterna. Genom att för nämndärendena införa vissa särregler om rättegångskostnadernas fördelning, i huvudsak överensstämmande med vad som gäller i dag för nämndprocessen, kan kostnaderna för parterna hållas nere även vid en hantering vid domstol.

Vad slutligen gäller behovet av den särskilda sakkunskap som i dag är företrädd vid nämnderna vill utredningen framhålla följande.

De allmänna domstolarna har en generell behörighet att pröva alla slag av tvister. Det förekommer redan i dag hyres- och bostadsrättstvister vid tingsrätterna. Arrendetvister handläggs vid fastighetsdomstol på grund av klanderinstitutet men även som första instans vid vissa arrendetvister. De flesta tvister som nämnderna handlägger måste, som redan anförts, betraktas som typiska domstolstvister. Med tanke på att sådana intresseledamöter som i dag deltar i nämnderna enligt utredningens direktiv även skall delta i domstolarnas handläggning av nämndärendena, måste domstolarna generellt anses besitta tillräcklig kompetens för att handlägga dessa tvister. Något hinder mot en integrering med hänsyn till behovet av särskild kunskap kan därför inte anses föreligga.

Utredningen anser därför sammanfattningsvis att merparten av nämndärendena kan handläggas vid domstol med bibehållande av de positiva inslagen i nämndprocessen. Utredningen vill härutöver anföra följande.

En överföring av nämndernas verksamhet till domstol medför att samtliga hyres-, bostadsrätts- och arrendetvister kommer att handläggas vid domstol. För den enskilde måste det te sig naturligt att samtliga frågor som rör hans eller hennes nyttjanderättsförhållande kan prövas vid samma instans. För de dömande organen bör det underlätta handläggningen att kompetensen att pröva olika frågor inte är splittrad. En handläggning av nämndärenden vid domstol kommer också att öka möjligheten att behandla olika frågor mellan samma parter i samma rättegång eller i vart fall samtidigt.

Sveriges medlemskap i EU har medfört att domstolarna har fått en betydelsefull roll när det gäller att föra ut den omfattande EG-rätten i det praktiska rättslivet. För att effektivt kunna möta de krav som medlemskapet medför är det nödvändigt att rättsväsendets resurser samordnas. Det är också angeläget att de organ som prövar hyres- eller arrendetvister har en bred kompetens. Det senare kravet kommer enligt utredningens uppfattning att tillgodoses bäst om hyres- och arrendetvisterna handläggs vid domstolarna.

Under senare år har omfattande arbete lagts ned på att renodla domstolarnas verksamhet. De principer som därvid uttalats måste beaktas även av denna utredning. Vid nämnderna förekommer vissa ärenden som sålunda inte bör ingå i en domstols arbetsuppgifter, såsom medlings- och skiljemannaförfarande samt dispens- och tillståndsärenden. Enligt direktiven för utredningen bör medlings- och skiljeförfarandet inte bestå vid en integrering med domstol. Vidare finns vägande skäl att undersöka om någon eller några av nämndernas arbetsuppgifter bättre handläggs av annan myndighet än domstol. Till dessa frågor återkommer utredningen. Utredningen vill dock redan nu nämna att några av dessa ärenden bör avskaffas och några föras över till länsstyrelserna. Utredningens förslag medför därför att hyres- och arrendenämnderna kan avskaffas.

2.3.2 Hyresärendena prövas vid tingsrätt

Enligt direktiven (s. 15) bör - i avvaktan på Domstolskommitténs (JU 1995:05) arbete - den organisatoriska samordningen bara beröra de tingsrätter inom vars domkrets de nuvarande nämnderna är belägna. Utredaren skall överväga om den organisatoriska samordningen bör föranleda ändring av övriga tingsrätters behörighet att pröva hyres- och

arrendetvister, dvs. om endast de tingsrätter med vilka nämnderna samordnas fortsättningsvis skall vara behöriga att ta upp hyres- och arrendetvister.

Hyrestvister handläggs i dag dels vid tolv hyresnämnder, dels vid landets samtliga 96 tingsrätter. Detsamma gäller för bostadsrättstvister.

En organisatorisk samordning, som endast berör de tolv tingsrätter inom vars domkrets hyresnämnderna är belägna, medför i och för sig praktiska och personella fördelar. Personalen vid hyresnämnderna kan beredas anställning vid tingsrätterna och de lagfarna ledamöterna vid nämnderna kan fortsätta att vid tingsrätten handlägga hyresnämndsärenden. Vid bedömningen måste emellertid även andra aspekter beaktas.

Sedan år 1991 har samtliga tingsrätter haft behörighet att pröva de hyres- och bostadsrättstvister som hyresnämnderna inte handlägger. Skälet till lagändringen att flytta över hyres- och bostadsrättstvister från fastighetsdomstolarna till tingsrätterna var att undanröja de problem rörande gränsdragningen mellan hyresmål och icke hyresmål som ofta uppkom samt att möjliggöra en gemensam handläggning av mål rörande hyres- och bostadsrättstvister och andra dispositiva tvistemål. De skäl som låg till grund för överflyttningen är alltså aktuella.

En lösning som innebär att endast de tingsrätter inom vars domkrets nämnderna är belägna fortsättningsvis skulle vara behöriga att handlägga hyresärenden samtidigt som samtliga tingsrätter alltså skulle vara behöriga att ta upp de hyrestvister som de i dag handlägger är av lätt insedda skäl helt oacceptabel. Således skulle därigenom forumregeln i 10 kap. 10 § rättegångsbalken, som innebär att tvist angående nyttjanderätt skall avgöras av den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen, vara tillämplig på vissa hyrestvister men inte på andra. Risken för att en tvist rörande en hyresrätt därvid anhängiggörs vid fel domstol torde bli överhängande. Vidare skulle tvister mellan samma parter och rörande samma rättsförhållande kunna behöva föras vid skilda domstolar. Önskemålen om enkla och enhetliga kompetens- och förfaranderegler skulle således helt motverkas.

Om endast de tingsrätter inom vars domkrets nämnderna är belägna fortsättningsvis skulle vara behöriga att handlägga samtliga hyrestvister skulle de gränsdragningsproblem, som föranledde 1991 års lagändring, återuppträffa. Genom en sådan lösning skulle vidare målens lokala förankring försämrats och restiden för parter och vittnen eller för rätten öka. Utredningen anser därför att inte heller denna lösning är godtagbar.

Utredningen anser att behovet av enkla och enhetliga kompetensregler och en lokal förankring är särskilt framträdande i hyrestvister. Detta kan endast tillgodoses om samtliga tingsrätter får behörighet att handlägga hyresnämndstvister samtidigt som de behåller sin nuvarande

kompetens beträffande övriga hyrestvister. Utredningen föreslår därför att samtliga tingsrätter skall ha behörighet att handlägga samtliga hyrestvister. Den nuvarande forumregeln i 10 kap. 10 § rättegångsbalken blir efter en integrering således vägledande för alla hyrestvister.

2.3.3 Arrendeärendena prövas vid fastighetsdomstol

Utredningen skall enligt direktiven pröva om arrendenämnderna kan föras samman med tingsrätterna.

Vissa arrendetvister handläggs i dag vid fastighetsdomstol. Med hänsyn till att utredningens uppdrag enligt direktiven är att åstadkomma en enhetlig instansordning och enhetliga förfaranderegler anser utredningen att "tingsrätterna" måste tolkas i vid bemärkelse, dvs. att uppdraget omfattar frågan om en organisatorisk samordning av arrendenämnderna kan ske med antingen de allmänna domstolarna eller med fastighetsdomstolarna.

En lösning i enlighet med direktivens principiella ståndpunkt att uppnå ett enhetligt förfarande är att låta alla arrendetvister, och således även de som nu handläggs vid fastighetsdomstolarna, handläggas vid tingsrätterna enligt rättegångsbalkens regler om fastighetsforum. En annan lösning är att alla arrendetvister handläggs av fastighetsdomstol. På grund av direktivens krav på ett enhetligt förfarande synes en fördelning av arrendetvisterna på olika domstolar inte möjlig.

Arrendetvisterna enligt jordabalken handläggs i dag endast undantagsvis vid tingsrätt, nämligen i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus för uppställning av fordon. Övriga arrendetvister, som inte handläggs av arrendenämnd, handläggs av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten ligger. Arrendetvisterna enligt jordabalken skiljer sig dessutom från tvister i allmänhet genom att de rör speciella jordbrukstekniska förhållanden, vilken omständighet en gång föranledde att arrendetvister kom att handläggas vid fastighetsdomstol.

För att uppnå önskad enhetlighet i kompetens- och förfarandereglerna anser utredningen att det är lämpligast att alla arrendetvister handläggs av fastighetsdomstol. Eftersom lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål föreskriver att domstolen skall hålla huvudförhandling på plats som bestäms med hänsyn främst till att minsta möjliga kostnad uppstår, synes även kravet på lokal förankring kunna uppfyllas. Utredningen föreslår således att arrendenämndernas arrendetvister, vid en integrering med domstol bör handläggas vid fastighetsdomstol.

Beträffande arrendenämndstvister enligt jaktlagen är förhållandet något annorlunda. Till en början kan sägas att de inte rör arrende i

egentlig bemärkelse. För sådana tvister gäller dessutom att, i den mån tvisten inte skall hänskjutas till arrendenämnd, den skall upptas av tingsrätten i den ort där fastigheten är. Utredningen föreslår därför att samtliga tvister enligt jaktlagen skall upptas av den tingsrätt inom vars område fastigheten är belägen.

3 Handläggningen av tvisterna enligt hyreslagen

3.1 Gällande rätt

Som tidigare anförts är kompetensen att handlägga tvister enligt hyreslagen uppdelad mellan hyresnämnden och tingsrätten. I de följande avsnitten behandlas de ärenden och mål som hyresnämnden respektive tingsrätten handlägger. Förfarandet vid uppsägning av ett lokalhyresavtal som bl.a. innefattar medling inför hyresnämnden (58 och 58 a §§ hyreslagen), den fristående medlingen (69 § hyreslagen) och skiljeförfarandet (69 § hyreslagen) tas upp i senare avsnitt (förfarandet vid uppsägning av ett lokalhyresavtal i avsnitt 4 samt den fristående medlingen och skiljeförfarandet i avsnitt 17). Vissa frågor angående godkännande av avstående från besittningsskydd för bostäder och lokaler (45 § andra stycket och 56 § andra stycket hyreslagen) samt uppskov med avflyttning från lokal (59 § hyreslagen) berörs också i andra avsnitt (godkännande av avstående från besittningsskydd i avsnitt 5 och uppskov med avflyttning i avsnitt 4).

3.1.1 Ärendena som hyresnämnden handlägger

Godkännande av förbehåll vid blockuthyrning (1 § sjätte stycket)

Hyreslagen utgår från att ett hyresavtal omfattar en lägenhet. Det förekommer emellertid att en hyresgäst hyr flera lägenheter och hyr ut lägenheterna i andra hand. Ett exempel på en sådan förstahandshyresgäst är en studentbostadsstiftelse, som hyr ut sina lägenheter till studerande. Detta förfarande benämns blockuthyrning.

Enligt 1 § femte stycket hyreslagen är förbehåll som strider mot hyreslagen utan verkan mot hyresgästen. Ett undantag från denna regel finns i sjätte stycket, som avser blockuthyrning. Vid blockuthyrning kan överenskommelse ingås som strider mot vissa av hyreslagens regler, t.ex. att det skall vara förstahandshyresgästen och inte hyresvärdens som skall svara för det löpande underhållet. En förutsättning för att ett sådant förbehåll skall vara giltigt är att hyresavtalet omfattar minst tre bostads-

lägenheter som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, att förbehållet inte strider mot hyreslagens bestämmelser om lokaler och att det har godkänts av hyresnämnden. Enligt förarbetena skall hyresnämndens prövning främst avse att det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning (prop. 1983/84:137 s. 112).

Åtgärdsföreläggande (11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket)

Av 10 § första stycket hyreslagen framgår att om en lägenhet före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller avtalet. Om det på en bostadslägenhet uppkommer en mindre skada än som avses i 10 § första stycket, som inte är avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller lägenheten på tillträdesdagen i övrigt inte är i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, kan hyresvärden enligt 11 § första stycket 5 föreläggas att inom viss tid avhjälpa bristen, s.k. åtgärdsföreläggande. Ett åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. Föreläggandet kan förenas med vite.

I 16 § finns bestämmelser om vad som gäller om en lägenhet skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande. Hyresvärden kan då, om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, liksom vid brist på tillträdesdagen, föreläggas att vid vite avhjälpa bristen. Om det föreligger särskilda skäl, får tiden för avhjälpandet förlängas.

Upprustningsföreläggande (18 a och 18 b §§)

I 18 a § hyreslagen finns bestämmelser om att en bostadshyresgäst kan ansöka vid hyresnämnden om att hyresvärden skall föreläggas vidta de åtgärder på lägenheten som krävs för att lägenheten skall få en viss lägsta standard.

Hyresnämnden skall i sitt beslut ange inom vilken tid som upprustningsåtgärden skall ha utförts. Föreläggandet får förenas med ett vite. Tiden för åtgärden kan enligt andra stycket förlängas om det föreligger synnerliga skäl.

En förutsättning för att ett upprustningsföreläggande skall meddelas är att åtgärden kan förväntas ge ett skäligt ekonomiskt utbyte. I förarbetena anförs att vanligtvis görs en uppskattning av den bruksvärdehyra som kan godtas efter upprustningen och om denna uppskattning ger stöd för att upprustningskostnaderna kan förräntas inom ramen för de

blivande hyresintäkterna kan fastighetsägaren normalt inte undandra sig upprustning (prop.1993/94:199 s. 98).

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete (18 d-18 h §§)

Enligt 18 d § får en fastighetsägare inte utföra sådana standardhöjande åtgärder på en fastighet som har en inte obetydlig inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde, om inte åtgärderna har godkänts av de berörda hyresgästerna 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.

En hyresvärd som vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d § skall skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Om en berörd hyresgäst inte godkänner åtgärden får hyresvärden tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till åtgärden.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd har påbörjats utan att hyresgästen godkänt den eller hyresnämnden lämnat tillstånd till den kan hyresnämnden enligt 18 h § på ansökan av berörd hyresgäst förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Ett förbud får förenas med vite. Av samma bestämmelse framgår att hyresnämnden på ansökan av hyresvärden också kan upphäva förbudet.

Hyresgästens användning av lägenheten (23 §)

Av 23 § andra stycket hyreslagen framgår att en lokalhyresgäst inte får använda lokalen för annat ändamål än det avsedda, om inte hyresvärden går med på det eller hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Ersättning för minskat bruksvärde (24 a §)

En hyresgäst har enligt 24 a § hyreslagen rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering eller därmed jämförliga åtgärder i en lägenhet. Om hyresgästen utan hyresvärdens tillstånd utför andra åtgärder än de som bestämmelsen ger rätt till får hyresvärden kräva ersättning för att återställa lägenheten. Tvist om sådan ersättning prövas av allmän domstol enligt rättegångsbalkens regler.

Ändringar som en hyresgäst vidtagit med stöd av 24 a § hyreslagen behöver hyresgästen inte återställa. Om lägenhetens bruksvärde minskat genom åtgärderna blir hyresgästen däremot ersättningskyldig. En tvist om minskat bruksvärde prövas av hyresnämnden. Enligt förarbetena bör det mest ändamålsenliga vid fastställande av ersättnings storlek vara att utgå från vad det kostar att återställa lägenheten i normalt skick. Om det förelåg ett reparationsbehov då hyresgästen vidtog åtgärderna skall ersättningen jämkas (prop. 1974:150 s. 489).

Överlåtelse av lägenheten (32-37 §§)

I 32-37 §§ hyreslagen finns bestämmelser om överlåtelse av en hyresrätt.

Enligt 32 § hyreslagen får hyresgästen inte överlåta en hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av 34-37 §§.

En bostadshyresgäst får enligt 34 § överlåta hyresrätten till sin lägenhet till en närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresvärden godkänner överlåtelsen eller hyresnämnden lämnar tillstånd till den. Samma sak gäller om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till en närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbodde med honom. Tillstånd skall lämnas om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen.

I 35 § finns bestämmelser om överlåtelse av hyresrätt till en bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad. Om hyresvärden inte godkänner överlåtelsen kan nämnden lämna tillstånd till den. Tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller särskilda skäl talar mot överlåtelsen.

Den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del användas för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet får enligt 36 § hyreslagen överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten. En förutsättning är att hyresvärden godkänner överlåtelsen eller att hyresnämnden lämnar tillstånd till den.

Slutligen finns i 37 § en bestämmelse om överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet, som har upplåtits till en kommun. Kommunen får överlåta hyresrätten om hyresvärden godkänner överlåtelsen eller hyresnämnden lämnar tillstånd till den. Tillståndet kan förenas med villkor.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand (40 §)

En hyresgäst får enligt 40 § hyreslagen hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd skall lämnas bl.a. om hyresgästen på grund av ålder, sjukdom,

tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. En ytterligare förutsättning för tillstånd är att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd (45 § andra stycket)

Regler om förlängning av bostadshyresavtal finns i 45-52 §§ hyreslagen. Utgångspunkten är att hyresgästen har - om avtalet sagts upp med iakttagande av reglerna om uppsägningstid - rätt till förlängning av hyresförhållandet. Hyresgästen sägs därför ha ett s.k. direkt besittningsskydd. Vissa typer av upplåtelser är inte förenade med besittningsskydd.

Enligt 45 § andra stycket hyreslagen kan hyresgästen under vissa förutsättningar avstå från besittningsskyddet. Ett avstående skall godkännas av hyresnämnden. Om överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, behöver den inte godkännas. Enligt förarbetena skall ett godkännande lämnas om förhållandena är sådana att hyresgästen i en förlängningstvist normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet (prop. 1968:91 Bihang A s. 89 f.).

Förlängningstvist (49-52 §§)

En bostadshyresgäst har, som anförts, normalt rätt till förlängning av hyresförhållandet. Har hyresvärden, med iakttagande av reglerna om uppsägningstid, sagt upp avtalet är uppsägningen utan verkan om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjutit tvisten till hyresnämnd eller hyresgästen ändå flyttat vid hyrestidens utgång (49 § hyreslagen). Hyresnämnden avgör om rätt till förlängning föreligger. I 46 och 47 §§ hyreslagen anges i vilka fall som hyresgästen inte har rätt till förlängning.

Hyresnämnden kan i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då hyresavtalet upphör att gälla (13 a § nämndlagen). Ett sådant beslut får verkställas såsom lagakraftäggande dom (32 § nämndlagen).

Så länge som en förlängningstvist inte är avgjord har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten (50 § hyreslagen). Förlorar hyresgästen tvisten kan hyresnämnden medge uppskov med avflyttning (52 § hyreslagen).

Om hyresvärden förlorar tvisten skall de gamla hyresvillkoren gälla. Önskar hyresvärden ändring av villkoren, för det fall hans talan inte

bifalls, skall han samtidigt som han hänskjuter tvisten till nämnden begära ändring av villkoren (51 § hyreslagen).

Ändring av hyresvillkor (54 §)

Frågan om vilka villkor som skall gälla för ett bostadshyresförhållande kan tas upp av hyresnämnd antingen som ett särskilt ärende enligt 54 § hyreslagen eller i samband med en förlängningstvist enligt 49 § hyreslagen.

En hyresvärd eller en hyresgäst som önskar en ändring av hyresvillkoren skall skriftligen meddela motparten det. Om överenskommelse inte träffas skall den som vill ändra villkoren ansöka vid hyresnämnden om ändring.

Av 55 c § fjärde stycket hyreslagen framgår att hyresnämnden får förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Enligt 55 c § åttonde stycket hyreslagen skall hyresnämnden, om hyran sänks, ålägga hyresvärden att betala tillbaka det som han uppburit för mycket i hyra. Av 32 § nämndlagen framgår att ett beslut om återbetalning får verkställas såsom en lagakraftägande dom, när tiden för överklagan gått ut.

Återbetalning av hyra vid upplåtelse i vissa fall (55 d §)

55 d § hyreslagen avser upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum samt upplåtelse i andra hand. Bestämmelsen tar sikte på vissa upplåtelser som inte omfattas av bestämmelserna i 54-55 c §§, och utgör i vissa fall även ett komplement till dessa bestämmelser.

Enligt 55 d § kan en hyresgäst, om hyresvärden har mottagit hyra som inte är skälig enligt 54 §, ansöka vid hyresnämnden om att hyresvärden skall åläggas att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skälig hyra. Ett beslut om återbetalning är verkställbart (32 § nämndlagen).

I ärendet kan också fastställas villkoren för den fortsatta uthyrningen. Nämnden kan förordna att ett beslut om ändrade hyresvillkor skall gälla omedelbart (55 d § tredje stycket).

Ett kvittningsyrkande som hyresvärden framställt avseende hyra eller ersättning för skada kan inte prövas av nämnden. Vidare kan krav på hyresnedsättning på grund av hinder eller men i nyttjanderätten inte prövas (Holmqvist, Hyreslagen, 5 uppl. 1997 s. 472). Hyresvärdens invändning om att kvittning har skett mot en klar och ostridig motfordran

genom avtal skall däremot prövas. Likaså skall värdens invändning om att återbetalning redan skett prövas (a.a. s. 475).

Godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd (56 § andra stycket)

Vid hyra av lokal har hyresgästen ett s.k. indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresförhållandet om avtalet sägs upp. Om hyresvärdens förlängningsvägran är obefogad eller om de villkor som han kräver för en förlängning bedöms som oskäliga har hyresgästen i stället rätt till ersättning för den skada som han lider om han tvingas att lämna lokalen.

Av 56 § första stycket hyreslagen framgår att om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd eller hyresförhållandet upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller hyresgästen enligt 28 § inte ställt en ny säkerhet, har hyresgästen inte rätt till ersättning. Av andra stycket framgår att hyresgästen under vissa förutsättningar dessutom kan avstå från besittningsskyddet. En överenskommelse om avstående från besittningsskydd som träffas innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd gäller endast om den godkänts av hyresnämnden (se även avsnitt 5).

Uppskov med avflyttning (59 §)

Om ett lokalhyresförhållande skall upphöra på grund av hyresvärdens uppsägning eller hyresgästens uppsägning för villkorsändring, får hyresnämnden enligt 59 § första stycket hyreslagen, på begäran av hyresvärdens eller hyresgästens, medge uppskov med avflyttning under skälig tid, dock högst två år från hyrestidens utgång.

Ansökan om uppskov måste göras före hyrestidens utgång. Så länge som uppskofsfrågan inte är avgjord av nämnden har hyresgästen rätt att vara kvar i lokalen (jfr SOU 1981:77 s. 375).

Om uppskov medges skall hyresnämnden enligt 59 § andra stycket fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att hyresavtalet upphört till dess att hyresgästen skall flytta (se även avsnitt 4.2.5 och 4.3.4).

Utdömmande av vite (62 §)

Vite som förelagts med stöd av hyreslagen får dömas ut av hyresnämnden. Vitet kan utfärdas dels vid ett åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, dels vid ett upprustningsföreläggande

enligt 18 a §, dels vid ett förbud mot att utföra förbättrings- eller ändringsåtgärd enligt 18 h §, dels vid ett föreläggande enligt 64 § om att hyresvärden skall lämna uppgift om hyra.

Uppgiftsföreläggande (64 §)

Om en bostadshyresvärd inte lämnar de uppgifter om hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning av skälig hyra enligt 55 § första stycket hyreslagen, får hyresnämnden efter ansökan förelägga hyresvärden att lämna uppgifterna till nämnden. Föreläggandet får förenas med vite.

Uppgiftsskyldigheten enligt 64 § hyreslagen är inte begränsad till enbart de fall då frågan om bruksvärdet är föremål för tvist i hyresnämnd eller Svea hovrätt utan kan ske utan samband med sådan tvist. Uppgifterna skall lämnas till hyresnämnden, som får vidarebefordra dem till sökanden.

3.1.2 Tvister som tingsrätten handlägger

De allmänna domstolarna med tingsrätten som första instans har behörighet att pröva de tvister enligt hyreslagen som inte enligt uttryckligt författningsbemyndigande skall handläggas av hyresnämnden.

Tingsrätten avgör ett stort antal frågor enligt hyreslagen. Bl.a. avgör den frågor om betalning av hyra, nedsättning av hyra, ersättning till hyresgästen för att han har avhjälpt brist i lägenheten, ersättning till hyresgästen för skada till följd av brist i lägenheten och ersättning till hyresvärden för att hyresgästen skadat lägenheten.

Tingsrätten prövar även frågan om ett hyresförhållande skall anses ha upphört i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad. En hyresrätt är förverkad bl.a. om hyresgästen, när det gäller bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodag (42 § första stycket 1 hyreslagen).

Frågor om bättre rätt till en hyresrätt prövas också av tingsrätt.

3.2 Överväganden

3.2.1 Förfarandelag

Utredningens förslag: Tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 24 a § och tvist om återbetalning av hyra vid upplåtelse i vissa fall enligt 55 d § hyreslagen skall handläggas enligt rättegångsbalken. Medling enligt 58 och 58 a §§ samt fristående medling och skiljeförfarande enligt 69 § hyreslagen skall avskaffas (jfr avsnitt 4 och 17). Övriga ärenden enligt hyreslagen som hyresnämnden handlägger skall handläggas enligt ärendelagen.

Samtliga tvister som tingsrätten för närvarande handlägger skall även fortsättningsvis handläggas enligt rättegångsbalken.

Allmänna utgångspunkter

Vid allmän domstol är det i huvudsak rättegångsbalken respektive ärendelagen som reglerar förfarandet i samtliga mål och ärenden som inte är av administrativt slag. De hyresärenden som hyresnämnden har hand om måste handläggas enligt någon av dessa lagar. Vid valet av förfarandelag bör beaktas bl.a. vilka tillämpningsområden som de två lagarna har, men också vad som är lämpligt för varje enskilt ärende. Kompletterande bestämmelser till rättegångsbalken och ärendelagen kan också komma i fråga.

Rättegångsbalkens respektive ärendelagens tillämpningsområde har i princip sin grund i skillnaden mellan stridig rättsvård och frivillig rättsvård. Den stridiga rättsvården eller rättskipningen handläggs enligt rättegångsbalkens bestämmelser. Den frivilliga rättsvården hanteras enligt ärendelagen (prop. 1995/96:141 s. 141). Gränsen mellan rättskipning och frivillig rättsvård är dock flytande.

Ett tvistemål enligt rättegångsbalken inleds genom en ansökan om stämning medan ett ärende enligt ärendelagen inleds genom en ansökan eller anmälan. Såväl enligt rättegångsbalken som enligt ärendelagen skall en ansökan som är så bristfällig att den inte kan läggas till grund för prövning avvisas. En ansökan enligt ärendelagen får innehålla större brister än en ansökan om stämning innan avvisning kan komma i fråga (prop. 1995/96:115 s. 153).

Handläggningen enligt rättegångsbalken har regelmässigt muntliga inslag. Enligt ärendelagen är handläggningen i allmänhet skriftlig och ärendet avgörs utan förhandling, dvs. "på handlingarna".

Rättegångsbalken bygger på omedelbarhetsprincipen och koncentrationsprincipen. Omedelbarhetsprincipen innebär att endast det som förekommit vid ett sammanträde är processmaterial. Enligt ärendelagen kan avgörandet grundas på antingen det som förekommit vid ett sammanträde eller på både det som förekommit vid ett sammanträde och det som står i handlingarna (prop. 1995/96:115 s. 77). Koncentrationsprincipen innebär att processmaterialet normalt skall läggas fram vid ett enda sammanträde, huvudförhandlingen. I ett domstolsärende kan domstolen beakta både det som kommit fram vid ett sammanträde och innehållet i den skriftväxling som kan ha ägt rum såväl före som efter ett sammanträde.

Enligt rättegångsbalken gäller bevisomedelbarhetsprincipen, dvs. att bevis skall tas upp muntligt vid en huvudförhandling och inte läggas fram endast genom protokoll eller skriftliga vittnesintyg. I ett domstolsärende får däremot även ett skriftligt vittnesintyg åberopas.

Domstolen har såväl i ett tvistemål som i ett domstolsärende skyldighet att se till att målet respektive ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver och att inget onödigt dras in. Domstolen skall genom frågor och påpekanden avhjälpa otydligheter och ofullständigheter.

I rättegångsbalken finns bestämmelser om att två eller flera tvistemål kan handläggas tillsammans (kumuleras). Det finns också möjlighet att i ett tvistemål göra invändning av olika slag, t.ex. kvittningsinvändning. En fordran som åberopas till kvittning behöver inte ha något samband med huvudfordran i målet.

Ärendelagen saknar bestämmelser om gemensam handläggning av ärenden. Enligt förarbetena bör en gemensam handläggning dock kunna ske, om det är lämpligt. I viss utsträckning kan därvid 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 (a.a. s. 142).

Tvist om ersättning för minskat bruksvärde och återbetalning av hyra

Det finns flera skäl som talar för att såväl tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 24 a § som tvist om återbetalning av hyra enligt 55 d § hyreslagen bör handläggas enligt rättegångsbalken.

I båda tvisterna måste yrkande om att motparten skall betala ett visst belopp framställas. Det förekommer också att kvittningsinvändningar framställs i tvisterna. En kvittningsinvändning bör i princip endast prövas i ett mål som handläggs enligt rättegångsbalken. Det förekommer inte sällan att en hyresvärd vill framställa ersättningskrav gentemot en

hyresgäst, dels för att denne utfört sådana åtgärder som 24 a § ger rätt till men som minskat lägenhetens bruksvärde, dels för andra åtgärder som skadat lägenheten. En gemensam handläggning av de båda anspråken är lämplig och kan endast ske enligt rättegångsbalken eftersom ersättningsanspråk som avser annat än kompensation för minskat bruksvärde måste handläggas enligt rättegångsbalken.

Utredningen föreslår att de båda tvisterna handläggs enligt rättegångsbalken.

Förlängningstvist

Om hyresvärden säger upp en bostadshyresgäst med iakttagande av reglerna om uppsägningstid och hyresgästen inte godtar uppsägningen föreligger en förlängningstvist enligt 49 § hyreslagen. Sägs däremot avtalet upp till omedelbart upphörande föreligger en förverkandetvist enligt 42 § hyreslagen.

Det finns i och för sig flera skäl som talar för att förlängningstvisten, liksom förverkandetvisten, bör handläggas enligt rättegångsbalken. Ett sådant är att förlängningstvisten kan resultera i samma utgång som förverkandetvisten, nämligen att hyresgästen åläggs att flytta. Ett annat är att hyresvärden kan vilja framställa anspråk på betalning av hyra eller skadestånd. Sådana anspråk kan ju bara prövas vid en handläggning enligt rättegångsbalken.

Det primära i en förlängningstvist är emellertid att avgöra om det föreligger rätt till förlängning av ett hyresavtal där avgörandet ofta innebär avvägningar mellan de båda parternas motstående intressen. Intresseledamöternas fackkunskap är här av betydelse. Deras kunskaper behövs också om det t.ex. i förlängningstvisten framställs en begäran om ändring av hyresvillkoren. Enligt utredningens uppfattning bör intresseledamöter (eller särskilda ledamöter, som utredningen föreslår att de skall benämnas) endast delta i de tvister som handläggs enligt ärendelagen (jfr avsnitt 3.2.3.3). Det är vidare inte ovanligt att en förlängningstvist handläggs tillsammans med en tvist om tillstånd till överlåtelse av lägenhet till närstående. Det kan då vara en fördel om förlängningsfrågan kan handläggas tillsammans med tillståndsfrågan.

Förlängningstvisterna bör enligt utredningens uppfattning mot bakgrund av det anförda handläggas enligt ärendelagen. Möjligheten att meddela ett avflyttningsåläggande bör också behållas. De nuvarande reglerna om rätten för hyresgästen att sitta kvar till dess tvisten är slutligt avgjord och verkan av ett beslut om förlängning respektive om rättskraft (50 § och 51 § andra stycket hyreslagen samt 22 § nämndlagen) bör också vara kvar.

Övriga ärenden som hyresnämnden handlägger

Inslaget av rättskipning är mindre framträdande i de övriga ärenden som hyresnämnden handlägger. Detta gäller särskilt tillståndsärendena (18 d, 23, 34, 35, 36, 37 och 40 §§) och ärendena angående godkännande av vissa klausuler (1 § sjätte stycket, 45 § andra stycket och 56 § andra stycket). Samtidigt är behovet av intresseledamöternas fackkunskaper framträdande i flera av de aktuella ärendena, som t.ex. i ärenden angående hyressättning samt åtgärds- och upprustningsföreläggande. Utredningen anser mot denna bakgrund att de övriga ärendena bör handläggas enligt ärendelagen.

Tvisterna som tingsrätten handlägger

Utredningen har till uppgift att pröva om någon eller några av de mål som tingsrätten för närvarande handlägger enligt rättegångsbalken i stället bör prövas enligt ärendelagens bestämmelser.

Ett motiv för att hyrestvisterna i stället skall handläggas enligt ärendelagen kan vara att ärendelagen föreslås som förfarandelag för de flesta ärenden som hyresnämnden för närvarande handlägger. Ett annat kan vara att det för den enskilde förmodligen framstår som enklare att göra en ansökan enligt ärendelagen än en ansökan om stämning. Hanteringen enligt ärendelagen är också i flera andra avseenden mindre formell än vad den är enligt rättegångsbalken.

Det finns emellertid principiella betänkligheter mot att handlägga de aktuella hyrestvisterna enligt ärendelagen. 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.

Förverkandetvisten har i och för sig ett, sakligt sett, nära samband med förlängningstvisten. Inslaget av rättskipning är emellertid mer framträdande i förverkandetvisten eftersom avtalet har sagts upp till omedelbart upphörande. Dessutom förekommer inte skälighetsavvägningar i egentlig mening. I de flesta förverkandetvister finns dessutom behov av att handlägga yrkanden om betalning av förfallen hyra eftersom den vanligaste förverkandegrunden är just utebliven hyra. Också

denna omständighet talar för att förverkandetvisten även fortsättningsvis bör handläggas enligt rättegångsbalken.

Utredningen finner mot bakgrund av det anförda inte skäl att föreslå att någon av de tvister som tingsrätten för närvarande handlägger skall handläggas enligt ärendelagen.

3.2.2 Forum

Utredningens förslag: Samtliga mål och ärenden angående hyra skall handläggas vid den tingsrätt inom vars område fastigheten är belägen.

En domstols behörighet att ta upp ett mål eller ärende är i allmänhet lokalt, sakligt eller funktionellt begränsad. Reglerna om detta kallas forumregler. Reglerna om den lokala kompetensen begränsar domstolens verksamhet till att i huvudsak gälla mål eller ärenden som har anknytning till dess egna territoriella verksamhetsområde.

Forumreglerna betecknas antingen som dispositiva eller indispositiva. Om forumregeln är dispositiv krävs i allmänhet att svaranden inom viss tid gör en invändning för att rätten skall avvisa en talan.

Enligt 10 kap. 10 § första stycket rättegångsbalken skall tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom tas upp av rätten i den ort där fastigheten är belägen. Av 10 kap. 17 § första stycket 4 rättegångsbalken framgår att rätten vid tvist som avses i 10 § samma kapitel självmant skall pröva sin behörighet. Forumbestämmelsen i 10 § är sålunda indispositiv.

Ärendelagen saknar bestämmelser om domstolens lokala behörighet. I stället finns regler om detta för de allra flesta ärendetyper i anslutning till den för ärendet i fråga gällande materiella lagstiftningen eller är underförstådd i den lagstiftningen (jfr prop. 1995/96:115 s. 125 f.).

Som tidigare anförts (avsnitt 2.4.4) anser utredningen att samtliga tingsrätter bör vara behöriga att handlägga de hyrestvister som nämnderna för närvarande har hand om. För att uppnå enhetlighet och de bästa förutsättningarna för samtidig handläggning av olika hyrestvister bör samma forumregel gälla enligt rättegångsbalken och ärendelagen. Utredningen föreslår därför att det införs en indispositiv forumregel om att varje hyrestvist som handläggs enligt ärendelagen skall prövas av den tingsrätt inom vars område den berörda fastigheten är belägen. Tingsrätten skall med en sådan forumregel självmant pröva sin behörighet redan när ansökan ges in till domstolen. Om tingsrätten finner att den saknar behörighet att ta upp ärendet men att en annan domstol skulle vara behörig, skall den lämna över ansökan till den domstolen, om

sökanden inte har något att invända mot detta och det inte heller finns något annat skäl mot att ansökan överlämnas (8 § andra stycket ärendelagen).

3.2.3 Sammansättning m.m.

Utredningens förslag: Intresseledamot skall vid tingsrätt benämnas särskild ledamot.

När tingsrätten handlägger ett hyresärende skall den bestå av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Om ärendet inte prövas i sak eller om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet, får tingsrätten dock bestå av enbart en lagfaren domare.

Om de särskilda ledamöterna har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i ärendet, skall tingsrätten i stället bestå av tre lagfarna domare (jfr 5 a § nämndlagen).

Vid all handläggning enligt rättegångsbalken samt vid handläggning av ett hyresärende i hovrätt eller Högsta domstolen skall rätten bestå av enbart lagfarna domare.

3.2.3.1 Allmänna synpunkter beträffande intresseledamöter

Enligt 5 § första stycket nämndlagen består hyresnämnden av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter. De senare ledamöterna kallas i nämndlagen för intresseledamöter. Av intresseledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden, eller när ärendet rör lokal, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Från sammansättningsregeln i 5 § första stycket nämndlagen finns flera undantag.

Benämningen intresseledamot kommer från att ledamöterna utses efter förslag av de intresseorganisationer som är berörda av det aktuella sakområdet (jfr 6 § andra stycket nämndlagen). Avsikten har emellertid inte varit att de skall uppfattas som företrädare för endera partens intresse. De är i stället meddomare och skall i likhet med övriga domare göra en objektiv bedömning av samtliga fakta i målet utifrån sina särskilda kunskaper och erfarenheter.

Frågan om intresseledamöternas medverkan i den dömande verksamheten har varit föremål för stundtals intensiva diskussioner (jfr prop. 1993/94:200 s. 33 f.). Diskussionerna och den kritik som har

förekommit har regelmässigt kretsat kring frågor om intresseledamöternas ställning och i vilken utsträckning regler om jäv är tillämpliga på dem.

Enligt 28 § nämndlagen gäller reglerna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv även för intresseledamot. Av 4 kap. 13 § rättegångsbalken framgår att en domare är jävig att handlägga mål bl.a. om han är ställföreträdare för part eller om han är ledamot av styrelsen för bolag eller förening som är part (punkt 4). Domaren är också jävig om någon särskild omständighet föreligger som är ägnad att rubba förtroendet för hans opartiskhet i målet (punkt 9). En intresseledamot får sålunda, i samma utsträckning som en lagfaren domare i domstol, inte ta befattning med en sak om han eller hon har en viss relation till tvisteföremålet eller till någon av parterna. Enbart den omständigheten att ledamoten har förordnats efter förslag av en viss organisation som har intressen på hyresmarknaden medför inte att ledamoten skall betraktas som jävig.

Enligt artikel 6 i Europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna (Europakonventionen) har var och en rätt till en opartisk och rättvis domstolsprövning av sina civila rättigheter och skyldigheter eller anklagelse om brott. Frågan om intresseledamöters deltagande i dömande verksamhet är förenlig med artikel 6 i Europakonventionen prövades av den europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna (Europadomstolen) i det s.k. Langborgermålet (dom den 22 juni 1989). Sakfrågan i målet var om en förhandlingsklausul i Rolf Langborgers hyresavtal skulle stå kvar. Enligt förhandlingsklausulen bestämdes hyran för hans lägenhet vid förhandlingar mellan två lokala hyresvärdar- och hyresgästorganisationer. Dessa organisationer tillhörde två etablerade riksorganisationer. När målet avgjordes i Bostadsdomstolen deltog i domstolen två ledamöter som var utsedda efter förslag av de båda riksorganisationerna. I Europadomstolen fälldes Sverige för konventionsbrott.

Av Europadomstolens dom framgår att Europakonventionen inte förbjuder domstolar med ledamöter som är experter på ett visst område och som indirekt representerar partsintressen. Tvärtom framhöll Europadomstolen att intresseledamöterna i Bostadsdomstolen på grund av sin särskilda erfarenhet var utomordentligt väl kvalificerade att delta i bedömning av tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster och av de frågor som kan uppstå i sådana tvister.

Europadomstolen konstaterade i sin dom att det inte heller fanns anledning att hysa tvivel om intresseledamöternas personliga opartiskhet. Beträffande ledamöternas objektiva opartiskhet och frågan huruvida de föreföll oavhängiga beaktade domstolen att de hade föreslagits av och hade nära förbindelse med två sammanslutningar som båda hade intresse av att förhandlingsklausulen skulle bestå. Eftersom Rolf Langborger

hade yrkat att klausulen skulle utgå ur hans kontrakt kunde han rimligen befara att ledamöterna hade ett gemensamt intresse som stod i motsats till hans eget intresse och att den intressebalans, som låg i Bostadsdomstolens sammansättning i andra fall, riskerade att rubbas då domstolen skulle besluta om hans yrkande. Europadomstolen fann därför att kränkning av artikel 6 hade förekommit.

Europadomstolens dom ledde till att det infördes en ny sammansättningsregel (SFS 1991:637). Enligt den regeln skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter, om de intresseledamöter som skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten. I lagstiftningsärendet (prop. 1990/91:98) konstaterades att jävsreglerna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken bygger på tanken att en enskild domare har en viss relation till tvisteföremålet eller någon av parterna, vilket gör honom olämplig att avgöra tvisten. Detta jäv verkar mot domaren personligen och det är möjligt att byta ut honom eller henne mot en annan domare som inte har denna relation. Det krav på opartiskhet och oavhängighet som Langborger-målet hade uppenbarat tog sikte på att det organisationsintresse som ledamoten företräder inte skall ha plats i domstolen. Organisationsintresset medförde att det inte var möjligt att byta ut intresseledamoten mot någon annan ledamot föreslagen av samma organisation. Jävssituationen kunde därför inte lösas genom en ändring av jävsreglerna utan genom att sammansättningsreglerna ändrades.

Intresseledamöterna brukar sägas fylla tre funktioner. De tillför sakkunskap samtidigt som de fyller en funktion liknande nämndemännens. Vidare bidrar de till att rättsskipningen lättare omfattas av parternas förtroende.

Utredningen har talat med flera hyresnämnder angående behovet av de särskilda ledamöterna. Nämnderna har framhållit att ledamöternas närvaro underlättar i princip i samtliga typer av ärenden nämndernas möjlighet att förlika parterna. Vidare har de framhållit att intresseledamöternas fackkunskaper är viktiga i vissa ärendekategorier.

Onekligen kräver många hyrestvister särskilda kunskaper i bl.a. fastighetsekonomiska och byggnadstekniska förhållanden. Intresseledamöterna tillför i detta avseende nämnden viktig kompetens. Utmärkande för många hyrestvister är vidare att det är fråga om en intressekonflikt vars lösning ligger i en skälighetsbedömning som inte enbart bygger på rent juridiska överväganden. Intresseledamöternas synpunkter är viktiga också vid dessa överväganden.

Många hyrestvister är av den arten att uppgörelse kan nås, om parterna får tillfälle att väga sina synpunkter och argument mot varandra. I flertalet tvister träffas en frivillig uppgörelse. De goda

resultaten av medlingsverksamheten vid nämnderna torde till viss del kunna tillskrivas organisationernas medverkan genom intresserepresentanter. Intresseledamöterna kan ge tyngd och auktoritet åt de förlikningsförslag som nämnden lägger fram.

Enligt direktiven är utgångspunkten att intresseledamöter som huvudregel skall delta i dömandet i allmän domstol. Den sakkunskap och erfarenhet som finns representerad inom nämnderna genom intresseledamöterna bör enligt utredningens uppfattning utnyttjas i förfarandet vid tingsrätten. Något formellt hinder mot att låta intresseledamöter delta i dömandet vid domstolarna finns inte heller under förutsättning att det undantag som Langborger-målet gav upphov till behålls.

Förmodligen har benämningen intresseledamot bidragit till missuppfattningen att intresseledamöter i sin dömande verksamhet företräder de organisationer efter vilkas förslag ledamöterna har utsetts. Det finns skäl att ersätta denna beteckning med en annan. Utredningen förordar att särskild ledamot används. Redan i Rättegångsutredningens betänkande Expertmedverkan och specialisering (SOU 1987:13) föreslogs denna benämning. I både allmän domstol och förvaltningsdomstol deltar ledamöter, med kompetens inom särskilda sakområden, som benämns särskild ledamot (jfr 1 kap. 8 § rättegångsbalken, 22 kap. 4 och 5 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), 21 kap. 10 och 11 §§ sjölagen (1994:1009) och 22 § lagen (1990:886) om granskning och kontroll av filmer och videogram).

3.2.3.2 Sammansättning vid handläggning enligt ärendelagen

Som tidigare anförts föreslår utredningen att de flesta ärenden enligt hyreslagen som hyresnämnden för närvarande hanterar skall handläggas enligt ärendelagen. Det innebär bl.a. att tvist om hyressättning (54 §), åtgärdsföreläggande (11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket) och upprustningsföreläggande (18 a och 18 b §§) skall handläggas enligt den lagen. I dessa tvister är det angeläget att tingsrätten tillförs den fackkunskap som de särskilda ledamöterna representerar. I flera av de andra tvisterna som skall handläggas enligt ärendelagen förekommer skälighetsbedömningar och de särskilda ledamöterna kan bidra till lämpliga avvägningar även i dessa ärenden. Samtidigt bör det inte föreskrivas att särskilda ledamöter skall delta i varje ärende. Ett sådant krav kan vara hämmande på domstolarnas hantering av ärendena.

För att på bästa sätt tillföra tingsrätterna den kompetens som de särskilda ledamöterna representerar, föreslår utredningen att särskilda ledamöter, som huvudregel, skall ingå i rätten. Om ett ärende inte prövas i sak skall tingsrätten givetvis vara domför utan dessa ledamöter. Skulle

domstolen skilja ett ärende i från sig genom ett avvisnings- eller avskrivningsbeslut behöver de sålunda inte delta. Särskilda ledamöter behöver inte heller delta när domstolen fattar handläggningsbeslut. Vidare anser utredningen att när tingsrätten prövar ett ärende i sak, skall den vara domför utan särskilda ledamöter om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet.

Vid handläggning med särskilda ledamöter skall tingsrätten bestå av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Av de särskilda ledamöterna skall den ene känna till förvaltning av hyresfastighet och den andre bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör lokal, näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Den särskilda sammansättningsregeln i 5 a § nämndlagen, som tillkom efter Langborger-målet, måste behållas även vid en handläggning i domstol. Om det föreligger ett sådant gemensamt organisationsintresse som avses i den bestämmelsen får särskilda ledamöter inte delta utan nämnden består då av två lagfarna ledamöter. Utredningen har övervägt om två lagfarna ledamöter skall delta i prövningen när motsvarande situation uppstår vid en handläggning i tingsrätten. Med hänsyn till att ärendelagen anvisar tre lagfarna domare i de fall ett ärende inte skall avgöras av en domare och det förhållandevis sällan uppstår sådana situationer där det föreligger ett gemensamt partsintresse som avses i 5 a § nämndlagen, har utredningen funnit att tingsrätten i de aktuella situationerna bör bestå av tre lagfarna domare.

Rättegångsbalken innehåller regler om vad som gäller när en av flera domare eller en nämndeman får förfall sedan huvudförhandlingen inletts (jfr 1 kap. 3 a § fjärde stycket och 3 b § tredje stycket rättegångsbalken). Ärendelagen och nämndlagen saknar däremot sådana bestämmelser. I förarbetena till ärendelagen anförs att sådana bestämmelser inte behövs med tanke på förfarandets natur. Det finns sålunda inte något hinder mot att en domstol håller ett sammanträde med tre domare och senare avgör ärendet med en, därför att det inte längre finns skäl att ha den större sammansättningen (jfr prop. 1995/96:115 s. 99 och Fitger, *Lagen om domstolsärenden*, 1996 s. 41).

Om en särskild ledamot får förfall sedan ärendet inletts kan ärendet enligt utredningens uppfattning inte avgöras av en lagfaren domare och en särskild ledamot eftersom en sådan sammansättning skulle rubba den intressebalans som skall finnas i rätten. Om en särskild ledamot får förfall får rätten i stället ta ställning till om det finns förutsättningar att avgöra ärendet med enbart en lagfaren domare. Sökandens talan kan t.ex. ha medgetts. Om det inte finns sådana skäl måste en ny särskild ledamot kallas in.

Vid prövning i hovrätten bör - liksom i dag - enbart lagfarna domare delta.

3.2.3.3 Sammansättning vid handläggning enligt rättegångsbalken

Utredningen föreslår att tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 24 a § och återbetalning av hyra enligt 55 d § skall handläggas enligt rättegångsbalken. I tvist om återbetalning av hyra enligt 55 d § är förstahandshyresgästens hyra i allmänhet känd (dock inte om det är fråga om en bostadsrätt). Ett visst tillägg för el och för nyttjandet av möbler m.m. bör utgå. I en tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 24 a § kan det i och för sig finnas behov av de särskilda ledamöternas fackkunskaper. Denna tvist är emellertid mycket sällsynt (två ärenden vid landets samtliga nämnder under 1996 och fem under 1997). Behovet av särreglering om att särskilda ledamöter skall delta i dessa mål är mot denna bakgrund inte framträdande. I en hyrestvist som handläggs enligt rättegångsbalken kan dessutom genom invändningar och genom kumulation frågor som inte rör hyresförhållandet uppkomma. Enligt utredningens uppfattning är det mindre lämpligt att särskilda ledamöter deltar i avgörandet av frågor som inte angår hyresförhållandet. Utredningen anser därför att rätten endast skall bestå av lagfarna ledamöter vid prövning av de aktuella tvisterna.

3.2.3.4 Tillsättning av särskilda ledamöter m.m.

Enligt 6 § första stycket nämndlagen förordnar regeringen eller den myndighet, som regeringen bestämmer, för varje hyresnämnd ordföranden och ett lämpligt antal intresseledamöter. För ledamot skall dessutom förordnas en eller flera ersättare.

Innan intresseledamot förordnas skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag (6 § andra stycket nämndlagen).

Regeringen har bemyndigat Domstolsverket att förordna intresseledamöter. Domstolsverket har för varje nämnd förordnat ledamöter för treårsperioder. Åtta organisationer (Sveriges Fastighetsägareförbund, SABO, Hyresgästernas Riksförbund, Svensk Handel, Företagarnas Riksorganisation, HSB Riksförbund, Riksbyggen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation) har beretts tillfälle att lämna förslag på ledamöter för hyresnämnderna. Domstolsverket har inte utfört någon prövning av de föreslagna ledamöternas lämplighet utan förordnat i enlighet med respektive organisations förslag. Några ledamöter utöver de som organisationerna förordnat har inte förordnats.

Totalt har 419 ordinarie ledamöter och 239 ersättare förordnats för hyresnämnderna (maj 1998). Vissa personer har förordnats som ledamot vid flera nämnder och några till och med vid samtliga nämnder. Flest antal ledamöter har förordnats för hyresnämnden i Stockholm. För denna nämnd har förordnats 77 ordinarie ledamöter och 57 ersättare. Hyresnämnden i Luleå har minst antal eller 17 ordinarie och 9 ersättare.

Någon kritik mot det sätt på vilket ledamöterna förordnas har inte framförts. Utredningen har inte funnit anledning att föreslå ändringar i dessa regler eller av reglerna om vilka organisationer som skall beredas tillfälle att lämna förslag på ledamöter.

Något krav på att ledamoten skall vara bosatt inom hyresnämndens område finns inte och utredningen föreslår inte heller att sådant krav införs. Utgångspunkten bör givetvis vara att intresseledamöternas lokalkännedom skall tas till vara. I vissa fall kan det dock med hänsyn till den jävsproblematik som kan uppstå till och med vara lämpligt att domstolen har tillgång till ledamöter som är bosatta utanför domsagan. Det innebär också att det inte finns något hinder mot att en person förordnas som ledamot vid flera tingsrätter. Det totala antalet särskilda ledamöter behöver därmed inte öka jämfört med det nuvarande antalet.

Enligt uppgift som utredningen har inhämtat från bl.a. hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg får ersättarna för de ordinarie ledamöterna tjänstgöra i mycket stor utsträckning. Hyresnämnden i Göteborg har låtit ersättarna som har representerat Göteborg delta i samma utsträckning som de ordinarie ledamöterna från Göteborg. Något bärande skäl för att behålla ett system med ersättare kan mot denna bakgrund inte anföras. Intresseledamöterna skall delta i verksamheten i första hand på grund av sina fackkunskaper. Ett system som innebär att varje organisation föreslår ersättare för sina ordinarie ledamöter kan lätt tolkas som att organisationstillhörighet har betydelse. För nämndemän förordnas inte ersättare. Utredningen förordar att enbart ordinarie ledamöter - inte ersättare för dessa - skall utses.

Enligt 6 § tredje stycket nämndlagen skall ordföranden, med iakttagande av reglerna om att den ene ledamoten skall känna till fastighetsägares förhållanden och den andre hyresgästers förhållanden, till tjänstgöring i nämnden kalla de ledamöter som han "med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast". I förarbetena förordas att det bör utses en krets ledamöter med sakkunskap på skilda områden, bland vilka ordföranden har att för varje ärende utse de lämpligaste. I det ursprungliga förslaget anfördes att när ärendets beskaffenhet ger anledning till det, bör ordföranden äga rätt att i ordinarie ledamots ställe kalla den ersättare som kan antas företräda berörd intressegrupp. Syftet med bestämmelsen torde mot denna

bakgrund ha varit att även bereda plats i nämnden åt berörda intressegrupper (jfr prop. 1968:91 bilag B s. 15 f., 37 och 47).

Enligt art. 6 i Europakonventionen har var och en, när det gäller att pröva civila rättigheter och skyldigheter, rätt till opartisk och offentlig rättegång, inför en oavhängig och opartisk domstol. Begreppen i artikeln är inte närmare definierade i konventionstexten utan har fått sin innebörd genom Europadomstolens praxis. När det gäller kraven på oavhängighet och opartiskhet framgår det att domstolen inte bara skall vara oavhängig och opartisk utan även utåt framstå som oavhängig (jfr Hans Danelius, *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis*, 1997, s. 151 f.f.). Bestämmelsen om att ordföranden skall utse de ledamöter som han anser är "lämpligast" är mot denna bakgrund principiellt tveksam. Lämplighetsbedömningen öppnar vidare möjlighet för godtycke. Det bör vara objektiva kriterier som skall styra vilka som skall delta, kriterier som i efterhand kan kontrolleras. Detta är viktigt för allmänhetens förtroende för rättskipningen. Bestämmelsen i 6 § tredje stycket nämndlagen har inte heller tillämpats enligt sin ordalydelse. De större nämnderna har upprättat särskilda tjänstgöringsscheman som har reglerat intresseledamöternas tjänstgöring. Ordförandena har sålunda inte för varje enskilt ärende utsett de ledamöter som de har bedömt som "lämpligast".

Utgångspunkten måste enligt utredningens uppfattning vara att samtliga ledamöter är lämpliga för uppdraget. Närmare bestämmelser om ledamöternas tjänstgöring bör enligt utredningens uppfattning, mot denna bakgrund, regleras av respektive domstol på samma sätt som nämndemännens tjänstgöring eller i domstolens arbetsordning.

Behörighetskraven

Enligt 4 kap. 1 § rättegångsbalken skall lagfaren domare vara svensk medborgare. De som är underåriga eller i konkurstillstånd eller som har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken får inte vara domare.

För de särskilda ledamöter som tjänstgör i allmän domstol och förvaltningsdomstol ställs samma krav som på lagfaren domare (jfr 21 kap. 11 § sjölagen (1994:1009), 22 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 24 § lagen (1990:886) om granskning och kontroll av filmer och videogram). Även för intresseledamöter som deltar i Arbetsdomstolens verksamhet finns krav på svenskt medborgarskap och att de inte får vara underåriga eller i konkurstillstånd eller ha förvaltare (3 kap. 1 § lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister).

För intresseledamot i hyresnämnd gäller att han eller hon skall vara svensk medborgare och inte får vara underårig och inte heller ha

förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken (jfr 5 § tredje stycket och 2 § tredje stycket nämndlagen). Dessa behörighetskrav bör givetvis behållas. Utredningen anser att det även bör ställas krav på konkursfrihet. Det finns inte skäl för att i detta avseende särbehandla dessa ledamöter från övriga särskilda ledamöter eller lagfarna domare. I stället leder detta förslag till större enhetlighet och ytterligare en garanti för att ledamoten är lämplig för sitt uppdrag.

Intresseledamöterna i hyresnämnden avlägger inte domared. Innan de börjar delta i dömandet vid tingsrätten bör de, liksom de lagfarna domarna och andra särskilda ledamöter, avlägga domared.

Som tidigare anförts (avsnitt 3.2.3.1) omfattas intresseledamöterna redan av bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv. Ett problem som utredningen har uppmärksammat är att det har förekommit att intresseledamöter först efter en förhandling har gett till känna att det kan ha förelegat en jävssituation. Sannolikt kommer den omständigheten att intresseledamoten skall avlägga domared att medföra större insikt om reglerna om och betydelsen av jäv. Problemet kan även i vissa fall tänkas bero på att intresseledamöterna inte i förväg fått reda på parternas namn eller vad tvisten handlar om. Utredningen anser att ledamöterna i samband med kallelse till ett sammanträde alltid skall få kopia av uppropslistan och av de viktigaste handlingarna i varje ärende. Härigenom torde jävsproblemen undvikas.

Enligt 28 § andra stycket nämndlagen, som hänvisar till 12 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken, får intresseledamöter vid hyresnämnden inte uppträda som partsombud vid den nämnd som han eller hon tjänstgör vid. Motsvarande regel gäller för nämndemän och för intresseledamot i Arbetsdomstolen (12 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken och 5 kap. 3 § lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister). Förbudet mot att uppträda som partsombud bör bestå.

3.2.3.5 Expert

Hyresnämnd får anlita expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det (5 § andra stycket nämndlagen). Experten är inte ledamot i nämnden och han saknar rösträtt. Han bör däremot sitta med i nämnden vid förhandling och får antingen själv eller genom ordföranden ställa frågor. Han får också vara med vid överläggning (jfr 27 § första stycket nämndlagen och prop. 1974:151 s. 145 f.).

I tvistemål vid allmän domstol kan expert inte anlitas. I dessa mål får behovet av specialkunnande tillgodoses genom sakkunnigbevisning. En domstol har möjlighet att även utan yrkande av part förordna om

sakkunnigbevisning. Bevisning genom sakkunnig skiljer sig från vittnesbevisning bl.a. på det sättet att ett vittne skall berätta om sina iakttagelser rörande en viss händelse medan en sakkunnig kan uttala sig även angående erfarenhetsatser och omdömen.

När fastighetsdomstolen tidigare handlade vissa hyrestvister kunde teknisk ledamot delta i dömandet. I samband med att hyrestvisterna fördes över till tingsrätterna togs denna möjlighet till expertmedverkan bort (jfr prop. 1990/91:32 s. 18). Även Bostadsdomstolen kunde anlita en teknisk ledamot, vilken skulle tjänstgöra i mål som fordrade särskild sakkunskap. I samband med att Bostadsdomstolen skulle upphöra gjordes motsvarande överväganden som då hyresmålen fördes över från prövning i fastighetsdomstol till prövning i tingsrätt. Det ansågs sålunda att det inte fanns några skäl för att låta teknisk ledamot delta i dömandet vid Svea hovrätt utan att hovrätten borde avgöra målen i sin normala sammansättning. Det anmärktes att frågan om teknisk expertis kunde lösas genom att hovrätten i det enskilda fallet vid behov förordnade en sakkunnig att biträda domstolen (prop. 1993/94:200 s. 56).

Utredningen har tillfrågat vissa hyresnämnder om i vilken utsträckning som de anlitar expert. De tillfrågade nämnderna har uppgett att det är mycket ovanligt att så sker. När det sker har komplicerade frågor i förvärvsärenden eller ärenden om bostadsförvaltning varit föremål för bedömning. Behovet av expertmedverkan i hyresärendena framstår mot denna bakgrund som mindre framträdande. I den mån en domstol anser det erforderligt med särskild sakkunskap torde den kunna lösa det genom förordnande om sakkunnigbevisning. Sakkunnigbevisning har dessutom den fördelen framför expertmedverkan att parterna får del av den sakkunniges bedömning innan ärendet avgörs. Utredningen anser sålunda att det saknas skäl att införa regler om att expert skall kunna anlitas vid domstol.

3.2.3.6 Omröstning

Vid omröstning skall enligt 20 § nämndlagen reglerna i 16 kap. rättegångsbalken tillämpas. Ordföranden skall dock säga sin mening före intresseledamöterna. Ordföranden, dvs den lagfarne domaren, bör enligt utredningens mening, säga sin mening först även vid en handläggning i tingsrätten. Ärendelagens bestämmelser om omröstning (3 § första stycket) bör därför kompletteras med en bestämmelse om detta.

3.2.4 Ansökan

Utredningens förslag: Ett hyresärende som handläggs enligt ärendelagen skall inledas efter ansökan av part. En stämningsansökan enligt rättegångsbalken respektive en ansökan enligt ärendelagen skall ha det innehåll som denna balk respektive lag föreskriver.

Vem som inleder ett ärende enligt ärendelagen

Ett ärende vid hyresnämnden kan inledas efter ansökan av en enskild part. Hyresnämnden har också skyldighet att vidta vissa åtgärder utan att något formellt yrkande har framställts. Ett exempel på det finns i 62 § hyreslagen. I denna paragraf föreskrivs att nämnden självmant skall ta upp frågan om utdömande av vite.

Vid domstol bör ärende enligt hyreslagen liksom andra dispositiva ärenden endast kunna inledas efter ansökan av part. Vite som förelagts med stöd av en bestämmelse i hyreslagen bör också endast kunna dömas ut efter yrkande av part (jfr bl.a. 6 kap. 21 § tredje stycket föräldrabalken och 11 § lagen (1990:409) om skydd för företags-hemligheter). Bestämmelsen om vite i 62 § hyreslagen bör därför ändras. Har ett vite förelagts med stöd av någon processuell bestämmelse, t.ex. i en kallelse till en förhandling, skall domstolen givetvis utan yrkande av part ta ställning till om vitet skall dömas ut.

Innehållet i en ansökan

Enligt 8 § nämndlagen skall en ansökan innehålla uppgift om bl.a. partens respektive motpartens namn och adress, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

För några ärendekategorier uppställs vissa ytterligare krav på innehållet i en ansökningshandling. En ansökan i en *förlängningstvist* skall sålunda innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning (8 § första stycket nämndlagen). En ansökan om *ändring av hyresvillkoren* skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs (8 § första stycket nämndlagen). En ansökan om *upprustningsföreläggande* och en ansökan om *förbättrings- eller ändringsåtgärd* skall innehålla uppgift om sökandens yrkande och grunder för detta. Ansökan skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning (16 § första stycket nämndlagen). För ett ärende angående *godkännande av avstående från besittningsskydd* gäller att den skriftliga ansökningen bör

innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökan (14 § första stycket nämndlagen).

Om en ansökan inte uppfyller de krav som nämndlagen anger skall nämnden förelägga sökanden att åtgärda bristen. Om sökanden inte följer ett sådant föreläggande, får ansökan avvisas.

Även rättegångsbalken och ärendelagen uppställer vissa krav på innehållet i en ansökningshandling. En ansökan om stämning skall innehålla ett bestämt yrkande, en utförlig redogörelse för de omständigheter som åberopas till grund för yrkandet, uppgift om de bevis som åberopas och vad som skall styrkas med varje bevis samt uppgift om sådana omständigheter som gör rätten behörig, om inte behörigheten framgår av vad som anförs i övrigt (42 kap. 2 § rättegångsbalken). Bestämmelser om innehållet i en ansökan enligt ärendelagen finns i 6 § ärendelagen. Enligt det lagrummet skall en ansökan innehålla uppgift om det som yrkas, de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet, de bevis som åberopas och det som skall styrkas med varje särskilt bevis.

Om en stämningsansökan inte uppfyller kraven i 42 kap. 2 § rättegångsbalken skall rätten förelägga käranden att avhjälpa bristen. Om käranden inte följer ett sådant föreläggande skall ansökan avvisas, om den är så ofullständig att den inte kan läggas till grund för en rättegång (42 kap. 4 § rättegångsbalken). Även enligt ärendelagen kan rätten förelägga sökanden att avhjälpa en brist i en ansökningshandling. Om ett sådant föreläggande inte följs kan rätten under vissa förutsättningar avvisa ansökan (10 § ärendelagen).

Som tidigare anförts har utredningen kommit fram till att tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 24 a § och tvist om återbetalning av hyra enligt 55 d § skall handläggas enligt rättegångsbalken. För dessa tvisters vidkommande innebär reglerna i rättegångsbalken i huvudsak den skillnaden jämfört med nämndlagen att en ansökan måste innehålla ett yrkande som är bestämt till ett visst belopp samt en bevisuppgift.

Även för de tvister som skall handläggas enligt ärendelagen skärps kraven på innehållet i en ansökan. En ansökan enligt ärendelagen får emellertid innehålla större brister än en ansökan om stämning innan avvisning kan komma ifråga (prop. 1995/96:115 s. 153). Domstolen har också möjlighet att på ett mer informellt sätt, t.ex. genom ett telefonsamtal, inhämta kompletterande uppgifter. Utredningen anser att det inte finns anledning att göra några undantag från ärendelagens krav.

För vissa av hyrestvisterna uppställs i nämndlagen till och med längre gående krav på innehållet i en ansökan jämfört med ärendelagen. En ansökan om upprustningsföreläggande enligt 18 a eller 18 b § eller en ansökan om en förbättrings- eller ändringsåtgärd enligt 18 e eller 18 h § skall, som anförts, vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt

eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning. Saknar ansökan denna utredning får den avvisas. Om en ansökan enligt ärendelagen skulle sakna motsvarande utredning torde det inte medföra att den kan avvisas. I stället kommer en brist i detta avseende sannolikt att leda till att den ogillas.

3.2.5 Sammanträde

Utredningens förslag: I de hyresärenden som handläggs enligt ärendelagen skall tingsrätten hålla sammanträde. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak eller om det med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs.

För de hyrestvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken föreslås inte någon särregel om sammanträde.

Rätten skall i de ärenden som handläggs enligt ärendelagen, om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter, verka för att parterna förlikas och, om parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning.

Sammanträde

Enligt 9 § nämndlagen skall nämnden vid tvist enligt hyreslagen (dock inte i ärende som angår upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§, förbättrings- eller ändringsåtgärd enligt 18 d-f §§ och 18 h § eller godkännande av förbehåll enligt 1 § sjätte stycket, 45 § andra stycket eller 56 § andra stycket) kalla parterna till ett sammanträde inför nämnden. Nämnden får avgöra ärendet utan muntlig förhandling endast om det sker genom ett beslut om avvisning (8 § andra stycket nämndlagen) eller avskrivning (8 § femte stycket nämndlagen) eller vid vissa s.k. massärenden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats (9 § tredje stycket nämndlagen).

Sammanträde är alltså, med de angivna undantagen, obligatoriskt. Om sökanden inte inställer sig skall ärendet skrivas av. Vissa ärenden som avskrivits på grund av sökandens utevaro kan nämnden återuppta efter ansökan. Inställer sig inte motparten får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig. Om motparten ändå inte kommer får ärendet avgöras i hans utevaro.

För några ärenden (upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§, förbättrings- eller ändringsåtgärd enligt 18 d-f §§ och 18 h § och godkännande av förbehåll enligt 1 § sjätte stycket, 45 § andra stycket eller 56 § andra stycket) gäller särskilda handläggningsregler. Sammanträde är då inte obligatoriskt.

Ett muntligt förfarande har vissa självklara fördelar. Ett sammanträde medför inte sällan att utredningsunderlaget förbättras och att handläggningen kan effektiviseras. Att parter ges möjlighet att muntligt lägga fram sin sak har också stor betydelse för tilltron till rättsväsendet. Många parter uppfattar det nog också som enklare att framföra sin sak muntligt än att göra det skriftligt. Möjligheten att träffa en förlikning underlättas också om parterna kan träffas. Särskilt vid hyrestvister är ett muntligt förfarande lämpligt med tanke på att parterna sällan företräds av juridiskt skolade ombud eller har vana av att uppträda inför domstol eller myndighet. Utredningen anser mot denna bakgrund att det är angeläget att de nuvarande muntliga inslagen behålls. Av utredningens direktiv framgår också att handläggningen vid tingsrätten bör ha inslag av obligatorisk muntlighet.

Sammanträde är, som anförts, obligatoriskt i de flesta ärenden som handläggs vid hyresnämnden. Sammanträde måste sålunda hållas även om det får bedömas som meningslöst därför att ansökan har medgetts av motparten eller att det föreligger hinder för en egentlig sakprövning på grund av försuttna tidsfrister för ansökningar, uppsägningar, villkorsmeddelande eller anmodan att avflytta. För att uppfylla kravet på enkel, snabb och billig handläggning bör enligt utredningens uppfattning det vid en handläggning vid tingsrätt inte vara obligatoriskt att hålla sammanträde i motsvarande utsträckning som vid nämnden. Även företrädare för hyresnämnder har framfört denna synpunkt (jfr Hyresnämndens i Stockholm skrivelse av den 24 juni 1997 till Justitiedepartementet).

Förfarandet enligt rättegångsbalken har redan muntliga inslag. Enligt 42 kap. 9 § tredje stycket rättegångsbalken skall, när ett skriftligt svaromål har kommit in till rätten, sammanträde hållas, om det inte med hänsyn till målets beskaffenhet är lämpligare med fortsatt skriftväxling. Av 42 kap. 18 § rättegångsbalken framgår att målet i regel skall avgöras efter huvudförhandling. Utredningen anser att det inte finns anledning att, utöver vad dessa bestämmelser anger, införa regler om muntligt förfarande vid handläggning enligt rättegångsbalken.

Enligt ärendelagen är huvudregeln att förfarandet är skriftligt. Sammanträde skall hållas endast när det kan antas vara till fördel för utredningen eller främja ett snabbt avgörande (13 § ärendelagen). För att bibehålla det muntliga inslaget förordar utredningen att det införs en särregel om att tingsrätten skall hålla sammanträde i de hyrestvister som

handläggs enligt ärendelagen. Utgångspunkten bör därvid vara att sammanträde skall hållas i varje ärende. Om ärendet inte skall prövas i sak, såsom vid avskrivning eller avvisning, behöver sammanträde inte hållas. Vidare behöver sammanträde inte hållas om det med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs. De allra flesta ärendena som angår avstående från besittningsskydd bör kunna avgöras utan förhandling. Har sökandens talan medgetts bör samma sak gälla. Även vissa tvistiga ärenden bör kunna avgöras utan förhandling. T.ex. när det föreligger tvist i en rättsfråga, men där parterna är eniga om sakförhållandena. En ansökan som framstår som uppenbart ogrundad bör också kunna avgöras utan sammanträde. Utrymmet att avgöra tvistiga ärenden utan sammanträde bör dock vara förhållandevis begränsat. Det nuvarande undantaget i 9 § tredje stycket nämndlagen från kravet på sammanträde vid vissa massärenden bör också behållas.

I 14 § ärendelagen föreskrivs att domstolen skall hålla sammanträde, om det begärs av en enskild part. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak, om avgörandet inte går parten emot eller om ett sammanträde på grund av någon annan omständighet inte behövs. Regeln har tillkommit bl.a. mot bakgrund av Europakonventionens krav på muntlig handläggning. Skulle part i en hyrestvist begära muntlig förhandling bör hans rätt till det enligt den föreslagna regeln inte vara mindre än som följer av 14 § ärendelagen.

Följden av om en part inte inställer sig till en förhandling vid handläggning enligt rättegångsbalken är att tredsokodm kan meddelas mot honom. En tredsokodm innebär som regel att den part som inte inställt sig förlorar målet. I praktiken torde också en part som inte har inställt sig inför hyresnämnden förlora. Vid handläggning enligt ärendelagen gäller vid utevaro i stort sett samma regler som enligt nämndlagen (20 § ärendelagen).

Förlkningsverksamheten m.m.

Såväl nämndlagen, rättegångsbalken som ärendelagen innehåller likartade bestämmelser om s.k. *materiell processledning*.

Enligt 12 § första stycket nämndlagen skall hyresnämnden klarlägga tvistefrågorna. Formellt omfattar bestämmelsen endast vissa typer av ärenden (7 § nämndlagen). Den omfattar t.ex. inte ärenden angående godkännande av avstående från besittningsskydd enligt 45 § andra stycket eller 56 § andra stycket, upprustningsföreläggande enligt 18 a § eller förbud för hyresvärden att vidta förbättrings- eller ändringsåtgärd enligt 18 h §. Bestämmelsen torde däremot vara analogt tillämplig på dessa ärenden.

I 42 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken finns bestämmelser om att tingsrätten under förberedelsen i ett tvistemål skall verka för att tvistefrågorna blir klarlagda och att parterna anger allt som de vill åberopa i målet. Av 43 kap. 4 § andra stycket rättegångsbalken följer att tingsrätten vid en huvudförhandling i ett tvistemål skall se till att målet blir utrett efter vad dess beskaffenhet kräver och att inget onödigt dras in i målet. I lagrummen anges också att tingsrätten genom frågor och påpekanden skall söka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i parternas framställningar.

Bestämmelserna om tingsrättens materiella processledning vid handläggningen av ett ärende återfinns i 12 § ärendelagen. I detta lagrum anges att domstolen skall se till att ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver och att inget onödigt dras in i ärendet. Det anges också att domstolen skall genom frågor och påpekanden försöka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i parternas framställningar.

Hyresnämnderna och tingsrätterna har, utöver en skyldighet att utreda de materiella förhållandena, också en skyldighet att söka förlika parterna. Bestämmelserna om *förlikningsverksamheten* vid hyresnämnden respektive tingsrätten har dock utformats på olika sätt.

Enligt 12 § nämndlagen skall hyresnämnden, även om medling inte påkallas, söka förlika parterna. Vidare anges att nämnden skall, om parterna inte kan förlikas efter förslag av någondera parten, lägga fram förslag till förlikning om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Bestämmelsen omfattar, som nämnts, inte samtliga typer av ärenden.

I 42 kap. 17 § rättegångsbalken finns bestämmelser om tingsrättens förlikningsverksamhet under förberedelsen. I lagrummet anges att rätten skall, i den mån det är lämpligt med hänsyn till målets beskaffenhet och övriga omständigheter, verka för att parterna förlikas. I förarbetena (prop. 1986/87:89) uttalas att sådana faktorer som målets juridiska och sakliga komplikation, parternas intresse av att upprätthålla goda relationer med varandra, deras förlikningsvilja och medverkan av advokater bör vägas in i domarens bedömning av om det är lämpligt att aktualisera förlikningsfrågan i ett mål. Vidare uttalades följande. Domaren kan upplysa parterna om olika för- och nackdelar med förlikning respektive dom. Han kan också informera parterna om att de måste vara beredda att bevisa sina påståenden i vissa hänseenden och det kan vara befogat att domaren i vissa uppenbara fall talar om för en part att den av honom åberopade bevisningen förefaller otillräcklig. Det kan heller inte anses oförenligt med domarrollen att förlikningsförhandlingarna sker under domarens direkta ledning och att domaren själv kommer med konkreta medlingsbud. Förlikningsverksamheten bör emellertid utföras på ett sådant sätt att domaren inte utsätter sig för risken att verka partisk utan

att domaren, om förlikningsförsöken misslyckas, kan fortsätta att handlägga målet utan att han anses jävig (a.a. s. 110-114).

Ärendelagen saknar helt särskilda bestämmelser om förlikningsverksamhet.

Förlikningsverksamheten som bedrivs vid hyresnämnderna utgör en grundpelare i nämndernas handläggning av hyrestvister. För hyrestvisternas del är det särskilt angeläget att frivilliga uppgörelser kan träffas bl.a. mot bakgrund av tvisternas beskaffenhet och att många parter har en avtalsrelation med varandra som kommer att bestå även sedan tvisten har avgjorts. Utredningen anser att det är angeläget att tingsrätten verkar, på motsvarande sätt som hyresnämnden gör, för att parterna förliks. Det bör i detta sammanhang också noteras att det i direktiven till utredningen påpekas att förfarandet vid tingsrätten bör ha inslag av obligatorisk medling (dir. 1997:97 sidan 17).

För de hyrestvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken får den bestämmelse om förlikningsverksamhet som redan finns i rättegångsbalken anses tillräcklig. Ärendelagen saknar, som nämnts, bestämmelse om förlikningsverksamhet. Även om bestämmelsen i 42 kap. 17 § rättegångsbalken (som endast tar sikte på förberedelsen i ett tvistemål) kan anses analogt tillämplig anser utredningen att det bör slås fast i en särskild paragraf att domstolen vid handläggning enligt ärendelagen är skyldig att verka för att parterna förliks och, om parterna inte förliks efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning.

3.2.6 Bevisning

Utredningens förslag: I ett hyresärende får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Rättegångsbalkens och ärendelagens övriga bestämmelser om bevisning skall tillämpas.
--

3.2.6.1 Bevisning i allmänhet

Vid en hyresnämnd förekommer olika former av bevismedel. Nämnden får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran (19 a § nämndlagen). Vidare kan nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Nämnden kan också föranstalta om annan utredning (17 § nämndlagen).

Enligt rättegångsbalken är i princip alla bevismedel tillåtna. De vanligaste bevismedlen är vittnesförhör under ed, förhör med part under sanningsförsäkran, skriftligt bevis, sakkunnigbevisning och syn.

Ärendelagens bestämmelser om bevisning överensstämmer i princip med rättegångsbalkens bestämmelser.

En skillnad mellan å ena sidan rättegångsbalken och å andra sidan ärendelagen och nämndlagen är att rättegångsbalken bygger på bevisomedelbarhet. Detta innebär att ett bevis skall tas upp muntligt vid en huvudförhandling och inte läggas fram endast genom protokoll eller som en skriftligt nedtecknad vittnesberättelse. Enligt ärendelagen och nämndlagen gäller inte bevisomedelbarhet. Det medför att det är tillåtet att åberopa t.ex. en skriftlig vittnesberättelse.

Hyresnämnden och tingsrätten har enligt nämndlagen, rättegångsbalken och ärendelagen en viss skyldighet att självmant - utan yrkande av part - besluta om bevisupptagning. Denna skyldighet har utformats på olika sätt.

Enligt 17 § nämndlagen skall hyresnämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Nämnden får också föranstalta om annan nödvändig utredning. I förarbetena till bestämmelsen anförs att om det finns anledning "bör" nämnden eller någon som nämnden förordnar besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Vidare anförs att vid behov bör nämnden även kunna föranstalta om annan utredning, exempelvis i hyressättningstvist utredning angående hyresläget i orten eller besiktning av lägenheter som åberopats av parterna som jämförliga med den aktuella lägenheten. Det anförs också att det normalt bör ankomma på parterna att själva lägga fram den utredning som behövs för att nämnden skall kunna bedöma tvisten och att nämnden endast i undantagsfall självmant bör föranstalta om sådan utredning (prop. 1968:91 bilag B s. 18-19).

Enligt 35 kap. 6 § rättegångsbalken, till vilket lagrum ärendelagen hänvisar, ankommer det på parterna att sörja för bevisningen. Rätten får dock, om det är erforderligt, självmant föranstalta om bevisning. I dispositiva mål får enligt samma lagrum rätten inte utan framställning av part höra vittne, som inte förut hörts på parts begäran, eller meddela föreläggande om företeende av skriftligt bevis. Rätten kan däremot förordna om förhör med part, syn och sakkunnigbevisning. Rätten får

även infordra en offentlig handling från en annan myndighet (Ekelöf/Boman, Rättegång IV, 6 uppl, 1992, s. 35).

Det är mycket ovanligt att en domstol förordnar om att bevisning skall inhämtas i ett dispositivt mål. En rätt utövad materiell processledning utesluter många gånger behovet av att rätten agerar ex officio i fråga om inhämtande av utredning (jfr Fitger, Rättegångsbalken II 35:64-65).

En hyresnämnd får inte självant förordna om vittnesförhör eller förhör med part (jfr prop. 1974:151 s. 148). Nämnden förefaller däremot ha en något mer omfattande skyldighet än vad tingsrätten har att förordna om besiktning av en fastighet (dvs. enligt rättegångsbalkens terminologi syn eller sakkunnigbevisning). Endast i vissa ärenden, såsom i hyressättningsstvister, torde det finnas anledning för tingsrätten att självant förordna om t.ex. syn (jfr Holmqvist, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 421). Tingsrättens behov av att förordna om denna bevisning är vid en korrekt materiell processledning inte särskilt påtagligt. Utredningen anser därför att det inte finns anledning att införa regler om att tingsrätten självant skall föranstalta om bevisning i annan omfattning än som redan följer av rättegångsbalkens och ärendelagens regler.

En nämnd skall verka för att utredningen i ett ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Nämnden skall såvitt möjligt se till att onödig utredning inte förebringas (16 f § nämndlagen). Enligt 19 a § nämndlagen får förhör med vittne eller sakkunnig under ed eller förhör med part under sanningsförsäkran inte hållas om nämnden finner att bevisningen kan föras på annat sätt med avsevärt mindre besvär eller kostnad.

Enligt såväl rättegångsbalken som ärendelagen kan domstolen avvisa åberopad bevisning om den omständighet som part vill bevisa saknar betydelse eller om erbjudet bevis inte erfordras eller uppenbart skulle bli utan verkan. Rätten får även avvisa bevisning som med avsevärt mindre besvär eller kostnad kan föras på annat sätt (35 kap. 7 § rättegångsbalken och 23 § ärendelagen). Bestämmelserna får därmed anses överensstämja med de motsvarande bestämmelserna i nämndlagen.

3.2.6.2 Vittne

Vid hyresnämnden tillämpas i huvudsak samma bestämmelser om vittnesförhör som vid tingsrätten. Nämndlagen hänvisar nämligen till 36 kap. 1-18 och 20-22 §§ rättegångsbalken. Även ärendelagen hänvisar till samma lagrum och till 23-25 §§ i samma kapitel. I de sistnämnda

paragraferna finns särskilda bestämmelser om vittnes skyldighet att i vissa fall ersätta part för rättegångskostnad och om vittnets rätt till ersättning och förskott för sina kostnader (i avsnitt 3.2.6.2 tas frågor om ersättning till vittne upp).

Medan ett vittne skall avlägga ed enligt rättegångsbalken och nämndlagen är ed inte obligatorisk vid en handläggning enligt ärendelagen. I propositionen till ärendelagen (1995/96:115 s. 111) anförs att det finns en risk för att parterna överskattar värdet av ett vittnesförhör under ed och inte tar tillvara möjligheten att åstadkomma tillräcklig bevisning genom skriftliga vittnesberättelser. Därmed anses det också finnas risk för att det kommer att behöva hållas onödiga sammanträden.

Utredningen finner inte anledning att införa särregler om att vittne i hyresärende måste avlägga ed.

3.2.6.3 Förhör med part

Nämndlagen hänvisar beträffande förhör med part till 37 kap. 1-3 §§ rättegångsbalken. Sålunda får förhör med part äga rum under sanningsförsäkran.

I ärendelagen är frågan om partsförhör inte reglerad. Förhör med part kan ändå hållas. Förhöret får däremot inte hållas under sanningsförsäkran. I förarbetena till ärendelagen anförs bl.a. att det skulle med stor säkerhet komma att bli mycket ovanligt att bevisvärdet av partens uppgifter påverkades av att förhöret med parten hölls under sanningsförsäkran. Vidare anförs att redan en reglering av partsförhöret i ärendelagen är förenad med risken att parter helt i onödan kommer att begära sammanträden för att bli hörda enligt regleringen. Exempel på ärenden som nog särskilt ofta skulle komma att få sammanträden utan motsvarande nytta för parten är framför allt de utsökningsrättsliga ärendena. Någon reglering av partsförhöret bör därför inte införas (prop. 1995/96:115 s. 111).

Fråga uppstår om det i en hyrestvist som handläggs enligt ärendelagen bör tillåtas att förhör med part hålls under sanningsförsäkran.

Som tidigare anförts föreslår utredningen att sammanträde normalt skall hållas i samtliga hyrestvister som handläggs enligt ärendelagen. Redan av denna anledning framstår ett av de i förarbetena till ärendelagen angivna motiven till att inte tillåta partsförhör under sanningsförsäkran som mer eller mindre överspelat. Vidare kan konstateras att i flera av de tvister som skall handläggas enligt ärendelagen kommer den ena parten att kunna åberopa vittnesbevisning, medan den andra parten endast kan åberopa förhör med sig själv. Det gäller bl.a. i de s.k. störningsärendena, där hyresvärden kan åberopa vittnesförhör med en

granne till den störande hyresgästen och där den störande hyresgästen inte kan åberopa någon annan bevisning än förhör med sig själv. En obalans som är till den normalt svagare partens, dvs. hyresgästens, nackdel kan uppstå om denne inte tillåts höra sig själv under sanningsförsäkran. Det kan vidare få vissa inte önskvärda konsekvenser om andra regler för partsförhör gäller i förlängningstvister än i förverkandstvister. Det finns mot bakgrund av det anförda anledning att införa en särregel om att i de hyrestvister som skall handläggas enligt ärendelagen får förhör med part hållas under sanningsförsäkran.

3.2.6.4 Skriftligt bevis

Nämndlagen saknar bestämmelser om skriftligt bevis förutom en bestämmelse om att nämnden kan vid vite förelägga part att förete kontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet (18 § nämndlagen).

Ärendelagen hänvisar i fråga om skriftligt bevis till rättegångsbalkens bestämmelser (25 § ärendelagen). Hänvisningen innebär att samtliga bestämmelser i rättegångsbalken om skriftligt bevis är tillämpliga förutom en bestämmelse om bevisupptagning utom huvudförhandling (38 kap. 6 § rättegångsbalken).

Det är uppenbart att skriftligt bevis, trots att närmare bestämmelser därom saknas i nämndlagen, åberopas i nämnden. Rättegångsbalkens regler, till vilka ärendelagen hänvisar, medför att förfarandet blir mer formaliserat. De medför också att skyldigheten att förete handlingar som bevis ökar. I övrigt medför reglerna enligt rättegångsbalken inte någon större förändring. Skäl till särreglering saknas därför.

3.2.6.5 Syn och sakkunnig

Enligt 39 kap. 1 § rättegångsbalken kan rätten "för skärskådan av fastighet eller av föremål, som ej lämpligen kan flyttas till rätten, eller av plats, där viss händelse timat" hålla syn å stället. Syn kan också hållas vid domstolen av t.ex. föremål eller handling (jfr 39 kap. 5 §).

I 40 kap. rättegångsbalken finns bestämmelser om sakkunnigbevisning. Med sakkunnigbeviset åsyftas i första hand att tillhandahålla domstolen uttalanden angående erfarenhetssatser och omdömen som förutsätter särskild erfarenhet eller utbildning hos deras avgivare.

En sakkunnig kan vara förordnad av domstolen, s.k. domstols-sakkunnig. En sakkunnig kan också vara utsedd av en part. Sakkunnig som är utsedd av part kallas partssakkunnig.

Domstolen kan förordna att en domstolssakkunnig skall avge ett yttrande över en viss fråga (40 kap. 1 och 7 §§ rättegångsbalken). Rätten kan också förordna att den sakkunnige skall besiktiga fastighet eller föremål (40 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken). Sakkunnig, som har avgett skriftligt yttrande, skall höras muntligen inför rätten om part yrkar det, och hans hörande inte uppenbart saknar betydelse, eller om rätten annars finner det erforderligt (40 kap. 8 § rättegångsbalken).

Även en partssakkunnig kan avge ett skriftligt utlåtande och höras muntligen inför rätten (40 kap. 19 § rättegångsbalken).

Ärendelagen hänvisar till rättegångsbalkens bestämmelser om syn respektive sakkunnigbevisning med undantag för några bestämmelser som handlar om huvudförhandling (25 § ärendelagen).

Enligt nämndlagen skall, om det finns anledning till det, nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör (17 § nämndlagen). Med rättegångsbalkens terminologi är sålunda besiktningen i det förstnämnda fallet att betrakta som syn och i det andra fallet som sakkunnigbevisning genom domstolssakkunnig. Eftersom rättegångsbalkens och ärendelagens regler om syn och sakkunnig täcker vad som enligt nämndlagen betecknas som besiktning finns inte skäl att införa besiktning som ett särskilt bevismedel.

Av 19 a § nämndlagen framgår att nämnden får, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen, hålla förhör med sakkunnig under ed. I samma bestämmelse hänvisas till bl.a. 40 kap. 1-10, 12, 14 och 19 §§ i rättegångsbalken. Även i detta avseende motsvarar förfarandet vid tingsrätten det nuvarande förfarandet vid hyresnämnden.

Enligt 17 § första stycket nämndlagen skall parterna beredas tillfälle att vara närvarande vid besiktning. Denna föreskrift gäller både för sådan besiktning som sker av nämnden och för sådan som utförs av särskild besiktningsman. I 40 kap. 6 § rättegångsbalken föreskrivs att om det "finnes lämpligt" att parterna är närvarande vid en besiktning som verkställs av en domstolssakkunnig, skall parterna kallas till förrättningen. Enligt de bestämmelser om syn i rättegångsbalken, till vilka ärendelagen hänvisar, finns det inte någon särskild föreskrift om att parterna skall beredas tillfälle att vara närvarande. När syn förekommer i ett mål som handläggs enligt rättegångsbalken är synen normalt en del av huvudförhandlingen. Enligt ärendelagen är handläggningen skriftlig. Rätten kan dock hålla syn vid ett sammanträde. Även utan särskild föreskrift torde mot bakgrund härav parterna, på motsvarande sätt som vid nämnden, kunna närvara vid en besiktning vid ett domstolsförfarande oavsett om den utförs i form av syn eller av en domstolssakkunnig.

Enligt 18 § nämndlagen kan nämnden förelägga part, som inte frivilligt lämnar tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling, vite. Rättegångsbalken saknar sanktionsregel om

part eller annan inte lämnar tillfälle till syn "å stället", t.ex. i en lägenhet. Domstolen torde i vart fall genom handräckning, men förmodligen inte genom ett vitesföreläggande, kunna framtvinga en syn (jfr Ekelöf/Boman Rättegång IV, 6 uppl. 1992 s. 224 och Gärde s. 539). Part eller tredje man kan däremot föreläggas vid vite att tillhandahålla föremål och skriftlig handling, som lämpligen kan flyttas till rätten (39 kap. 5 § rättegångsbalken). Motsvarande bestämmelser gäller vid besiktning som en domstolssakkunnig utför (jfr 40 kap. 5 § tredje stycket rättegångsbalken). Vid en handläggning enligt rättegångsbalken eller ärendelagen torde sålunda syn i t.ex. en lägenhet inte kunna framtvingas genom ett vite. Med hänsyn till att förrättningen i stället kan genomföras tvångsvis genom handräckning och att enhetliga förfaranderegler för samtliga mål och ärenden är att föredra anser utredningen att någon särreglering om vitesföreläggande inte bör införas.

Frågan om ersättning till sakkunnig tas upp nedan (avsnitt 3.2.7.2).

3.2.7 Rättegångskostnader

Utredningens förslag: I samtliga mål och ärenden skall en ansökningsavgift tas ut. Parterna skall också betala kostnaderna för bevisningen.

I de ärenden som handläggs enligt ärendelagen och som angår bostäder, med undantag för ärenden angående tillstånd till kommun att överlåta hyresrätt (37 § hyreslagen) och uppgiftsföreläggande (64 § hyreslagen), skall vardera parten svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. I ärenden som angår tillstånd till kommun att överlåta hyresrätt eller uppgiftsföreläggande och i samtliga ärenden som angår lokaler samt i de tvister som handläggs enligt rättegångsbalken föreslås ingen särreglering varför rättegångskostnadsreglerna i 32 § ärendelagen respektive i 18 kap. rättegångsbalken blir tillämpliga.

Ansökningsavgift

Vid de flesta myndigheter och domstolar tas en ansökningsavgift ut om myndighetens eller domstolens tjänster tas i anspråk. En ansökningsavgift anses förhindra att vissa mindre motiverade tvister inleds eftersom en ansökan skall avvisas om avgiften inte betalas.

För domstolarnas del finns föreskrifter om avgifter i förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna. Ansöknings-

avgiften uppgår till 450 kr för tvistemål och fastighetsmål. För de flesta domstolsärenden uppgår ansökningsavgiften till 275 kr eller 375 kr.

Vid hyresnämnden tas inte någon avgift ut. När nämndens ärenden förs över till tingsrätten bör dessa, liksom i stort sett alla andra mål och ärenden vid domstol, avgiftsbeläggas.

Ersättning till vittne m. fl.

Ett vittne eller en sakkunnig som hörs i ett mål eller i ett ärende i tingsrätten har rätt till ersättning för bl.a. kostnader för resa och förlorad arbetsförtjänst i samband med inställelsen. Parten som har åberopat förhöret skall betala ersättningen. I samband med att målet eller ärendet avgörs kan parten yrka att motparten skall ersätta kostnaderna för bevisningen.

Den 1 december 1997 infördes ett undantag från parts skyldighet att betala beviskostnader (36 kap. 24 § andra stycket andra meningen rättegångsbalken, som ärendelagen hänvisar till). Rätten kan enligt den bestämmelsen, om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden, besluta att ersättning till vittnen och andra personer som hörs i ett mål skall utgå av allmänna medel. I förarbetena till bestämmelsen anförs att som regel bör ersättning inte betalas av allmänna medel om partens årsinkomst med hänsyn tagen till hans försörjningsbörda och förmögenhetsförhållande överstiger 100 000 kr (prop. 1996/97:9 s. 234).

Vid hyresnämnden behöver parterna inte ersätta de vittnen eller sakkunniga som de åberopar förhör med. Enligt 19 § andra stycket nämndlagen skall ersättning till den som nämnden har inkallat och som inte är part i stället utgå av allmänna medel. Bestämmelsen i 19 § nämndlagen fanns intagen även i den tidigare gällande lagen (1968:349) om hyresnämnder och avsåg då sådan sakkunnig som nämnden förordnat skulle utföra en besiktning. I förarbetena till den lagen uttalades bl.a. att "någon skyldighet för part att bidra till kostnaderna för hyresnämndens verksamhet bör givetvis inte införas" (prop. 1968:89 bilag B s. 23).

Genom de ändringar i rättegångsbalken som gjordes den 1 december 1997 har de sämst ställda fått ett ekonomiskt grundskydd vid en domstolsprocess. Härigenom torde skälen för att införa en särregel motsvarande 19 § nämndlagen när hyresnämndsärendena förs över till tingsrätt ha minskat.

Enligt uppgift från nämnderna förekommer vittnesbevisning eller sakkunnigbevisning sällan och när den sker är det främst i de förlängningstvister som avser störningar i boendet samt också i någon mån i ärenden rörande överlåtelse av hyresrätt till samboende. I störnings-

ärendena är det som regel hyresvärden som åberopar muntlig bevisning. I överlåtelseärendena åberopar vanligtvis hyresgästen muntlig bevisning i form av förhör med sig själv och vittnesförhör med den samboende för att styrka att varaktigt samboende förekommit mellan hyresgästen och den som hyresrätten önskas överlåten på. Mot denna bakgrund kan det knappast anses strida mot den bärande tanken bakom hyreslagen som en social skyddslagstiftning att regler införs om att parterna skall betala sina beviskostnader. Ett enhetligt förfarande för olika typer av mål och ärenden är också i allmänhet att föredra.

Utredningen föreslår med hänsyn till vad som ovan anförts att bestämmelsen om att staten skall ersätta samtliga beviskostnader i hyresnämndsärenden avskaffas. Staten bör när dessa ärenden handläggs i domstol sålunda inte ersätta andra beviskostnader än de som följer av bestämmelsen i 36 kap. 24 § andra stycket rättegångsbalken. En sådan ordning överensstämmer också med de regler som redan gäller i Svea hovrätt vid överprövning av överklagade hyresnämndsfall.

Ersättning för rättegångskostnader

För dispositiva tvistemål är huvudregeln att den förlorande parten skall ersätta den vinnande parten för dennes kostnader (18 kap. 1 § rättegångsbalken). Om den vinnande parten har inlett rättegången utan att motparten gett anledning till det eller föranlett onödig rättegång, skall däremot den vinnande parten ersätta motparten dennes rättegångskostnader eller vardera parten stå sin kostnad (18 kap. 3 § rättegångsbalken). Ytterligare ett undantag från den nämnda huvudregeln finns i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Av detta lagrum följer att har part uteblivit från förhandling eller inte iakttagit ett föreläggande som rätten meddelat eller genom påstående eller invändning, som han insett saknat fog, föranlett uppskov i målet eller eljest vållat kostnad för motparten, skall han ersätta denna kostnad oavsett hur rättegångskostnaderna i övrigt skall fördelas.

För de ärenden som handläggs enligt ärendelagen och där enskilda är motparter till varandra gäller samma rättegångskostnadsregler som för tvistemål (32 § ärendelagen).

Vid hyresnämnden får parterna själva stå sina kostnader oavsett utgången i ärendet. Överklagas ett hyresnämndsfall till Svea hovrätt skall däremot bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas vid hovrättens handläggning. För flera ärendekategorier föreskrivs dock att även vid ett överklagande vardera parten skall svara för sin kostnad om inte part varit försumlig enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken (73 § hyreslagen).

Enligt direktiven är utgångspunkten att den nuvarande ordningen skall behållas. Utredningen anser att den nuvarande ordningen i princip bör behållas för de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen och som angår bostadshyresförhållanden. Det är i allmänhet angeläget att enskilda bostadshyresgäster kan få sin sak prövad utan att behöva riskera att betala rättegångskostnader.

En ordning som innebär att vardera parten skall 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. T.ex. blir det inte ekonomiskt motiverat att ansöka om ett åtgärdsföreläggande avseende en reparation om kostnaden för reparationen understiger ansökningsavgiften. Detta talar för att den förlorande parten bör ersätta åtminstone ansökningsavgiften. Utredningen anser emellertid att det inte finns anledning att införa särskilda rättegångskostnadsregler för enbart ansökningsavgiften. Endast i undantagsfall understiger värdet av det som kan uppnås genom ett förfarande ansökningsavgiften. Såvitt avser åtgärdsföreläggande har hyresgästen möjlighet att i stället för att ansöka om sådant föreläggande utverka sin rätt på annat sätt utan att betala ansökningsavgift (jfr 16, 21 och 22 §§ hyreslagen).

Ett förfarande som innebär att vardera parten skall stå sin kostnad kan i vissa situationer befaras leda till ett visst rättegångsmissbruk. Detta har påtalats även av hyresnämnderna (jfr Hyresnämndens i Stockholm skrivelse till Justitiedepartementet av den 24 juni 1997). För att förhindra missbruk föreslås att bestämmelserna i 18 kap. 6 § rättegångsbalken skall tillämpas på de aktuella ärendena.

Utredningen gör sålunda bedömningen att i de frågor som skall handläggas enligt ärendelagen och som angår bostäder skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Vardera parten skall sålunda svara för sin kostnad även vid överprövning i hovrätt eller Högsta domstolen. I ärenden angående tillstånd för kommun att överlåta hyresrätt (37 §) eller uppgiftsföreläggande (64 §) saknas anledning att föreslå särregler. Ärendelagens rättegångskostnadsregler blir i stället tillämpliga på dessa ärenden. Eftersom en kommun knappast kan anses uppträda som enskild part i ärenden enligt 37 § (se härom i prop. 1995/96:115 s. 117 f. och 171 f.) följer av rättegångskostnadsreglerna i 32 § ärendelagen att vardera parten står sin kostnad i dessa ärenden. I ärenden enligt 64 § torde i praktiken enskilda hyresgäster inte förekomma som part.

I ärenden som angår lokaler bör rättegångsbalkens principer tillämpas. Parterna i åtskilliga lokalhyresförhållanden är näringsidkare och många gånger är de jämställda. Sådana sociala skyddsaspekter som finns vid bostadshyra, finns inte vid lokalhyra. Den förlorande parten bör sålunda ersätta den vinnande parten för dennes kostnader.

Slutligen bör rättegångsbalkens kostnadsregler tillämpas på de frågor som enligt utredningens förslag skall handläggas enligt rättegångsbalken (ersättning för minskat bruksvärde enligt 24 a § och återbetalning av hyra enligt 55 d §).

3.2.8 Särskilt beslut och säkerhetsåtgärd

Utredningens förslag: I ett ärende som rör såväl frågan om förlängning av avtal som villkoren för sådan förlängning upphör möjligheten att meddela särskilt beslut i förlängningsfrågan (jfr 13 § nämndlagen).

Särskilt beslut

Ärende som handläggs enligt ärendelagen avgörs genom beslut. Domstolen saknar möjlighet att över en viss sakfråga i ärendet meddela särskilt beslut.

Genom en lagändring år 1975 öppnades möjlighet för hyresnämnden att i ett ärende som rör såväl fråga om förlängning av avtal, som villkoren för sådan förlängning, meddela särskilt beslut - mellanbeslut - i förlängningsfrågan. Ett sådant beslut får överklagas särskilt (jfr 13 § nämndlagen och prop. 1974:151 s. 146 f.).

Bestämmelsen i 13 § nämndlagen kan fylla en funktion om villkorsfrågan kräver en mer omfattande utredning. Enligt vad utredningen har erfärut är det emellertid mycket ovanligt att så är fallet. Yrkanden om villkorsändring i förlängningstvister avser regelmässigt s.k. korta villkor, t.ex. att avtalet skall förlängas med en månad och med en månads uppsägningstid. Dessa villkorsyrkanden har ett intimt samband med förlängningsfrågan och måste avgöras samtidigt som den frågan. Yrkanden om ändringar av villkoren som kräver någon mer omfattande utredning, t.ex. om högre hyra, är mycket ovanliga och kan i allmänhet inte anses ha något naturligt samband med en talan om att hyresförhållandet skall upphöra. Enligt de hyresnämnder som utredningen har talat med fattas särskilt beslut enligt 13 § nämndlagen ytterst sällan.

En lagstiftning bör inte tyngas av bestämmelser som saknar praktisk betydelse. Utredningen anser att det inte finns anledning att ha kvar bestämmelsen om att särskilt beslut kan meddelas i förlängningstvisten. Om en hyresvärd önskar få till stånd en villkorsändring utan att den skall prövas i förlängningstvisten får han ansöka om ändring av villkoren enligt 54 § hyreslagen innan han anhängiggör förlängningstvisten.

Säkerhetsåtgärd

Enligt 26 § ärendelagen får domstolen, om det är av synnerlig vikt, för tiden intill dess att ärendet har avgjorts besluta om sådana åtgärder som säkerställer det som ärendet gäller. Enligt förarbetena är det främst åtgärder av den typ som anges i 15 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken som kan komma i fråga, dvs. ett förbud vid vite att utöva en viss verksamhet eller företa en viss handling eller annat föreläggande vid vite att beakta sökandens anspråk. Det finns även möjligheter att förordna en syssloman eller meddela en föreskrift som är ägnad att på något annat sätt förebygga intrång i sökandens rätt (prop. 1995/96:115 s. 115 f. och Fitger, Lagen om domstolsärenden, 1996 s. 196).

Någon motsvarande bestämmelse finns inte i nämndlagen. Det kan inte uteslutas att det i vissa typer av hyrestvister kan bli aktuellt att meddela beslut om säkerhetsåtgärd enligt det angivna lagrummet.

1989 års hyreslagskommitté behandlade frågan om eventuella lagstiftningsåtgärder för att förhindra att tvister om ändring av hyra genom förhållning från motparten drar ut så länge i tiden att hyresvärdens likviditet äventyras. Kommittén övervägde införandet av en ordning med interimistiska beslut i hyrestvister (SOU 1991:86 s. 152-156). Denna utredning har i uppdrag att överväga om det finns behov av den aktualiserade lagändringen (dir. 1997:97 s. 15 och 21). Utredningen kommer i huvudbetänkandet att behandla denna fråga.

3.2.9 Omprövning av beslut

Utredningens förslag: Bestämmelserna i 34 och 35 §§ ärendelagen om omprövning av beslut skall tillämpas vid handläggning av hyresärenden.

I 34 § ärendelagen finns bestämmelser om omprövning av beslut. Enligt dessa bestämmelser skall en tingsrätt, när den finner att ett beslut som den har fattat är uppenbart oriktigt på grund av nya omständigheter eller av någon annan anledning, ändra beslutet. En förutsättning för omprövning är att det kan ske snabbt och enkelt och utan att det blir till nackdel för någon enskild part. Skyldigheten att ompröva gäller även om beslutet överklagas. Omprövning får dock inte ske om frågan om omprövning kommer upp först sedan tiden för överklagande av beslutet gått ut.

I 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) finns en i det närmaste identisk bestämmelse med 34 § ärendelagen. Hyresnämnderna är i

konstitutionellt hänseende förvaltningsmyndigheter och skall tillämpa förvaltningslagen. I 22 § andra stycket nämndlagen har emellertid uttryckligen angetts att bestämmelserna om omprövning i 27 och 28 §§ förvaltningslagen inte skall tillämpas vid nämnderna.

Undantagsbestämmelsen i 22 § andra stycket nämndlagen infördes vid tillkomsten av den nya förvaltningslagen. En av nyheterna i den lagen var just reglerna om omprövning. I förarbetena till undantagsbestämmelsen anfördes att hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter men att nämnderna står domstolarna nära, eftersom åtskilliga regler om förfarandet är desamma som hos domstolarna. Det anfördes vidare att reglerna om omprövning av beslut inte bör göras tillämpliga hos nämnderna på grund av "dessas domstolsliknande karaktär" (prop. 1986/86:39 s. 55 f.).

Det ursprungliga motivet till att undandra hyresnämnderna från förvaltningslagens omprövningsinstitut är inte längre gällande eftersom omprövning, genom införandet av ärendelagen, även kan ske vid domstol. Något bärande skäl som talar för att omprövningsreglerna inte skall tillämpas även på de hyrestvister som skall handläggas enligt ärendelagen, kan inte anföras. Det föreligger därför inte skäl att undanta de hyresfrågor som skall handläggas enligt ärendelagen från omprövningsbestämmelserna.

Det får förmodas bli relativt sällsynt förekommande att beslut ändras genom omprövning. Endast i de ärenden där något motpartsförhållande inte föreligger, såsom vid godkännande av avstående av besittningsskydd, kommer omprövning att bli aktuell.

3.2.10 Överklagande

Utredningens förslag: Samtliga beslut varigenom ärenden som handläggs enligt ärendelagen avgörs får överklagas till hovrätt. För vissa av ärendena införs i ledet hovrätt-Högsta domstolen regler om fullföljdsförbud med ventil. Beslut i övriga ärenden får överklagas även till Högsta domstolen.

Regler om prövningstillstånd införs för samtliga ärenden i ledet tingsrätt-hovrätt och gäller i ledet hovrätt-Högsta domstolen.

De hyrestvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken följer den balkens överklaganderegler.

3.2.10.1 Fullföljdsförbud

Enligt den nuvarande ordningen överklagas hyresnämndens beslut till Svea hovrätt som också är slutinstans.

De flesta beslut som hyresnämnden fattar får överklagas. Beslut angående godkännande av förbehåll vid blockuthyrning och avstående från besittningsskydd (1 § sjätte stycket, 45 § andra stycket, 56 § andra stycket och 70 § hyreslagen) får dock inte överklagas. Likaså får beslut angående tillstånd att överlåta hyresrätt för byte och tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand samt uppskov med avflyttning från lokal (35, 40, 59 och 70 §§ hyreslagen) inte överklagas. Slutligen får inte heller yttrande som hyresnämnden avgett vid medling överklagas (12 a § och 23 § andra stycket nämndlagen).

Rätten att överklaga beslut angående tillstånd att överlåta hyresrätt för byte och upplåta lägenhet i andra hand (35 och 40 §§ hyreslagen) begränsades år 1973. Dessförinnan kunde en part som inte godtog hyresnämndens beslut klandra beslutet. Ett av de viktigaste skälen för sloandet av klanderrätten var önskemålet att minska handläggningstiden (prop. 1973:23 s. 136-138).

I 1989 års hyreslagskommittés delbetänkande Ny hyreslag (SOU 1991:86) föreslogs att hyresnämnderna skulle ges möjlighet att tillåta att beslut angående tillstånd till överlåtelse av hyresrätt för byte och tillstånd till andrahandsupplåtelse fick överklagas, om nämnden fann särskilda skäl att tillåta det därför att det kunde antas vara av vikt för rättstillämpningen att Bostadsdomstolen prövade talan (s.k. fullföljdsförbud med ventil). Hyreslagskommittén motiverade förslaget med att ett totalt överklagandeförbud var förenat med olägenheter bl.a. genom att rättskipningen var uppdelad på tolv nämnder. Vidare åberopades rättssäkerhetsaspekter. Kommittén ville emellertid inte återinföra en

generell överklaganderätt främst på grund av vikten av att berörda ärenden avgjordes snabbt (SOU 1991:86 s. 156-159). Hyreslagskommitténs förslag har inte lett till någon lagstiftning; frågan om en ändring av överklagandereglerna har i stället fått anstå till dess ifrågasvarande utredning utrett frågan i samband med uppdraget att pröva om hyres- och arrendenämnderna kan integreras med tingsrätterna (prop. 1997/98:46 s. 21).

Regler om förbud att överklaga tingsrättsavgöranden är ovanliga. Dessa gäller främst beslut som fattas under handläggningen av ett mål. I Hovrättsprocessutredningens betänkande Ett reformerat hovrättsförfarande (SOU 1995:124) föreslogs emellertid att fullföljdsförbud skulle införas för domar och beslut i dispositiva tvistemål där värdet av tvisteföremålet understiger en tiondel av basbeloppet. Bakgrunden till förslaget var att det inte ansågs rimligt att hovrätten handlägger tvistemål som rör anspråk som väsentligen understiger samhällets kostnader för förfarandet och som typiskt sett har mycket begränsad ekonomisk betydelse för parterna (a.a. s. 282-288). För de s.k. Ö-målen föreslogs att överklagandeförbud skulle införas för av tingsrätt fattade interimistiska beslut i familjemål. Ett skäl för detta förslag var att hovrätten, som ofta avgör dessa mål på handlingarna, vid sin prövning har sämre förutsättningar att bedöma de aktuella frågorna. Vidare ansågs inte prejudikatbildningen bli lidande eftersom hovrätten kan pröva frågorna i samband med överklagande av domen. Utredningen ansåg däremot inte att interimistiska beslut som förekommer i samband med olika typer av domstolsärenden skulle vara underkastade överklagandeförbud. I denna del anfördes att hovrätten inte kan anses ha sämre möjligheter än tingsrätten att bedöma dessa frågor eftersom handläggningen i regel är skriftlig både i tingsrätten och hovrätten samt att besluten är av ingripande karaktär och kan ha relativt stor betydelse för den enskilde (a.a. s. 288-191).

Det nuvarande systemet på det hyresrättsliga området med överklagandeförbud i vissa frågor är förenat med betydande olägenheter. Den främsta olägenheten är den risk för splittring i rättspraxis som uppstår när ansvaret för rättsbildningen är uppdelat på samtliga nämnder. Att det rör sig om mål av masshanteringskaraktär gör inte behovet av en möjlighet till överprövning och till prejudikatbildning mindre framträdande. En bristfällig rättsbildning leder till att rättstillämpningen blir mindre förutsebar och därigenom mindre rättssäker. Den bristfälliga rättsbildningen och de rättssäkerhetsaspekter som alltid kan anläggas då det gäller frågor om rätten att överklaga gör att utredningen föreslår att det införs en rätt att i samtliga ärenden överklaga tingsrättens avgörande.

I vissa ärenden där besluten är mindre ingripande och en kort handläggningstid är särskilt önskvärd föreslås regler om fullföljdsförbud med ventil i ledet hovrätt-Högsta domstolen (se nedan). Vidare måste i detta sammanhang noteras möjligheten att förordna om att beslut får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft (55 c § femte stycket och 55 d § tredje stycket hyreslagen, 17 kap. 14 § rättegångsbalken och 31 § ärendelagen).

3.2.10.2 Prövningstillstånd i hovrätt

För närvarande finns inte krav på prövningstillstånd för de hyresnämndsärenden som får överklagas till Svea hovrätt. Vissa av de hyrestvister som handläggs vid tingsrätten är dock underkastade krav på prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva dem. Detta gäller bl.a. mål angående betalning av hyra, nedsättning av hyra och skadestånd, om värdet av vad som yrkas understiger ett basbelopp.

Regler om prövningstillstånd finns för närvarande inte bara i dispositiva tvistemål utan även i vissa brottmål och ärenden. Om en tilltalad inte dömts till annan påföljd än böter eller frikänts från ansvar för brott för vilket det inte är föreskrivet svårare straff än fängelse sex månader krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva ett överklagande. Krav på prövningstillstånd gäller också beslut som tingsrätten fattar i utsökningsärenden, ärenden om avräkning vid återbetalning av skatter och avgifter, överklagade ärenden om betalningsföreläggande och handräckning, skuldsaneringsärenden samt felparkeringsärenden.

Grunderna för prövningstillstånd i ledet tingsrätt-hovrätt är i princip desamma i samtliga mål och ärenden. Prövningstillstånd skall sålunda meddelas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (prejudikatdispens), om anledning förekommer till ändring i det slut tingsrätten kommit till (ändringsdispens) eller om det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet (extraordinär dispens).

Den centrala dispensgrunden är ändringsdispens, dvs. "anledning förekommer till ändring i det slut till vilket tingsrätten kommit" (39 § tredje stycket andra punkten ärendelagen, jfr 49 kap. 14 § andra punkten rättegångsbalken). Vad som därvid avses har behandlats i flera propositioner och i juridisk litteratur. I samband med att reglerna om prövningstillstånd ändrades år 1993 uttalade departementschefen att hovrätten skall bevilja ändringsdispens om det vid en genomgång av bevisfrågorna uppkommer någon tvekan om riktigheten av utgången i tingsrätten, om tingsrättens bedömning i en rättsfråga är tveksam, om det vid en granskning visar sig finnas något som tyder på att det överklagade

avgörandet kan behöva ändras eller när hovrätten hyser tvivel om tingsrättsavgörandets riktighet (prop. 1992/93:216 s. 45, 46, 53 och 57). I litteraturen har anförts att även om departementschefens uttalanden inte har karaktären av motivuttalanden - dispensgrunderna ändrades inte - måste de antas komma att tillmätas sådan tyngd att de vinner efterföljd i rättstillämpningen (Welamson, *Rättegång VI*, 3 uppl., 1994 s. 140). I ett avgörande från Högsta domstolen, NJA 1997 s. 520, som gällde ett utsökningsärende, konstaterade Högsta domstolen att hovrätten skall meddela prövningstillstånd "när det framstår som tveksamt, om tingsrättens beslut är rätt i sak".

Ett system med prövningstillstånd innebär i regel att det överklagade avgörandet kommer att överprövas förhållandevis snabbt. Frågan om prövningstillstånd skall meddelas avgörs vid en föredragning. Någon förhandling hålls inte. Meddelas inte prövningstillstånd står tingsrättens avgörande fast. Handläggningstiden blir därigenom minimal. Skulle däremot prövningstillstånd meddelas kommer målet att fortsätta att handläggas enligt de vanliga reglerna.

I nämndlagen och hyreslagen föreskrivs att hyrestvisterna skall handläggas skyndsamt. För vissa ärenden är skyndsamt handläggning särskilt viktigt. Minsta dröjsmål ökar risken för att t.ex. en medpart i en bytestransaktion drar sig ur bytet. Motsvarande skäl kan anföras beträffande frågorna om tillstånd till andrahandsupplåtelse och avstående från besittningsskydd. En skyndsamt handläggning är viktig också i fråga om uppskov med avflyttning. Om inte ett slutligt avgörande kan erhållas snabbt i en sådan tvist riskerar hovrättens prövning att bli meningslös. Ett system med prövningstillstånd är sålunda väl förenligt med skyndsamhetskravet.

Den prövning som sker i samband med att frågan om prövningstillstånd avgörs garanterar materiellt riktiga avgöranden. Endast i de fall där det inte finns anledning att betvivla riktigheten i underrättens avgörande skall prövningstillstånd inte meddelas. För de fall handläggningen är rent skriftlig i tingsrätt blir tillståndsprövningen i hovrätten i stort sett densamma som om regler om prövningstillstånd inte hade funnits.

Det finns mot bakgrund av det anförda skäl att införa krav på prövningstillstånd vid överklagande till hovrätt. Samtliga hyrestvister som skall handläggas enligt ärendelagen bör vara underkastade regler om prövningstillstånd. För de hyrestvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken (ersättning för minskat bruksvärde enligt 24 a § och återbetalning av hyra enligt 55 d §) bör rättegångsbalkens regler om prövningstillstånd tillämpas. Det innebär sålunda krav på prövningstillstånd om värdet av vad som yrkas understiger ett basbelopp.

3.2.10.3 Handläggningen i hovrätten

Svea hovrätt tillämpar vid handläggning av överklagade hyresnämndsbeslut lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hovrättslagen).

De flesta ärenden som hyresnämnden prövar kommer med utredningens förslag att handläggas enligt ärendelagen. Ärendelagen reglerar förfarandet i tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen.

Svea hovrätt avgör enligt hovrättslagen överklagade hyresmål med tre lagfarna domare. Vid en handläggning enligt ärendelagen kommer hovrätten att ha samma sammansättning om tingsrätten bestått av en lagfaren domare eller av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter samt av fyra lagfarna domare om tingsrätten bestått av tre sådana domare (jfr avsnitt 3.2.3.2).

Hovrättslagens bestämmelser om sammanträde och om materiell processledning överensstämmer med ärendelagens bestämmelser (jfr 4 och 5 §§ hovrättslagen och 12-14 §§ ärendelagen).

I 7 § hovrättslagen finns en bestämmelse om s.k. tilltrosbevisning. Hyresnämndens avgörande får inte ändras om ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför nämnden och avgörandet även i hovrätten beror av tilltron till den bevisningen utan att beviset tas 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.

Vid överprövning av ett tvistemål gäller tilltrosbestämmelser som har motsvarande innehåll som 7 § hovrättslagen (50 kap. 23 § rättegångsbalken). Ärendelagen saknar däremot bestämmelser om tilltrosbevisning. I förarbetena till ärendelagen anförs att i litteraturen har förordats att tilltrosparagraferna i rättegångsbalken ges en analogisk tillämpning vid överklagande och att det talar för att man i ärendelagen tar in tilltrosbestämmelser. Vidare anförs att det är relativt sällan som sådana bestämmelser skulle få någon självständig betydelse vid överklagande av ett beslut i ett domstolsärende eftersom den muntliga bevisningen intar en relativt undanskymd plats i hanteringen av dessa ärenden i högre rätt och att det ligger i sakens natur att den grundtanke som motiverar tilltrosparagraferna gör sig gällande oavsett dessa. Det anförs också att en högre rätt inte annat än i undantagsfall torde ändra en lägre rätts tilltrosbedömning när det gäller en utsaga av en person som hörts av den lägre domstolen utan att själv ha hört den personen. Mot den bakgrunden föreslogs inte någon tilltrosparagraf (prop. 1995/96:115 s. 166 f.).

Som framgår av tidigare avsnitt har det muntliga inslaget en framträdande plats i det förfarande som utredningen föreslår. Utredningen

förordar också att det skall finnas en möjlighet att hålla förhör under sanningsförsäkran. Vid prövning av beslut i överklagade hyresärenden, liksom vid andra typer av ärenden, bör det givetvis inte få förekomma annat än i undantagsfall att en högre rätt gör en annan bedömning av tilltron till en parts eller ett vittnes utsaga, än den som den lägre rätten har gjort, utan att ha hört parten eller vittnet. Det är angeläget att det inte råder någon tvekan om denna grundläggande princip. Utredningen förordar mot denna bakgrund att det införs en särskild bestämmelse om tilltrosbevisning, som har motsvarande innehåll som bestämmelsen i 7 § hovrättslagen.

Vilka rättegångskostnadsregler som skall tillämpas vid en handläggning i hovrätt har behandlats tidigare (avsnitt 3.2.7). Frågan om i vilken utsträckning som hovrättens avgöranden vinner rättskraft tas upp i ett kommande avsnitt (avsnitt 3.2.11).

De regler som i övrigt styr Svea hovrätts handläggning av överklagade hyresmål överensstämmer i mycket stor utsträckning med reglerna i ärendelagen. Det finns inte skäl att avvika från ärendelagens regler i något ytterligare avseende. Detta medför också att hovrättslagen bör avskaffas.

För de hyrestvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken föreslås inte några särregler.

3.2.10.4 Överklagande till Högsta domstolen

Möjligheten att överklaga hovrättsavgöranden till Högsta domstolen har begränsats på olika sätt. Vissa avgöranden får inte överklagas. I några fall har regler om överklagandeförbud försetts med en s.k. ventil, vilket innebär att hovrätten kan medge att en part får överklaga en dom eller ett beslut, som annars inte får överklagas. För i princip samtliga mål och ärenden som får överklagas till Högsta domstolen finns dessutom regler om prövningstillstånd. Prövningstillstånd skall meddelas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan prövas av Högsta domstolen (prejudikatdispens) eller om det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att grund för resning eller domvilla förekommit eller att målets respektive ärendets utgång i hovrätten beror på grovt förbiseende eller grovt misstag (extraordinär dispens). Skäl för ändring (ändringsdispens) utgör inte grund för att bevilja prövningstillstånd.

För hyrestvisternas del, liksom för tvister på andra rättsområden, är det angeläget att det finns en högsta instans som kan vara rättsbildande. En högsta instans får en auktoritet och överblick över rättsområdet som är betydelsefull. Behovet av prejudikatbildning gör att det enligt utredningens uppfattning inte finns skäl att för någon hyrestvist införa ett

absolut överklagandeförbud till Högsta domstolen. Att det i vissa fall rör sig om ärenden av masshanteringskaraktär gör inte prejudikatbehovet mindre framträdande, snarare tvärtom. Inte heller skyndsamhetskravet kan anses vara av sådan vikt att det kan motivera ett absolut överklagandeförbud.

Frågan är i stället om regler om överklagandeförbud med s.k. ventil skall införas för någon hyrestvist. Regler om överklagandeförbud med ventil infördes första gången den 1 juli 1989 (SFS 1989:352-355 och prop. 1988/89:78). De regler som då infördes innebar att hovrätten kan lämna tillstånd till överklagande av en dom eller ett beslut, som annars inte får överklagas. Hovrätten skall lämna sådant tillstånd om det föreligger särskilda skäl att låta Högsta domstolen ta ställning till frågan om prejudikatdispens. Ett tillstånd till överklagande innebär inte att Högsta domstolen automatiskt tar upp målet eller ärendet till prövning utan domstolen måste först ta ställning till om prövningstillstånd skall beviljas. Om hovrätten finner att målet eller ärendet saknar värde från prejudikatsynpunkt lämnas inte tillstånd till överklagande. Målet eller ärendet anses i de fallen slutligt avgjorda genom hovrättens dom eller beslut. Genom förfarandet finns möjlighet till prejudikatbildning samtidigt som snabbheten i förfarandet bibehålls.

För vissa hyrestvister motiverar just skyndsamhetskravet en begränsning av möjligheten att överklaga hovrättens avgöranden. Utredningen föreslår att regler om överklagandeförbud med ventil införas för ärenden angående tillstånd till överlåtelse av hyresrätt för byte (35 §) och upplåtelse av lägenhet i andra hand (40 §). Även frågan om godkännande av avstående från besittningsskydd till bostad eller lokal (45 § andra stycket och 56 § andra stycket) och uppskov med avflyttning från lokal (59 §) bör med hänsyn till behovet av skyndsamt handläggning omfattas av regler om fullföljdsförbud med ventil.

För de hyresärenden som skall prövas av Högsta domstolen enligt ärendelagen föreslås en särbestämmelse om tilltrosbevisning motsvarande 55 kap. 14 § rättegångsbalken.

3.2.11 Rättskraft

Utredningens förslag: De ärenden som handläggs enligt ärendelagen skall vinna rättskraft i samma utsträckning som de har gjort vid hyresnämnden.
--

I såväl nämndlagen (22 §) som hovrättslagen (8 §) finns bestämmelser om att vissa beslut vinner rättskraft.

I ärendelagen berörs inte i vad mån ett beslut vinner rättskraft (jfr prop. 1995/96:115 s. 100). Särskilda regler om rättskraft bör därför införas för de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen. Dessa regler bör ha samma innehåll som de nuvarande reglerna i nämndlagen och hovrättslagen.

De tvister som handläggs enligt rättegångsbalken omfattas av rättegångsbalkens bestämmelser om rättskraft.

4 Förfarandet vid uppsägning av ett lokalhyresavtal

4.1 Bakgrunden till den nuvarande utformningen av besittningsskyddet vid lokalhyra

Hyreslagen ingick från början som 3 kap. i lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom. Bestämmelserna i den lagen var med några få undantag dispositiva.

Bestämmelser om besittningsskydd för bostäder och lokaler infördes år 1939 (SOU 1938:22, prop. 1939:166). Besittningsskyddet utformades för såväl bostäder som lokaler som ett s.k. indirekt besittningsskydd, dvs. hyresgästens intresse av att behålla det egna hemmet eller lokalen tillgodosågs genom rätt till ersättning, om hyresvärdens uppsägning var otillräckligt grundad.

Förhållandena under andra världskriget medförde en avsevärd varu- och bostadsbrist. Statsmakterna tvingades till en aktiv prisregleringspolitik. År 1942 infördes därför lagen (1942:429) om hyresreglering. Hyresregleringslagen innehöll bestämmelser om hyreskontroll och om s.k. direkt besittningsskydd, dvs. hyresgästen fick rätt till förlängning av hyresförhållandet om avtalet sades upp. Lagen gjorde inte någon principiell skillnad mellan bostäder och lokaler.

Under mitten av 1950-talet inleddes en avveckling av hyresregleringen. Två kommittéer tillkallades för att lämna förslag till hur en avveckling skulle genomföras.

År 1968 lade regeringen fram proposition (prop. 1968:91) med förslag till en revision av hyreslagstiftningen. Lagförslaget innehöll regler om ett direkt besittningsskydd för bostadshyresgäster och ett indirekt skydd för lokalhyresgäster. Riksdagen godtog regeringens förslag. De nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 1969 (3 LU 1968:50, rskr 286, SFS 1968:346).

1972 års lagändringar

De regler som trädde i kraft den 1 januari 1969 innebar för lokalhyresavtalens del att en uppsägning medförde - i den mån parterna inte kom överens om att förlänga avtalet - att hyresförhållandet upphörde. Om hyresvärden saknade befogad anledning till att vägra förlängning av hyresförhållandet, blev hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Tvist angående sådan ersättning skulle prövas av domstol. I vissa situationer förelåg dock inte någon ersättningsskyldighet.

För att ersättningsskyldighet skulle föreligga gällde vissa formella förutsättningar. Hyresgästen skulle inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden om han önskade behålla lägenheten. Gjorde han inte det förföll hans rätt till ersättning. Därefter skulle hyresvärden inom tre veckor från hyresgästens meddelande underrätta denne om de villkor han ställde upp för fortsatt upplåtelse eller om orsaken till att han vägrade förlängning. Försummade hyresvärden detta blev han ersättningsskyldig.

I ett lagstiftningsärende år 1972 (prop. 1972:70) föreslog regeringen att hyresvärden redan i samband med uppsägningen skulle underrätta hyresgästen om de villkor han krävde för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrade medge förlängning. Uppsägningen skulle dessutom innehålla uppgift om att hyresgästen var skyldig - om hyresgästen fordrade ersättning för att flytta - att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Vidare föreslogs att en uppsägning som inte hade det angivna innehållet skulle vara utan verkan samt att hyresgästens rätt till ersättning förföll om han inte inom nyss nämnd frist hänsköt tvist till hyresnämnd för medling.

Regeringens förslag godtogs av riksdagen och de nya bestämmelserna började att gälla den 1 juli 1972 (SFS 1972:252).

1974 års lagändring

Den 1 januari 1974 infördes en bestämmelse som gav lokalhyresgästen rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp ett avtal och kräva villkorsändring (prop. 1973:23, SFS 1973:187).

1979 års lagändringar

År 1975 fick Hyresrättsutredningen i uppdrag att göra en översyn av reglerna om lokalhyra. På grundval av Hyresrättsutredningens betänkande Hyresrätt 2 Lokalhyra (SOU 1978:8) ändrades reglerna (prop

1978/79:89, bet. CU 1978/79:32, SFS 1979:252). Således infördes bestämmelser om att om förlikning inte ingås vid medlingen skall nämnden på parts begäran avge yttrande om marknadshyra eller - vid uppsägning för rivning eller ombyggnad - om anvisad ersättningslokal är godtagbar. Nämndens yttrande gavs samtidigt presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist i domstol. Vidare infördes bestämmelser om att anbud eller avtal som hyresvärden inte har informerat om vid medlingen endast får beaktas i en ersättningstvist om det föreligger synnerliga skäl.

1988 års lagändringar

Under 1984 tillkallades en ny kommitté, som antog namnet Lokalhyreskommittén, för att göra en ny utvärdering av reglerna om lokalhyra. På grundval av kommitténs betänkande Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen (SOU 1987:47) gjordes en rad ändringar i hyreslagen (prop. 1987/88:146, SFS 1988:927). Syftet med ändringarna var att stärka lokalhyresgästens ställning och att göra honom mer jämställd med hyresvärden vid förhandling och medling i samband med uppsägning av ett avtal. Bl.a. ändrades metoden för hur skälig hyra skulle fastställas. Vidare infördes en bestämmelse om att, i de fall då hyresgästen har sagt upp avtalet för villkorsändring, hyresvärden inte får vägra förlängning eller kräva för hyresgästen oförmånligare villkor än som följer av det uppsagda avtalet. Det infördes också en bestämmelse om en viss minimiersättning.

4.2 Gällande rätt

4.2.1 Översikt över nuvarande regler

Besittningsskyddets innebörd

I 56 § hyreslagen anges att reglerna i 57-60 §§ om besittningsskydd gäller för upplåtelser av lokaler om inte hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, hyresrätten är förverkad eller ny säkerhet enligt 28 § hyreslagen inte ställs. Vidare anges att reglerna om besittningsskydd inte heller gäller om parterna i en särskilt upprättad handling kommit överens om villkor som strider mot bestämmelserna i 57-60 §§.

Besittningsskyddets innebörd framgår av 57 § hyreslagen. Utgångspunkten är att ett hyresavtal skall förlängas. Hyresvärden blir ersättningsskyldig om han efter uppsägning vägrar att förlänga avtalet eller om han vidtar åtgärder jämförliga med vägran, såsom att han kräver oskälig hyra eller uppställer villkor som strider mot god sed i hyresförhållandet eller annars är oskäligt. Hyresvärden blir dock inte ersättningsskyldig i vissa särskilt angivna fall, då besittningsskyddet bryts.

Besittningsskyddet bryts

I 57 § hyreslagen anges de fall då hyresgästens besittningsskydd bryts. Det är därvid fråga om fem olika situationer. Om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger avtalet bryts besittningsskyddet. Hyresvärden blir då inte ersättningsskyldig. Samma sak gäller om huset skall rivras eller genomgå större ombyggnad och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller om hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad. Ersättningsskyldighet föreligger inte heller om hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Slutligen föreligger inte ersättningsskyldighet om de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga hyresförhållandet är skäliga och överensstämmer med god sed på hyresmarknaden.

I 57 a § hyreslagen definieras skälig hyra. Vidare anges hur skälig hyra skall bestämmas. Enligt bestämmelsen skall en krävd hyra inte anses skälig om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. När marknadshyran bestäms skall främst hyran för närmast jämförliga lokaler på orten beaktas.

Ersättningen

Om inte någon av de besittningsbrytande grunderna enligt 57 § hyreslagen föreligger har hyresgästen rätt till ersättning om hyresförhållandet upphör. Ersättningsreglerna återfinns i 58 b § hyreslagen.

En hyresgäst har enligt 58 b § hyreslagen rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra enligt det uppsagda avtalet, dock högst fyra basbelopp. Är förlusten större skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta denna.

Förfarandet

Om en part i ett lokalhyresförhållande vill få avtalet att upphöra eller få till stånd en ändring av villkoren i avtalet måste parten träffa överenskommelse med motparten eller säga upp avtalet. I 58 och 58 a §§ hyreslagen finns närmare bestämmelser om vilket innehåll som en uppsägning skall ha.

Om en hyresvärd har sagt upp avtalet och överenskommelse inte träffas måste hyresgästen, för att ha kvar sin ersättningsrätt, inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling.

Har avtalet sagts upp av hyresgästen för ändring av villkoren måste hyresgästen också, om överenskommelse inte träffas, inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvist till hyresnämnd för medling. Om hyresgästen inte ansöker om medling eller före hyrestidens utgång återkallar ansökan är hans uppsägning utan verkan. Hyresgästen kan sålunda förta verkan av sin egen uppsägning.

Ansökan om medling är obligatorisk i de angivna fallen i den bemärkelsen att den utgör en förutsättning för hyresgästens rätt till ersättning. Ansökan om medling utgör också, som nämnts, en förutsättning för att hyresgästens uppsägning för villkorsändring inte skall anses utan verkan. Vid medlingen skall nämnden klarlägga tvistefrågorna och försöka att förlika parterna. Enligt 12 a § nämndlagen skall nämnden dessutom, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om ersättningslokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar.

Tvist om ersättning enligt 58 b § hyreslagen prövas av allmän domstol. I en sådan tvist får hyresnämnds yttrande enligt 12 a § nämndlagen frångås 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. Hyresnämndens yttrande har därmed getts en presumtionsverkan i ersättningstvisten.

4.2.2 Hyresvärdens uppsägning

Enligt 58 § hyreslagen skall hyresvärden i uppsägningen underrätta hyresgästen dels om de villkor han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning, dels att hyresgästen måste inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning. En uppsägning skall delges hyresgästen. Av 8 §

andra och tredje styckena hyreslagen följer att det förenklade delgivningsförfarandet som normalt gäller för uppsägning av bostadshyresavtal, där uppsägningen anses delgiven samma dag som den sänts i rekommenderat brev, inte får tillämpas vid uppsägning av lokalhyresavtal.

Om en uppsägning inte har det innehåll som angetts ovan är uppsägningen utan verkan.

I Högsta domstolens avgörande NJA 1992 s. 829 prövades frågan om en hyresgäst kunde avstå från att göra ogiltighet gällande på grund av att en uppsägning inte uppfyllde formkraven i 58 § hyreslagen och flytta när hyrestiden löpte ut. Högsta domstolen konstaterade att formkravet hade föreskrivits utslutande i hyresgästens intresse och att hyresgästen därför kunde avstå från att göra ogiltighet gällande.

En hyresgäst som inte vill lämna en lägenhet utan att få ersättning måste hänskjuta tvisten till hyresnämnd inom den angivna tiden. Om han inte gör det förfaller hans rätt till ersättning. (Av allmänna regler följer att parterna i en uppkommen tvist också kan avtala om att medlingen inte skall utgöra en förutsättning för ersättningsskyldighet, jfr prop. 1972:70 s. 19.)

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Om han gör det och avtalet inte förlängs har hyresgästen rätt till ersättning (58 § fjärde stycket hyreslagen).

Lokalhyreskommittén föreslog att hyresvärden i stället för hyresgästen skulle ansöka om medling och om han inte gjorde det var hans uppsägning utan verkan. Enligt kommittén skulle en sådan ordning leda till färre medlingsärenden. Vidare skulle den medföra att hyresvärden kunde sända sin uppsägning i rekommenderat brev (SOU 1987:47). Förslaget utsattes för allvarlig kritik av remissinstanserna. Regeringen ansåg inte att det fanns skäl att ändra reglerna (prop. 1987/88:146 s. 23-24).

4.2.3 Hyresgästens uppsägning för villkorsändring

Om en hyresgäst vill säga upp ett hyresavtal för ändring av hyresvillkoren skall han enligt 58 a § hyreslagen i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till nämnd för medling. Av 8 § tredje och fjärde styckena hyreslagen framgår att en uppsägning

får sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress.

Om hyresgästen inte ansöker om medling eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling, är uppsägningen enligt 58 a § andra stycket hyreslagen utan verkan. Avtalet anses då förlängt på oförändrade villkor (jfr NJA 1998 s. 430). En uppsägning för villkorsändring är också utan verkan om hyresgästen inte angett den ändring i de avtalade villkoren som han begär.

En hyresgäst kan, liksom en hyresvärd, säga upp ett avtal för avflyttning. Hyresgästens uppsägning för avflyttning är inte särskilt reglerad. En sådan uppsägning har därför andra rättsverkningar än en uppsägning för villkorsändring. Bl.a. kan hyresgästen inte förta verkan av den. Eftersom uppsägningarna har olika rättsverkningar kan en hyresgäst till grund för en uppsägning inte åberopa både villkorsändring och avflyttning, vare sig han åberopar dessa grunder i förening eller alternativt (jfr NJA 1998 s. 426).

Om det i uppsägningen inte angetts att den avser ändring av villkoren kan den tolkas som en uppsägning för avflyttning (jfr NJA 1989 s. 505).

Vid hyresgästens uppsägning för villkorsändring gäller, liksom vid hyresvärdens motsvarande uppsägning, att hyresvärden innan medlingen har avslutats inte får vägra förlängning av hyresförhållandet eller kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Om han gör det och förlängning inte kommer till stånd blir han ersättningsskyldig.

4.2.4 Medlingsförfarandet i hyresnämnd

Innan en lokalhyresgäst får väcka talan i tingsrätt om ersättning på grund av obefogad uppsägning, skall hyresgästen ha ansökt om medling hos hyresnämnden. Enligt 12 § nämndlagen skall hyresnämnden klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för en överenskommelse saknas. Som tidigare nämnts infördes år 1979 regler om att hyresnämnden, om någon av parterna begär det, skall avge yttrande om lokalens marknadshyra eller - i fall då uppsägningen är föranledd av rivning eller ombyggnad - om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar. I fråga om marknadshyran är avsikten med yttrandet att tvinga fram en bättre utredning och att ge parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt (prop. 1978/79:89 s. 11). När det gäller frågan om en ersättningslokal är godtagbar eller inte, är det främst

praktiska skäl som motiverar yttrande från hyresnämnden. Den uppsagda lokalen kan t.ex. ha rivits eller byggts om vid tiden för tingsrättens prövning. Vidare kan den anvisade ersättningslokalen ha ändrats eller vara svårtillgänglig för besiktning av tingsrätten. En besiktning av hyresnämnden utgör i sådana fall det bästa bevismedlet (SOU 1978:8 s. 86 och prop. 1978/79:89 s. 18).

Hyresnämndens yttrande har presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist i tingsrätten. Enligt 57 a § andra stycket hyreslagen får i en sådan tvist ett yttrande nämligen frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett eller hyresnämndens bedömning av en anvisad ersättningslokal inte varit riktig. Ett yttrande har i övrigt inte några rättsverkningar.

För att förhindra att hyresvärden i samband med yttrande om marknadshyran spekulerar i hyresgästens bristande kunskap om den hyra som någon annan kan ha förklarat sig villig att betala för lokalen, infördes år 1979 en preklusionsregel i 57 a § tredje stycket hyreslagen. Enligt denna får när hyresnämnden avgett yttrande om marknadshyran, sådana omständigheter som inte lagts fram under medlingen beaktas i en ersättningstvist endast om det föreligger synnerliga skäl. Anbud, avtal eller annat material som inte har lagts fram under medlingen får därför beaktas i en ersättningstvist endast om det föreligger synnerliga skäl.

En värdering av en lokals marknadshyra skall, som tidigare nämnts, grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyresförhållandets upplösning. Värderingen skall dock avse tiden för hyrestidens utgång. Eftersom yttrande kan avges före denna tidpunkt kan det under mellantiden inträffa förändringar i det framlagda jämförelsematerialet. Sådana förändringar får emellertid åberopas i en ersättningstvist (prop. 1987/88:146 s. 31).

Kommer parterna inte överens om en förlängning av avtalet, måste hyresgästen flytta. Förhandlingar mellan parterna anses som avslutade i och med att hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. Har nämnden avgett yttrande om marknadshyran, skall parterna dock, enligt 21 a § nämndlagen, innan ärendet avskrivs, beredas tillfälle att hos nämnden anmäla om de antar den hyra som angetts i yttrandet.

4.2.5 Uppskov med avflyttning

Om hyresförhållandet skall upphöra på grund av hyresvärdens uppsägning eller hyresgästens uppsägning för villkorsändring, får hyresnämnden enligt 59 § första stycket hyreslagen på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skäligen tid, dock högst två år från hyrestidens utgång. Uppskov kan meddelas när hyresgästen är i behov av anstånd med avflyttning för att kunna avveckla sin verksamhet i den förhyrda lokalen. Också hyresvärden kan vara i behov av uppskov för att inte gå miste om hyresintäkt.

Ansökan om uppskov med avflyttning måste göras före hyrestidens utgång. Så länge som uppskofsfrågan handläggs vid hyresnämnden har hyresgästen rätt att vara kvar i lokalen (jfr SOU 1981:77 s. 375).

Om uppskov medges skall hyresnämnden enligt 59 § andra stycket hyreslagen fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att hyresavtalet upphört till dess att hyresgästen skall flytta.

Enligt 22 § nämndlagen äger ett beslut varigenom en ansökan om uppskov enligt 59 § hyreslagen bifalls rättskraft. Av Högsta domstolens avgöranden NJA 1980 s. 203 och NJA 1986 s. 187 framgår att giltigheten av den uppsägning som utgör anledning till hyresgästens ansökan hos hyresnämnden om uppskov, omfattas av rättskraften i hyresnämndens beslut. En hyresgäst som beviljats uppskov kan sålunda inte senare i en avhysningsmål vid tingsrätt invända att han inte blivit uppsagd eller att uppsägningen var ogiltig (jfr även RH 1997:75).

4.2.6 Ersättningstvist

Tingsrätten prövar frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet enligt 57 §, 58 § fjärde stycket och 58 a § tredje stycket hyreslagen.

Tvist om ersättningsskyldigheten i ett lokalhyresmål följer rättegångsbalkens regler för dispositiva tvistemål. Det innebär bl.a. att domstolen grundar sitt avgörande på det underlag som parterna lägger fram. Vidare innebär det att parterna disponerar över tvisten och t.ex. kan ingå förlikning med varandra.

Tingsrättens prövning av ersättningsfrågan styrs inte enbart av reglerna i rättegångsbalken. För att hyresgästen skall kunna få ersättning enligt 57 § hyreslagen krävs, dels att han har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader från uppsägningen, dels att talan väcks inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten (58 § andra stycket och 61 § hyreslagen).

Som grund för prövningen i ersättningsprocessen skall som regel läggas den ståndpunkt som hyresvärden slutligen intagit vid förhandlingarna inför hyresnämnden. Enligt 3 § förordningen (1975:529) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd skall parternas slutliga ståndpunkt vid medlingen antecknas i protokollet (prop. 1978/79 s. 25).

Enligt 57 a § andra stycket hyreslagen får, om hyresnämnden avgett yttrande, detta frångås endast om det är uppenbart, när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämndens angett eller, när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig. I samma paragraf anges också att om hyresnämnden avgett yttrande om marknadshyra, får utredning som inte har lagts fram under medlingen beaktas i ersättningstvisten endast om det finns synnerliga skäl. Har hyresvärden vid tiden för nämndens yttrande fått ett anbud eller träffat hyresavtal för lokalen utan att han under medlingen informerat om det, får anbudet eller avtalet sålunda i regel inte återopas i ersättningstvisten.

4.2.7 Synpunkter på nuvarande regler m.m.

Utredningen har låtit sex hyresnämnder (hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Örebro och Sundsvall) och sju organisationer (Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholms Fastighetsägareförening, Göteborgs Fastighetsägareförening, SABO, Svensk Handel, Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare samt Hyresgästernas Riksförbund) besvara enkäter med frågor angående bl.a. hur nämnderna handlägger medlingsärendena och hur nämnderna och parterna uppfattar det nuvarande systemet (enkäterna har tagits in som bilaga 6). Utredningen har även i samband med besök vid hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg ställt frågor om förfarandet.

4.2.7.1 Hyresnämndernas svar och synpunkter

Hur nämnderna handlägger medlingsärendena

Hyresnämnden i Stockholm, som handlägger nästan hälften av landets samtliga medlingsärenden, har uppgett i huvudsak följande. De flesta uppsägningar av lokaler sker till den 1 oktober. Inom två månader från delgivningen av uppsägningen skall hyresgästen ge in medlingsansökan. Rotlarna infordrar erforderliga kompletteringar och handlingarna sänds till motparten för kännedom eller yttrande beroende på ansökningarnas innehåll. Under tiden fram till maj-juni "ligger ärendena till sig". Vissa

ärenden vilandeförklaras på parternas begäran eftersom de vill förhandla själva. Vissa ordförande sätter ut förberedande sammanträden - s.k. ordförandesammanträden - i maj och juni och kvarvarande ärenden sätts ut till sammanträde med ledamöter i augusti-september. Cirka 80-90 procent av ärendena sätts ut till förhandling. En stor andel av dessa återkallas före sammanträdesdagen. Uppskattningsvis 20-30 procent av ärendena handläggs vid sammanträde.

Hyresnämnden i Göteborg har uppgett i huvudsak följande. Den bereder normalt parterna tillfälle till enskilda förhandlingar och bestämmer en bevakningsdag för ärendet. Meddelar parterna vid bevakningstidens utgång att de önskar fortsätta att förhandla enskilt sätts ärendet på ny bevakning. Hör parterna inte av sig före bevakningstidens utgång tar nämnden telefonkontakt med parterna. Önskar parterna fortsätta de enskilda förhandlingarna bestäms en ny bevakningstid. I annat fall kallas parterna till ett ordförandesammanträde inför nämnden. Liksom vid förberedelse i tvistemål inleds sammanträdet med att parterna får ange sina yrkanden och grunderna för dessa. Vidare får parterna ange den utredning de avser att åberopa. Efter det att parterna redogjort för sina positioner förs förlikningssamtal med parterna. På grundval av intrycken från förlikningssamtalen lägger nämnden fram ett förslag till överenskommelse. Den övervägande delen av ärendena förlikas vid ordförandesammanträdet. Om ordföranden inte lyckas förlika parterna avskrivs ärendet om inte någon av parterna begär presumtionsyttrande eller yrkar uppskov med avflyttning. Om så sker sätts ärendet ut till ett sammanträde med ledamöter.

Yttrandenas betydelse för parterna

Samtliga nämnder som avgett något yttrande har uppgett att de bedömer att yttrandena har haft stor betydelse för parternas handlande. Hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö har uppgett att parterna i mycket stor utsträckning har förlikts på den i yttrandena angivna hyresnivån.

Övriga synpunkter på systemet med obligatorisk medling och yttrande

Samtliga tillfrågade nämnder anser att det nuvarande systemet med medling och yttrande fungerar på ett bra sätt. De flesta nämnderna anser också att ett slopande av medlingsförfarandet skulle försvaga lokalhyresgästens besittningsskydd.

Hyresnämnden i Sundsvall har anfört följande. Parterna får i en hel del ärenden där sammanträde inte hålls genom telefonsamtal upplysningar om gällande regler, som de har nytta av i sina överläggningar med motparten. Systemet med medling och den handläggning som sker vid nämnden leder därför till att en hel del problem "fångas in". Det kan gälla formellt felaktiga uppsägningar, icke godtagbara anledningar för avflyttning och krav på omedelbar avflyttning vid hyrestidens utgång trots att det föreligger skäl för uppskov med avflyttning.

Flera av nämnderna har framhållit att den nuvarande ordningen förhindrar onödiga och samhällsekonomiskt dyra tvister inför domstol och erbjuder förutsättningar för stabila och varaktiga hyresförhållanden. Hyresnämnden i Göteborg har därvid anfört följande. När hyresavtalet har upphört är den ekonomiska skadan ett faktum. Det är därför av stor vikt att parterna dessförinnan ges möjlighet att träffas och att de under ledning av någon sakkunnig får diskutera frågan om förlängning av avtalet medan hyresförhållandet ännu består. En tvist vid allmän domstol torde endast kunna aktualiseras om förlängning inte har kommit till stånd och efter att hyresavtalet löpt ut. Eftersom hyresavtalet - om frågan inte gäller uppskov - måste ha upphört när parterna träffas i tingsrätten finns det följaktligen inte någon möjlighet att komma överens om nya villkor. Hyresvärden har inte heller möjlighet att ändra sitt hyreskrav för att bli fri från ersättningsskyldighet.

Hyresnämnden i Stockholm har anfört bl.a. följande. Obligatorisk medling kan, i ljuset av att andelen medlingsärenden, där hyresnämnden aktivt förlikar parterna är ringa, synas vara en byråkratisk ordning och en överarbetning av en ärendekategori, men parterna är väl inkörda på systemet liksom hyresnämnden och det fungerar väl. Ett alternativ kan vara att ändra gällande lagstiftning så att det är uppsägande part som har att inge ansökan om medling när förlikningsförhandlingarna inte längre leder någonstans och reell tvist föreligger mellan parterna. Ett annat alternativ skulle kunna vara att branschorganisationerna åtar sig att hantera hela medlingsförfarandet och att tvister får föras inför domstol, men då ställs den oorganiserade parten utanför systemet.

4.2.7.2 Organisationernas synpunkter

Hur parterna agerar när de vill få till stånd en villkorsändring

Sveriges Fastighetsägareförbund har uppgett att de uppmanar sina medlemmar att vara ute i god tid och först förhandla med motparten. Stockholms Fastighetsägareförening har uppgett att det torde utgöra god sed i hyresförhållande att före hyrestidens utgång tillstålla hyresgästen

ett kontraktsförslag. Svensk Handel har bekräftat att hyresvärdarna brukar framställa både muntliga och skriftliga propåer om att de önskar förändra villkoren i gällande kontrakt.

Leder förhandlingarna inte till resultat sägs avtalen upp. Göteborgs Fastighetsägareförening har uppgett att uppsägningen får ses som en säkerhetsåtgärd vid risk av att rättsförlust annars kan uppkomma.

Sedan uppsägning har skett brukar enligt Svensk Handel det vara hyresgästerna som tar initiativ till förhandlingarna. Om förhandlingarna inte leder till resultat hänskjuts ärendet till hyresnämnd för medling. Göteborgs Fastighetsägareförening har uppgett att de flesta hyresvärdar nog uppfattar hänskjutandet som en proformaåtgärd och att i bakgrunden i de flesta hyresförhållanden ändock ligger förvisningen om att enighet om hyresvillkoren kommer att uppnås i enskilda förhandlingar mellan parterna, möjligen under visst inflytande av nämnden. Innan nämnden kallar till medling kan parterna ånyo ta kontakt med varandra för att försöka göra upp tvisten utan nämndens medverkan.

Av enkätsvaren framgår vidare att vissa större hyresvärdar i storstäderna väljer att först säga upp avtalen och därefter förhandla med hyresgästen. I dessa fall sker hänskjutandet till nämnd på samma sätt som beskrivits ovan.

Av enkätsvaren från fastighetsägareföreningarna framgår att när hyresgästerna vill få till stånd ändrade villkor brukar de i regel säga upp avtalen utan att någon förhandling förekommit. Svensk Handel har däremot anfört att förfarings sättet är ungefär det samma som när hyresvärderna vill få till stånd en villkorsändring.

Vilken betydelse som bestämmelserna om medling och yttrande har

Sveriges Fastighetsägareförbund har uppgett bl.a. följande. Medlingsförfarandet är ett ganska bra instrument för att nå enighet om villkoren för fortsatt upplåtelse. Många gånger är det bra att parterna får en objektiv belysning av nämnden och båda parter är ofta betjänta av att få en fingervisning om hur en neutral instans kan bedöma saken. Många hyresgäster är dessutom i behov av information angående det regelverk som styr villkorstvister med hyresvärderna.

Även Stockholms Fastighetsägareförening har anfört att bestämmelsen om medling har relativt stor betydelse för parternas benägenhet att ingå förlikning. I åtskilliga fall är dock ett medlingsförfarande verkningslöst, då hyresgästen bestämt sig för att flytta till en annan av hyresgästen inkaffad lokal. I dessa fall utgör medlingen endast en formalitet inför ersättningskrav. Yttrande har enligt föreningens upp-

fattning begränsad betydelse för partens förlikningsbenägenhet eftersom hyresgästen antingen är beredd att acceptera hyresvärdens hyra för att behålla ett attraktivt läge eller i annat fall föredrar att flytta.

Göteborgs Fastighetsägareförening har anfört att mot bakgrund av att yttrandet getts presumtionsverkan av lagstiftaren blir medlingsförfarandet effektivt. Hyresnämnden kan i hög grad bidra till att förlikning träffas även om det är vanligare att parterna på frivillig väg löser tvisten, måhända inför hotet om att part annars begär nämndens yttrande om marknadshyran.

Svensk Handel har anfört bl.a. följande. Medling och yttrande om marknadshyra har en avgörande betydelse för parternas benägenhet att ingå förlikning. Medlingsförfarandet i hyresnämnden sätter press på parterna att aktivt uttömma möjligheterna att åstadkomma en förlikning utan hyresnämndens agerande. För många hyresgäster och hyresvärdar innebär medlingen i hyresnämnden en upptrappning av konflikten varför parter som företräds utan ombud vill göra upp utan nämndens medverkan.

Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare har anfört att de anser att bestämmelserna om medling och yttrande om marknadshyra har mycket stor betydelse för hotell- och restaurangföretagen och fastighetsägarna att komma överens om fortsatt hyresförhållande. Benägenheten att komma överens före och under en medling är stor och nämndens agerande vid en medling har mycket stor betydelse för möjligheten att träffa en uppgörelse.

SABO (företrädd av Stockholms hem) har däremot uppgett att det är mycket sällan som de har hyresärenden i nämnden för medling. Deras uppfattning är att det skall gå att träffa överenskommelse om nya villkor utan medling. Vid några tillfällen har det dock hänt att hyresgästen ansett sig kunna få bättre villkor vid en medling. Dessa ärenden har slutat med att nämnden förklarat för hyresgästen att de villkor som har erbjudits inte kan bli bättre. Bristande kunskap och för stor tilltro till medlingen som sådan har föranlett hyresgästen att begära medling. Nämndens agerande under medlingen är viktig. Ofta kan parterna få en fingervisning om hur nämnden betraktar ett ärende, vilket är nyttigt för att de skall kunna hitta fram till en lösning.

Hyresgästernas Riksförbund har anfört att bestämmelserna om medling och yttrande får allt mindre betydelse och att detta beror på att hyresvärderna befinner sig i ett starkt överläge i tvister om hyrans storlek. Hyresvärderna har därför ofta inte ett intresse av att träffa en förlikning. En orsak till att hyresvärdar är mindre benägna att träffa förlikningar är den positiva hyresutvecklingen. En ytterligare orsak till den låga förlikningsbenägenheten är att skadeståndet i hyreslagens 58 b § är otillräckligt för att verka avskräckande för hyresvärderna. En ytterligare

tendens är att ju större fastighetsägaren är, desto mindre benägen är han att träffa en förlikningsuppställning. Hyresvärden har sådana ekonomiska resurser att han inte är känslig för ett eventuellt skadestånd.

Orsaken till att så få yttranden begärs (antalet yttranden, se avsnitt 4.2.8)

De flesta organisationer har uppgett att en viktig orsak till att förhållandevis få yttranden begärs är att parterna kan ingå förlikning utan yttrande. Flera organisationer har pekat på att parterna måste lägga ned avsevärd tid och resurser för att ta fram erforderligt jämförelsematerial. Ett beslut om yttrande är också tidskrävande. En organisation har angett att eftersom ett yttrande har presumtionsverkan i en efterföljande ersättningsprocess bör ombud anlitas redan under nämndens handläggning. Detta medför kostnader som ibland inte står i proportion till tvisteföremålets värde.

Flera organisationer har framfört att nämnden under medlingen kan ange åt vilket håll som nämndens uppfattning lutar och att det räcker för att tvisten skall lösas utan att yttrande behöver avges.

Hyresgästernas Riksförbund har framhållit att många hyresvärdar inte beaktar yttrandet utan chansar och hyr ut lägenheten till någon annan hyresgäst till högre hyra.

Organisationernas övriga synpunkter på reglerna om uppsägning, obligatorisk medling och yttrande

Organisationerna har framfört olika synpunkter på systemet och bl.a. menat att det kan utnyttjas för taktiska dispositioner. Sveriges Fastighetsägareförbund har nämnt följande exempel.

- a) En uppsagd hyresgäst, som inte avser att stanna kvar i lokalen, kan återkalla en medlingsansökan utan att någon egentlig medling förevarit. Hyresvärdens möjlighet att justera sina krav och att därigenom undgå skadeståndsskyldighet minimeras därvid.
- b) En hyresgäst som vet att han skall flytta kan säga upp sig för avflyttning. Om han däremot inte kan bestämma sig om han skall flytta eller ej, säger han i stället upp avtalet för villkorsändring med ett krav på hyra som värden inte kan godta, exempelvis 1 kr. Hyresvärden kanske lämnar motbud men har svårt att få svar från hyresgästen. Hyresgästen har tre alternativ; Flytta, återkalla medlingsansökan och stanna på oförändrade villkor eller pressa fram andra villkor och

stanna kvar. I flyttningsoptionen kan värden få till stånd ett uppskov med avflyttning, om ansökan inges i tid.

- c) En hyresvärdar uppsägning skall i princip delges hyresgästen senast sista dagen för uppsägning. Hyresgästen behöver däremot endast skicka uppsägning med rekommenderat brev senast sista dagen. Hyresgästen kan därför invänta om hyresvärden skall säga upp avtalet eller ej och agera därefter. Hyresvärden saknar den möjligheten.
- d) Hyresgästens uppsägning för avflyttning respektive villkorsändring har olika rättsverkningar. Det är emellertid många gånger omöjligt för en hyresvärd att avgöra om uppsägningen är av det ena eller andra slaget.

Svensk Handel har framfört följande.

- a) Risken för att hyresgästen av okunskap eller av misstag inte ansöker om medling inom två månader efter uppsägningen är stor. Att detta medför så allvarliga konsekvenser är inte rimligt. Regeln bör ändras på så sätt att hyresvärden får ansvaret för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling om överenskommelse inte träffas. Gör hyresvärden inte det blir uppsägningen ogiltig.
- b) Regeln om att hyresgästen i uppsägningshandlingen skall ange de villkor som han kräver för en förlängning av hyresvillkoren är krånglig. Hyresgästen inser inte skillnaden mellan en uppsägning för avflyttning och en uppsägning för villkorsändring. Hyresnämnden bör ges befogenhet att förelägga hyresgästen att precisera innehållet i uppsägningen.
- c) Om hyresnämnden inte hinner avge yttrande före avflyttningstidpunkten bör nämnden ges möjlighet att besluta om förlängning av hyresförhållandet.

Stockholms Fastighetsägareförening har anfört följande. Medlingsförfarandet bör inte vara obligatoriskt. Önskar parterna ett fortsatt hyresförhållande bör medlingsförfarandet användas på begäran av en part. Om däremot förutsättningar för ett fortsatt hyresförhållande inte föreligger är medlingen bara en tidsödande hantering för såväl hyresnämnden som parterna. Krav på ersättning borde därför kunna resas utan medling.

Hyresgästernas Riksförbund anser att det indirekta besittningsskyddet inte fungerar och att ett direkt besittningsskydd bör införas för samtliga lokalhyresgäster eller åtminstone för de svagaste. Om det indirekta besittningsskyddet skall vara kvar bör enligt Hyresgästernas Riksförbund i vart fall minimiskadeståndet höjas väsentligt.

4.2.8 Statistik

Tabell 1

Antal ärenden angående medling enligt 58 eller 58 a § hyreslagen och uppskov med avflyttning enligt 59 § hyreslagen som avgjordes vid landets samtliga nämnder under åren 1995-1997

År	Medling enligt 12 kap. 58 eller 58 a §	Uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §
1995	3 046	104
1996	3 307	144
1997	2 503	99

Statistiken hämtad från Domstolsverkets statistiksystem för hyres- och arrendenämnderna.

Tabell 2

Hur ärendena angående medling enligt 58 eller 58 a § hyreslagen vid landets samtliga hyresnämnder avgjordes under åren 1995-1997

1995	Antal	Andel (%)
Avgörandets art		
- Prövning i sak	154	5,1
- Skiljedom	11	0,4
- Avskrivning efter förlikning	170	5,6
- Annat beslut	2 711	89,0
Avgjorda inför		
- fullsutten nämnd	337	11,1
- ordföranden	2 709	88,9
Ärenden som avgjorts efter muntlig förhandling	639	21,0
Ärenden som avgjorts utan muntlig förhandling	2 407	79,0
Sammanlagd förhandlingstid (timmar)	636	-
Avgjorda ärendens ålder		
0-3 månader	434	14,2
4-6 månader	697	22,9
7-12 månader	1 526	50,1
13-24 månader	327	10,7
25- månader	62	2,0

<i>1995</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel (%)</i>
Genomsnittsålder på avgjorda ärenden (månader)	7,7	-
Medianålder (månader)	7,0	-
<hr/>		
<i>1996</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel (%)</i>
Avgörandets art		
- Prövning i sak	153	4,6
- Skiljedom	2	0,1
- Avskrivning efter förlikning	235	7,1
- Annat beslut	2 917	88,2
Avgjorda inför		
- fullsutten nämnd	412	12,5
- ordföranden	2 895	87,5
Ärenden som avgjorts efter muntlig förhandling	779	23,6
Ärenden som avgjorts utan muntlig förhandling	2 528	76,4
Sammanlagd förhandlingstid (timmar)	642	-
Avgjorda ärendens ålder		
0-3 månader	408	12,3
4-6 månader	586	17,7
7-12 månader	1 693	51,2
13-24 månader	417	12,6
25- månader	203	6,1
Genomsnittsålder på avgjorda ärenden (månader)	9,4	-
Medianålder (månader)	7,5	-

1997	Antal	Andel (%)
Avgörandets art		
- Prövning i sak	64	2,6
- Skiljedom	1	0,0
- Avskrivning efter förlikning	124	5,0
- Annat beslut	2 314	92,4
Avgjorda inför		
- fullsutten nämnd	233	9,3
- ordföranden	2 270	90,7
Ärenden som avgjorts efter muntlig förhandling	607	24,3
Ärenden som avgjorts utan muntlig förhandling	1 896	75,7
Sammanlagd förhandlingstid (timmar)	601	-
Avgjorda ärendens ålder		
0-3 månader	278	11,1
4-6 månader	529	21,1
7-12 månader	1 257	50,2
13-24 månader	362	14,5
25- månader	77	3,1
Genomsnittsålder på avgjorda ärenden (månader)		
Medianålder (månader)	8,9	-
	7,3	-

Anmärkning

1. Statistiken hämtad från Domstolsverkets statistiksystem för hyres- och arrende-nämnderna.
2. När ansökan om uppskov med avflyttning görs i ett ärende angående medling läggs vid vissa nämnder upp särskilda ärenden angående uppskofsfrågan, medan vid vissa nämnder uppskofsfrågan handläggs i medlingsärendet. Det innebär att kategorin "prövning i sak" kan avse dels yttrande enligt 12 a § nämndlagen, dels beslut om uppskov med avflyttning.
3. "Avskrivning efter förlikning" avser dels att en av parterna undertecknad förlikning kommit till stånd inför nämnden, dels att det av protokoll från sammanträde på annat sätt framgår att parterna träffat förlikning, dels att nämnden i annat fall vid sammanträde aktivt medverkat till att en förlikning kommit till stånd. Om parterna på egen hand ingått en förlikning och hyresgästen återkallat ansökan om medling registreras avskrivningsbeslutet däremot som "annat beslut".

Tabell 3

Antal yttranden enligt 12 a § nämndlagen som sex hyresnämnder avgett under åren 1995-1997 (inom parentes nämndens totala antal medlingsärenden enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen)

	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>
Hyresnämnden i Stockholm	c:a 30 (1 560)	c:a 30 (1 553)	c:a 30 (1 138)
Hyresnämnden i Göteborg	13 (411)	11 (496)	9 (372)
Hyresnämnden i Malmö	c:a 8 (249)	c:a 8 (345)	c:a 8 (207)
Hyresnämnden i Jönköping	1 (117)	1 (121)	1 (135)
Hyresnämnden i Örebro	2 (88)	2 (106)	2 (73)
Hyresnämnden i Sundsvall	0 (75)	0 (74)	0 (73)

Anmärkning

1. Statistiken bygger på svar som de angivna nämnderna lämnat på utredningens enkäter.
2. Hyresnämndens i Sundsvall uppgifter avser tiden efter den 1 juni 1995.

4.3 Överväganden

Utredningens förslag: Den s.k. obligatoriska medlingen enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen avskaffas. Vidare tas möjligheten till yttrande enligt 12 a § nämndlagen bort.

Parterna får på egen hand reglera villkoren för sina hyresförhållanden. Endast om parterna är i behov av någon form av beslut, t.ex. uppskov med avflyttning, skall de kunna vända sig till domstol.

Hyresvärdens uppsägning skall innehålla underrättelse om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall också innehålla information om en hyresgästs rätt till ersättning enligt 57 § första stycket 1-5 och 58 b § hyreslagen samt rätt till uppskov med avflyttning enligt 59 § hyreslagen. Om uppsägningen saknar detta innehåll är den utan verkan.

Hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall innehålla underrättelse om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om uppsägningen saknar detta innehåll är den utan verkan.

Hyresgästen har, vid uppsägning för villkorsändring, rätt att inom sex månader från uppsägningen eller, om hyrestiden är kortare än sex månader, innan hyrestiden löpt ut, förta verkan av uppsägningen genom att meddela hyresvärden att hyresförhållandet skall förlängas på oförändrade villkor. Hyresgästen och hyresvärden får också avtala om att hyresgästen under längre tid än som nu angetts kan förta verkan av uppsägningen.

Om hyresvärden sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor får han innan hyrestiden löpt ut inte vägra förlängning eller för förlängning kräva villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Om hyresgästen sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor får hyresvärden - om värden inte också har sagt upp avtalet - under samma tid som hyresgästen kan förta verkan av uppsägningen inte vägra förlängning eller för förlängning kräva villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Om hyresvärden i något av dessa fall vägrar förlängning eller för förlängning kräver oförmånligare villkor blir han ersättningskyldig.

4.3.1 Allmänna synpunkter

Av de svar som hyresnämnderna och organisationerna lämnat framgår att de flesta aktörer anser att den nuvarande ordningen fungerar på ett förhållandevis bra sätt. Huvudpelarna i systemet, dvs. det obligatoriska hänskjutandet till nämnd för medling, medlingen och möjligheten till yttrande möjliggör att hyresmarknaden kan fungera.

Kritik mot vissa bestämmelser har dock framförts. Bl.a. har det framhållits att medling vid hyresnämnden inte bör vara en förutsättning för hyresgästens rätt till ersättning, om hyresvärden t.ex. krävt oskäligen villkor. Det har också påpekats att förfarandet möjliggör taktiska dispositioner och att parter i vissa situationer kan lida allvarliga rättsförluster.

Hyresgästernas Riksförbund anser att systemet med ett indirekt besittningsskydd inte fungerar och att det bör införas ett direkt besittningsskydd för samtliga lokalhyresgäster.

Frågan är hur förfarandet skall utformas om hyresnämndens uppgifter förs över till tingsrätten. Det är därvid angeläget att de positiva inslagen i det nuvarande systemet behålls. Samtidigt är en anpassning till domstolsförfarandet givetvis också nödvändig och i direktiven anförs att den s.k. obligatoriska medlingen bör tas bort.

När en part i ett hyresförhållande vill få till stånd en ändring av villkoren kan han gå tillväga på olika sätt. Hyreslagen anvisar att parten skall säga upp avtalet. Som framgår av organisationernas enkätsvar torde dock i de flesta fall den part som vill ändra villkoren meddela motparten sina krav innan han säger upp avtalet. Villkoren i många hyresförhållanden ändras därför utan att avtalen sägs upp. Det finns också många standardavtal som i olika avseenden reglerar hur hyran eller vissa kostnader i samband med upplåtelsen skall justeras under hyrestiden. Endast en del av lokalhyreskontrakten sägs därför upp i samband med villkorsändringar. Av de uppsagda avtalen är det sedan endast ett visst antal som hänskjuts till nämnd för medling.

Av statistiken ovan (avsnitt 4.2.8) framgår att det vid nämnderna under vart och ett av åren 1995 och 1996 handlades över 3 000 medlingsärenden. Under 1997 sjönk antalet till drygt 2 500. Antalet ärenden kan variera beroende på bl.a. hyresutvecklingen. Ärendeantalen under de aktuella åren får anses som representativa.

Av statistiken framgår vidare att förhandling hålls i endast cirka 20 procent av medlingsärendena. Denna uppgift tyder på att parterna på egen hand lyckas lösa tvisterna i mycket stor utsträckning även efter hänskjutandet.

I de ärenden som det hålls förhandling i avges i undantagsfall, eller i cirka två procent av samtliga medlingsärenden, yttrande (yttrande kan

avges i de ärenden som handlar om skälig hyra respektive om en anvisad ersättningslokal är godtagbar). Det innebär att det är en mycket liten andel av ärendena som når den slutpunkt som hyreslagen anvisar.

Det stora antalet medlingsärenden förorsakar nämnderna ett inte obetydligt arbete. Nämnderna får inte bara lägga ned ett omfattande arbete med att registrera och kommunicera dem. Handläggningstiden på den aktuella ärendekategorin är dessutom lång eller i snitt nio månader. Som anförts bedriver nämnden medlingsverksamhet vid sammanträde endast i ett fåtal av ärendena. Enligt utredningens bedömning måste det mot bakgrund härav ifrågasättas om systemet, trots de synpunkter som organisationerna och nämnderna har framfört, kan anses effektivt. Uppenbarligen kan de flesta parter som ansöker om medling även utan nämndens bistånd reglera sina hyresförhållanden. I detta sammanhang finns också anledning framhålla att lokalhyresavtalen i regel ingås av näringsidkare och att näringsidkare i allmänhet torde ha vana av att ingå avtal. De flesta medlingsärenden får följaktligen antas ha blivit hänskjutna till nämnden inte på grund av behovet av medling utan till följd av att hyresgästen inte skall förlora sin rätt till skadestånd respektive att hans uppsägning för villkorsändring skall bli utan verkan.

Ett alternativ trots det anförda är att medlingsärendena handläggs vid tingsrätten på samma sätt som vid nämnden. Ärendena skulle kunna handläggas enligt ärendelagen.

Tingsrätten brukar i tvistemål bedriva medlings- och förlikningsverksamhet. Av 42 kap. 17 § rättegångsbalken följer till och med en skyldighet för tingsrätten att i vissa tvistemål söka förlika parterna. Tingsrätten har mot denna bakgrund kompetens att bedriva medlingsverksamhet.

Tingsrättens huvuduppgift består i att efter yrkanden av enskilda parter avgöra tvister. I ett medlingsärende enligt 58 eller 58 a § hyreslagen behöver något yrkande som måste prövas inte framställas. Att låta tingsrätten i dessa ärenden bedriva ett renodlat medlingsarbete strider mot tingsrättens normala arbetsuppgifter. En möjlighet är att tingsrätten också får avge yttrande. Fråga uppkommer då om vilken betydelse som ett sådant yttrande skall ha - skall yttrandet vinna rättskraft eller, liksom nämndens yttrande, enbart ha presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist.

De flesta avgöranden som en domstol meddelar vinner rättskraft. Ett system som innebär att yttrande om skälig hyra vinner rättskraft och därmed inte får frångås i en efterföljande ersättningstvist är tänkbart. Flera av utredningens experter har emellertid avstyrkt ett sådant system, bl.a. med hänsyn till att det leder till att domstolarna och inte marknaden kommer att fastställa marknadshyra. Att i stället införa ett system som innebär att ett yttrande får presumtionsverkan i en efterföljande

ersättningstvist vid samma domstol framstår som principiellt mycket tveksamt. Det främsta skälet mot att låta tingsrätten avge yttrande som får vinna rättskraft eller som får presumtionsverkan är emellertid att det saknas praktisk möjlighet att få ett sådant yttrande överprövat under hyrestiden. Enligt utredningens uppfattning bör ett yttrande som skall ha någon betydelse i en efterföljande ersättningstvist kunna överprövas av en högre instans. Om ett yttrande, som regelmässigt föranleder besiktningar, överklagas finns en uppenbar risk för att något slutligt avgörande inte kommer att erhållas innan uppsägningstiden löpt ut. Det finns då också fara för att ett sådant förfarande i praktiken inte kommer att fungera.

Utredningen anser mot bakgrund av det anförda att systemet med s.k. obligatorisk medling och möjlighet till yttrande inte bör behållas. Utredningen vill samtidigt framhålla att den inte delar vissa nämnders och organisationers uppfattning att hyresgästens besittningsskydd kommer att försvagas om medlingen slopas. Den viktigaste beståndsdelen i besittningsskyddet är hyresgästens ersättningsrätt. Även det mest effektiva förfarande kommer inte att ha någon som helst effekt om det inte finns en kraftig sanktion vid överträdelse, såsom ett skadestånd. Ersättningsreglerna ger ett sådant skydd.

Hyresgästernas Riksförbund har föreslagit att ett direkt besittningsskydd, dvs. en rätt för hyresgästen till förlängning av hyresförhållandet, skall införas. Detta är ett alternativ till den nuvarande ordningen. Förslaget vinner emellertid inte stöd hos övriga organisationer som tillfrågats eller hos merparten av utredningens experter. Ett förslag som går ut på ett direkt besittningsskydd är också oförenligt med utredningens direktiv och utredningen finner inte skäl att föreslå det.

Den statistik som har redogjorts för talar för att parterna, trots möjligheten till medling, i mycket stor utsträckning föredrar att själva reglera sina hyresförhållanden. Medlingsförfarandet bör därför ersättas med ett förfarande som går ut på att parterna på egen hand får reglera villkoren i sina upplåtelse. För att ett sådant förfarande skall bli effektivt måste vissa krav ställas på uppsägningarna och vissa frister måste gälla.

Parterna skall med en sådan ordning kunna vända sig till domstol endast när det behöver fattas ett beslut. Ett exempel på ett sådant beslut är uppskov med avflyttning enligt 59 § hyreslagen. Ansökan om uppskov måste ges in till tingsrätten före hyrestidens utgång. I uppskofsärendet kan domstolen, inom ramen för sin allmänna skyldighet att försöka göra upp tvister, medla och försöka förlika parterna. Efter det att uppsägningstiden löpt ut har hyresgästen möjlighet att väcka talan vid domstol om ersättning enligt 57 § första stycket och 58 b § hyreslagen.

Inom lokalhyresmarknaden finns ett antal större hyresvärd- och hyresgästorganisationer som parterna kan vända sig till. Det finns anledning att utgå från att dessa organisationer, liksom de för närvarande gör, kan utarbeta standardavtal och bidra till mekanismer som underlättar hyresregleringen enligt det förfarande som utredningen föreslår. En av utredningens experter har förklarat att om den obligatoriska medlingen avskaffas bör det vara möjligt för organisationerna att skapa en plattform för medlemmarna att lösa tvisterna på. De bör enligt utredarens bedömning t.ex. vara möjligt för organisationerna att tillhandahålla medlare eller skiljemän som deras medlemmar kan anlita vid tvister. Det ligger i samtliga organisationers intressen att skapa förutsättningar för att en stabil hyresmarknad bibehålls.

I vissa tvister kan det finnas behov av att en utomstående person medlar. Som anförts kan organisationerna själva införa mekanismer som underlättar för medlemmarna att komma överens. Utredningen har övervägt om det även bör införas en möjlighet för parterna i ett lokalhyresförhållande att ansöka vid domstol eller vid någon annan myndighet om att en opartisk medlare med hyresrättslig kompetens skall förordnas. En sådan medlare skulle i första hand ha till uppgift att förlika parterna. Medlaren får betalas av parterna själva. Detta påminner om den ordning som gäller vid bl.a. tvistiga bodelningar, där makarna kan ansöka om att en bodelningsförrättare skall förordnas. Denne får på makarnas bekostnad söka förlika dem och eventuellt tvångsskifta egendomen. Utredningens experter har emellertid gjort bedömningen att parterna inte kommer att ansöka om medlare. Enligt deras mening kommer parterna, om de är förlikningsbenägna och anser att de har behov av utomstående expertis, att anlita sådan även om det inte införs ett särskilt ärende om medlare. Utredningen finner mot bakgrund härav inte skäl att lägga fram förslag om medlare.

4.3.2 Hyresvärdens uppsägning

Uppsägning för avflyttning

En hyresvärd kan säga upp ett hyresavtal till hyrestidens utgång av två orsaker, dels för att han vill att hyresförhållandet skall upphöra, dels för att han vill få till stånd en ändring av villkoren. Olika regler gäller för uppsägningarna. Hyresvärden måste redan när han gör uppsägningen ange om han vill att hyresförhållandet skall upphöra eller förlängas på ändrade villkor.

Utredningen anser att det nuvarande kravet på att en uppsägning för avflyttning skall innehålla uppgift om orsaken till att hyresvärden vägrar medge förlängning (58 § första stycket hyreslagen) skall behållas. Det är en självklarhet att hyresgästen skall få reda på varför han har sagts upp så att han omedelbart kan ta ställning till hur han skall agera.

En uppsägningshandling skall enligt de nuvarande bestämmelserna även innehålla uppgift om att hyresgästen, om han inte vill lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b § hyreslagen, måste ansöka om medling. Till följd av förslaget att medlingen skall avskaffas måste denna bestämmelse tas bort.

För att hyresgästen inte skall komma i ett sämre läge om medlingsinstitutet avskaffas föreslås att det införs krav på att en uppsägningshandling skall innehålla information om en hyresgästs rätt till ersättning enligt 57 § första stycket 1-4 och 58 b § samt om hyresgästens rätt till uppskov med avflyttning enligt 59 §. Hyresgästen kan utifrån denna information agera på motsvarande sätt som om han hade fått informationen under medlingen. Förslaget påminner om bestämmelserna i lagen (1982:80) om anställningsskydd angående uppsägning av en arbetstagare. I 8 § andra stycket nämnda lag stadgas att arbetsgivaren skall i uppsägningsbeskedet lämna information om vad arbetstagaren skall iakta om han eller hon vill göra gällande att uppsägningen är ogiltig eller yrka skadestånd med anledning av uppsägningen.

Utredningen har övervägt om det även bör införas en bestämmelse om att hyresgästen skall underrätta hyresvärden om hyresgästen avser att begära ersättning enligt 58 b § hyreslagen. En sådan bestämmelse skulle motsvara den nuvarande bestämmelsen om att hyresgästen skall ansöka om medling. Kravet på att hyresvärden skall underrättas skulle emellertid kunna medföra rättsförlust för hyresgästen. Hyresvärdens möjlighet att justera uppsägningen skulle i jämförelse med den nuvarande ordningen inte heller öka. Som tidigare påpekats kan en hyresgäst enligt de nuvarande reglerna återkalla en ansökan om medling utan att någon egentlig medling har ägt rum och utan att hyresvärden har fått möjlighet att justera villkoren i uppsägningen eller återkalla den. Utredningen har därför inte funnit skäl för ett sådant förslag.

En uppsägning som saknar det ovan angivna innehållet föreslås vara utan verkan. Om hyresgästen anser att uppsägningen är ogiltig kan han i en avhysningstvist invända om ogiltigheten. Han kan också väcka talan vid tingsrätt och yrka att det skall fastställas att hyresförhållandet består.

Utredningens förslag medför att det - liksom i de nu gällande reglerna - ställs relativt höga krav på innehållet i en uppsägningshandling. För att underlätta tillämpningen av de nya bestämmelserna föreslår utredningen att det i en förordning fastställs särskilda formulär som kan användas för uppsägning av lokalhyresavtal. I förordningen (1978:314) om

underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken finns redan formulär som gäller underrättelse till bostadshyresgäst respektive lokalhyresgäst om möjlighet att få tillbaka hyresrätten fastän hyran inte har betalats i tid och meddelande till socialnämnd om uppsägning på grund av försummad hyresbetalning.

En uppsägning skall delges hyresgästen. Av 8 § andra och tredje styckena hyreslagen följer att det förenklade delgivningsförfarandet genom rekommenderat brev, som får tillämpas när hyresgästen säger upp ett avtal, inte får tillämpas när hyresgästen sägs upp. Bl.a. Sveriges Fastighetsägareförbund har anfört att ett förenklat delgivningsförfarande bör införas även för hyresvärdens uppsägning. En uppsägning enligt det förenklade förfarandet anses ha skett när den avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress, medan en uppsägning på ordinärt sätt normalt anses ha skett då adressaten fått del av handlingen. Fastighetsägareförbundet har pekat på att hyresgästen har möjlighet att invänta hyresvärdens agerande och att sista dagen som avtalet kan sägas upp - när han vet om han har blivit uppsagd - bestämma om han skall säga upp avtalet.

Utredningen har övervägt att föreslå bestämmelser om ett förenklat delgivningsförfarande. Ett viktigt skäl som talar för en sådan ändring, utöver det som Fastighetsägareförbundet har angett, är att hyresgästen med utredningens förslag inte förlorar sin rätt till ersättning om han inte har ansökt om medling. Flera av utredningens experter har dock avstyrkt ändring. En lokalhyresgäst kan gå miste om möjligheten att ansöka om uppskov om han inte har fått del av uppsägningen. För att tillgodose lokalhyresgästens intresse av rättssäkerhet har utredningen funnit att de nuvarande delgivningsreglerna inte bör ändras.

Om hyresvärden saknat godtagbar anledning för att vägra medge förlängning har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b § hyreslagen.

Uppsägning för villkorsändring

Utredningen anser att hyresvärdens uppsägning för villkorsändring bör innehålla uppgift om de villkor som värden kräver för att förlänga avtalet. Den bör också, i likhet med om hyresvärden vill att hyresförhållandet skall upphöra, innehålla information om en hyresgästs rätt till ersättning enligt 57 § första stycket 5 och 58 b § samt om hans rätt till uppskov med avflyttning enligt 59 §. En uppsägning som saknar detta innehåll föreslås vara utan verkan. Om hyresförhållandet inte förlängs och de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga avtalet inte är

skäliga eller överensstämmer med god sed på hyresmarknaden blir hyresvärden ersättningsskyldig enligt 58 b §.

Enligt den nuvarande ordningen skall uppsägningen också innehålla en underrättelse om att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, skall hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling. Till följd av förslaget att medlingen skall avskaffas måste denna bestämmelse tas bort.

För att underlätta tillämpningen av de nya bestämmelserna föreslår utredningen att det - liksom för hyresvärdens uppsägning för avflyttning - i förordning fastställs formulär för uppsägning för villkorsändring.

Enligt den nuvarande ordningen gäller vidare enligt 58 § fjärde stycket att innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

Bestämmelsen i 58 § fjärde stycket medför inte att hyresvärden är avtalsrättsligt bunden av de villkor som han angett i uppsägningen såsom av ett anbud under längre tid än som motsvarar sedvanlig acceptfrist (jfr prop. 1978/79:89 s. 25 f.). Bestämmelsen tar i stället sikte på det fallet att hyresvärden innan medlingen har avslutats för att förlänga avtalet kräver högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Bestämmelsen medför att om hyresgästen då inte går med på de nya villkoren och hyresförhållandet upphör har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b § även om de nya kraven eller de krav som värden angett i uppsägningen varit skäliga.

Osäkerhet råder om under hur lång tid som en hyresvärd är avtalsrättsligt bunden av de villkor som han har angett i uppsägning. I litteraturen har hävdats att det inte kan antas att acceptfristen är så lång som uppsägningstiden och att det till och med kan hysas tvivel om den är så lång som tiden för hänskjutandet till medling, dvs. två månader (Bengtsson och Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 5 uppl. 1997 s. 117). Övervägande skäl talar till och med för att acceptfristen är olika lång för olika typer av lokalhyresavtal. Sålunda torde den vara avsevärt längre på ett avtal angående upplåtelse av en större eller komplex lokal än vad den är på en upplåtelse av en parkeringsplats. Att hyresgästen efter det att han har hänskjutit tvisten till medling antar de villkor som värden har angett i uppsägningen medför därför inte automatiskt att ett nytt avtal kommer till stånd. Om acceptfristen har löpt ut anses hyresgästens förklaring att villkoren accepteras i stället som ett till hyresvärden riktat anbud om villkoren för fortsatt förhyrning (prop. 1978/79:89 s. 25 f.).

Ett alternativ till den nuvarande ordningen är att i lag fastställa en särskild frist under vilken hyresvärden skall vara bunden av villkoren i sin uppsägning. Ett sådant förfarande medför emellertid inte enbart fördelar. Bl.a. måste det fastställas vilken betydelse som ett avslag av hyresgästen har - medför det att acceptfristen har avbrutits eller blir hyresvärden bunden om hyresgästen därefter accepterat de i uppsägningen angivna villkoren. Vidare medför en särskild acceptfrist vid hyresvärdens uppsägning att det blir olika acceptfrist för hyresvärdens respektive hyresgästens uppsägning. Det gör förfarandet inte enbart enklare och mer enhetligt. Det finns också andra nackdelar med att acceptfristen inte kan variera från avtal till avtal, t.ex. efter parternas egna önskemål. Utredningen anser därför att acceptfristens längd inte bör regleras särskilt. Hyresvärdens avtalsrättsliga bundenhet av villkoren i uppsägningen och parternas bundenhet av de bud som de lägger fram till varandra bör även fortsättningsvis följa allmänna civilrättsliga regler.

Ersättningsbestämmelsen i 58 § fjärde stycket förhindrar att medlingen inför hyresnämnden i vissa fall blir betydelselös. För att de förhandlingar som parterna kan förväntas föra med varandra enligt den nya ordningen - som inte innefattar någon medling - på motsvarande sätt inte skall bli betydelselösa bör enligt utredningens uppfattning ersättningsbestämmelsen enligt 58 § fjärde stycket i princip behållas. Om hyresvärden under uppsägningstiden vägrar förlänga hyresförhållandet på de i uppsägningen angivna villkoren eller om han kräver högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han angett i uppsägningen bör han vara ersättningsskyldig oavsett om de krav som han har framställt i uppsägningen eller därefter varit skäligen. Har parterna med en sådan ordning efter en uppsägning avtalat om att hyresvärden inte skall vara ersättningsskyldig upphör dock värdens ersättningsskyldighet.

En positiv följd av utredningens förslag är att hyresvärden blir presad att även efter uppsägningen ta kontakt med hyresgästen och förhandla med denne. Hyresgästen får genom ersättningsregeln ett skydd. En nackdel är att det kan finnas en risk för att hyresvärden i vissa fall inte får reda på hyresgästens ståndpunkt förrän hyrestiden löper ut. Hyresvärden tvingas då ansöka om uppskov med avflyttning för att inte gå miste om hyresintäkt. Samma risk finns även med dagens system, där en hyresgäst kan förhåla medlingen och där hyresvärden tvingas ansöka om uppskov med avflyttning.

Utredningens förslag innebär alltså att den nuvarande regleringen, förutom hänskjutandet till hyresnämnd för medling, i princip behålls.

Eftersom det i de flesta villkorstvister inte hålls någon förhandling under medlingen torde de nya reglerna i praktiken inte medföra någon skillnad jämfört med dagens ordning.

På motsvarande skäl som redovisats beträffande hyresvärdens uppsägning för avflyttning anser utredningen att också de nuvarande delgivningsreglerna bör vara kvar.

4.3.3 Hyresgästens uppsägning för villkorsändring

Utredningen anser att den nuvarande bestämmelsen om att hyresgästens uppsägning skall innehålla information om den ändring i de avtalade villkoren som han begär för att förlänga avtalet skall vara kvar. Likaså bör bestämmelsen om att uppsägning som saknar detta innehåll skall anses vara utan verkan bestå.

Hyresgästens uppsägning för villkorsändring bör kunna sändas i rekommenderat brev.

Den 1 juli 1979 infördes en möjlighet för hyresgästen att förta verkan av sin uppsägning genom att återkalla ansökan om medling. Ändringen innebär att hyresgästen kan säga upp avtalet för villkorsändring med ett i praktiken direkt besittningsskydd. Bakgrunden till ändringen var att undersökningar hade visat att hyresgästens rätt att påkalla villkorsändringar hade utnyttjats i mycket ringa omfattning och att det berodde på att hyresgästen genom en sådan uppsägning riskerade att få flytta från lokalen. Det ansågs att om hyresvärden själv inte hade sagt upp avtalet skulle han inte ha rätt att utnyttja hyresgästens uppsägning för att skaffa sig bättre hyresvillkor eller att tvinga hyresgästen att flytta (prop. 1978/79:89 s. 16 f.).

En hyresvärd, som vill få till stånd nya hyresvillkor, har möjlighet att själv säga upp avtalet. Gör han inte det, får han anses acceptera de villkor som gäller. Utredningen anser därför att om endast hyresgästen sagt upp avtalet för omprövning av hyresvillkoren talar starka skäl för att hyresvärden inte bör få utnyttja denna uppsägning för att skaffa sig bättre hyresvillkor eller att tvinga hyresgästen att flytta. Den nuvarande ordningen som innebär att hyresgästen kan förta uppsägningen dess verkan bör i princip behållas. Även den omständigheten att den lagstadgade uppsägningstiden är förhållandevis lång eller nio månader och att det många gånger kan vara vanskligt att under så lång tid förutse hyran talar för samma slutsats.

Den nuvarande bestämmelsen om att hyresgästen kan förta verkan av sin uppsägning genom att återkalla sin ansökan om medling har kritiserats av bl.a. Sveriges Fastighetsägareförbund. Bestämmelsen innebär i praktiken att hyresgästen har möjlighet att under hela hyrestiden förta

verkan av sin uppsägning. Enligt fastighetsägareförbundet förekommer det att hyresgäster säger upp avtal och kräver villkor för att förlänga avtalet som uppenbart inte är skäliga. Först när hyrestiden löper ut får hyresvärden besked om hyresgästen menat allvar med uppsägningen eller om han vill stanna på oförändrade villkor. Vid denna tidpunkt har hyresvärden inte någon möjlighet att skaffa en ny hyresgäst. Hyresvärdens utväg är att före hyrestidens utgång ansöka om uppskov med avflyttning. I vissa fall har bestämmelsen också ansetts utgöra en fallgrop för hyresgästen. Om denne under medlingen bestämmer sig för att flytta och återkallar medlingsansökan blir han bunden av det gamla avtalet, som löper vidare på oförändrade villkor (jfr NJA 1998 s. 430).

Om ett avtal ensidigt har sagts upp av hyresgästen disponerar denne över vad som skall hända med hyresförhållandet. Han kan t.ex. välja mellan att låta uppsägningen stå fast och kräva ersättning enligt 58 b § hyreslagen eller förta uppsägningen dess verkan. Om hyresgästen menat allvar med uppsägningen bör han rimligtvis viss tid före hyrestidens utgång ha övervägt möjligheten att skaffa en ersättningslokal. Mot denna bakgrund och med beaktande av de synpunkter som fastighetsägareförbundet framfört anser utredningen att en hyresgäst inte skall kunna förta verkan av sin uppsägning under hela uppsägningstiden. Utredningen föreslår att hyresgästen, om uppsägningstiden uppgår till nio månader eller längre, endast under sex månader efter uppsägningen skall kunna förta verkan av sin egen uppsägning. Detta skall ske genom att hyresgästen underrättar hyresvärden om att han vill förlänga avtalet på oförändrade villkor. Om uppsägningstiden är kortare än sex månader bör han kunna förta verkan under hela uppsägningstiden. Det bör också finnas en möjlighet för parterna att avtala om att hyresgästen under längre tid än som nu har angetts skall ha rätt att förta verkan av uppsägningen. Detta bör bli aktuellt i de fall det har avtalats om långa uppsägningstider.

Den föreslagna ändringen medför att uppskovsfrågan kan hanteras på ett bättre sätt än som för närvarande sker i vissa fall. Om hyresvärden inte känner till hyresgästens inställning behöver han nämligen, förutsatt att uppsägningstiden är längre än sex månader, inte reservationsvis ansöka om uppskov. Uppskovsfrågan hinner också avgöras före hyrestidens utgång.

En förutsättning för att hyresgästen skall kunna förta verkan av sin uppsägning är givetvis att hyresvärden under den sedvanliga acceptfristen inte har accepterat villkoren som ställts upp i uppsägningen eftersom det då anses innebära att hyresförhållandet redan blivit förlängt. Har parterna efter acceptfristen avtalat att hyresförhållandet skall upphöra kan hyresgästen inte heller förta verkan av uppsägningen.

Parterna i ett hyresförhållande kan träffa avtal om att en uppsägning skall anses vara utan verkan. Om hyresgästen ensidigt bestämmer sig för att förlänga hyresförhållandet på oförändrade villkor anser utredningen att samma formkrav ska ställas på underrättelsen om detta som på uppsägningen. Underrättelsen skall då vara skriftlig och kan sändas i rekommenderat brev. Om den sänds i rekommenderat brev anses den ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress.

Om parterna inte kommer överens om villkoren för fortsatt upplåtelse blir hyresgästen tvungen att flytta. Hyresvärden blir ersättningsskyldig enligt 58 b § hyreslagen om de bud som han har framställt vid förhandlingarna med hyresgästen för att förlänga hyresförhållandet inte är skäligen eller överensstämmer med god sed i hyresförhållanden. Om hyresvärden själv inte har sagt upp avtalet - vare sig för avflyttning eller villkorsändring - föreslås han vidare, liksom enligt den nuvarande ordningen, vara ersättningsskyldig om han under den tid som hyresgästen kan förta verkan av uppsägningen skulle vägra medge förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet.

4.3.4 Uppskov med avflyttning

Som tidigare anförts har viss kritik riktats mot bestämmelsen om uppskov med avflyttning. Med hänsyn till att denna fråga och en fastställelsetalan enligt rättegångsbalkens regler om att en uppsägning skall anses ogiltig kommer att föras vid samma domstol och kan handläggas samtidigt gör utredningen bedömningen att de nuvarande reglerna kan bestå.

4.3.5 Ersättningstvist

Som grund för prövningen av hyresvärdens ersättningsskyldighet skall som regel läggas den ståndpunkt som han slutligen intagit vid förhandlingarna med hyresgästen. Förhandlingarna är att anse som avslutade när hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. Enligt 3 § förordningen (1975:529) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd skall parternas slutliga ståndpunkt vid medlingen antecknas i protokollet (jfr prop. 1978/79:89 s. 25).

Genom att medlingen avskaffas får den ståndpunkt som hyresvärden slutligen fört fram vid förhandlingarna med hyresgästen ligga till grund

för prövningen i en ersättningstvist. Givetvis måste därvid förhandlingarna mellan parterna ha varit reella för att värdens ståndpunkt skall tillmätas någon betydelse. Har t.ex. hyresgästen meddelat att han har skaffat en ersättningslokal bör hyresvärdens därefter justerade villkor inte påverka bedömningen i ersättningstvisten.

Det kan vara en fördel att parterna - om de inte kommer överens - skriftligen meddelar varandra sina slutliga ståndpunkter eller på annat sätt dokumenterar dem, t.ex. i ett protokoll fört vid sammanträde, eftersom frågan om vilka villkor som krävs för en förlängning kan bli en bevisfråga i en efterföljande ersättningstvist.

Om några förhandlingar inte förevarit mellan parterna blir det, liksom enligt den nuvarande ordningen, de villkor som angetts i uppsägningen, som får läggas till grund för prövningen i ersättningstvisten. Har hyresvärden sagt upp avtalet blir det sålunda de villkor som han angett i uppsägningen som blir avgörande. Om hyresgästen har sagt upp för villkorsändring och hyresvärden inte svarat måste värdens ersättningskyldighet enligt 58 b § hyreslagen bedömas utifrån de villkor som gällde enligt det uppsagda avtalet (jfr Holmqvist, Hyreslagen, 5 uppl., 1997 s. 562).

I en ersättningstvist finns, liksom enligt den nuvarande ordningen, möjlighet för parterna att begära att domstolen skall meddela särskild dom, s.k. mellandom, över en eller flera omständigheter som var för sig är av omedelbar betydelse för utgången, eller över hur en viss i målet uppkommen fråga, som främst angår rättstillämpningen, skall bedömas (17 kap. 5 § rättegångsbalken). Eftersom parternas möjlighet att få ett yttrande om marknadshyra eller om en anvisad ersättningslokal är godtagbar tas bort kan i ersättningstvister mellandom komma att meddelas i större utsträckning än som för närvarande sker.

5 Avstående från besittningsskydd

5.1 Gällande rätt

5.1.1 Avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet

De flesta bostadshyresgäster har enligt hyreslagen ett direkt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen i princip har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till hyrestidens utgång.

Förlängningsrätten är försedd med vissa inskränkningar; dels saknas i vissa hyresförhållanden helt förlängningsrätt, dels får förlängningsrätten i vissa situationer vika med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

De generella undantagen från förlängningsrätten regleras i 45 §. I första stycket stadgas att bestämmelserna om rätt till förlängning gäller, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,
2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,
3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller
4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

I 45 § andra stycket stadgas följande. Har en hyresvärd och en hyresgäst i en särskilt upprättad handling kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten har sin bostad i lägenheten när en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon bara om han eller hon godtagit den.

De inskränkningar i förlängningsrätten som i det enskilda fallet kan bryta hyresgästens besittningsskydd anges i 46 § och innebär att hyresgästens rätt att få hyresavtalet förlängt efter det att avtalet har sagts upp provas av hyresnämnden i en förlängningstvist.

I hyreslagen anges inte under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna ett avtal om avstående från besittningsskydd. I förarbetena till bestämmelsen i 45 § (prop. 1968:91 Bihang A s. 89 f.) anförs dock följande. "Det torde inte vara nödvändigt att i lagen närmare ange förutsättningarna för att sådant godkännande skall få ges. Det ligger i sakens natur att prövningen skall inriktas på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Som en riktpunkt kan anges att ett avtal om avstående från besittningsskydd alltid bör godkännas, om förhållandena är sådana att vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist hyresgästen normalt inte skulle ha rätt till förlängning av hyresförhållandet."

Vid alla de generella undantagen från förlängningsrätten gäller att hyresförhållandet upphör när hyrestiden går till ända om föreskriven uppsägning har skett. Prövning av frågan om det finns rätt till förlängning av hyresavtalet kan då inte ske vid hyresnämnden. I stället får hyresvärden vända sig till domstol eller kronofogdemyndighet för att få till stånd en avhysning, om hyresgästen vägrar att flytta. I det fallet att parterna har träffat en överenskommelse om att hyresrätten inte skall vara förenad med en förlängningsrätt kan hyresgästen i avhysningsmålet på avtalsrättslig grund göra invändning om att överenskommelsen om avståendet från besittningsskydd inte gäller mot honom. Skulle invändningen godtas av domstolen måste hyresvärden normalt göra en ny uppsägning och hänskjuta ärendet till hyresnämnd för prövning i en vanlig förlängningstvist.

Det ankommer på parterna själva att utforma överenskommelsen om avstående från besittningsskydd. För att underlätta handläggningen av avståendeärendena har hyresnämnderna gemensamt låtit framställa ett formulär för avståendavtal.

I hyresnämndernas formulär finns det förtryckt en överenskommelse om avstående från besittningsskydd samt en ansökan till hyresnämnden att godkänna överenskommelsen. Enligt formuläret gäller överenskommelsen endast om hyresavtalet upphör inom tre år från tillträdesdagen. I formuläret är bl.a. också följande förtryckt.

Vi kommer härmed överens om att hyresgästen (-erna) inte skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden begär att avtalet skall upphöra och anger någon av följande orsaker.

Hyreslägenhet i andra hand

Uthyraren skall åter bosätta sig i lägenheten sedan uthyrningen varat längre än två år i följd.

Bostadsrättslägenhet i andra hand

Uthyraren skall åter bosätta sig i lägenheten eller sälja bostadsrätten sedan uthyrningen varat längre än två år i följd.

Hyreslägenhet rivning/ombyggnad

Hyreslägenheten är belägen i ett hus som skall rivs eller byggas om.

En- eller tvåfamiljshus

Uthyraren skall bosätta sig i huset eller sälja det.

Annan situation

På baksidan av formuläret finns information om avstående från besittningsskydd.

I de fall hyresvärden och hyresgästen har använt hyresnämndernas formulär och fyllt i detta enligt anvisningarna, godkänns avtalet regelmässigt. I vissa fall när parterna inte har använt formuläret kan nämnden behöva kontakta parterna för att få ytterligare upplysningar eller för att få till stånd en justering av överenskommelsen. I tveksamma fall kan nämnden även hålla muntlig förhandling. Muntlig förhandling hålls i praktiken mycket sällan.

Hyresnämnden kan endast godkänna eller avslå ansökan. Nämnden kan inte med egna tillägg eller justeringar godkänna en överenskommelse.

Nämndens avgöranden kan inte överklagas. Det medför att det saknas överrättspraxis på området.

Antalet ärenden om avstående från besittningsskydd är mycket stort. Enligt Domstolsverkets statistik har följande antal ärenden angående avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet avgjorts vid landets nämnder.

År	Avgjorda ärenden angående avstående från besittningsskydd till bostad
1995	13 795
1996	13 254
1997	12 384

Hyresnämnder som utredningen har tillfrågat har uppgett att nämndernas eget formulär används i mycket stor utsträckning och att de fyra första alternativen i formuläret utgör de dominerande avståendegrunderna.

(Hyresnämnden i Stockholm, som handlägger hälften av landets avståendeärenden, har uppgett att i hälften av avståendeärendena åberopas någon av dessa grunder, medan Hyresnämnden i Göteborg uppgett att dessa grunder åberopas i 90-95 procent av ärendena.)

5.1.2 Avstående från besittningsskydd till lokal

Vid hyra av lokal har hyresgästen ett s.k. indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresförhållandet om avtalet sägs upp. Om hyresvärdens förlängningsvägran är obefogad eller de villkor som han kräver bedöms som oskäligen har hyresgästen däremot rätt till ersättning för den skada som han lider om han tvingas att lämna lägenheten.

Även vid hyra av lokal finns vissa generella undantag från besittningsskyddet. Enligt 56 § första stycket gäller bestämmelserna om besittningsskydd inte om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader eller hyresförhållandet upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller hyresgästen enligt 28 § inte ställer ny säkerhet.

I 57 § första stycket finns bestämmelser som i det enskilda fallet inskränker hyresgästens ersättningsrätt.

Ett generellt undantag från besittningsskyddet gäller också i lokalhyresförhållanden för det fallet att lokalhyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Av 56 § andra stycket framgår att om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har överenskommit om villkor som strider mot bestämmelserna om besittningsskydd i 57-60 §§ är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd skall den för att vara gällande godkännas av hyresnämnden.

En överenskommelse om avstående från besittningsskyddet enligt 57-60 §§ innebär att hyresgästen inte har rätt till ersättning om hyresförhållandet upphör. Den innebär också att hyresgästen inte har rätt till ersättningslägenhet eller rätt till uppskov med avflyttning. Hyresvärden behöver inte heller iaktta reglerna om innehållet i en uppsägning. Hyresvärden kan i stället göra en s.k. blank uppsägning.

I hyreslagen anges inte under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna ett avstående från besittningsskydd till lokal. Uttalandena i förarbetena till bestämmelserna för bostadslägenheter torde dock ge viss ledning (jfr Holmqvist, Hyreslagen, 5 uppl., 1997 s. 480).

Hyresnämnderna tillhandahåller även för lokaler ett särskilt formulär som överenskommelserna kan tecknas på. Enligt formuläret gäller

överenskommelsen endast om hyresavtalet upphör inom fem år från tillträdesdagen. I formuläret är bl.a. följande förtryckt.

Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen (-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av att

- huset skall rivs eller undergå större ombyggnad
- uthyraren själv skall bedriva verksamhet i lokalen
- hyresförhållandet mellan uthyraren (förstahandshyresgästen) och fastighetsägaren upphör
-

Hyresnämnderna avgör även ärendena angående avstående från besittningsskydd till lokal på handlingarna. Under år 1996 avgjordes endast ett ärende vid landets samtliga nämnder efter muntlig förhandling och under år 1997 fem ärenden.

Hyresnämnden kan endast godkänna eller avslå ansökan. Nämndens avgörande kan inte överklagas.

Antalet ärenden om avstående från besittningsskydd till lokal är förhållandevis stort. Enligt Domstolsverkets statistik har följande antal ärenden avgjorts vid landets samtliga nämnder.

År	Avgjorda ärenden angående avstående från besittningsskydd till lokal
1995	1 811
1996	1 799
1997	1 938

Flera hyresnämnder som utredningen har tillfrågat har uppgett att nämndernas eget formulär används i de flesta avståendeärenden angående lokaler. Samtliga tillfrågade nämnder har uppgett att de tre första grunderna i formuläret utgör de klart dominerande avståendegrunderna (hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg har uppgett att dessa grunder åberopas i 75 procent av ärendena).

5.1.3 Synpunkter på nuvarande regler

Utredningen har i en enkät frågat vissa hyresnämnder om deras syn på avståendereglerna.

Inte någon av de tillfrågade nämnderna har förordat att möjligheten till förhandsprövning av avståendeavtal skall slopas och ersättas med enbart en möjlighet till prövning i efterhand i samband med en förlängningstvist. Däremot har flera av nämnderna föreslagit att undan-

tagen från besittningsskyddsbestämmelserna utökas och att kravet på godkännande ersätts för vissa avståendeavtal med en registrering eller med enbart ett krav på att avståendeavtalen intas i en särskild handling.

Hyresnämnden i Stockholm har föreslagit att undantagen i 45 § hyreslagen skall utvidgas och avse fler typer av upplåtelser såsom upplåtelser inför förestående rivningar och ombyggnader och upplåtelser av villor och tvåfamiljshus om upplåtelsen avser en begränsad tid. Undantagen från besittningsskydd till lokaler skulle kunna vara desamma som för bostäder.

Hyresnämnden i Jönköping har anfört att strikt avgränsade fall, särskilt angivna och preciserade, som i nämndernas avståendeblanketter, skulle kunna godtas utan godkännande. En förutsättning för detta är att avståendeavtalet har en viss närmare angiven skriftlig form. Ett enkelt registreringsförfarande mot viss avgift skulle dock vara bättre.

Även Hyresnämnden i Göteborg har ansett att i de fall parternas överenskommelser bara avser de situationer som tas upp i nämndernas avståendeblanketter torde prövningen kunna ersättas med en registrering.

Utredningen har även tillfrågat vissa organisationer om deras syn på bestämmelserna om avstående från besittningsskydd till lokal. Organisationerna har lämnat varierande svar. Några organisationer har ansett att det inte finns anledning att ändra på de nuvarande reglerna, medan några ansett att kravet på att avtalen skall godkännas kan avskaffas.

5.2 Överväganden

Utredningens förslag: Rätten till förlängning av hyresavtal slopas vid upplåtelse i andra hand av bostad om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än fyra år i följd.

Kravet på att avtal angående avstående från besittningsskydd till bostad och lokal skall godkännas för att vara gällande slopas för vissa typer av kortvariga upplåtelser.

5.2.1 Bostadslägenhet

Utredningen skall enligt direktiven pröva om de ärenden som hyresnämnden handlägger kan föras över till tingsrätten eller om de bör handläggas vid någon annan myndighet. Utredningen skall även pröva om någon ärendekategori bör tas bort.

Före år 1993 handlades vid nämnderna årligen 25 000 avstående-ärenden angående bostäder. Sedan förlängningsrätten vid andrahandsupplåtelse som varat kortare tid än två år slopats halverades antalet. Utredningen har inte erfarit att denna förändring skulle ha medfört några negativa effekter.

Den redovisade statistiken visar att avståendeärendena alltså utgör en mycket stor ärendegrupp vid nämnderna - mer än hälften av nämndernas samtliga ärenden består av avståendeärenden. Ärendena tar sålunda inte obetydliga resurser i anspråk. Samtidigt måste konstateras att i de fall parterna har tecknat avståendeavtalen i nämndernas egna formulär eller åberopat någon grund som anges i dessa, det inte sker någon egentlig prövning av avtalen utan att de då godkänns och att de allra flesta avståendeärenden avser någon av dessa kategorier. Redan mot denna bakgrund finns det anledning att se över reglerna om avstående från besittningsskydd och undersöka om avståendeärendena kan begränsas ytterligare.

Reglerna om att hyresnämnden skall godkänna avtal angående avstående från besittningsskydd utgör ett undantag från den avtalsfrihet som annars i huvudsak råder på hyresområdet. Undantaget motiveras av hyresgästens sociala skyddsbehov. För att besittningsskyddet inte skall urholkas kan det inte komma ifråga att ge parterna generell rätt att avtala bort besittningsskyddet. Däremot kan det, som också förordats i vissa enkätsvar, övervägas att utöka möjligheten för parterna att utan särskild prövning av hyresnämnd eller domstol avstå från besittningsskydd.

I betänkandet Ny hyreslag av 1989 års hyreslagskommitté (SOU 1991:86) föreslogs att hyresgästens besittningsskydd endast skulle prövas i efterhand enligt förlängningsreglerna. Vid den efterföljande remissbehandlingen utsattes förslaget för allvarlig kritik. Det befarades att ett slopande av förhandsprövningen kunde medföra att hyresvärdar låter bli att hyra ut lägenheter av rädsla för att inte kunna starta en rivning eller en ombyggnad i tid eller för att inte själv kunna flytta tillbaka till lägenheten en viss dag. Det befarades också att antalet förlängningstvister skulle öka. Förslaget ledde inte till någon lagstiftning (jfr prop. 1992/93:115 s. 115 f.).

Utredningen anser att parterna redan när de inleder ett hyresförhållande bör känna till om avtalet är förenat med förlängningsrätt eller inte. Om en hyresvärd inte kan vara säker på att de lägenheter som han kan hyra ut blir friställda inför en förestående ombyggnad finns risk att han avstår från att hyra ut dem. Även för hyresgästen torde det innebära en trygghet att redan innan hyresavtalet tecknas känna till under vilka förutsättningar som boendet sker. Enligt utredningens uppfattning kan

därför avståendeärendena inte avskaffas eller ersättas med enbart en prövning i efterhand enligt förlängningsreglerna.

Som framgår av avsnitt 3.2.1 anser utredningen att avståendeärendena skall handläggas vid tingsrätt. De överväganden som görs i ett avståendeärende bör i allmänhet motsvara de överväganden som skulle ha gjorts i en senare tvist om förlängning av avtalet (jfr prop. 1968:91 Bihang A s. 89 f.). Eftersom det föreslås att förlängningsärendena skall handläggas vid tingsrätt får tingsrätten anses vara den myndighet som är bäst lämpad att hantera frågorna om avstående från besittningsskydd.

Andrahandsupplåtelser

Antalet avståendeärenden kan begränsas på flera sätt. Ett sätt är att de generella undantagen från besittningsskyddet i 45 § första stycket utökas. Ett annat sätt är att kravet på godkännande av avståendeavtalen ersätts med, som flera av hyresnämnderna föreslagit, ett krav på att avtalen skall registreras eller ha en viss skriftlig form. En fördel med de senare alternativen är att hyresgästen blir införstådd med att just hans avtal inte är förenat med förlängningsrätt.

För vissa typer av upplåtelser kan ett undantag från besittningsskyddet enligt 45 § första stycket vara motiverat. Upplåtelse av en lägenhet i andra hand utgör enligt utredningens uppfattning en sådan upplåtelse. Parterna i dessa hyresförhållanden är normalt inställda på och överens om att upplåtelsen endast skall pågå en viss begränsad tid.

Enligt 45 § första stycket 1 saknar andrahandshyresgästen besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Sedan hyresförhållandet har pågått två år blir avtalet förenat med besittningsskydd. Det besittningsskydd som tillkommer efter två år kan dock avtalas bort. I hyresnämndernas formulär anges som grund för avstående från besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse att hyresvärden åter skall bosätta sig i hyreslägenheten eller bostadsrättslägenheten eller att han skall sälja bostadsrätten. Enligt formuläret gäller avståendeavtalet tre år från tillträdesdagen. Trots att avståndet enligt formuläret endast har betydelse för det tredje året av upplåtelsen utgör denna kategori en stor andel av nämndernas totala antal avståendeärenden (enligt Hyresnämnden i Stockholm uppgår den till 30 procent och enligt Hyresnämnden i Göteborg till 70 procent).

Med hänsyn till att förlängningsrätt redan saknas vid andrahandsupplåtelser som pågår under högst två år och till det stora antalet avståendeärenden som avser det tredje året av andrahandsupplåtelsen finns skäl som talar för att den tid under vilken en andrahandsupplåtelse inte är förenad med besittningsskydd bör förlängas. Då det dessutom för-

håller sig så att de flesta förlängningstvister vid andrahandsupplåtelser resulterar i att hyresavtalet upphör kommer en förlängning av tidsfristen i praktiken inte att medföra någon försämring av hyresgästens ställning. Utredningen föreslår därför att om hyresförhållandet vid andrahandsupplåtelse upphör innan det har varat längre än fyra år i följd skall det inte vara förenat med besittningsskydd. Att utredningen föreslår fyra år i stället för tre år som anges i nämndens formulär beror på att för en uthyrning i andra hand, t.ex. på grund av universitetsstudier på annan ort eller utlandsstationering, en tid av tre år vanligtvis är en för kort period. En längre period än fyra år synes det däremot inte finnas ett generellt behov av.

Om hyresavtalet inte sägs upp till upphörande inom fyra år blir hyresavtalet förenat med besittningsskydd och förlängningsreglerna i 46 § blir tillämpliga på hyresförhållandet. Detsamma gäller om parterna kommer överens om att upplåtelsen skall vara förenad med förlängningsrätt.

Rivning och ombyggnad

Enligt utredningens uppfattning kan lägenheter som är belägna i hus som planeras att rivas eller byggas om inte generellt undantas från besittningsskyddsreglerna. Att endast undanta tidsbegränsade upplåtelser anser utredningen inte heller vara lämpligt. En sådan reglering skulle kunna missbrukas av mindre seriösa hyresvärdar. Besittningsskyddet bör alltså bestå vid den aktuella typen av upplåtelse.

För att hyresvärdar inte skall låta bli att hyra ut lägenheter belägna i hus som planeras att rivas eller byggas om bör möjligheten att avtala bort besittningsskyddet vara kvar. Avståndet bör liksom enligt den nuvarande ordningen göras i en särskild handling. Kravet på att avståndet skall godkännas kan dock enligt utredningens uppfattning slopas för sådana avtal som gäller för en kortare tid. Utredningen föreslår att om avståendevtalet gäller högst tre år från tillträdesdagen behöver avtalet inte godkännas av tingsrätten. Om hyresavtalet inte har sagts upp till upphörande under den tiden får hyresgästen besittningsskydd i förhyrningen.

En- eller tvåfamiljshus

Det finns skäl som talar för att besittningsskyddsreglerna för upplåtelse av ett en- eller tvåfamiljshus bör vara desamma som reglerna för upplåtelse av en hyreslägenhet eller bostadsrättslägenhet i andra hand.

Många gånger vill en fastighetsägare som normalt har sin bostad i huset, endast under en begränsad tid hyra ut det. Emellertid förekommer även många fall där avsikten med en upplåtelse är att den skall pågå under lång tid. Vidare finns den affärsmässiga uthyrningen av en- eller tvåfamiljshus. Ett undantag från besittningsskyddet motsvarande det som föreslås för andrahandsupplåtelse skulle innebära en kraftig försvagning av hyresgästens ställning generellt sett. Utredningen anser därför att inte ens en möjlighet att undanta kortare upplåtelser av en - eller tvåfamiljshus från besittningsskyddet bör finnas.

Möjligheten att avstå från besittningsskydd vid denna förhyrning bör dock finnas kvar. Avståendet skall göras i en särskild handling. Liksom vid avstående på grund av rivning eller ombyggnad bör kravet på att avståendet skall godkännas slopas för den typ av avtal som i dag anges i nämndernas formulär. Utredningen anser sålunda att ett avståendeavtal som gäller under högst tre år från tillträdesdagen och för det fallet att hyresvärden skall bosätta sig i huset eller sälja det inte behöver godkännas. En ytterligare förutsättning för att godkännande inte skall behövas bör dock vara att upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet (jfr 46 § första stycket 6 hyreslagen). Om hyresvärden säger upp hyresavtalet till upphörande inom den tiden upphör hyresavtalet och hyresgästen är skyldig att flytta. Inom ramen för avhysningsprocessen kan hyresgästen få prövat om avståendeavtalet är gällande mot honom.

Övriga avtal om avstående från besittningsskydd

Möjligheten att avstå från besittningsskydd av andra skäl än att huset som lägenheten är belägen i skall rivas eller byggas om eller att avtalet avser ett en- eller tvåfamiljshus bör vara kvar. Det nuvarande kravet på att dessa avtal skall tecknas i en särskild handling bör också behållas. Frågan är om kravet på att avtalen också skall godkännas för att vara gällande kan slopas för ytterligare kategorier av avtal. Utredningen har övervägt om avtal som t.ex. avser genomgångsbostäder för studenter, flyktingar eller missbrukare kan undantas eller om vissa organ, som t.ex. kommuner, kan ges generell dispens att upplåta lägenheter utan besittningsskydd för särskilda ändamål. Genom de förslag som lämnats måste antas att avståendeärendena för bostäder mer än halveras. Utredningen anser att innan resultatet av denna reform utvärderats bör kravet på godkännande inte slopas för ytterligare kategorier.

5.2.2 Lokal

De flesta ärenden vid hyresnämnderna angående avstående från besittningsskydd gäller bostadslägenheter. Som en följd av de förändringar som föreslås för dessa bör de nuvarande reglerna om avstående från det indirekta besittningsskyddet beträffande lokaler övervägas.

För bostadslägenheternas del föreslår utredningen att hyresrätten inte skall vara förenad med förlängningsrätt vid upplåtelse i andra hand om hyresförhållandet upphör innan det har varat fyra år. Förslaget får anses adekvat med hänsyn till besittningsskyddets innebörd - rätt till förlängning - och andrahandsupplåtelsens - generellt sätt - tillfälliga karaktär. För lokalernas del förhåller det sig emellertid på ett annorlunda sätt. Besittningsskyddet innebär för denna form av upplåtelse endast en rätt till ersättning. En sådan kan i många fall te sig fullt rimlig även vid en andrahandsupplåtelse. Utredningen anser således att det inte finns skäl att undanta andrahandsupplåtelse av lokal från bestämmelserna om besittningsskydd.

Möjligheten att träffa avtal om avstående från besittningsskydd bör behållas liksom kravet på att avståendeaftalet skall tecknas i en särskild handling.

Som framgår av den tidigare redogörelsen har hyresnämnderna även för avståendeärendena för lokaler upprättat ett särskilt formulär. Formuläret avser tre situationer, nämligen att huset skall rivas eller undergå större ombyggnad, att uthyraren själv skall bedriva verksamhet i lokalen samt andrahandsupplåtelse. Med större ombyggnad får avses detsamma som i 57 § första stycket 3 (jfr 46 § första stycket 4) nämligen att huset skall genomgå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden. I de fall avståendet tecknats i formuläret eller avser en sådan grund som anges i formuläret godkänns avståendet regelmässigt. Behovet av en prövning av avståendeaftalet i dessa situationer är alltså inte särskilt framträdande. Utredningen anser att kravet på att dessa avtal skall godkännas kan slopas. Avståendet bör gälla om det tagits in i en särskild handling och hyresavtalet upphör inom fem år från tillträdesdagen.

De avståendeaftal som inte avser något av de angivna fallen bör även fortsättningsvis godkännas för att bli gällande.

6 Hyresförhandlingslagen (1978:304)

6.1 Gällande rätt

6.1.1 Inledning

År 1978 infördes genom hyresförhandlingslagen (1978:304) ett system för förhandlingar och överenskommelser på hyresmarknaden.

Hyresförhandlingslagen bygger på följande ordning. En hyresvärd eller en hyresvärd och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärderna är medlem, kan träffa avtal om en *förhandlingsordning* med en organisation av hyresgäster. En förhandlingsordning kan också komma till stånd efter beslut av hyresnämnd. En förhandlingsordning omfattar som regel samtliga bostadslägenheter i det eller de hus som förhandlingsordningen avser, oberoende av om enskilda hyresavtal innehåller en *förhandlingsklausul* som hänvisar till förhandlingsordningen. Förekomsten av en förhandlingsklausul i hyresavtalet har den verkan att de *förhandlingsöverenskommelser* som träffas på grundval av förhandlingsordningen blir bindande för hyresgästen. Hyresgästen blir bunden oavsett om han är medlem i den förhandlande organisationen eller ej. En hyresgästorganisation som har förhandlingsrätt för ett hus är skyldig att förhandla för en lägenhet som omfattas av förhandlingsordningen, oavsett om den hyresgäst som hyr lägenheten är medlem i föreningen eller inte.

6.1.2 Ärendena vid hyresnämnden

Hyresnämnden har getts behörighet att som första instans avgöra i princip samtliga ärenden enligt hyresförhandlingslagen. Ersättningstvist enligt 30 § andra meningen hyresförhandlingslagen mellan en ny hyresvärd och en tidigare hyresvärd, som grundas på att den tidigare hyresvärderna inte upplyst den nye hyresvärderna om att fastigheten omfattades av en förhandlingsordning, prövas dock av allmän domstol.

Hyresnämnden handlägger följande ärenden enligt hyresförhandlingslagen.

Införande eller slopande av förhandlingsklausul (2 §)

En förhandlingsklausul är en bestämmelse i ett hyresavtal som binder hyresgästen till de överenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av en förhandlingsordning. Tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul prövas av hyresnämnd. I samband med en sådan tvist får hyresnämnden förordna att en förhandlingsordning inte längre skall gälla för huset eller husen som det är fråga om (3 a §, prop. 1977/78:175 s. 152).

Införande av förhandlingsordning (9 §)

En förhandlingsordning är ett avtal som innebär att parterna är förhandlingsskyldiga i förhållande till varandra. Avtalet ingås mellan en hyresvärd eller en hyresvärd och en organisation av fastighetsägare samt en organisation av hyresgäster.

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus (3 § första stycket). Den gäller dock inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul eller hyresnämnden beslutat att hyresavtal inte skall innehålla förhandlingsklausul (3 § andra och tredje stycket).

Om en hyresvärd vägrar att träffa avtal med en hyresgästorganisation om förhandlingsordning, kan organisationen få frågan prövad av hyresnämnd. Om en organisation av hyresgäster vägrar att träffa avtal om förhandlingsordning, har hyresvärden motsvarande rätt till prövning (9 §).

Enligt 11 § hyresförhandlingslagen skall hyresnämnden, om den finner att part har rätt till förhandlingsordning, fastställa förhandlingsordningens innehåll.

Förlängning av förhandlingsordning (13 §)

Om en förhandlingsordning sägs upp, har motparten rätt att hänskjuta fråga om förlängning av förhandlingsordningen till prövning av hyresnämnd (13 §). Tvist om förlängning prövas efter samma grunder som införande av förhandlingsordning. Om part påkallar det kan hyresnämnden i samband med att förhandlingsordning förlängs även pröva fråga om ändring av dess innehåll.

Ändring av förhandlingsöverenskommelse (22 §)

En enskild hyresgäst, som genom en i hyresavtalet intagen förhandlingsklausul har gått med på att en förhandlingsöverenskommelse får tillämpas mot honom, har möjlighet att inom viss tid ansöka hos hyresnämnd om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom (22 §).

Vid prövningen skall bestämmelserna i 55 § hyreslagen angående skälig hyra m.m. tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 § hyresförhandlingslagen. Enligt 21 § skall i en förhandlingsöverenskommelse om hyra samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan antas vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet (likabehandlingsprincipen).

Av 20 § hyresförhandlingslagen följer att genom en förhandlingsordning får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Skäligheten av denna ersättning kan prövas även utan samband med prövningen av hyran i övrigt (22 § andra stycket).

Enligt 22 § tredje stycket hyresförhandlingslagen kan hyresvärden åläggas att till hyresgästen betala tillbaks vad han erhållit för mycket i hyra.

Ändring av hyresvillkoren om en ny överenskommelse enligt förhandlingsordning inte träffas (24 §)

En förhandlingsordning medför en skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om bl.a. höjning av hyran för en lägenhet, s.k. primär förhandlingsskyldighet (5 § första stycket). Vidare medför en förhandlingsordning, om parterna inte enas om annat, en ömsesidig förhandlingsskyldighet i vissa frågor (5 § andra stycket).

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats har hyresvärden och hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del förhandling har skett (24 §). Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt bestämmelserna i hyreslagen.

Skadestånd (26 och 27 §§)

Enligt 26 § hyresförhandlingslagen skall hyresvärd ersätta hyresgästorganisation om han inte iakttar sin förhandlingsskyldighet enligt 5 § första stycket (primär förhandlingsskyldighet) eller enligt föreskrift i förhandlingsordning.

Av 27 § hyresförhandlingslagen framgår att part är ersättningsskyldig om han inte fullgör sin förhandlingsskyldighet sedan motpart i behörig ordning påkallat förhandling. Part är också ersättningsskyldig om han inte medverkar till att förhandling bedrivs skyndsamt eller om han inte håller handling, som han åberopar, tillgänglig för motparten.

6.1.3 Förfarandet vid hyresnämnden

Ärendena skall tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen (4 § andra stycket nämndlagen).

Hyresnämnden skall normalt bestå av en ordförande och två intresseledamöter. I fråga som gäller införande eller slopande av förhandlingsklausul (2 §), ersättning till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete (20 §) och prövning av hyresvillkor med tillämpning av likabehandlingsprincipen (21 §) får intresseledamöter inte delta. Intresseledamöter får inte heller delta om de har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten (jfr 5 a § första och andra styckena nämndlagen samt prop. 1990/91:98 s. 34 f. och 44 f.). Nämnden skall i de ärenden där intresseledamöter inte får delta bestå av två lagfarna ledamöter.

Hyresnämndens avgörande får överklagas till Svea hovrätt.

I nämnden skall vardera parten svara för sin kostnad. Vid överklagande är huvudregeln att den vinnande parten har rätt till ersättning för sina kostnader. I tvist angående ändring av förhandlingsöverenskommelse (22 §) och ändring av hyresvillkoren om en ny överenskommelse enligt förhandlingsordning inte träffas (24 §) skall dock vardera parten stå sin kostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken (32 §).

Hyresnämndens beslut äger, sedan de vunnit laga kraft, rättskraft. Beslut varigenom ansökan om införande av förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen lämnats utan bifall vinner dock inte rättskraft (22 § nämndlagen).

6.2 Överväganden

Utredningens förslag: Skadeståndstvisterna enligt 26 och 27 §§ hyresförhandlingslagen skall vid tingsrätten handläggas enligt rättegångsbalken. Övriga ärenden enligt hyresförhandlingslagen som hyresnämnden prövar skall vid tingsrätten handläggas enligt ärendelagen.

För de ärenden som handläggs enligt ärendelagen införs särskilda bestämmelser om forum, sammansättning, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, rättegångskostnad, prövnings-tillstånd, tilltrosbevisning och rättskraft.

Förfarandelag

Skadeståndstvisterna enligt 26 och 27 §§ hyresförhandlingslagen bör, liksom andra typer av skadeståndstvister, handläggas enligt rättegångsbalkens bestämmelser.

Övriga frågor enligt hyresförhandlingslagen bör handläggas enligt ärendelagen.

Sammansättning

I vissa ärenden får, som nämnts, intresseledamöter inte delta. Det gäller i fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 §, ersättning enligt 20 § till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete och prövning av hyresvillkor med tillämpning av likabehandlingsprincipen enligt 21 §. Intresseledamöter, eller särskilda ledamöter som utredningen föreslår att de fortsättningsvis bör betecknas, föreslås inte heller i tingsrätten delta vid prövningen i dessa ärenden. Tingsrätten bör i dessa ärenden bestå av tre lagfarna ledamöter. I övriga ärenden föreslås att särskilda ledamöter skall delta enligt samma regel som föreslagits för ärendena enligt hyreslagen.

På motsvarande skäl som redovisats för tvisterna enligt hyreslagen bör särskilda ledamöter inte ingå i rätten i de frågor som skall handläggas enligt rättegångsbalken.

Rättegångskostnader

I tingsrätten bör vid tvister enligt 22 och 24 §§ hyresförhandlingslagen, liksom enligt den nuvarande ordningen vid överklagande, vardera parten

svara för sin kostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Samma sak bör gälla fråga om införande eller slopande av förhandlingsklausul enligt 2 § hyresförhandlingslagen. Även i det sistnämnda ärendet är enskild hyresgäst part.

Vad sedan gäller införande av förhandlingsordning (9 §) och förlängning av förhandlingsordning (13 §) bör huvudregeln vara att den förlorande parten skall ersätta den vinnande parten dennes kostnad. Som antecknats gäller denna ordning redan vid handläggningen i Svea hovrätt. Parter i dessa ärenden är en fastighetsägare och en organisation bestående av hyresgäster.

I ersättningsmålen enligt 26 och 27 §§ hyresförhandlingslagen, som föreslås handläggas enligt rättegångsbalken, bör rättegångsbalkens kostnadsregler tillämpas. Förlorande parten får sålunda normalt ersätta den vinnande parten dennes kostnad, vilket motsvarar den nuvarande ordningen vid överklagande.

Överklagande

För samtliga ärenden enligt hyreslagen som utredningen har föreslagit skall handläggas enligt ärendelagen, har utredningen förordat en särskild bestämmelse om prövningstillstånd vid överklagande till hovrätt. Motsvarande bestämmelse förordas även för de ärenden enligt hyresförhandlingslagen som skall handläggas enligt ärendelagen.

Skadeståndsvisterna enligt 26 och 27 §§ hyresförhandlingslagen, som föreslås handläggas enligt rättegångsbalken, bör följa den balkens bestämmelser. Det innebär prövningstillstånd i vissa mål.

Övrigt

Motsvarande regler beträffande forum, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, tilltrosbevisning och rättskraft som föreslagits för de ärenden enligt hyreslagen som skall handläggas enligt ärendelagen, föreslås även för ärendena enligt hyresförhandlingslagen.

7 Bostadsrättslagen (1991:614)

7.1 Gällande rätt

7.1.1 Inledning

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Det är enligt bostadsrättslagen bara bostadsrättsföreningar som får upplåta lägenheter med bostadsrätt och sådan upplåtelse får bara ske till den som är medlem i föreningen. Bostadsrätt utgörs av den rätt i föreningen som medlemmen har på grund av upplåtelsen. Denna rätt innefattar dels en upplåtelse av en lägenhet till nyttjande utan tidsbegränsning, dels en andelsrätt i föreningen. Bostadsrätten kan överlåtas.

Bostadsrättslagen reglerar dels det nyttjanderättsliga förhållandet mellan bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och medlemmen som nyttjanderättshavare, dels det föreningsrättsliga förhållandet mellan föreningen och medlemmen. Bestämmelserna är i princip tvingande och kan inte avtalas bort i andra fall än som anges i lagen.

Hyresnämnden är i dag behörig att som första instans pröva ett antal tvister enligt bostadsrättslagen. Övriga tvister prövas vid allmän domstol. Sålunda prövar tingsrätten bl.a. frågor om förverkande av nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt.

Paragrafhänvisningarna nedan avser bostadsrättslagen, om inte annat anges.

7.1.2 Ärendena vid hyresnämnden

Rätt till överprövning av frågan om inträde (2 kap. 10 §)

Den som förvärvat en bostadsrätt får, med vissa närmare angivna undantag, inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om en fysisk person har vägrats inträde i föreningen kan föreningens beslut överprövas av hyresnämnden. Detta sker genom att personen inom en månad från det att han fick del av beslutet hänskjuter tvisten till nämnden för prövning. Den prövning

som nämnden gör kan både innefatta ett avgörande av en rättsfråga och en skälighetsbedömning.

Skyldighet att upplåta bostadsrätt eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt (4 kap. 6 §)

En bostadsrättsförening som förvärvat en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt får inte vägra att upplåta lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som enligt bestämmelserna i 2 kap. 8 § eller 9 § första stycket antagits som medlemmar i föreningen. Med en vägran från föreningens sida att upplåta bostadsrätt jämställs det fallet att föreningen erbjuder sådana villkor som medlemmen inte skäligen bör godta.

Hyresnämnden kan på ansökan av sådan medlem förelägga föreningen att upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Lagen (1985:206) om vite är tillämplig när hyresnämnden meddelar ett sådant föreläggande. I 11 kap. finns bestämmelser om att hyresnämnden får döma ut vitet. Nämnden kan även fastställa villkoren för upplåtelsen.

Om hyresgästen inte har hänskjutit frågan om upplåtelse av bostadsrätten till hyresnämnden inom viss angiven tid, skall han anses ha utträtt ur föreningen.

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelse och när bostadsrätten frånträds (4 kap. 9 §)

En upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 § om en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Om lägenheten tillträtts skall i stället hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Det ankommer i första hand på parterna att komma överens om villkoren. Det gäller såväl hyrestiden och hyran som övriga villkor. Hyresnämnden kan fastställa villkoren om parterna inte kan komma överens.

Bestämmelsen kan även bli tillämplig i vissa andra fall när uppsägning sker (se 7 kap. 29 och 33 §§).

Upplåtelse av lägenhet i andra hand (7 kap. 11 §)

Om föreningens styrelse inte samtycker till att bostadsrättshavare får hyra ut sin lägenhet i andra hand kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till upplåtelsen. För att nämnden skall ge tillstånd krävs att upplåtelsen är av tillfällig karaktär och att

bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för den. Vidare skall inte föreningen ha befogad anledning att vägra samtycke.

Bostadsrättshavare som innehar lokal har också möjlighet att få tillstånd till andrahandsupplåtelse.

I fråga om bostadsrättslägenhet som innehas av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Godkännande av vissa föreningsstämmobeslut (9 kap. 16 §)

I lagrummet uppställs vissa krav för att stämmans beslut i särskilt angivna frågor skall vara giltigt. För två av dessa gäller dessutom ett krav på godkännande av hyresnämnden enligt följande.

1. Beslut som avser ändring av insatsen och som medför rubbning av inbördes förhållanden.

Som huvudregel krävs samtycke från samtliga berörda bostadsrättshavare. Om sådant samtycke inte lämnas kan ändringen ändå genomföras om beslutet har biträtts av minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna och godkänts av hyresnämnden.

Frågan om godkännande av stämmobeslut prövas av hyresnämnden efter ansökan. Någon viss tid inom vilken ansökan skall göras har inte föreskrivits. Nämnden har att göra en allmän skälighetsbedömning på grundval av de skäl som anförts från föreningens och de protesterande medlemmarnas sida.

2. Beslut som avser ombyggnad och som medför intrång i bostadsrättshavarens lägenhet.

Enligt denna punkt krävs det som huvudregel samtycke från bostadsrättshavaren för varje förändring i eller av den egna lägenheten med anledning av en om- eller tillbyggnad av föreningsfastigheten. Bostadsrättshavarens samtycke kan undvaras om beslut fattats på stämman och minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Vad prövningen vid nämnden innebär framgår av 17 §. Enligt detta lagrum skall ett stämmobeslut godkännas bl.a. om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren.

Ett beslut om godkännande får förenas med villkor. Ett villkor kan vara hänförligt till åtgärderna eller till tiden för utförandet av arbetena. Det kan även innebära att inlösen av bostadsrätten skall ske.

Utdömande av vite (11 kap. 2 §)

Vite som förelagts med stöd av lagen (4 kap. 6 §) utdöms av hyresnämnden. Nämnden kan självant ta upp frågan om utdömande.

7.1.3 Förfarandet vid hyresnämnden

Hyresnämnden består normalt av en lagfaren ledamot och två intresseledamöter. Av intresseledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden angående inträde i förening enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, godkännande av vissa föreningsstämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § skall ledamöterna i stället vara väl förtrogna med förvaltning av bostadsrättsfastighet respektive bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämndens beslut får, utom såvitt avser beslut i frågor om upplåtelse i andra hand enligt 7 kap. 11 §, överklagas till Svea hovrätt (11 kap. 3 §).

I nämnden skall vardera parten svara för sin kostnad. Vid överklagande är huvudregeln att den vinnande parten har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten. I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § skall dock vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken (11 kap. 4 §).

Hyresnämndens beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 samt hyresnämndens beslut att inte bifalla en ansökan enligt 7 kap. 11 § vinner inte rättskraft. Övriga beslut av hyresnämnden äger, sedan de vunnit laga kraft, rättskraft (22 § nämndlagen).

7.2 Överväganden

Utredningens förslag: Samtliga ärenden enligt bostadsrättslagen som hyresnämnden prövar skall vid tingsrätten handläggas enligt ärendelagen. För ärendena införs - liksom för hyresärendena - särskilda bestämmelser om forum, sammansättning, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, rättegångskostnad, prövnings-tillstånd, tilltrosbevisning, fullföljdsförbud med ventil och rättskraft.
--

Förfarandelag

Frågorna om tillstånd, föreläggande och godkännande är till sin natur sådana att de inte kan sägas typiskt sett avse rättskipning. Utredningen anser därför att de bör handläggas enligt ärendelagen. Av samma skäl som tidigare anförts beträffande frågorna om villkorsändring vid hyrestvister bör även fastställande av hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelser m.m. handläggas enligt ärendelagen.

Sammansättning

Av samma skäl som tidigare redovisats för hyresärendena bör särskilda ledamöter delta vid avgörandet vid tingsrätten.

Rättegångskostnader

Med hänsyn till att parterna i allmänhet utgörs av enskilda som inte är näringsidkare - bostadsrättsföreningen består ju av de enskilda bostadsrättshavarna - kan sociala skäl, liksom för bostadshyresgäster, anföras mot att rättegångskostnaderna fördelas enligt huvudregeln, dvs. att den förlorande parten får ersätta den vinnande parten dennes kostnader. Utredningen föreslår därför att en bestämmelse om att vardera parten står sin kostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, skall gälla efter integreringen i de bostadsrättsärenden som hyresnämnden i dag handlägger.

Överklagande

För samtliga hyresärenden som skall handläggas enligt ärendelagen har utredningen föreslagit att en särskild regel införs om prövningstillstånd vid överklagande till hovrätt. Motsvarande bestämmelse bör införas för bostadsrättsärenden. På samma sätt som föreslagits för andrahandsupplåtelse av hyresrätt bör beträffande beslut avseende upplåtelse i andra hand av bostadsrätt enligt 7 kap. 11 § införas en regel om fullföljdsförbud med ventil såvitt gäller överklagande av hovrättens beslut till Högsta domstolen.

Övrigt

Eftersom en domstol inte är en förvaltningsmyndighet bör fråga om utdömande av vite inte kunna upptas självmant efter integreringen utan endast efter ansökan av part. Sålunda bör 11 kap. 2 § ändras i enlighet med detta.

Motsvarande regler beträffande forum, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, tilltrosbevisning och rättskraft som föreslås för hyresärendena föreslås även för bostadsrättsärendena.

8 Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

8.1 Gällande rätt

8.1.1 Ärendena vid hyresnämnden

Inledning

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (hyresförvärvslagen) trädde i kraft den 1 januari 1976. Lagen har till syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresfastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter.

Grundprincipen är att ett förvärv av en hyresfastighet kräver tillstånd av hyresnämnden. Från denna regel görs undantag, dels för vissa typer av förvärv, dels för de fall då kommunen inte påkallar prövning av förvärvet. Reglerna om tillståndsplikt vid fastighetsförvärv kompletteras med regler om tillståndsplikt vid vissa överlåtelse av aktier eller andelar i bolag som äger hyresfastighet.

Förvärv av hyresfastighet

Enligt 1 § hyresförvärvslagen får en fastighet som är taxerad som hyreshusenhet förvärvas endast efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gäller köp, byte, gåva, tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen. Tillståndsplikten omfattar inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kan antas att det inte finns någon risk för oönskade förvärv, bl.a. om egendom förvärvats från stat eller kommun (2 § andra punkten). Även förvärv som sker genom inrop på exekutiv auktion är undantaget från tillståndsplikten (2 § sjätte punkten).

Vid förvärv av en fastighet som omfattas av tillståndsplikten skall överlåtaren eller förvärvaren anmäla förvärvet inom tre månader från det att förvärvet skedde till den kommun där fastigheten är belägen (3 § första stycket). Vill kommunen begära prövning enligt förvärvslagen

skall beslut om detta anmälas till hyresnämnden inom fyra månader efter det att anmälan om förvärvet gjordes till kommunen (3 a § första stycket). Har kommunen gjort anmälan inom föreskriven tid skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd vid hyresnämnden (3 a § andra stycket). Av 4 § första stycket hyresförvärvslagen framgår att hyresnämnden skall vägra förvärvstillstånd om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten (första punkten), om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa (andra punkten), om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden (tredje punkten) eller om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten (fjärde punkten).

Om ett förvärv av en hyresfastighet sker genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening eller fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen kan hyresnämnden pröva frågan om förvärvstillstånd även innan förvärvet har skett (3 § tredje stycket).

Enligt 5 § första stycket hyresförvärvslagen är ett förvärv av en hyreshusenhet ogiltigt om förvärvet inte inom föreskriven tid anmäls till kommunen och förvärvaren inte redan har erhållit förvärvstillstånd eller från kommunen fått besked att prövning inte begärs (första punkten), om ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt hyresnämndens föreläggande (andra punkten) eller om förvärvstillstånd vägras (tredje punkten).

Exekutiva förvärv

Exekutivt förvärv genom inrop på auktion är, som nämnts, undantaget från kravet på tillståndsplikt. Om egendom har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion och det vid ett vanligt köp skulle ha krävts förvärvstillstånd, skall inroparen i stället överlåta egendomen inom ett år från det att auktionen har vunnit laga kraft. Fastigheten behöver dock inte överlåtas om hyresnämnden har gett inroparen tillstånd att behålla egendomen, kommunen har gett inroparen besked om att den inte kommer att begära prövning av förvärvet eller förhållandena inte längre är sådana att förvärvet, om det hade varit ett vanligt köp, skulle ha krävt förvärvstillstånd (6 § första stycket).

Länsstyrelsen kan bevilja förvärvaren skäligt anstånd med avyttringen. Om inroparen inte avyttrar fastigheten kan länsstyrelsen på begäran av kommun eller hyresnämnd även besluta att kronofogde-

myndighet skall sälja egendomen på offentlig auktion (6 § andra och tredje styckena).

Förvärv av aktie eller andel i bolag i vissa fall

En hyresfastighet kan ägas av en juridisk person. Ett förvärv av en aktie eller en andel i en juridisk person som äger en fastighet, kan betecknas som ett indirekt förvärv av fastigheten. Även vissa sådana förvärv är underkastade tillståndsplikt.

Av 8-11 §§ hyresförvärvslagen framgår att om ett handelsbolag eller vissa aktiebolag äger fast egendom, som är taxerad som hyreshusenhet, föreligger tillståndsplikt vid förvärv av aktie eller andel i bolaget. En förutsättning för tillståndsplikt är dock att fastighetens taxerade värde enligt den senaste balansräkningen är större än det enligt samma balansräkning bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar (9 §).

Liksom vid förvärv av fast egendom skall överlåtaren eller förvärvaren inom tre månader från förvärvet anmäla detsamma till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Vill kommunen begära prövning av förvärvet skall den anmäla detta beslut till hyresnämnden. Hyresnämnden får förelägga förvärvaren att ansöka vid nämnden om tillstånd till förvärvet. Vid hyresnämndens tillståndsprövning skall bestämmelserna i 4 § hyresförvärvslagen tillämpas (10 a § andra stycket).

Enligt 10 b § hyresförvärvslagen är ett förvärv ogiltigt om förvärvet inte inom föreskriven tid anmäls till kommunen och förvärvaren inte redan erhållit förvärvstillstånd eller från kommunen fått besked att förvärvstillstånd inte begärs (första punkten), om ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt hyresnämndens föreläggande (andra punkten) eller om förvärvstillstånd vägras (tredje punkten).

Förköpsrätt vid aktieöverlåtelse

Av 12 § hyresförvärvslagen framgår att om tillstånd skall sökas till förvärv av aktie genom köp, har kommunen förköpsrätt vid försäljningen.

Förköpsrätten utövas genom att kommunen inom tre månader från det att den fått underrättelse om överlåtelsen anmäler hos hyresnämnden att beslut att utöva förköpsrätt har fattats (13 § första stycket). Hyresnämnden skall underrätta det berörda bolaget samt köpare och säljare om kommunens beslut. Om köparen eller säljaren, inom en månad från det att de fick del av kommunens beslut, bestrider förköps-

rätten, skall kommunen ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till förköp (17 § första och andra styckena). Tillstånd till förköp skall vägras, bl.a. om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen (17 § första stycket).

Av 18 § hyresförvärvslagen framgår att ett aktiebrev som omfattas av ett förköp skall överlämnas till kommunen med påskrift om överlåtelse. Hyresnämnden får på begäran av kommun förelägga säljare eller köpare som innehar aktiebrev att vid vite överlämna detsamma.

När ett förköp har fullbordats skall kommunen ersätta köparen (21 §). Tvist om ersättningen prövas vid allmän domstol (22 §).

8.1.2 Förfarandet vid hyresnämnden

Ärenden enligt 10, 17 och 18 §§ hyresförvärvslagen skall tas upp av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen förs. Övriga ärenden skall tas upp av nämnden i den ort där fastigheten är belägen (4 § andra stycket nämndlagen).

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finns samt, om det lämpligen kan ske, hyresgästorganisation som berörs av ansökan. I ärende angående förvärvstillstånd skall kommunen och hyresgästorganisationen anses som sökandens motparter (16 b § nämndlagen).

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt. Vardera parten skall svara för sin kostnad i hovrätten (26 § hyresförvärvslagen).

Företrädare för hyresnämnderna har uppgett följande om handläggningen av tillståndsärendena. Sedan en kommun anmält att den påkallar tillståndsprövning översänder hyresnämnden till förvärvaren en särskild ansökningsblankett. När ansökan har kommit in till nämnden kommuniceras den med kommunen och i vissa fall med hyresgästorganisation. Nämnden kallar därefter parterna till ett sammanträde. - Kommunen tar i regel fram en omfattande skriftlig utredning. Berörd hyresgästförening brukar ansluta sig till kommunens bedömning. - I regel åberopas ett faktamaterial bestående av balans- och resultaträkningar, deklARATIONER och redogörelser för hyresintäkter, lån, skatteskulder m.m. Vittnesbevisning brukar inte åberopas. Inte heller åberopas förhör under sanningsförsäkran - Det är i regel frågan om förvärvarens ekonomiska förmåga att förvalta fastigheten som tas upp. I

vissa fall kan även förvärvarens tidigare sätt att sköta en hyresfastighet behandlas. - Avgörandet grundas på en bedömning av det skriftliga materialet. Eventuellt kan uppgift som har framkommit genom kompletterande fråga, som har ställts vid sammanträde, vägas in. - Intresseledamöter deltar i nämndens avgörande. Nämnden har i vissa ärenden, på grund av att omfattande bokföringsmaterial och uppgifter om skatterättsliga förhållanden åberopats, anlitat ekonomisk expert.

8.1.3 Jordförvärvslagen (1979:230)

Som framgår av övervägandena nedan uppkommer ofrånkomligen frågan om ärendena enligt hyresförvärvslagen skall handläggas vid länsstyrelsen. Vid länsstyrelsen handläggs redan förvärvsärenden enligt jordförvärvslagen (1979:230) och lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom.

Jordförvärvslagen gäller förvärv av fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Förvärvet skall ha skett genom köp, byte, gåva, tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening eller fusion enligt aktiebolagslagen. Lagen gäller också i vissa fall då någon förvärvare dödsbo eller andel i dödsbo (2 § jordförvärvslagen).

Enligt jordförvärvslagen krävs tillstånd för förvärv om förvärvet avser egendom i glesbygd eller i omarronderingsområde eller om förvärvaren är juridisk person. För vissa förvärv krävs dock inte tillstånd.

Tillstånd till förvärv av egendom i glesbygd får vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Tillstånd till förvärv av egendom i omarronderingsområde får vägras om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen. Om förvärvaren är juridisk person får tillstånd lämnas bl.a. om förvärvet medför att egendom som redan tillhör förvärvaren blir mer ändamålsenlig eller om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk (4 och 5 §§ jordförvärvslagen).

Länsstyrelsen prövar som första instans samtliga frågor enligt jordförvärvslagen. Om egendomens värde överstiger fem miljoner kr och förvärvaren är annan juridisk person än sambruksförening skall dock Jordbruksverket pröva tillståndsfrågan. Länsstyrelsens beslut överklagas hos Jordbruksverket. Jordbruksverkets beslut överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

8.1.4 Lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom

Lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom avser tillstånd till förvärv av egendom som är taxerad som småhusenhet eller som lantbruksenhet. Lagen tar sikte på vissa fall när förvärvaren inte har eller tidigare har haft hemvist i riket och vissa fall när förvärvaren inte är svensk juridisk person. Enligt lagen skall förvärvstillstånd meddelas om egendomen förvärvas för annat ändamål än fritidsändamål. Om den förvärvas för fritidsändamål skall förvärvstillstånd meddelas om förvärvet inte strider mot något väsentligt allmänt intresse. Föreligger risk för stegring av fastighetsvärdena skall förvärvstillstånd dock inte meddelas. Om fastigheten är taxerad som lantbruksenhet får förvärvstillstånd inte meddelas om tillstånd skulle ha vägrats vid en prövning enligt jordförvärvslagen.

Frågor om förvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

8.2 Överväganden

Utredningens förslag: Ärendena enligt hyresförvärvslagen skall handläggas vid länsstyrelsen. Beslut som länsstyrelsen fattat skall överklagas hos allmän förvaltningsdomstol, dvs. länsrätt. Bestämmelser om prövningstillstånd införs för ledet länsrätt-kammarrätt.

Den inledande frågan som måste tas ställning till är om de ärenden enligt hyresförvärvslagen som handläggs vid hyresnämnden skall föras över till tingsrätten eller om någon annan myndighet skall vara prövningsorgan.

I den promemoria (Ds Ju 1975:10) som låg till grund för lagen anfördes att en möjlighet var att förlägga prövningen till länsstyrelsen som det främsta organet för byggnadsplaneringen i länet. En annan var att låta hyresnämnden svara för prövningen. Det konstaterades att tillståndsprövningen beträffande jordbruksfastigheter gjorde lantbruksstyrelsen. Vidare konstaterades att prövningen kommer att fordra speciell förtrogenhet med förhållandena på hyresmarknaden. Det framhölls att särskilt framträdande blir detta i de fall där prövningen också omfattar en bedömning av förvärvarens ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten och fastighetens behov av upprustning. Detta talade enligt promemorian för att tillståndsprövningen borde anförtros åt den myndighet som var speciellt sakkunnig på detta område, nämligen hyresnämnden.

I propositionen med förslag till lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. slogs fast att tillståndsprövningen borde anförtros åt hyresnämnden (prop. 1975/76:33). Riksdagen gick på regeringens linje och hyresnämnden blev prövningsorgan.

Länsstyrelsen handlägger numera ärenden enligt jordförvärvslagen. En av förutsättningarna när hyresnämnden valdes som prövningsorgan enligt hyresförvärvslagen är därmed inte längre gällande. Länsstyrelsen handlägger även ärenden enligt lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom.

Det finns flera fördelar med att samtliga förvärvslagar handläggs av länsstyrelsen. Det medför bl.a. att den som skall söka ett tillstånd kan vända sig till länsstyrelsen oberoende av vad det är fråga om för typ av fastighet. Länsstyrelsen får samtidigt en överblick över samtliga förvärvsfrågor. Vissa frågor enligt hyresförvärvslagen, bl.a. om uppskov med avyttring av egendom som köpts exekutivt, handläggs dessutom redan av länsstyrelsen. Länsstyrelsen handlägger också flera andra frågor angående fastigheter och byggnation, bl.a. om bygglov, hälso- skydd och bostadsfinansiering, samt vissa tillståndsfrågor som är mycket snarlika de i hyresförvärvslagen.

Länsstyrelsen måste inte minst mot bakgrund av de ärenden som den redan handlägger anses ha erforderlig kompetens att handlägga även ärenden enligt hyresförvärvslagen. Om det uppkommer förhållanden som myndigheten behöver extern kompetens för att bedöma kan den besluta om remiss (13 § förvaltningslagen). I åtskilliga ärenden låter länsstyrelsen regelmässigt en expert eller en myndighet yttra sig.

Muntlig bevisning förekommer sällan i tillståndsärendena. I de fall en kommun påkallar tillståndsprövning bör den ha tagit fram en omfattande skriftlig utredning som den grundat sitt ställningstagande på. Denna utredning återopas av kommunen i tillståndsärendet. En skriftlig handläggning enligt förvaltningslagen är därför ändamålsenlig. Det finns i detta sammanhang anledning att notera att enskilda hyresgäster inte förekommer som parter i ärendena. En part har enligt förvaltningslagen dessutom rätt att muntligt lämna uppgifter inför beslutsmyndigheten, om det kan ske med hänsyn till arbetets behöriga gång (14 § förvaltningslagen).

I Justitiedepartementets promemoria Specialdomstolarna i framtiden (Ds 1993:34) konstaterades att tillståndsfrågorna enligt förvärvslagen inte hör hemma i en allmän domstol utan att de bör handläggas vid en förvaltningsmyndighet (a.a. s. 101-103). Denna bedömning har givetvis alltjämt bärkraft. En överföring av ärendena till tingsrätten skulle stå i strid med de renodlingstankegångar som under senare år har präglat reformeringen av domstolväsendet. Det anförda talar också för att länsstyrelsen bör väljas som prövningsorgan.

Utredningen anser alltså att länsstyrelsen bör väljas som prövningsorgan enligt hyresförvärvslagen.

Företrädare för några länsstyrelser, som utredningen har talat med, har tillstyrkt utredningens förslag men väckt frågan om ärendena bör handläggas vid samtliga länsstyrelser eller vid ett mindre antal länsstyrelser. Utredningen anser att ifrågavarande ärenden, liksom ärendena enligt jordförvärvslagen och lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom, tills vidare bör handläggas vid samtliga länsstyrelser. Detta leder till enhetlighet. Om länsstyrelserna anser det vara rationellare med ett mindre antal handläggare av ärendena erbjuder 44 § förordningen (1997:1258) med länsstyrelseinstruktion också möjlighet till ett visst samarbete mellan länsstyrelserna. Enligt denna bestämmelse får en länsstyrelse efter överenskommelse med en annan länsstyrelse mot ersättning ställa någon av sina anställda till den andra länsstyrelsens förfogande för att, som föredragande eller på något annat sätt, delta i handläggningen av ett visst ärende eller en viss ärendegrupp.

Samtliga ärenden som hyresnämnden handlägger bör föras till länsstyrelsen och handläggas enligt förvaltningslagen. Vissa kompletterande bestämmelser till förvaltningslagen måste dock meddelas.

Länsstyrelsens beslut bör överklagas hos förvaltningsdomstol. Liksom för många andra förvaltningsbeslut bör länsrätten vara första överklagandeinstans. För ledet länsrätt-kammarrätt förordar utredningen att regler om prövningstillstånd införs (jfr prop. 1993/94:133 och 1994/95:27).

Förvaltningslagen innehåller inte några regler om ersättning till parterna för kostnader. Länsstyrelsen kan därför inte tillerkänna en part som vunnit bifall till sin talan ersättning. En överföring av ärendena till länsstyrelsen medför sålunda i detta avseende inte någon förändring jämfört med förfarandet vid hyresnämnden.

Enligt den nuvarande ordningen gäller vid överklagande att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken (26 § hyresförvärvslagen). Någon bestämmelse om kostnadsansvar finns inte i förvaltningsprocesslagen. Utredningen anser att någon särreglering av kostnadsansvaret vid överklagande inte bör införas. Vardera parten får därför svara för sin kostnad även vid överklagande. Det innebär samma regler som gäller för överklagade ärenden enligt jordförvärvslagen och lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom.

9 Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (Ombildningslagen)

9.1 Gällande rätt

9.1.1 Inledning

Ombildningslagen ger hyresgästerna rätt att före andra köpare förvärva den fastighet de bor i för ombildning till bostadsrätt. En första förutsättning för detta är att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening och att föreningen gör en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. En intresseanmälan gäller under två år och kan förnyas. Så länge en intresseanmälan gäller får en fastighetsägare som huvudregel inte överlåta fastigheten till någon annan köpare om inte föreningen genom ett hembud först erbjudits ett förvärv och fått tid att överväga hembudet.

9.1.2 Ärendena vid hyresnämnden

Fråga om hembud behövs (6 §)

Av lagrummet framgår under vilka förutsättningar en fastighetsägare är skyldig att erbjuda sin fastighet till hyresgästerna. Det är i huvudsak köp eller byte som fastighetsägaren är förhindrad att genomföra utan hembud. Någon hembudsskyldighet gäller inte vid förvärv genom gåva, bodelning, arv eller testamente. De situationer där hembud inte behövs är uppräknade i lagrummet och kan lätt kontrolleras av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks för förvärvet.

Hembud behövs inte heller om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Prövningen görs av hyresnämnden och skall, enligt förarbetena (prop. 1981/82:169 s. 78),

ha som utgångspunkt att en bostadsrättsförening som har gjort en intresseanmälan också har ett mycket starkt intresse av att förvärva fastigheten. Normalt bör hyresnämndens prövning ske innan fastighetsägaren överlåter fastigheten.

Anmälan av hembud (7 §)

Hembud ges in till hyresnämnden genom en skriftlig anmälan. Fastighetsägaren skall därvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. Hyresnämnden gör endast en formell prövning av hembudet. Om ett hembud inte uppfyller vad som föreskrivs i 7 § första stycket skall hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommer fastighetsägaren föreläggandet anses hembud ha skett den dag då bristen avhjälpes (7 § andra stycket).

Förslaget till köpeavtal skall genom hyresnämnden delges den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan (8 §). Sedan delgivning skett får hembudet inte återkallas eller ändras.

Antagande av hembud, förlängd tid för antagande av hembud och underrättelse att hembud inte antas (10 §)

Ett hembud antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal (10 § första stycket). Det ankommer på nämnden att genast pröva om hembudet har antagits på rätt sätt. Hyresnämnden skall kontrollera att hembudet antagits i rätt tid, att bostadsrättsföreningen beslutat om förvärvet enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen samt att erforderlig majoritet bland hyresgästerna uppnåtts. Beslutet är konstitutivt för frågan om ett förvärv enligt lagens regler har kommit till stånd. Ett antagande av hembudet ersätter sålunda ett undertecknande från föreningens sida av förslaget till köpeavtal. I 4 kap. 1 § tredje stycket jordabalken har ett undantag gjorts från där angivna krav på en köpehandling när avtal anses slutet enligt ombildningslagens regler. Fångeshandlingen utgörs i stället av förslaget till köpeavtal och hyresnämndens beslut att hembudet antagits. Lagfart kan alltså sökas på dessa handlingar.

En bostadsrättsförening har möjlighet att få tiden för antagande av hembudet förlängd till sex månader från den dag då hembudet skedde

genom en anmälan om detta till hyresnämnden inom den tid som anges i 10 § första stycket. Hyresnämnden gör ingen materiell prövning av frågan om förlängning och behöver endast underrätta fastighetsägaren om förlängningen.

Bostadsrättsföreningen kan innan tiden för att anta hembudet löpt ut skriftligen underrätta hyresnämnden om att den inte antar hembudet. Hembudet upphör då att gälla.

Om bostadsrättsföreningen inte antar ett hembud inom den föreskrivna tiden eller på föreskrivet sätt, upphör hembudet att gälla. Hyresnämnden behöver inte särskilt bevaka tidsfristens utgång utan det är fastighetsägaren som skall kontrollera om ett hembud har antagits eller inte.

Överlåtelsestillstånd (12 §)

Om ett hembud inte antas av bostadsrättsföreningen har fastighetsägaren som huvudregel rätt att sälja fastigheten till en annan köpare. Bostadsrättsföreningen har dock vissa möjligheter att stoppa en sådan vidareförsäljning i syfte att framtvinga ett nytt hembud. Så länge föreningens intresseanmälan gäller måste fastighetsägaren inhämta hyresnämndens tillstånd till att överlåta fastigheten till någon annan. Hyresnämnden kan vägra fastighetsägaren tillstånd till vidareförsäljning om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs i hembudet. Tillstånd till vidareöverlåtelse kan också vägras om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Nämndens tillstånd behövs inte om något i 6 § angivet undantag från hembudsskyldigheten föreligger.

9.1.3 Förfarandet vid hyresnämnden

I Domstolsverkets handbok för hyresnämnd och arrendenämnd (november 1998) föreslås ärendena enligt ombildningslagen handläggas på följande sätt.

Fråga om hembud behövs

Fastighetsägaren är sökande. Motpart är den bostadsrättsförening som gjort intresseanmälan. Ansökan översänds normalt till motparten för yttrande innan ärendet sätts ut till sammanträde.

Anmälan av hembud

Fastighetsägaren skall göra en skriftlig anmälan till hyresnämnden. Någon motpart finns inte i ärendet. Om anmälan har skett på ett riktigt sätt delges handlingarna den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan. Inskrivningsmyndigheten skall underrättas om hembudet. Sedan delgivning med bostadsrättsföreningen har skett avskrivs ärendet från vidare handläggning.

Antagande av hembud

Bostadsrättsföreningen skall göra skriftlig anmälan till hyresnämnden om att föreningen beslutat förvärva den hembjudna egendomen. Ett ogiltigt antagande av ett hembud eller en för sen anmälan skall avvisas av hyresnämnden. Om anmälan i stället gjorts i rätt ordning upprättas ett beslut i vilket förklaras att hembudet har antagits på föreskrivet sätt och inom föreskriven tid. Beslutet skall tillställas parterna.

Förlängning av tiden för att anta hembud

Om bostadsrättsföreningen önskar förlänga tiden för att anta ett hembud skall den göra en skriftlig anmälan till hyresnämnden om att föreningen är intresserad av att förvärva hembjuden fastighet. Någon motpart finns inte i ärendet. Om anmälan är för sen eller felaktig skall den avvisas av hyresnämnden. Har anmälan gjorts i rätt ordning skall fastighetsägaren underrättas om detta. Sedan underrättelsen sålunda skickats avskrivs ärendet från vidare handläggning.

Underrättelse att hembud inte antas

Om bostadsrättsföreningen, innan tiden för att anta ett hembud har gått ut, skriftligen underrättar hyresnämnden om att den inte antar hembudet, upphör hembudet att gälla. Fastighetsägaren skall underrättas om detta. Sedan underrättelsen översänts till fastighetsägaren avskrivs ärendet från vidare handläggning.

Tillstånd till överlåtelse

Fastighetsägaren är sökande i ett dylikt ärende. Den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan är motpart. Ansökan översänds för

yttrande till motparten. Ärendet sätts ut till sammanträde om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs.

Genomgången visar att hyresnämnden handlägger varje enskild fråga enligt ombildningslagen som ett nytt ärende. Den förre chefen för Hyresnämnden i Stockholm, Hans-Åke Wängberg, som ingick i den arbetsgrupp som utarbetat Domstolsverkets handbok för nämnderna, har förklarat bakgrunden till detta enligt följande. Lösningen har rent praktiska orsaker. Varje moment kan hanteras för sig och det är inte självklart att det blir en fortsatt skriftväxling i hembudsfrågan. Genom den angivna lösningen kan nämnderna hålla god ordning på sina diarier i ombildningsärenden och man undviker att ett hembudsärende inte avskrivs när tidsfristerna löpt ut; det föreligger nämligen ingen skyldighet för nämnden att underrätta fastighetsägaren om att föreningen inte antagit ett hembud inom rätt tid.

Gemensamma bestämmelser

Hyresnämndens beslut - som innebär att frågan avgjorts - kan överklagas till Svea hovrätt. Vardera parten skall stå sin kostnad i hovrätten om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

9.2 Överväganden

Utredningens förslag: Samtliga ärenden enligt ombildningslagen skall vid tingsrätten handläggas enligt ärendelagen. För ärendena införs - liksom för hyresärendena - särskilda bestämmelser om forum, sammansättning, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, rättegångskostnad, prövningstillstånd, tilltrosbevisning och rättskraft. Det införs också en möjlighet att överklaga beslut om att godta hembud särskilt och, för hovrätt och Högsta domstolen, att förlänga tiden för antagande av hembudet.

Förfarande

Flertalet av hyresnämndens uppgifter enligt lagen avser frågor av rent formell karaktär och det kan därför ifrågasättas om det över huvud taget bör ankomma på allmän domstol att handlägga dylika frågor. Emellertid utgör prövningen enligt 6 § om hembud behövs och enligt 12 § om tillstånd till överlåtelse samt prövningen av skäligheten av de villkor som

fastighetsägaren uppställt i hembudet tvister mellan enskilda och innefattar sådana bedömningsfrågor att förfarandet lämpligen bör hanteras av allmän domstol. Samtliga hyresnämndens ärenden enligt ombildningslagen bör då handläggas av domstol. Ärendena handläggs lämpligast enligt ärendelagen.

Utredningen kan inte förorda att tingsrätten skall, såsom hyresnämnden gör, handlägga varje fråga enligt ombildningslagen som ett särskilt ärende. Utredningen anser att de olika frågorna bör hanteras av tingsrätten på följande sätt.

Fråga om hembud behövs (6 §) och tillstånd till överlåtelse (12 §) prövas av tingsrätten efter ansökan av fastighetsägaren och handläggs som särskilda ärenden.

Anmälan av hembud (7 §), antagande av hembud (10 § första stycket), beslut om förlängd tid för antagande av hembud (10 § andra stycket) och underrättelse att hembud inte antas (10 § tredje stycket) handläggs som ett ärende. Ärendet avslutas genom ett avskrivningsbeslut i samband med att tingsrätten konstaterat att hembudet antagits i rätt tid eller sedan bostadsrättsföreningen underrättat tingsrätten om att hembudet inte antas. Likaså avskrivs ärendet om bostadsrättsföreningen inte antar hembudet inom föreskriven tid. Ärendet kan också avskrivas i samband med att ett ogiltigt antagande av hembud eller en för sen anmälan om antagande av hembud avvisas.

Sammansättning

Förfarandet i ärendena enligt ombildningslagen är till övervägande del skriftligt och sammanträde torde sällan behöva hållas. Prövningen av vissa frågor innehåller emellertid skälighetsavvägningar mellan parternas motstående intressen, varför det kan föreligga behov av intresseledamöternas synpunkter. Utredningen föreslår därför att intresseledamöter skall kunna delta i prövningen.

Rättegångskostnader

I dag gäller den regeln att vardera parten svarar för sin kostnad i överklagade ärenden, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Liksom vid övriga ärenden i vilka en bostadsrättsförening är part (jfr avsnitt 7.2) anser utredningen att huvudregeln bör vara att vardera parten skall svara för sin kostnad.

Ärendelagen innehåller en regel om rättegångskostnadsersättning för det fall två enskilda står mot varandra. Peter Fitger har i Lagen om domstolsärenden, En kommentar, 1996, framfört den uppfattningen att den omständigheten att en enskild som inleder ärendet har en enskild motpart inte är tillräcklig för att de för tvistemål gällande kostnadsreglerna skall tillämpas. Enligt honom bör det krävas att det förekommit en intresse motsättning som föranlett en handläggning i domstolen enligt samma principer som gäller för tvistemål (a.a. s. 238).

Mot bakgrund av det anförda föreslår utredningen att det av tydlighets skäl införs en särreglering i den materiella lagstiftningen beträffande rättegångskostnaderna motsvarande den som nu gäller i överklagade ärenden.

Överklagande

Tingsrättens beslut bör kunna överklagas till hovrätt och Högsta domstolen. Av skäl som redovisas för ärendena enligt hyreslagen anser utredningen att prövningstillstånd bör införas för talan mot tingsrättens avgörande.

Enligt ärendelagen gäller att ett beslut som inte innebär att ärendet avgörs får överklagas endast i samband med överklagande av ett beslut som innebär att ärendet avgörs. Vissa undantag finns angivna i 37 § ärendelagen.

Enligt utredningens uppfattning måste ett beslut av tingsrätten att godta hembud enligt 7 § kunna överklagas så fort detta har fattats. Bostadsrättsföreningen måste nämligen anses ha ett rättsligt befogat intresse att omgående få prövat om tingsrättens beslut att godta hembudet är riktigt. Enligt den hantering som sker vid nämnderna i dag måste den bostadsrättsförening, som genom nämndens försorg delges hembudet och som anser att hembudet är ogiltigt och således menar att hembudet borde ha avvisats - för att undgå rättsförlust - anta hembudet innan tidsfristen löper ut, även om frågan om hembudets giltighet då ännu inte är slutligt avgjord (jfr RBD 1988:18). Detta är inte tillfredsställande. Utredningen föreslår därför att tingsrättens beslut under handläggningen att godta hembudet skall kunna överklagas särskilt.

Den frist inom vilken en bostadsrättsförening kan anmäla intresse eller anta ett hembud börjar löpa den dag hembudet sker eller, efter föreläggande om avhjälpande av brist, från den dag då bristen avhjälpes. För att bostadsrättsföreningen inte skall försitta tiden för antagande av hembud genom att överklaga beslutet att godta hembudet, bör hovrätt och Högsta domstolen ha möjlighet att ex officio förlänga fristen till sex månader. Om överklagandet skulle bifallas på så sätt att hembudet anses

behäftat med en brist som kan avhjälpas får ärendet återförvisas till tingsrätten som har att förelägga fastighetsägaren att avhjälpa bristen. Vid sådant förhållande börjar fristen inte löpa förrän fastighetsägaren därefter avhjälpit bristen.

Det är väsentligt för bägge parter att hanteringen enligt ombildningslagen sker skyndsamt. För att få frågan om ett hembud är godtagbart enligt 7 § snabbt avgjord, föreslås en bestämmelse om fullföljdsförbud med ventil för hovrättens beslut.

Övriga frågor

Vad som tidigare redovisats beträffande handläggningen av ärenden enligt hyreslagen är tillämpligt även beträffande ärenden enligt förevarande lag såvitt avser forum, förhör med part, förlikningsverksamhet, tilltrosbevisning och rättskraft. Bestämmelser motsvarande de som föreslås för ärenden enligt hyreslagen bör sålunda införas i ombildningslagen.

10 Bostadsförvaltningslagen (1977:792)

10.1 Gällande rätt

10.1.1 Inledning

Genom bostadsförvaltningslagen ges samhället och hyresgästerna en möjlighet att ingripa mot en fastighetsägare som missköter sin hyresfastighet. Hyresnämnden kan i dag besluta om särskild förvaltning av en sådan fastighet. Ingripandet kan ske i två former, en mindre ingripande kallad förvaltningsåläggande och en mer ingripande kallad tvångsförvaltning.

Om en tvångsförvaltning inte leder till ett godtagbart resultat har kommunen möjlighet att lösa in fastigheten under expropriationsliknande former. Talan om inlösen väcks vid fastighetsdomstolen.

Paragrafhänvisningarna nedan avser bostadsförvaltningslagen, om inte annat anges.

10.1.2 Ärendena vid hyresnämnden

Allmänt

Om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten. Vad som åligger fastighetsägaren med avseende på fastighetens förvaltning framgår bl.a. av bestämmelserna om lägenhetens skick i 9-18 §§ hyreslagen. De innebär att fastighetsägaren är skyldig att se till att uthyrda bostadslägenheter är i brukbart skick och att löpande underhålla dem. Även hälsovårds- och byggnadslagstiftningen ställer krav på att fastighetsägaren skall underhålla och i andra avseenden vårda fastigheten. Brister i förvaltningen kan emellertid också vara av ett slag som mera hänför sig till

fastighetsägarens person än till själva fastigheten. För att hyresnämnden skall besluta om särskild förvaltning av fastigheten skall bristerna i förvaltningen vara till olägenhet för den som hyr bostadslägenhet i fastigheten.

Beslut om särskild förvaltning kan även meddelas, på vissa i lagen angivna grunder, om en fastighetsägare underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål.

Förvaltningsåläggande

Om man kan komma till rätta med de uppkomna missförhållandena utan en så ingripande åtgärd som tvångsförvaltning och om förvaltningen kan bygga på ett samarbete mellan fastighetsägaren och förvaltaren skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att *överlämna förvaltningen till särskild förvaltare* (2 § tredje stycket). Hyresnämnden skall i förvaltningsåläggandet bestämma viss tid inom vilken fastighetsägaren skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare. Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal (3 § andra stycket).

Förvaltningsavtal skall slutas för en tid av minst tre år, om inte hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Sedan sökanden beretts tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som ingetts till hyresnämnden, *prövar nämnden om avtalet kan godkännas* (4 §). Hyresnämnden skall i ett beslut om godkännande av förvaltningsavtal erinra förvaltaren om att denne är skyldig att genast anmäla till den på vars ansökan förvaltningsåläggande har meddelats om godkänt förvaltningsavtal ändras eller om det sker avvikelser i förhållande till avtalet. Om förvaltningsavtal inte inges inom den bestämda tiden eller om avtalet inte godkänns, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande (5 §).

Tvångsförvaltning

Om det kan antas att sådant åläggande som anges ovan inte är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare, *tvångsförvaltning* (2 § tredje stycket). Om hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning skall nämnden samtidigt *utse en förvaltare* (8 § första stycket). Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse *ny förvaltare* när förhållandena påkallar det (8 § andra stycket).

Om det är påkallat av särskilda skäl, får hyresnämnden *meddela föreskrifter för förvaltningen* (10 §). Hyresnämnden kan lämna *tillstånd* till förvaltaren att låta inteckna fastigheten eller ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten (11 § andra stycket). Förvaltaren skall underrätta hyresnämnden om han beslutar att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen skall undantas från denna. Hyresnämnden kan även lämna *tillstånd* till fastighetsägaren att ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och låta företa inskrivningsåtgärd beträffande denna (12 §).

På begäran av förvaltaren kan hyresnämnden *ålägga fastighetsägaren betalningsskyldighet*, om tillräckliga medel till förvaltningen inte kan erhållas genom löpande intäkter eller genom lån (13 § första stycket). Om det inte längre föreligger skäl för ålagd betalningsskyldighet, får hyresnämnden förordna att beslutet om betalningsskyldighet inte vidare skall gälla (14 §).

Hyresnämnden kan *ålägga fastighetsägaren att utge skälig ersättning för utrymme* som han själv använder och om han inte erlägger sådan ersättning kan hyresnämnden *ålägga honom att avflytta* från utrymmet. På begäran av fastighetsägaren får hyresnämnden medge denne skäligt uppskov med avflyttning (15 §).

Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren nödvändiga upplysningar om fastigheten och hyresnämnden får *kalla fastighetsägaren att under ed* lämna sådana upplysningar (16 §). Fastighetsägaren är vidare skyldig att ge förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen och till fullgörande av denna skyldighet kan hyresnämnden *förelägga honom vite* (17 §). Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter ovan angiven skyldighet upptas självmant av hyresnämnden (32 §).

Tiden för tvångsförvaltningen får bestämmas till högst fem år (18 § första stycket). Hyresnämnden kan förlänga förvaltningstiden om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter (18 § andra stycket). Hyresnämnden kan även besluta att förvaltningen skall upphöra i förtid om det inte längre föreligger skäl för tvångsförvaltning (18 § sista stycket).

Om förvaltaren disponerar medel som inte behövs för förvaltningen skall medlen betalas ut till fastighetsägaren. *Twist om vad fastighetsägaren är berättigad att få* prövas av hyresnämnden (21 §).

I 22 § behandlas förvaltarens redovisningsskyldighet och därmed sammanhängande frågor. Förvaltaren skall redovisa förvaltningen till hyresnämnden som skall *granska redovisningen* och kontrollera om den är godtagbar ur redovisningssynpunkt. Hyresnämndens granskningsskyldighet omfattar i princip endast själva redovisningshandlingarna. Om förvaltningsuppdraget är omfattande kan granskningen kräva

särskild sakkunskap. Hyresnämnden bör i sådana fall utnyttja sin möjlighet att anlita en expert. Nämnden kan då uppdra åt t.ex. en auktoriserad eller godkänd revisor att granska redovisningen. Syftet med förvaltarens redovisning är dels att ge hyresnämnden och fastighetsägaren en möjlighet till överblick och kontroll över det sätt varpå förvaltaren sköter sitt uppdrag, dels att utgöra grund för fastighetsägarens deklarationsskyldighet.

För det fall fastighetsägaren vill klandra redovisningen för viss redovisningsperiod skall han väcka talan mot förvaltaren vid fastighetsdomstol.

I 24 § regleras fastighetsägarens rätt att ta del av sådant räkenskapsmaterial rörande fastigheten som innehas av förvaltaren och som fastighetsägaren behöver som underlag för fullgörandet av viss bestämd uppgiftsskyldighet. Hyresnämnden kan efter framställning från fastighetsägaren *förordna om hur denne skall få inhämta det uppgiftsunderlag som han sålunda behöver*. Hyresnämnden bör samråda med förvaltaren innan nämnden tar ställning till hithörande uppgifter.

Hyresnämnden bestämmer *arvodet till förvaltaren* för varje kalenderår eller om särskilda skäl föreligger för kortare tid. Arvodets storlek bestäms efter vad som är skäligt i det enskilda fallet. Arvodet skall i princip utgå ur fastighetens avkastning. Det bör emellertid inte i någon högre grad få inkräkta på möjligheten att använda avkastningen till åtgärder på fastigheten. Hyresnämnden kan därför föreskriva att arvodet eller del av detta skall betalas av fastighetsägaren personligen. Om förvaltaren begär det skall kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen (25 §). Hyresnämndens beslut om att fastighetsägaren skall betala arvodet kan verkställas som lagakraftgäande dom (32 § nämndlagen).

10.1.3 Förfarandet vid hyresnämnden

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats skall fråga som rör förvaltningen upptas till prövning av hyresnämnden om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat inte är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat inte följer av särskild bestämmelse (29 §).

Enligt 16 § nämndlagen skall en ansökan i en fråga enligt bostadsförvaltningslagen vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, sökandens yrkande och grunderna för detta.

Enligt samma lagrum skall förhandling hållas inför nämnden om det inte är uppenbart att förhandling inte behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaror utgör inte hinder för ärendets prövning.

Vidare skall enligt 16 § fjärde och femte styckena nämndlagen den kommun i vilken fastigheten är belägen beredas tillfälle att lämna förslag på förvaltare samt att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Att hyresnämnden skall handlägga ärende enligt bostadsförvaltningslagen skyndsamt framgår av den allmänna bestämmelsen i 26 § nämndlagen.

Enligt Domstolsverkets handbok för hyresnämnd och arrendenämnd (november 1998) anses ett ärende om särskild förvaltning inte avslutat i och med att hyresnämnden har meddelat ett beslut om förvaltningsåläggande. Om nämnden har meddelat ett sådant beslut upphör enligt handboken nämndens befattning med ärendet i stället när nämnden godkänner ett förvaltningsavtal eller beslutar om tvångsförvaltning. Om nämnden beslutar om ett nytt förvaltningsåläggande avslutas ärendet först när nämnden fattar beslut med anledning av det nya föreläggandet.

Meddelas ett beslut om tvångsförvaltning - dock inte ett interimistiskt beslut - anses nämndens befattning med ärendet avslutat. Frågor som rör förvaltningen som aktualiseras därefter, skall enligt handboken läggas upp som nya ärenden.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt.

Beträffande kostnaderna för förfarandet gäller i hyresnämnden att vardera parten står sin kostnad. Om fastighetsägarens talan bifalls i ett ärende som överklagats till Svea hovrätt, i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta fastighetsägaren dennes rättegångskostnader där. Förlorar hyresgästorganisationen slipper den betala fastighetsägarens kostnader. I stället kan fastighetsägaren tillerkännas ersättning av allmänna medel. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar (35 §). Det innebär att en fastighetsägare som förlorar i högre rätt skall betala hyresgästorganisationens rättegångskostnader, men slipper betala kommunens till följd av innehållet i 18 kap. 16 § rättegångsbalken.

10.1.4 Hyresnämndens tillsyn över tvångsförvaltningen

Redogörelsen ovan har gett vid handen att hyresnämnden, förutom de judiciella uppgifterna att besluta om tvångsförvaltning och utse förvaltare, dessutom har uppgifter som innefattar att utöva tillsyn över

förvaltningen. Det stadgas sålunda i 27 § att tillsyn över förvaltningen utövas av hyresnämnden.

Omfattningen av hyresnämndens tillsynsskyldighet framgår av förarbetena till bostadsförvaltningslagen (prop. 1976/77:151 s. 108). Hyresnämnden skall enligt motiven till lagen utöva en allmän uppsikt över att förvaltaren fullgör sina uppgifter i enlighet med lag och eventuellt meddelade föreskrifter för förvaltningen. 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 de redovisningshandlingar som förvaltaren skall tillställa hyresnämnden varje år. Vidare kan hyresnämnden utöva en tillsyn i vid bemärkelse när förvaltaren begär hyresnämndens tillstånd att ta upp lån eller ansöker om åläggande för fastighetsägaren att utge medel för förvaltningen. Tillsynen kan även utövas genom inspektioner eller på annat sätt när förhållandena påkallar det.

Den nuvarande bostadsförvaltningslagen ersatte lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Bakgrunden till 1970 års lag var att det hade uppkommit behov av att kunna vidta ingripanden mot fastighetsägare som försummade fastighetsunderhållet så att bostads-sanitära missförhållanden uppstod. År 1967 erhöll därför sakkunniga inom Justitiedepartementet i uppdrag att undersöka frågan om införande av någon form av vanhävdslagstiftning för bostadsfastigheter samt utarbeta de lagförslag som undersökningen kunde föranleda. Resultatet redovisades i en promemoria i november 1969 (Stencil Ju 1969:31). Promemorian upptog bl.a. förslag till lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Enligt denna ansågs en tvångsförvaltning vara så ingripande att den borde prövas i domstolsmässiga former och det ansågs lämpligt att för denna prövning i första hand tillvarata den erfarenhet och sakkunskap i fråga om fastigheter och hyresförhållanden som de nya hyresnämnderna representerade. Vad angick tillsynen över förvaltningen bedömdes det i promemorian inte som påkallat att anordna en så ingående och bunden tillsyn som vid exempelvis förmynderskap och konkursförvaltning. Någon myndighet måste emellertid ha översyn över förvaltningen i stora drag och detta uppdrag borde enligt promemorian tillkomma hyresnämnden. Enligt förslaget skulle förvaltaren bl.a. vara skyldig att ge fastighetsägaren en årlig skriftlig redovisning för förvaltningen. Till redovisningen skulle fogas en berättelse med sammanfattande uppgifter om vidtagna och planerade åtgärder samt om fastighetens skick. Avskrift av handlingarna skulle tillställas hyresnämnden, som hade att kontrollera att handlingarna överlämnades samt att de var godtagbara och korrekta från redovisningsmässig synpunkt. Vid granskningen ansågs översiktligt böra tillses att förvaltningen var inriktad på de ändamål för vilka den hade

tillkommit och att några uppenbara befogenhetsöverskridanden inte skedde. Någon bedömning om vidtagna åtgärder var befogade och ändamålsenliga ansågs däremot inte kunna ifrågakomma. Hälsovårdsnämnden, som tillsammans med länsstyrelsen föreslogs vara taleberättigade å det allmännas vägnar i ett ärende om tvångsförvaltning, skulle enligt förslaget följa förvaltningens gång för att kunna kontrollera att förvaltningen gav åsyftat resultat och i annat fall ta de initiativ som kunde vara påkallade.

Promemorians förslag tillstyrktes i beskrivna delar. Med anledning av remissyttranden i talerätsfrågan erhöll dock även en hyresgästorganisation rätt att påkalla tvångsförvaltning.

I det ovan nämnda förslaget till bostadsförvaltningslag föreslogs en lagstiftning som skulle ersätta 1970 års lag om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Förslaget syftade till att förbättra möjligheterna att ingripa mot fastighetsägare som missköter sin hyresfastighet. Förslaget antogs och den nuvarande bostadsförvaltningslagen trädde i kraft den 1 januari 1978.

Genom lagen erhöll förvaltaren vidgade befogenheter och fastighetsägarens möjlighet att ingripa i förvaltningen reducerades i motsvarande mån. En remissinstans hade förordat att det skulle skapas ett särskilt kontrollorgan, men departementschefen fann att det inte var nödvändigt att införa ett särskilt kontrollorgan vid sidan om hyresnämnden.

10.2 Överväganden

Utredningens förslag: Ärenden om särskild förvaltning (förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning) skall vid tingsrätten handläggas enligt ärendelagen. De tillsynsuppgifter som hyresnämnden har vid tvångsförvaltning förs över till länsstyrelsen.

För ärenden om särskild förvaltning införs särskilda bestämmelser om forum, sammansättning, sammanträde, förhör med part, rättegångskostnad, prövningstillstånd, tilltrosbevisning och rättskraft. Det införs också en möjlighet att överklaga beslut särskilt.

Länsstyrelsen ges som tillsynsmyndighet befogenhet att i ärenden om tvångsförvaltning ansöka vid tingsrätt om vissa åtgärder och att överklaga vissa beslut. Länsstyrelsens beslut får inte överklagas.

10.2.1 Kompetensfördelning

I ärenden enligt bostadsförvaltningslagen är det inte fråga om en tvist i egentlig mening. Regleringen i bostadsförvaltningslagen kan inte heller anses avse rättskipning. En tvångsförvaltning är emellertid så ingripande att de frågor som rör beslut om tvångsförvaltning och därmed sammanhängande frågor bör prövas i domstol.

En tvångsförvaltning måste stå under tillsyn av en myndighet. Som redovisas ovan tillkommer det hyresnämnden att jämte de judiciella uppgifterna även utöva tillsynen över tvångsförvaltningen. Tillsynen innefattar en skyldighet att utöva en allmän uppsikt över förvaltarens uppdrag. Som framgått är den inte avsedd att vara lika ingående och bunden som tillsynen över förmynderskap eller konkursförvaltning.

Det passar inte särskilt väl för domarverksamheten att utöva tillsyn över en förvaltning bl.a. eftersom förvaltarens redovisning av förvaltningen kan komma under domstols prövning genom ett klanderförfarande. Vidare bör principen att domstolarna skall handlägga enbart sådana frågor som verkligen kräver domstolsprövning gälla även beträffande tvångsförvaltning. Utredningen anser därför att ett särskilt tillsynsorgan bör självständigt ansvara för den löpande kontrollen av förvaltningen.

Domstolen bör sålunda endast hantera de judiciella frågorna. Hit hör beslut om förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning, utseende av förvaltare liksom uppgiften att under pågående förvaltning entlediga och utse ny förvaltare. Domstolen bör dock inte ex officio utan endast på begäran av part kunna entlediga och utse ny förvaltare. Domstolen bör vidare bestämma förvaltarens arvode, 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. Till de judiciella uppgifterna får vidare anses höra att ålägga fastighetsägaren att utge medel för förvaltningen samt att bestämma skälig ersättning för utrymme denne använder, meddela avflyttningsmeddelande samt förordna om uppskov med avflyttningen.

Enligt skilda skatte- och avgiftsförfattningar åligger det en fastighetsägare att fullgöra viss uppgiftsskyldighet gentemot det allmänna. Denna skyldighet åligger fastighetsägaren även under en tvångsförvaltning. På grund härav måste han få tillgång till räkenskapsmaterial som finns hos förvaltaren, såsom grundbokföring, huvudbokföring,

verifikationer samt avtal och andra handlingar av särskild betydelse för att belysa rörelsens ekonomiska förhållanden, allt för att kunna fullgöra uppgiftsplikten. Om ett samförstånd mellan fastighetsägaren och förvaltaren inte kan uppnås kan fastighetsägaren vända sig till hyresnämnden, som kan bereda fastighetsägaren tillfälle att ta del av handlingarna enligt anvisningar som nämnden meddelar. Det kan diskuteras om inte hyresnämndens uppgift i detta sammanhang knyter an till tillsynsskyldigheten. Emellertid rör frågan även fastighetsägarens rätt att ta del av egendom som fortfarande tillhör honom. Utredningen har därför stannat för att uppgiften att pröva frågor om fastighetsägarens rätt att ta del av räkenskapsmaterialet bör tillkomma tingsrätten.

Övriga ärenden enligt bostadsförvaltningslagen som i dag handläggs av hyresnämnden får anses typiskt sett kunna innefattas i tillsynsskyldigheten. Som exempel kan nämnas de skriftliga redovisningshandlingar som förvaltaren enligt 22 § skall lämna till tillsynsorganet varje år, vilka har särskild betydelse för utövandet av tillsynen. Det ingår vidare som en del i hyresnämndens tillsyn i dag att meddela föreskrifter för förvaltningen. Vid en handläggning av ärenden enligt bostadsförvaltningslagen vid domstol anser utredningen att befogenheten att meddela föreskrifter för förvaltningen bör skiljas från tillsynen. Bakgrunden till denna ståndpunkt är bl.a. att utredningen, som förordar att beslut av tillsynsmyndigheten inte bör kunna överklagas (se avsnitt 10.2.7), anser att beslut om föreskrifter för förvaltningen bör kunna överprövas på samma sätt som andra beslut enligt bostadsförvaltningslagen. Uppgiften att pröva och besluta om föreskrifter för förvaltningen bör sålunda inte ligga på tillsynsorganet utan i stället tillkomma domstolen. Tillsynsorganet bör däremot kunna begära att föreskrifter för förvaltningen skall meddelas eller att gamla föreskrifter skall upphävas. Jämte tillsynsorganet bör även de som enligt lagen har talerätt ha rätt att initiera domstolens prövning av frågan om föreskrifter.

Utredningen anser att tillsynsorganet, för att kunna fullgöra sin tillsynsskyldighet, måste ges tillfälle att yttra sig i fråga om valet av förvaltare och förvaltarens arvodesanspråk samt i övriga frågor som har anknytning till förvaltningen av fastigheten.

I likhet med hyresnämndens uppgift i dag bör tillsynsorganet, om det finner skäl till anmärkning mot förvaltningen, ta kontakt med förvaltaren och anmana denne att fullgöra sina skyldigheter eller att vidta rättelse. I mera kvalificerade fall bör tillsynsorganet kunna göra framställning till domstolen om att meddela föreskrifter för förvaltningen eller om att entlediga förvaltaren.

Den tillsyn som bör utföras enligt bostadsförvaltningslagen förutsätter ett lokalt samband mellan förvaltaren och tillsynsorganet. Eftersom tillsynen i dag är förlagd till tolv hyresnämnder torde tillsynsskyl-

digheten lämpligen ligga på regionala organ med motsvarande täckning. Här kommer främst länsstyrelsen i åtanke.

Länsstyrelsen har att svara för den statliga förvaltningen inom länet och svarar därvid för frågor om bl.a. hälsoskyddet och bostadsfinansieringen. Länsstyrelsen utövar vidare tillsyn i flera avseenden. Som exempel kan nämnas att länsstyrelsen har tillsyn över överförmyndaren och är tillsynsmyndigheten för vissa stiftelser med egen förvaltning. Med hänsyn till länsstyrelsens ordinarie verksamhet ter det sig således lämpligt att lägga tillsynen på denna myndighet. Utredningen anser sålunda att uppgiften att utgöra tillsynsorgan vid en tvångsförvaltning bör tillkomma länsstyrelsen.

10.2.2 Förfarande

Prövningen av frågorna enligt bostadsförvaltningslagen kan inte anses utgöra rättskipning i egentlig bemärkelse. Vid handläggningen i allmän domstol förordar utredningen därför att ärendelagen tillämpas på förfarandet.

Som redovisats ovan handlägger hyresnämnden i princip varje fråga enligt bostadsförvaltningslagen som rör tvångsförvaltning som ett nytt ärende. Eftersom de flesta frågor som rör förvaltningen har ett sakligt sett nära samband med det ursprungliga beslutet om tvångsförvaltning kan utredningen inte förorda en sådan handläggning vid tingsrätten. Olika förvaltningsfrågor kan också ha samband med varandra. T.ex. bör arvudet till förvaltaren fastställas med beaktande av det sätt på vilket han har fullföljt uppdraget (jfr prop. 1976/77:151 s. 106 f.). En handläggning i det ursprungliga ärendet av de frågor som rör förvaltningen, bör underlätta domstolens hantering av dessa, samtidigt som det för parterna på ett tydligt sätt bör framgå vilka handlingar som domstolen har tillgång till. Liksom i ett konkursärende bör samtliga frågor angående förvaltningen handläggas i det ursprungliga ärendet. Talan om klander av redovisning och inlösen av fastighet bör dock även fortsättningsvis handläggas vid fastighetsdomstol som särskilda mål. Även de frågor som kan uppkomma i anledning av ett beslut om förvaltningsåläggande bör handläggas på detta sätt.

10.2.3 Sammansättning

Utredningen anser att särskilda ledamöter bör kunna delta i samtliga ärenden som handläggs vid tingsrätten enligt samma grunder som föreslås för hyresärendena.

Eftersom en hyresgästorganisation kan vara sökande berörs i och för sig organisationsintressena i den angivna typen av ärenden. Fråga uppkommer därvid om särskilda ledamöter, av hänsyn till rätten till en opartisk rättegång, är förhindrade att delta när hyresgästorganisationen är sökande. I samband med propositionen om Bostadsdomstolens och hyresnämndernas sammansättning i vissa fall, m.m. (prop.1990/91:98) uttalade emellertid departementschefen att det bör vara möjligt för intresseledamöter med anknytning till en berörd hyresgästorganisation att delta i prövningen av ärendet, eftersom hyresvärdorganisationen och hyresgästorganisationen inte har ett gemensamt intresse som rubbar intressebalansen mellan intresseledamöterna i nämnden. Utredningen instämmer i det uttalandet.

En annan sak är att en särskild ledamot med anknytning till en hyresgästorganisation kan anses jävig på grund av de allmänna jävsreglerna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken, t.ex. när den särskilde ledamoten har ett styrelseuppdrag i den organisation som är part i målet.

10.2.4 Rättegångskostnader

Särskilda rättegångskostnadsregler finns i dag endast för förfarandet i Svea hovrätt.

Utredningen anser att det saknas anledning att ändra på den nuvarande regleringen av fördelningen av rättegångskostnaderna på annat sätt än att de regler om gäller i Svea hovrätt bör gälla i samtliga instanser.

När det gäller den lagtekniska utformningen är följande att anföra.

Enligt ärendelagen gäller att i ärende där enskilda är motparter till varandra får domstolen tillämpa 18 kap. rättegångsbalken. Rättegångskostnader kan således enligt ärendelagen inte dömas ut i ett ärende mellan en allmän part och en enskild, annat än om det för den ärendetyp det gäller finns särskilda regler. För det fall en kommun är motpart till fastighetsägaren blir således 18 kap. rättegångsbalken inte tillämpligt. För att bibehålla bestämmelsen om att kommunen kan åläggas att ersätta en vinnande fastighetsägare dennes rättegångskostnader föreslås en särregel motsvarande den nuvarande.

En hyresgästorganisation som uppträder som part i ett bostadsförvaltningsärende företräder enskilda intressen. Enligt ärendelagen är därmed rättegångsbalkens rättegångskostnadsregler tillämpliga i ett

sådant ärende. För att bibehålla den nuvarande regeln att fastighetsägaren, om hyresgästorganisationen förlorar, kan tillerkännas ersättning av allmänna medel, skall en särregel motsvarande den nuvarande införas.

I övrigt kan ärendelagens rättegångskostnadsbestämmelser tillämpas. Om således kommunen såsom motpart till fastighetsägaren vinner bifall till sin ansökan, gäller enligt ärendelagen att vardera parten står sin kostnad. Detta innebär att fastighetsägaren liksom i dag, inte behöver betala kommunen dess rättegångskostnad. Om i stället hyresgästorganisationen i motsvarande situation vinner bifall gäller enligt ärendelagen rättegångsbalkens bestämmelser, vilket innebär att fastighetsägaren likaledes som i dag kan förpliktas betala hyresgästorganisationen dess rättegångskostnad.

10.2.5 Överklagande

Enligt 34 § får hyresnämndens beslut enligt bostadsförvaltningslagen överklagas hos Svea hovrätt. I förarbetena till bestämmelsen (prop. 1976/77:151 s. 113) uttalar departementschefen att med beslut avses hyresnämndens avgörande av det ärende som det är fråga om samt att frågan huruvida andra beslut kan överklagas får prövas med tillämpning av 23 § andra stycket nämndlagen.

I 23 § andra stycket nämndlagen anges att talan får föras mot hyresnämnds beslut om nämnden avvisat en ansökan, avskrivit ett ärende, förordnat angående ersättning för någons medverkan, utdömt vite eller utlåtits sig i fråga om rättshjälp.

Till följd av den hantering som förekommer vid hyresnämnderna i dag kan i princip varje fråga enligt bostadsförvaltningslagen överklagas för sig enligt bestämmelsen i nuvarande 34 §. Med utgångspunkt i att frågorna vid tingsrätten skall handläggas i det ärende i vilket de uppkommit förordar utredningen, för att den möjlighet att överklaga ett beslut enligt bostadsförvaltningslagen som i dag gäller vid hyresnämnden skall bestå, att varje tingsrätts beslut i en fråga som enligt bostadsförvaltningslagen skall prövas av tingsrätten kan överklagas särskilt.

Enligt 31 § första stycket går ett beslut om tvångsförvaltning i verkställighet utan hinder av att överklagandetiden inte har gått ut. Bestämmelsen bör bestå.

En domstol som prövar ett överklagande får besluta om en åtgärd som innebär att verkställighet av avgörandet hindras (inhibition). Inhibition behövs endast om beslutet får verkställas genast. Bestämmelsen i 31 § första stycket bör enligt utredningen inte tolkas på det sättet att det utesluter inhibition (jfr t.ex. 20 kap. 8 § föräldrabalken och Fitger,

Lagen om domstolsärenden, 1996, s. 201). Om sålunda ett beslut om tvångsförvaltning överklagas till hovrätt har denna möjlighet att i avvaktan på en materiell prövning förordna om inhibition (26 § andra stycket ärendelagen).

10.2.6 Länsstyrelsens talerätt och möjligheten att överklaga länsstyrelsens beslut

Som redovisats ovan medför länsstyrelsens tillsynsskyldighet att länsstyrelsen, för att på ett tillfredsställande sätt kunna fullgöra sin uppgift, bör få tillfälle att yttra sig innan tingsrätten fattar beslut i frågor som rör förvaltningen.

Länsstyrelsen bör emellertid även ha möjlighet att i vissa frågor kunna särskilt påkalla rättens prövning. Sedan beslut om tvångsförvaltning meddelats kan i dag sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begära att en fråga som rör förvaltningen tas upp till prövning. Enligt utredningens uppfattning bör även länsstyrelsen ges en sådan rätt i fråga som kan sägas ha särskild betydelse för tillsynsskyldigheten. Detta innebär enligt utredningen att länsstyrelsen bör kunna begära att tingsrätten prövar en fråga som rör byte av förvaltare, föreskrifter för förvaltningen eller tiden för tvångsförvaltning.

Förvaltningslagen är i princip tillämplig på länsstyrelsens handläggning i tillsynsfrågor om inte någon annan lag eller förordning innehåller någon avvikande bestämmelse. Vad gäller frågan om överklagande av beslut som meddelats av länsstyrelsen gör utredningen följande bedömning.

Många av länsstyrelsens åtgärder och ställningstaganden vid utövandet av tillsynsskyldigheten är sådana att överklagande inte är tänkbar. Yttranden och framställningar till tingsrätten hör till denna kategori. När det gäller länsstyrelsens åtgärder i anledning av granskningen av förvaltarens redovisning kan dessa vara sådana att de i och för sig skulle kunna överklagas. Handläggningen av ett bostadsförvaltningsärende skulle emellertid bli onödigt betungande om överklagande mot skilda beslut av länsstyrelsen angående förvaltningen skulle tillåtas. Utredningen föreslår därför att beslut av länsstyrelsen i anledning av tillsynsskyldigheten inte skall få överklagas.

En annan fråga är om länsstyrelsen bör ges behörighet att överklaga beslut av tingsrätten.

Utredningen anser att länsstyrelsen i sin egenskap av tillsynsmyndighet måste ha möjlighet att överklaga sådana beslut av tingsrätten som kan ha betydelse för utövandet av tillsynen men även beslut i frågor där tillsynsorganet besitter särskilda kunskaper i det ämne som frågan

rör. Sålunda bör en särskild regel införas om att länsstyrelsen får överklaga tingsrättens beslut om utseende eller byte av förvaltare eller arvode till förvaltaren. Av samma skäl bör länsstyrelsen ha möjlighet att överklaga tingsrättens beslut i frågor som rör föreskrifter för förvaltningen eller tiden för förvaltningen.

10.2.7 Skyldighet att i vissa fall höra kommun

Som tidigare nämnts skall den kommun i vilken fastigheten är belägen beredas tillfälle att lämna förslag på förvaltare samt att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Eftersom utredningen föreslår att tillsynen över en tvångsförvaltning skall tillkomma länsstyrelsen kan behovet av kommunens yttrande i och för sig ifrågasättas. Med beaktande av att kommunen kan förpliktas att förskottera ett förvaltararvode (25 § andra stycket) anser utredningen emellertid att kommunen fortfarande bör höras innan tingsrätten utser en förvaltare. Samma omständighet medför vidare att kommunen även fortsättningsvis bör beredas tillfälle att yttra sig i arvodesfrågan innan beslut om personlig betalningsskyldighet för förvaltararvode meddelas. Särbestämmelser om detta bör införas i bostadsförvaltningslagen.

10.2.8 Klandertalan

Som redan nämnts kan fastighetsägaren i dag klandra förvaltarens redovisning vid fastighetsdomstol. Med hänsyn till önskemålen om en enhetlig instansordning och utredningens förslag om att hyresnämndsärendena skall föras över till tingsrätterna kan det ifrågasättas om inte även fastighetsägarens klandertalan bör handläggas vid tingsrätt i stället för vid fastighetsdomstol.

I samband med att regeringen föreslog att mål angående hyra och bostadsrätt skulle handläggas av samtliga tingsrätter (prop. 1990/91:32 om fastighetsdomstolar, m.m.) diskuterades även om handläggningen av mål om klander enligt bostadsförvaltningslagen skulle överföras till tingsrätterna. Några remissinstanser hade vid remissbehandlingen av den departementspromemoria (Ds 1989:40) som låg till grund för propositionen pekat på behovet av teknisk expertis i dessa mål. Eftersom fastighetsdomstolarna under alla omständigheter även fortsättningsvis skulle handlägga mål som tillhörde samma rättsområde - kommunen har möjlighet att vid fastighetsdomstolen under expropriationsliknande former lösa en fastighet som är ställd under tvångsförvaltning - ansåg

departementschefen att övervägande skäl talade för att mål om klander enligt bostadsförvaltningslagen även i fortsättningen borde handläggas vid fastighetsdomstolarna. Med hänsyn till det anförda finner utredningen inte skäl att föreslå ändringar beträffande klander av redovisningen.

10.2.9 Övriga frågor

Enligt nämndlagen gäller i dag en allmän regel om att nämnden skall handlägga ärende skyndsamt (26 §).

I många typer av mål och ärenden torde det föreligga ett behov av skyndsamt handläggning utan att det finns särskilda bestämmelser härom. Utredningen anser att det därför saknas skäl att särskilt för ärenden enligt bostadsförvaltningslagen införa en bestämmelse om att ärendet skall handläggas skyndsamt. Genom bestämmelser om förtursbehandling i instruktioner och arbetsordningar för domstolarna kan i stället kravet på skyndsamt tillgodoses.

Om *särskilda skäl* föreligger får hyresnämnden enligt 31 § andra stycket meddela interimistiskt beslut om tvångsförvaltning. I ärendelagen (26 §) finns en bestämmelse som stadgar att domstolen får vidta en säkerhetsåtgärd - enligt motiven främst åtgärder av den typ som anges i 15 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken - om åtgärden är av *synnerlig vikt*. Bestämmelsen i bostadsförvaltningslagen bör enligt utredningen bestå. Eftersom särbestämmelsen sålunda ger en mer vidsträckt möjlighet till ett interimistiskt beslut än ärendelagens regler, torde en konfliktsituation mellan reglerna inte uppstå (jfr Fitger, Lagen om domstolsärenden, 1996 s. 198).

Vad i övrigt anförs beträffande föreslagna särbestämmelser för ärenden enligt hyreslagen, är tillämpligt beträffande ärenden enligt bostadsförvaltningslagen.

11 Arrendetvisterna enligt jordabalken

11.1 Gällande rätt

11.1.1 Allmänt om arrende

Arrende är liksom hyra en form av nyttjanderätt till fast egendom och utmärks av att nyttjanderättshavaren har den upplåtna egendomen i sin besittning.

Gemensamt för jordabalkens olika arrendekategorier är att de avser upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag. Om syftet med upplåtelsen är att jorden skall användas till jordbruk föreligger *jordbruksarrende* (9 kap.). Om syftet i stället är att arrendatorn skall ha ett fritidshus eller annat enfamiljsbostadshus på det upplåtna området betecknas upplåtelseformen *bostadsarrende* (10 kap.). *Anläggningsarrende* (11 kap.) föreligger när syftet är att för förvärvsverksamhet äga byggnad på arrenderad mark. Föreligger en arrendeupplåtelse som inte kan inordnas under någon av de nämnda tre kategorierna, är arrendet ett *lägenhetsarrende*. Som exempel på den formen av arrende kan nämnas upplåtelse för upplagsplats eller fotbollsplan.

Jordabalkens regler om arrende är i regel tvingande. Lagen innehåller även dispositiva regler, som kan åsidosättas genom överenskommelse mellan parterna. En särställning inom kategorin tvingande regler intar de regler som kan upphävas genom överenskommelse och efter godkännande av arrendenämnden (dispens).

Avtal om arrende skall upprättas skriftligen. Muntligt avtal om arrende är ogiltigt utom vid lägenhetsarrende.

Beträffande arrendetiden innehåller jordabalken regler om både maximitid och minimitid. Vid samtliga arrenden utom lägenhetsarrende måste emellertid arrendetiden vara bestämd.

Angående arrendets upphörande gäller för lägenhetsarrende att möjligheterna till uppsägning regleras av avtalet. För övriga arrenden gäller att under löpande arrendetid kan jordägaren inte annat än i undantagsfall genom uppsägning få avtalet att upphöra. Undantagsfallen är uppräknade i jordabalken.

För jordbruksarrende gäller att en arrendator i vissa fall har rätt att, trots att avtalet är uppsagt av jordägaren och den bestämda tiden har

löpt ut, få tiden för upplåtelsen förlängd. För denna rättighet används beteckningen *besittningsskydd*. I jordabalken talas om rätt till förlängning. Om båda parter förhåller sig passiva inför utgången av en arrendeperiod förlängs upplåtelse tiden på grund av en regel om automatisk förlängning. Villkoren blir då oförändrade med den begränsning som framgår av 9 kap. 3 § andra stycket jordabalken. Om arrendatorn i rätt tid säger upp avtalet, upphör det att gälla vid den bestämda tidens slut. Ingen av parterna kan då kräva förlängning. Om avtalet sägs upp av jordägaren, anges i 9 kap. 8 § jordabalken gränserna för besittningsskyddets tillämplighet. Besittningsskyddet kan brytas av jordägaren endast i de situationer som är beskrivna i lagrummet. Ramen för bestämmande av arrendevillkoren vid en förlängningstvist anges i 9 kap. 9 § jordabalken.

En bostadsarrendator har besittningsskydd av i princip samma slag som en jordbruksarrendator.

Besittningsskyddet vid anläggningsarrende överensstämmer med besittningsskyddet enligt hyreslagen vid lokalhyra. En sådan arrendator kan sålunda inte kräva förlängning av avtalet, men kan i stället ha rätt till ersättning för den skada han lider på grund av att han måste flytta.

Vid lägenhetsarrende finns inte något besittningsskydd.

Enligt jordabalken är *substitution*, enligt huvudregeln, förbjuden, dvs. utbyte av arrendatorn får ske endast med samtycke av jordägaren. Det finns emellertid vissa i lagen närmare angivna undantag.

Avräkning är en procedur där parterna vid jordbruksarrende reglerar sina ekonomiska mellanhavanden för den gångna perioden. I första hand gäller det en avstämning av underhållsläget på arrendestället. Avräkning skall enligt huvudregeln företas när arrendatorn avträder. Den skall grundas på *syn* förrättad av särskilda synemän. Bestämmelsen är dispositiv. Syn skall företas vid avräkningsperiodens början och slut.

Synemännens huvudsakliga uppgift är att anteckna och värdera arrendeställets brister. En syn kan göras till föremål för klander vid fastighetsdomstol. Om synen inte klandras vinner den laga kraft. Det betyder att den utgör fullt bevis om arrendeställets skick och kan inte motbevisas. För att synen skall vara giltig krävs dock att den förrättas enligt lagens föreskrifter.

Behöriga att vara synemän är endast de som fått länsstyrelsens förordnande därtill. Om parterna inte kan enas om vilka som skall vara synemän, utses synemännen av fastighetsdomstolen.

Tvister enligt jordabalken vid arrendenämnden kan enligt nämndlagen uppdelas i huvudgrupperna förlängnings- och villkorstvister, frågor om dispenser, frågor om uppskov m.m., flyttningsersättning samt medlings- och skiljemannaförfarande. Vid fastighetsdomstolen handläggs

arrendetvister avseende bl.a. olika former av klandertalan, yrkande om förverkande och avhysning från arrendestället samt ersättningsfrågor.

Nedan följer en sammanställning över de mål och ärenden enligt jordabalken som arrendenämnden och fastighetsdomstolen handlägger. Dispenserna och den obligatoriska medlingen vid anläggningsarrende samt medlings- och skiljemannaförfarandet ingår inte i denna genomgång utan behandlas i avsnitt 12,14 och 17.

Paragrafhänvisningarna nedan avser jordabalken om inget annat anges.

11.1.2 Ärenden som arrendenämnden handlägger

Förlängnings- och villkorstvister

- *Jordbruksarrende*

Arrendatorns rätt till förlängning när jordägaren sagt upp avtalet framgår av 9 kap. 8 § medan förutsättningarna för bestämmande av villkoren vid förlängning anges i 9 kap. 9 §.

Den ordning som gäller för prövning av förlängnings- och villkorstvister vid jordbruksarrende framgår av 9 kap. 10 §. Tvisterna hänskjuts till arrendenämnden.

Det är den som gör uppsägningen eller påkallar villkorsändringen som också skall hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Enligt nämndlagen skall en ansökan i en tvist om förlängning innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängningen. Ansökan i en tvist om ändring av arrendevillkoren skall enligt samma lag innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs. Något hinder mot att senare åberopa nya omständigheter eller att begära annan ändring av villkoren än som angivits i ansökningen föreligger inte (se prop. 1983/84:136 s. 77). Mot bakgrund härav är en jordägare som hänskjutit en förlängningstvist oförhindrad att även efter fristens utgång ändra en talan om flyttning till att avse förlängning på ändrade villkor eller att framställa det senare som ett alternativt yrkande.

I en tvist där arrendatorn motsatt sig en uppsägning för avflyttning, har arrendenämnden att pröva och göra en avvägning av parternas motstående intressen på grundval av den besittningsbrytande grund som åberopas. Det är alltid jordägaren som har bevisbördan för att en besittningsbrytande grund föreligger.

För det fall en begäran om villkorsändring har hänskjutits till arrendenämnden, skall nämnden fastställa villkoren för det fortsatta arrendet enligt principerna i 9 kap. 9 §. Detsamma gäller om jordägaren sagt upp avtalet men inte får bifall till sitt yrkande om avflyttning utan avtalet blir förlängt. Vad avser arrendetiden skall förlängning ske för tid som

motsvarar den förutvarande arrendeperioden, om denna inte överstiger fem år och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid om detta av särskilda skäl är lämpligare.

Arrendevillkoren omfattar bl.a. arrendetiden och arrendeavgiften.

Vid förlängning av avtalet skall arrendeavgiften utgå med skäligt belopp och bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeaftalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Avkastningsförmågan är ett uttryck för det lönsamhetsutrymme som finns att fördela mellan ägare och arrendator. Avkastningsvärdering bygger på driftsekonomiska och företagsekonomiska beräkningar och kalkyler.

Processen i arrendenämnden är dispositiv och det är parternas yrkanden och åberopanden som anger processens ram och vilka faktiska förhållanden som är av betydelse vid prövningen av skälig avgift. Enligt nämndlagen får nämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga.

Twistefrågorna bör normalt vara avgjorda före den löpande arrendeperiodens utgång.

- *Bostadsarrende*

Bostadsarrendatorns rätt till förlängning och villkoren vid förlängning regleras i 10 kap. 5 § och 6 §.

I 10 kap. 6 a § finns bestämmelser om prövningen av en förlängnings- eller villkorstvist vid bostadsarrende. Lagrummet hänvisar till motsvarande bestämmelser i 9 kap. Prövningsförfarandet är likartat med förfarandet vid jordbruksarrende och en förlängnings- eller villkorstvist vid bostadsarrende hänskjuts sålunda till arrendenämnden.

- *Gemensamma bestämmelser*

Dom eller beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende och dom eller beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet (9 kap. 12 § andra och tredje styckena samt 10 kap. 6 a §).

För samtliga förlängningstvister gäller att part som är missnöjd med arrendenämndens beslut kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. Talan mot fastighetsdomstols dom får föras i hovrätten. Mot hovrättens dom får talan inte föras. Rättegångsbalkens regler om rättegångskostnad gäller vid fastighetsdomstol.

Den som inte godtar arrendenämndens beslut i en villkorstvist kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. En fastighetsdomstols dom avseende fastställande av villkor kan inte överklagas. Samma begränsning gäller för det fall villkoren i stället kommit under hovrättens prövning. I hovrätt kan frågan om fastställelse

av arrendevillkor uppkomma när hovrätten, med ändring av fastighetsdomstolens dom, bifaller arrendatorns talan om förlängning av upplåtelse tiden eller när hovrätten lämnar en sådan talan utan bifall men medger uppskov med avflyttning. Den begränsade prövningen har sin grund i att överprövningen av villkorstvister inte bör leda till en tidsutdräkt som kan vara besvärande för båda parter.

Uppskov

Frågor om uppskov kan uppkomma i en arrendetvist enligt jordabalken i följande fall.

- *9 kap. 12 b §*

Om jordägaren i en villkorstvist yrkar en större höjning av arrendeavgiften än vad arrendatorn medger, behöver arrendatorn inte ange någon alternativ avgift som han kan acceptera för det fortsatta arrendet. Om arrendenämndens beslut i avgiftsfrågan innebär att avgiften blir högre än vad arrendatorn anser sig kunna betala, ger lagrummet arrendatorn möjlighet att på visst sätt säga upp avtalet till upphörande. Arrendenämnden kan på begäran av såväl arrendatorn som jordägaren medge uppskov med det slutliga avträdet.

Om jordägarens talan om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla bifalls, får i domen eller beslutet enligt *9 kap. 13 §* skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

- *10 kap. 6 a §*

Lagrummet hänvisar till såväl *9 kap. 12 b §* som *13 §*. Arrendenämnden kan sålunda även vid bostadsarrende medge uppskov med avträdet på samma sätt som vid jordbruksarrende.

- *11 kap. 6 b §*

Arrendenämnden får vid anläggningsarrende medge uppskov med avträdet under skälig tid om arrendeförhållandet skall upphöra efter uppsägning. Medges uppskov, skall arrendenämnden fastställa skäliga arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande tills avflyttning sker.

- *Gemensamma bestämmelser*

Om en part inte godkänner arrendenämndens beslut i en uppskovsfråga får denne klandra beslutet vid fastighetsdomstol (8 kap. 31 §). Mot hovrätts dom får talan inte föras (8 kap. 33 §).

Flyttningsersättning vid jordbruksarrende (9 kap. 14 §)

Enligt lagrummet tillerkänns arrendatorn rätt att i vissa närmare angivna fall, få flyttningsersättning när förlängning av arrendeavtal inte kommer till stånd. Vid tvist fastställs flyttningsersättningen av arrendenämnden. Ersättningen skall bestämmas till ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. Om arrendatorns förlust uppgår till ett högre belopp skall jordägaren i stället i skälig omfattning ersätta förlusten. Högre belopp än tre års arrendeavgifter kan dock inte utgå. Om det av särskilda skäl är obilligt mot jordägaren skall han inte åläggas ersättningskyldighet. Så kan vara fallet om jordägaren erbjuder arrendatorn ett likvärdigt arrendeställe.

Frågan om flyttningsersättning kommer som regel att handläggas i samband med en tvist om förlängning. Det är emellertid inget som hindrar att ersättningsfrågan tas upp för sig, t.ex. om parterna är överens om att ingen förlängning skall ske. Utrymmet för flyttningsersättning enligt 9 kap. 14 § är begränsat till de fall som beskrivs i paragrafen.

En arrendenämnds beslut om flyttningsersättning kan i dag klandras vid fastighetsdomstol (8 kap. 31 §). Mot hovrätts dom i frågan får talan inte föras (8 kap. 33 §).

Frågor om byggnadsskyldighet m.m.

- *9 kap. 17 a § tredje stycket*

En jordägare är i förhållande till arrendatorn skyldig att göra sådana investeringar som åläggs honom av en myndighet, med vissa i lagrummet närmare angivna undantag. Frågan om jordägarens skyldighet i detta avseende prövas av arrendenämnden. Investeringskyldighet inträder endast om investeringen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället och arrendenämnden skall enligt nämndlagen inhämta yttrande från länsstyrelsen i denna fråga.

Om jordägaren inte fullgör ett arbete som åligger honom enligt förevarande paragraf, får arrendatorn utföra det på jordägarens bekostnad. Arrendenämnden skall dock dessförinnan, om arrendatorn begär det, fastställa en beräknad kostnad för arbetet. Sedan arbetet har full-

bordats är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet.

Bestämmelsen i förevarande paragraf tillkom år 1985 och utformades efter mönster av vad som redan gällde beträffande jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 18 §.

• *9 kap. 18 § tredje stycket*

Eftersom en arrendator har egendomen i sin besittning svarar han för vården och det löpande underhållet medan jordägaren svarar för de ny- och ombyggnader som, även vid en omsorgsfullt fullgjord underhållsskyldighet, ofrånkomligt måste utföras. Jordägarens byggnadsskyldighet kan av arrendatorn aktualiseras när som helst under arrendetiden. Kan jordägaren och arrendatorn enas om hur byggnadsfrågan skall lösas, kan de helt bortse från vad lagen stadgar. Vägrar jordägaren att bygga, kan arrendatorn, eller jordägaren, vända sig till arrendenämnden och begära ett beslut i byggnadsfrågan. Nämnden prövar då om det finns förutsättningar för byggnadsskyldighet enligt paragrafens första stycke. Byggnadsskyldighet för jordägaren föreligger nämligen endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Om arrendatorn särskilt begär det är nämnden också skyldig att bestämma en kostnadsram för arbetet.

Arrendenämnden har således enligt 9 kap. 18 § att pröva om det finns förutsättningar för byggnadsskyldighet samt ange en kostnadsram för det arbete som omfattas av byggnadsskyldigheten. Enligt nämndlagen skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen.

• *Gemensamma bestämmelser*

Part som är missnöjd med arrendenämndens beslut i angivna frågor kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. Mot fastighetsdomstols dom får talan inte föras (8 kap. 31 och 33 §§).

Det kan anmärkas att arrendatorns rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och skadestånd för den tid arrendestället är i bristfälligt skick prövas av fastighetsdomstol.

Ny täckdikning (9 kap. 21 § första stycket)

Enligt lagrummet har en arrendator rätt till ersättning för ny täckdikning om arrendenämnden funnit den behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket. Ersättningen är beroende av en föregående lönsamhetsprövning av arrendenämnden. En förutsättning för ett positivt beslut av nämnden torde vara att en täckdikningsplan föreligger. Vid ett sådant beslut har nämnden att tillse att planen inte

bara från rent teknisk synpunkt är riktigt gjord, utan också att den är motiverad från ekonomisk synpunkt. Arrendenämnden fastställer därvid beräknad kostnad för arbetet. Innan arrendenämnden beslutar i ärendet skall enligt nämndlagen yttrande från länsstyrelsen inhämtas.

I 9 kap. 21 § regleras även frågor angående annan grundförbättring, dvs. annan fristående förbättring av själva jorden än täckdikning. Som exempel på åtgärder kan nämnas stenröjning, stubbrytning, nyodling, igenfyllning av mangelgravar. Den ersättning som arrendatorn i ett dylikt fall kan vara berättigad till bestäms först vid en avträdesyn.

Missnöjd part kan klandra arrendenämndens beslut genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. Talan får inte föras mot fastighetsdomstolens dom (8 kap. 31 och 33 §§).

En framtida investering (9 kap. 21 a §) och dess betydelse vid överlåtelse (9 kap. 31 b §)

Om en frivillig uppgörelse mellan jordägaren och arrendatorn inte kan träffas beträffande en investering kan arrendenämnden på ansökan av arrendatorn lämna tillstånd till en framtida investering, som kan gälla allt som, om den hade utförts av jordägaren, skulle ha ingått i den fasta egendomen. En förutsättning för tillstånd är att investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt. Som en andra förutsättning gäller att arrendatorns intresse av den aktuella investeringen överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Det är parternas sak att förelägga utredning. Normalt kommer den att utgöras av ritningar, beskrivningar och ekonomiska kalkyler.

Innan beslut meddelas åligger det arrendenämnden att i enlighet med nämndlagen inhämta yttrande från länsstyrelsen.

För att en arrendator skall få överlåta arrenderätten sedan han utfört en sådan investering som avses i 9 kap. 21 a § gäller att investeringstillstånd från arrendenämnden skall föreligga och att jordägaren inte inom föreskriven tid förklarat sig villig att lösa investeringarna sedan han skriftligen erbjudits detta av arrendatorn. Därutöver krävs att den till vilken överlåtelsen sker skall ha sådana egenskaper att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Tvist om vem som skall anses som skäligen godtagbar avgörs av arrendenämnden.

Övriga frågor, t.ex. om lösningsskyldighet och villkor för inlösen skall prövas av fastighetsdomstolen. Jordägarens möjligheter att kompensera sig för inlösenkostnaderna säkerställs genom att han enligt 9 kap. 22 § har rätt att höja arrendeavgiften när han löst en investering.

Den som är missnöjd med arrendenämndens beslut kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. Mot fastighetsdomstols dom får talan inte föras (8 kap. 31 och 33 §§).

Överlåtelse av arrenderätten (9 kap. 31 § tredje stycket)

Det finns i 9 kap. 31 § ett antal undantag från huvudregeln om substitutionsförbud.

En villkorad substitutionsrätt finns vid långtidsarrende. Förutsättningarna anges i lagrummet. Uppkommer tvist, t.ex. om löseskillingens storlek eller om en föreslagen arrendator är godtagbar, får tvisten lösas enligt vanliga regler för arrendetvist, dvs. genom att talan väcks vid fastighetsdomstolen. Om arrenderätten har överlåtit, kan tvisten komma under fastighetsdomstolens bedömning som en förverkandetvist.

En i det närmaste motsvarande villkorad substitutionsrätt finns vid arrendatorns död.

Substitutionsrätt finns enligt paragrafens tredje stycke även till förmån för make eller barn. Bestämmelsen är tvingande till förmån för arrendatorn. Den är villkorad på så sätt att den dels bara gäller i fråga om ett arrendeställe som är ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, dels är beroende av tillstånd från arrendenämnden. Frågan om arrendestället är en lämplig brukningsenhet skall nämnden, enligt nämndlagen, avgöra med ledning av yttrande från länsstyrelsen. Om jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen skall tillstånd inte lämnas. Arrendenämnden har att göra en skälighetsbedömning.

Part som är missnöjd med arrendenämndens beslut kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. Mot hovrätts dom får talan inte föras (8 kap. 31 och 33 §§).

11.1.3 Arrendetvister som fastighetsdomstolen handlägger

Fastighetsdomstolen har behörighet att pröva dels sådana arrendetvister som inte enligt en uttrycklig författningsbestämmelse skall handläggas av arrendenämnden, dels sådana arrendetvister som genom klandertalan av arrendenämnds beslut kommer under domstolens prövning.

De arrendetvister som kan prövas av fastighetsdomstolen är huvudsakligen de nedan angivna.

Arrendetvister som handläggs vid fastighetsdomstol som första instans

Av 8 kap. 32 § framgår att fastighetsdomstol prövar de arrendetvister som det inte ankommer på arrendenämnden att pröva.

Fastighetsdomstol handlägger sålunda tvister om förverkande av arrenderätten och krav på betalning av arrendeavgiften. En jordbruksarrendators rätt till nedsättning av arrendeavgiften, rätt till ersättning för skada och rätt att säga upp avtalet i förtid prövas också av fastighetsdomstol.

För det fall jordägaren enligt avtal med arrendatorn helt eller delvis bekostat en investering på arrendestället och arrenderättens värde därigenom ökat, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften. Tvister om sådana avgiftshöjningar avgörs av fastighetsdomstol.

Om den ena arrendeparten inte uppfyller lagens eller kontraktets föreskrifter, har motparten i åtskilliga situationer rätt till ersättning. Arrendatorn har i vissa fall också rätt till ersättning när arrendestället förbättrats. Jordägarens eller arrendatorns rätt till ersättning förfaller enligt huvudregeln till betalning vid avträdet eller vid vissa regelbundet återkommande tidpunkter, vid vilka det är tänkt att parterna skall ordna upp sina ekonomiska mellanhavanden. Om den ena parten vägrar att medverka till avräkning, kan den andra parten få fordringsbeloppet fastställt i en rättegång vid fastighetsdomstol.

En syn förrättas av minst två synemän som är förtrogna med ortens jordbruksförhållanden. Behöriga att förrätta syn är endast personer som av länsstyrelsen förordnats att vara synemän. Det är jordägaren och arrendatorn som bestämmer om syn skall hållas och det är de som i första hand utser synemän. Om parterna inte kan enas om valet av synemän, kan båda eller en av dem vända sig till fastighetsdomstolen som då utser synemän. En sådan tvist handläggs enligt ärendelagen (jfr 8 kap. 32 § första stycket).

Om en arrendator överger arrendestället och lämnat det obrukat eller utan vård, får jordägaren genast återta det. Jordägaren har även rätt till ersättning för skada. Sådan skadeståndstalan förs vid fastighetsdomstol.

En anläggningsarrendator har inte rätt till förlängning av arrende-förhållandet, men om arrendatorn tillhör den krets som enligt 11 kap. 4 § har besittningsskydd kan han ha rätt till ersättning av jordägaren om upplåtelse-tiden inte förlängs. Frågan om sådan ersättningsskyldighet prövas av fastighetsdomstol.

Klandertalan

- *Klander såsom medel för överklagande*

Som tidigare redovisats kan arrendenämndens beslut i sak, utom vad gäller dispensavgöranden, överklagas på så sätt att part för klandertalan vid fastighetsdomstolen. Sålunda kan flertalet av de ovan redovisade tvisterna vid arrendenämnden komma under fastighetsdomstolens prövning.

- *Klander av syn*

Enligt ovan klandras även en syn förrättad enligt 9 kap. 24 § vid fastighetsdomstol. Klander av syn innebär att den part som är missnöjd instämmer motparten till fastighetsdomstolen och där yrkar att synen rättas. För en rättegång om klander av syn gäller allmänna processuella regler samt de särskilda regler i forumfrågan som gäller för arrendetvister. Därutöver är särskilt för en sådan klandertvist föreskrivet att synemännen är skyldiga att, om domstolen så påfordrar, avge skriftligt yttrande till domstolen. Det är inte möjligt att återförvisa synen till synemännen. Kärandens yrkande i en klanderrättegång innefattar typiskt sett inte yrkande om utfående av något penningbelopp utan att ett eller flera bristbelopp skall anses uppgå till visst belopp. Frågan om vilken part som med anledning av syn har att utge ersättning till motparten är beroende av utgången av avräkningen som i sin tur kan bli föremål för rättegång, dock inte i form av klander.

- *Klander av skiljedom*

En skiljedom kan i princip inte överklagas. Förutom sådana fall där en skiljedom är ogiltig, finns dock möjligheter att angripa en skiljedom genom klander. Sådan klandertalan är begränsad till vissa i lagen (1929:145) om skiljemän angivna situationer. Klander av skiljedom som meddelats av arrendenämnd i egenskap av skiljenämnd skall enligt 8 kap. 32 § första stycket upptas av fastighetsdomstol.

11.2 Överväganden

11.2.1 Förfarandelag

Utredningens förslag: Tvist om flyttning ersättning enligt 9 kap. 14 § skall handläggas enligt rättegångsbalken. Medling enligt 11 kap. 6 och 6 a §§ samt fristående medling och skiljeförfarande enligt 8 kap. 30 § skall avskaffas (jfr avsnitt 12 och 17). Länsstyrelsen skall handlägga dispensfrågor (jfr avsnitt 14). Övriga arrendeärenden enligt
--

jordabalken som arrendenämnden handlägger skall handläggas enligt ärendelagen.

Klanderförfarandet upphör. De tvister enligt jordabalken som fastighetsdomstolen för närvarande handlägger som första instans skall även fortsättningsvis handläggas enligt rättegångsbalken och, beträffande tvist om utseende av synemän m.m. enligt 9 kap. 24 §, enligt ärendelagen.

Allmänna utgångspunkter

Utredningen föreslår att den obligatoriska medlingen vid anläggningsarrende samt den fristående medlingen och skiljeförfarandet vid arrendenämnd inte skall bestå efter en integrering. Utredningens överväganden i anledning härav redovisas i avsnitt 12 och 17.

Utredningen föreslår vidare att de arrendeärenden som i dag handläggs av arrendenämnd bör handläggas av fastighetsdomstol förutom ärenden angående dispenser, som bör handläggas av länsstyrelsen (se avsnitt 2.3.3. och 14).

Förfarandet vid fastighetsdomstolen regleras i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål. Enligt 1 § andra stycket upptar fastighetsdomstolen mål eller ärende enligt vad som är föreskrivet i särskild lag eller annan författning. För rättegången i fastighetsmål gäller, enligt 2 §, i tillämpliga delar vad som är föreskrivet om allmän domstol i den mån annat inte följer av lagen om domstolar i fastighetsmål eller annan författning. Förutom regler om förfarandet innehåller lagen om domstolar i fastighetsmål bl.a. regler om fastighetsdomstolens sammansättning.

När det gäller val av den förfarandelag som utöver lagen om domstolar i fastighetsmål skall reglera förfarandet i en arrendetvist, har vad som sägs beträffande hyresärenden (avsnitt 3.2.1) relevans även för arrendeärendena. Utredningen anser sålunda att förlängnings- och villkorstvister, frågor om uppskov med avträdet och överlåtelse av arrenderätten skall handläggas enligt ärendelagen. Följande för arrenderätten specifika ärenden kräver ytterligare kommentarer.

Flyttningersättning vid jordbruksarrende

Det kan i en förlängningstvist uppkomma fråga om flyttningersättning. För handläggningen av förlängningstvister förordar utredningen att ärendelagen tillämpas. För att en fråga om flyttningersättning skall kunna handläggas gemensamt med förlängningsärendet måste samma förfarandelag tillämpas.

Detta talar för att ärendelagen skall tillämpas även vid handläggning av frågan om flyttningsersättning. Ersättningsfrågor i allmänhet handläggs emellertid regelmässigt enligt rättegångsbalken och det saknas enligt utredningen skäl att för ifrågavarande ersättningstvist frångå den principen. Med hänsyn härtill och till att tvister som skall handläggas enligt olika förfaranderegler trots allt kan handläggas samtidigt föreslår utredningen att tvister om flyttningsersättning handläggs enligt rättegångsbalken.

Frågor om byggnadsskyldighet

Vid en prövning enligt 9 kap. 17 a § tredje stycket och 18 § tredje stycket föreligger det visserligen en tvist och det är fråga om ett motpartsförhållande men det kan ändå inte anses röra sig om rättskipning i vedertagen bemärkelse. Det handlar i stället om att göra vissa jordbrukspolitiska överväganden beträffande ändamålsenligheten av en investering (Bäärnhielm Larsson, Arrendelagen, suppl. 14, 1998, s. 9:80) samt att i förväg fastställa en kostnadsram för det arbete som arrendatorn visar att han behöver utföra. Utredningen anser att ärendelagen är den lämpligaste förfarandelagen för dessa frågor.

Ny täckdikning

Markens produktionsförmåga är av jordbrukspolitisk betydelse och arrendatorns rätt till ersättning för ny täckdikning har således även ett allmänt intresse. Tvisterna har samma karaktär som tvister om byggnadsskyldighet och ett förfarande enligt ärendelagen torde därför vara mest lämpligt.

En framtida investering och dess betydelse vid överlåtelse

Prövningen innefattar en förhandsbedömning av om en investering är företagsekonomiskt försvarbar samt en intresseavvägning mellan jordägarens och arrendatorns enskilda intressen. I bakgrunden finns ett starkt allmänt intresse av konkurrenskraftiga jordbruk. Även när det gäller frågan om en förvärvares eventuella lämplighet, handlar det om en förhandsprövning. Förfarandena bör enligt utredningen regleras av ärendelagen.

Arrendetvisterna vid fastighetsdomstolen

Klanderförfarandet, såsom ett medel att överklaga arrendenämndens beslut, måste upphöra till följd av att arrendenämndernas tvister förs över till fastighetsdomstolarna.

Utredningen har att även pröva om de arrendetvister som fastighetsdomstolen i dag handlägger som första instans bör handläggas enligt en annan förfarandelag.

Med beaktande av de principiella skillnader som trots allt föreligger mellan rättegångsbalken och ärendelagen, saknar utredningen anledning föreslå att någon av de aktuella tvisterna skall handläggas enligt annan lag än som sker i dag.

De tvister som i dag förekommer vid fastighetsdomstol som första instans och som handläggs enligt lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål och rättegångsbalken bör sålunda enligt utredningen i fortsättning handläggas på samma sätt.

Beträffande de ärenden som i dag handläggs vid fastighetsdomstol enligt ärendelagen, dvs. frågor enligt 9 kap. 24 § om utseende av synemän m.m., gör utredningen följande bedömning. De arrendetvister som skall handläggas vid fastighetsdomstolen enligt ärendelagen bör hanteras enligt ett enhetligt och likartat förfarande. Sålunda bör de kompletterande förfaranderegler som utredningen föreslår för de nya arrendeärendena jämväl omfatta de ärenden angående arrende som redan i dag handläggs vid fastighetsdomstol.

Den lagtekniska utformningen

Förfaranderegler för arrendetvister enligt jordabalken finns i dag, förutom i nämndlagen och lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål, i 8 kap. jordabalken. Det är lämpligt att bestämmelser rörande forum, rättegångskostnader, överklagande och rättskraft införs i den materiella lagstiftningen. De i dessa avseenden nödvändiga bestämmelserna bör föras in i 8 kap. jordabalken. I lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål bör införas bestämmelser om domstolens sammansättning i arrendeärenden samt övriga bestämmelser rörande förfarandet i arrendeärenden i fastighetsdomstolen.

11.2.2 Forum

Utredningens förslag: Samtliga mål och ärenden angående arrende skall handläggas vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Beträffande överväganden angående forumfrågan i allmänhet hänvisas till vad som sägs beträffande forumfrågan i hyrestvister (se avsnitt 3.2.2).

Den forumregel som finns i 10 kap. 10 § rättegångsbalken gäller enligt samma lagrum inte för en arrendetvist. För sådana arrendetvister som inte ankommer på arrendenämnd att pröva gäller i dag enligt 8 kap. 32 § att de skall upptas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Det saknas enligt utredningen skäl att föreslå ändring av den bestämmelsen. För att uppnå enhetlighet och goda förutsättningar för en samtidig handläggning av skilda arrendetvister bör samma forumregler gälla vid en handläggning enligt såväl rättegångsbalken som ärendelagen. Den nuvarande forumregeln för de tvister som handläggs vid fastighetsdomstolen föreslås sålunda omfatta samtliga arrendetvister vid fastighetsdomstolen.

11.2.3 Sammansättning

Utredningens förslag: Intresseledamot skall vid fastighetsdomstol benämnas särskild ledamot.

Vid handläggning av en arrendetvist enligt ärendelagen (dvs. ett arrendeärende) består fastighetsdomstolen av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Om ärendet inte prövas i sak eller om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet får fastighetsdomstolen dock bestå av enbart en lagfaren domare.

För handläggning av övriga arrendetvister samt för handläggning enligt ärendelagen i hovrätt eller Högsta domstolen föreslås inga särbestämmelser.

Sammansättning i arrendetvister

Enligt 2 § nämndlagen består arrendenämnden av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter (intresseledamöter). Vid förberedande åtgärd och när fråga inte är om prövning i sak, kan arrendenämnden liksom

hyresnämnden bestå av ordföranden ensam. Samma sammansättning gäller om parterna samtycker till det eller om saken är uppenbar.

Intresseledamöterna utses efter förslag från sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om.

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

De arrendetvister som i dag förekommer vid fastighetsdomstol handläggs i en sammansättning bestående av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det (3 § andra stycket FDL). Vid handläggning i hovrätten får en teknisk ledamot ingå i rätten om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det (13 § FDL).

Av samma skäl som redovisas för intresseledamöternas deltagande i handläggningen av hyresnämndsärendena, med det tillägget att i arrendeärendena tillför dessa ledamöter viktig kompetens i jordbrukstekniska och företagsekonomiska frågor, bör intresseledamöter - eller särskilda ledamöter som utredningen förslår att de fortsättningsvis bör betecknas - delta i handläggningen av de arrendetvister som skall handläggas enligt ärendelagen. Enligt den nuvarande bestämmelsen i nämndlagen skall särskilda ledamöter inte delta i varje arrendetvist. En särbestämmelse om sammansättningen i ett ärende angående arrende bör ha samma innebörd som den nuvarande regeln i nämndlagen. En särregel motsvarande den som föreslås för hyresärendena är sålunda nödvändig även för de aktuella arrendeärendena. För de särskilda ledamöterna bör föreskrivas samma krav som i dag ställs på intresseledamöterna i arrendenämnden enligt 2 § första stycket nämndlagen, nämligen att den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på annat sätt skall ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållande och den andre vara jordbruksarrendator eller när det rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid handläggning enligt rättegångsbalken anser utredningen, på samma skäl som anförs beträffande hyrestvisterna, att särskilda ledamöter inte bör delta.

Eftersom det föreslås att tvister om flyttningsersättning skall handläggas enligt rättegångsbalken kommer de sammansättningsregler som i dag gäller för fastighetsmål att gälla för dessa tvister.

Enligt 3 § femte stycket lagen om domstolar i fastighetsmål gäller i dag att rätten är domför även om det inträffar förfall för en av ledamöterna. Om en särskild ledamot får förfall sedan ärendet inletts kan ärendet med hänsyn till den föreslagna sammansättningsregeln inte

avgöras av en lagfaren domare och en särskild ledamot. Ett sådant förfarande skulle rubba den intressebalans som skall finnas i rätten. En bestämmelse motsvarande den nuvarande i lagen om domstolar i fastighetsmål kan därför inte gälla i ärenden angående arrende. Rätten får i stället ta ställning till om det finns förutsättningar för att avgöra ärendet med enbart en lagfaren domare eller om en ny särskild ledamot skall kallas in.

Det kan anmärkas att den möjlighet som i dag finns att låta en teknisk ledamot ingå vid prövningen i fastighetsdomstolen av klandrade arrendeärenden kommer att upphöra enligt utredningens förslag. Utredningen anser att de särskilda ledamöternas deltagande i prövningen vid fastighetsdomstolen medför att det saknas behov av en teknisk ledamot i dessa ärenden. Den sammansättningsregel som i dag finns i 3 § andra stycket lagen om domstolar i fastighetsmål kommer sålunda att gälla endast för de arrendetvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken.

Tillsättningen av särskilda ledamöter m.m.

Enligt 3 § första stycket nämndlagen förordnar regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, för varje arrendenämnd ordförande och lämpligt antal andra ledamöter. För varje ledamot i arrendenämnden skall enligt 2 § fjärde stycket nämndlagen finnas en eller flera ersättare.

Innan annan ledamot än ordföranden förordnas skall sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag (3 § andra stycket nämndlagen).

Vad som för hyresärendena anförs beträffande Domstolsverkets förordnande av särskilda ledamöter samt behörighetskrav för domare enligt rättegångsbalken är relevant även för arrendeärendena.

För intresseledamot i arrendenämnden gäller att han skall vara svensk medborgare, att han inte får vara underårig och inte heller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

På sätt ovan redovisats för hyresärendena bör en särregel motsvarande den som föreslås för hyresärendena införas för särskild ledamot vid fastighetsdomstol. Sålunda bör gälla krav på konkursfrihet för den särskilde ledamoten. Genom ärendelagens hänvisning till rättegångsbalkens bestämmelser kommer de särskilda ledamöterna att vara skyldiga att enligt 4 kap. 11 § rättegångsbalken avlägga domared före tjänstgöringen vid domstol.

Jäv

Tvisterna på arrendeområdet berör inte organisationsintressena på samma sätt som tvisterna på hyresområdet gör. Organisationerna på arrendemarknaden har inte heller ställning av part i arrendeärenden. Sålunda är förhållandena i detta avseende något annorlunda än på hyresrättens område. Några regler utöver de allmänna jävsreglerna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken synes därför inte nödvändiga.

Av skäl som redovisas för hyresärendena bör förbudet för en särskild ledamot att uppträda som partsombud bestå.

Omröstning

En omröstningsregel motsvarande den som föreslås för hyresärendena krävs även för arrendeärendena när särskilda ledamöter deltar vid handläggningen.

11.2.4 Ansökan

Utredningens förslag: Ett arrendeärende som handläggs enligt ärendelagen skall inledas efter ansökan av part. En stämningsansökan enligt rättegångsbalken respektive en ansökan enligt ärendelagen skall ha det innehåll som denna balk respektive lag föreskriver.

På samma sätt som ett ärende enligt hyreslagen bör ett arrendeärende kunna inledas endast efter ansökan av part. Eftersom ärendelagen saknar bestämmelser om vem eller vilka som har rätt att inleda ett förfarande vid domstol, bör i den materiella lagstiftningen på arrenderättens område införas regler om detta.

En arrendetvist hänskjuts till nämnden genom en skriftlig ansökan som, liksom en ansökan vid hyresnämnden, skall innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet, tvistens beskaffenhet samt uppgifter beträffande parterna som har betydelse ur delgivningssynpunkt. Om parten har ombud skall dessutom vissa uppgifter om denne lämnas i ansökan. Därutöver gäller ytterligare krav för vissa särskilt angivna tvister.

För en *förlängningstvist* gäller att ansökan skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängningen. En ansökan i en *villkorstvist* skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

Beträffande vilka krav som ställs på en stämningsansökan och en ansökan enligt ärendelagen hänvisas till vad som sägs härom beträffande hyresärendena (se avsnitt 3.2.4).

De ytterligare krav som nämndlagen ställer på innehållet i en ansökan i vissa typer av ärenden anser utredningen uppfylls genom rättegångsbalkens och ärendelagens krav på en stämningsansökan och en ansökan. Någon särreglering beträffande innehållet i en parts ansökan till domstol torde därför inte vara nödvändig.

11.2.5 Sammanträde

Utredningens förslag: I de arrendetvister som handläggs enligt ärendelagen (arrendeärenden) skall fastighetsdomstolen hålla sammanträde. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak eller om det med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs.

För de arrendetvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken föreslås inte någon särregel om sammanträde.

Fastighetsdomstolen skall i arrendeärenden, om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter, verka för att parterna förlikas och, om parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning.

För jordabalkens arrendetvister i arrendenämnden gäller som huvudregel att nämnden skall hålla sammanträde. Sålunda är samma resonemang som redovisas för hyresärendena beträffande behovet av en särreglering om ett muntligt förfarande relevant även för arrendeärendena. Utredningen förordar sålunda att motsvarande särskilda förfaranderegler som föreslås för hyresärendena införs för arrendeärendena.

Vad som anförs angående förlikningsverksamheten i hyresärenden är tillämpligt även på arrendeärendena och en särregel motsvarande den som föreslås där bör införas även för arrendeärenden.

11.2.6 Bevisning

Utredningens förslag: I ett arrendeärende får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Den nuvarande bestämmelsen i nämndlagen om att länsstyrelsens yttrande skall inhämtas i vissa ärenden skall bestå. I övrigt skall bestämmelserna om bevisning i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål, rättegångsbalken och ärendelagen tillämpas på arrendeärendena. Sammanträde i ett arrendeärende kommer således att som huvudregel hållas vid syn på stället.

De synpunkter och förslag som redovisas beträffande bevisningen i ett hyresärende är relevanta även för arrendeärendena med följande tillägg.

I 17 § nämndlagen stadgas att nämnd eller den nämnd förordnar skall, om det finns anledning, besiktiga den fastighet som ärendet rör. Nämnd får också föranstalta om annan utredning. Enligt samma lagrum skall arrendenämnd vidare i ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21a, eller 31 § inhämta yttrande från länsstyrelsen. I ärende som avses i 9 kap. 9 § får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

Prövningen av arrendeärenden vid fastighetsdomstolen bör ha samma bedömningsunderlag som vid arrendenämnderna. Det föreslås att bestämmelser motsvarande de nuvarande i 17 § nämndlagen införs i 8 kap.

För att bibehålla huvudregeln enligt nämndlagen att besiktning av den aktuella fastigheten skall ske om det finns anledning till det samt för att uppnå ett enhetligt förfarande för samtliga arrendetvister, föreslår utredningen att den regel som i dag finns i 10 § lagen om domstolar i fastighetsmål bör gälla även för de nya ärendena angående arrende. Enligt den paragrafen hålls huvudförhandling vid syn på stället eller, om syn inte behövs, på plats som bestäms med hänsyn främst till att minsta möjliga kostnader uppstår.

11.2.7 Rättegångskostnader

Utredningens förslag: I samtliga mål och ärenden skall en ansökningsavgift tas ut. Parterna skall också betala kostnaderna för bevisningen.

I samtliga ärenden som avser jordbruksarrende eller bostadsarrende skall vardera parten svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. I ärende om uppskov med avträdet vid anläggningsarrende blir ärendelagens bestämmelser om rättegångskostnadernas fördelning tillämpliga.

I tvist om flyttningsersättning tillämpas rättegångsbalkens regler om rättegångskostnader.

Ansökningsavgift

Samma resonemang som förs beträffande hyresärendena är aktuellt även för arrendeärendena.

Ersättning till vittnen m.fl.

Av skäl som redovisas beträffande hyresärendena bör staten inte ersätta beviskostnader i arrendeärenden utöver vad som följer av bestämmelserna i 36 kap. 24 § rättegångsbalken. Någon särregel motsvarande den som finns i 19 § nämndlagen bör sålunda inte införas.

Ersättning för rättegångskostnader

Utöver vad som anförs i samband med övervägandena beträffande ersättning för rättegångskostnader i hyresärendena, kan för de nya ärendena angående arrende tilläggas följande.

I arrendenämnden står parterna sina kostnader. Om arrendenämndens avgörande klandras genom att talan väcks vid fastighetsdomstol blir rättegångsbalkens regler om rättegångskostnadernas fördelning tillämpliga.

Enligt utredningens direktiv bör den nuvarande ordningen, som innebär att parterna står för sina egna kostnader, bevaras. Utredningen anser att den nuvarande ordningen bör behållas såvitt avser ärenden angående jordbruksarrende och bostadsarrende och gälla i samtliga instanser. Av skäl som redovisas för ärendena enligt hyreslagen införas inte någon särskild rättegångskostnadsregel för ansökningsavgiften utan sökanden får stå den kostnaden. För att förhindra rättegångsmissbruk föreslås dock att bestämmelserna i 18 kap. 6 § rättegångsbalken skall tillämpas i de aktuella ärendena.

Till skillnad från jordbruksarrende och bostadsarrende avser anläggningsarrende ett rent kommersiellt avtalsförhållande. Några so-

ciala skyddshänsyn torde inte göra sig gällande vid den typen av arrendeavtal. Tvister angående anläggningsarrenden bör därför i rättegångskostnadshänseende inte behandlas annorlunda än andra tvister angående kommersiella förhållanden. Utredningen föreslår därför ingen särbestämmelse för ärenden angående anläggningsarrende, vilket får till följd att ärendelagens rättegångskostnadsregler blir tillämpliga. Enligt 32 § i den lagen får domstolen i ett ärende där enskilda är motparter till varandra med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken förplikta den ene parten att ersätta den andre parten för dennes kostnader.

Eftersom tvist om flyttningsersättning föreslås handläggas enligt rättegångsbalken bör rättegångsbalkens kostnadsregler tillämpas. Den förlorande parten skall sålunda som huvudregel ersätta den vinnande parten dennes kostnader.

11.2.8 Särskilt beslut

Utredningens förslag: I ett ärende angående jordbruks- eller bostadsarrende, som rör såväl frågan om förlängning av avtal som villkoren för sådan förlängning, skall möjligheten att meddela särskilt beslut i förlängningsfrågan bestå (jfr 13 § nämndlagen).

Beträffande hyresärendena anser utredningen att möjligheten att meddela särskilt beslut i ett ärende som rör såväl frågan om förlängning av avtal som villkoren för en sådan förlängning inte bör bestå.

Utredningens expert på arrende frågor har framfört att möjligheten att meddela särskilt beslut på arrenderättens område har mycket stor betydelse; villkoren vid jordbruksarrende är många gånger komplicerade och det är därför av stor betydelse för parterna att kunna få ett särskilt beslut i förlängningsdelen. Utredningen föreslår därför att den nuvarande bestämmelsen i 13 § nämndlagen skall bestå för ärenden angående jordbruks- eller bostadsarrende.

11.2.9 Omprövning av beslut

Utredningens förslag: Bestämmelserna i 34 och 35 §§ ärendelagen om omprövning av beslut skall tillämpas vid handläggning av arrendeärenden.

Under övervägandena beträffande hyresnämndsärendena redovisas bakgrunden till bestämmelserna om omprövning av beslut i förvalt-

ningslagen och ärendelagen (avsnitt 3.2.9). Eftersom en förutsättning för omprövning är att ändringen kan ske utan att det blir till nackdel för någon enskild part, torde omprövning av beslut i ärenden där ett motpartsförhållande föreligger inte kunna ske. Det får därför även för arrendeärendena antas bli sällsynt förekommande att ett beslut ändras genom omprövning.

11.2.10 Överklagande

Utredningens förslag: Samtliga beslut varigenom arrendeärenden avgörs och särskilt beslut om förlängning får överklagas till hovrätt. För vissa av ärendena införs i ledet hovrätt-Högsta domstolen regler om fullföljdsförbud med ventil. Beslut i övriga ärenden får överklagas även till Högsta domstolen.

Regler om prövningstillstånd införs för samtliga ärenden i ledet tingsrätt-hovrätt och gäller i ledet hovrätt-Högsta domstolen.

De arrendetvister som skall handläggas enligt rättegångsbalken följer den balkens överklaganderegler.

11.2.10.1 Fullföljdsförbud

De flesta beslut som arrendenämnden fattar kan överprövas. Fullföljdsförbud förekommer i dag vid arrendenämnden endast beträffande dispensärenden. Utredningen återkommer med förslag beträffande dessa ärenden i avsnitt 14.

Av samma skäl som redovisas mot fullföljdsförbud i hyresärenden anser utredningen att fullföljdsförbud inte bör förekomma i arrendeärenden.

Det bör även finnas möjlighet att överklaga ett särskilt beslut om förlängning.

11.2.10.2 Prövningstillstånd i hovrätt

Samma skäl som anförs för att införa prövningstillstånd i ledet tingsrätt-hovrätt för hyresärendena är tillämpliga på arrendeärendena. Sålunda föreslås att samtliga arrendeärenden som skall handläggas enligt ärendelagen bör vara underkastade regler om prövningstillstånd.

11.2.10.3 Handläggningen i hovrätten

Vissa av arrendenämndens beslut kan i dag genom möjligheten till klandertalan och överklagande av fastighetsdomstols dom prövas av hovrätt. Handläggningen i hovrätten följer då bestämmelserna i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål.

För samtliga arrendenämndsärenden utom tvist om flyttningsersättning föreslår utredningen en handläggning enligt ärendelagen. Ärendelagens bestämmelser är tillämpliga även vid en handläggning i hovrätten och Högsta domstolen.

I 50 kap. 23 § rättegångsbalken finns en bestämmelse om s.k. tilltrosbevisning. Underrättens avgörande får inte ändras om ett vittne, en sakkunnig eller en part under sanningsförsäkran hörts inför rätten eller syn på stället hållits och avgörandet även i hovrätten beror av tilltron till den bevisningen utan att beviset tas 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 underrätten antagit.

För de arrendenämndstvister som i dag efter klandertalan vid fastighetsdomstolen överprövas i hovrätten gäller rättegångsbalkens regler om tilltrosbevisning. Ärendelagen saknar bestämmelser om tilltrosbevisning. Av skäl som anförs för hyresärendena anser utredningen att en bestämmelse om tilltrosbevisning bör gälla för de arrendeärenden som skall överprövas i hovrätt.

För tvist om flyttningsersättning, som skall handläggas enligt rättegångsbalken, föreslås inte några särregler beträffande överprövningen.

Det kan beträffande förfarandet i hovrätten anmärkas att den möjlighet som i dag finns enligt 13 § andra stycket lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål att vid överprövningen av ett arrendemål låta en teknisk ledamot ingå i domstolen, kommer att gälla även för de arrendeärenden som föreslås handläggas enligt ärendelagen.

11.2.10.4 Överklagande till Högsta domstolen

Många arrendenämndstvister kan i dag endast prövas i två instanser; arrendenämnden samt efter klandertalan i fastighetsdomstolen. Några kan inte överklagas alls medan övriga kan prövas i tre instanser, nämligen arrendenämnden, fastighetsdomstolen och hovrätten. Arrendenämndstvister kan sålunda i dag inte prövas av Högsta domstolen.

Övervägandena rörande möjligheten att överklaga till Högsta domstolen har redovisats beträffande hyresärendena (se avsnitt 3.2.11). Det är angeläget jämväl på arrenderättens område att det finns en högsta instans som kan vara rättsbildande. För arrendeärendenas del föreslår

utredningen därför att de skall kunna överklagas till Högsta domstolen, med de regler om prövningstillstånd som i dag gäller för mål och ärenden som får överklagas till Högsta domstolen.

För vissa hyresärenden har föreslagits fullföljdsförbud med ventil (avsnitt 3.2.10.4). För arrendeärendenas del är ett krav på ett snabbt avgörande särskilt framträdande i ett uppskovsärende, eftersom en fråga om uppskov bör ha avgjorts före avtalstidens utgång. Samma regel om fullföljdsförbud med ventil som föreslagits för vissa hyresärenden bör därför införas för uppskovsärendena. Vidare anser utredningen att frågor om byggnadsskyldighet, ny täckdikning och framtida investering - som för närvarande inte får överklagas till hovrätt - bör omfattas av fullföljdsförbud med ventil.

För förfarandet i Högsta domstolen föreslås också en bestämmelse om s.k. tilltrosbevisning motsvarande 55 kap. 14 § rättegångsbalken.

11.2.11 Rättskraft

Utredningens förslag: De ärenden som handläggs enligt ärendelagen skall vinna rättskraft i samma utsträckning som vid arrendenämnden.

Beträffande rättskraften hos beslut av arrendenämnden stadgar nämndlagen för ärenden angående arrende enligt jordabalken att sedan klandertid eller besvärstid gått ut äger arrendenämndens beslut rättskraft om därigenom fråga som avses i följande tvister avgjorts, nämligen tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende och bostadsarrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § 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 § ankommer på arrendenämnden (22 § nämndlagen).

Som framgår av vad som anförs beträffande ärenden enligt hyreslagen har frågorna om rättskraft lämnats utanför ärendelagen. Bestämmelser om rättskraft motsvarande de nuvarande i nämndlagen bör därför införas för de frågor som skall handläggas enligt ärendelagen.

Dom rörande flyttningsersättning kommer att omfattas av rättskraftsregeln i 17 kap. 11 § rättegångsbalken.

12 Förfarandet vid uppsägning av ett avtal om anläggningsarrende

12.1 Gällande rätt

12.1.1 Allmänt

En anläggningsarrendators besittningsskydd har - liksom lokalhyresgästens - konstruerats som ett indirekt besittningsskydd vilket innebär dels en automatisk förlängning vid utebliven uppsägning, dels en rätt till skadestånd i vissa fall om avtalet inte förlängs. Anläggningsarrendatorn har till skillnad från jordbruks- eller bostadsarrendatorn således inte någon rätt att tvinga fram en förlängning av arrendetiden. Bestämmelserna om anläggningsarrendatorns besittningsskydd är dispositiva och kan avtalas bort.

Anläggningsarrendatorns besittningsskydd har utformats i nära överensstämmelse med motsvarande regler för lokalhyresgäster. Sålunda förekommer en s.k. obligatorisk medling. Vid ett förfarande vid domstol torde även den medlingen böra upphöra. Det kan även i övrigt finnas skäl att föreslå motsvarande ändringar som på lokalhyressidan.

Om inte annat anges avser paragrafhänvisningarna 11 kap. jordabalken.

12.1.2 Förfarandet vid uppsägning

Bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet framgår av 4 §. I 5 § anges de olika situationer i vilka en jordägare, utan att bli skyldig att ersätta arrendatorn dennes förlust, kan vägra att förlänga arrendeförhållandet, dvs. har en befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Tvist om ersättning med anledning av obefogad uppsägning prövas av fastighetsdomstol. Innan arrendatorn får väcka talan vid domstolen om ersättning måste han hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling. Om uppgörelse inte nås med jordägaren, får anläggnings-

arrendatorn flytta och hålla sig till sin ersättningsrätt. Nämnden kan inte fastställa arrendeavgift eller andra villkor för ett fortsatt arrende.

I 6 § regleras förfarandet när *jordägaren* inom den ram som anges i 5 § vill säga upp ett avtal om anläggningsarrende. Bestämmelsen överensstämmer i sak helt med vad 12 kap. 58 § jordabalken föreskriver för motsvarande fall vid lokalhyra. Uppsägningen måste sålunda innehålla ett avflytningsmeddelande med den innebörden att arrendatorn, om han inte går med på att lämna arrendestället utan att få viss i lag angiven ersättning, måste inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Enligt 6 a § skall en *arrendator*, om han har sagt upp avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren. En uppsägning enligt angivet lagrum kan leda till att arrendatorn måste flytta. Detta inträffar om parterna inte kommer överens om förlängning av avtalet. Arrendatorn får då nöja sig med möjligheten att få ersättning enligt 5 §. Om arrendatorn underlåter att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den angivna tiden eller om han, före arrendetidens utgång, återkallar ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Arrendatorn kan således förta verkan av sin egen uppsägning. Återkallelsen medför att förlängning sker på oförändrade villkor. I 6 a § tredje stycket ges bestämmelser om det fortsatta förfarandet sedan arrendatorn hänskjutit tvisten till medling. Nämnden skall då förelägga jordägaren att uppge de villkor som denne uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Verkan av att jordägaren inte iakttar föreläggandet är att avtalet skall anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren, om avtalet inte är uppsagt enligt 5 § första stycket.

Liksom vid det särskilda medlingsförfarandet skall arrendenämnden klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. På begäran av jordägaren eller arrendatorn skall arrendenämnden, enligt 12 a § andra stycket nämndlagen, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 5 a § första stycket kan antas betinga på öppna marknaden.

Enligt 5 a § andra stycket får arrendenämndens yttrande enligt ovan frångås i en tvist om ersättning enligt 5 § endast om det visas eller eljest är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden angett.

Arrendenämnden kan enligt 6 b § medge skäligt uppskov med avträdet om förlängning inte kommer till stånd.

12.2 Överväganden

Utredningens förslag: Den s.k. obligatoriska medlingen enligt 6 och 6 a §§ avskaffas. Vidare tas möjligheten till yttrande enligt 12 a § nämndlagen bort.

Parterna får på egen hand reglera villkoren för sina arrendeförhållanden. Endast om parterna är i behov av någon form av beslut, t.ex. vid uppskov med avträde, skall de kunna vända sig till domstol.

Jordägarens uppsägning skall innehålla underrättelse om de villkor som han kräver för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall också innehålla information om en arrendators rätt till ersättning enligt 5 § och rätt till uppskov med avträde enligt 6 b §. Om uppsägningen inte har detta innehåll är den utan verkan.

Arrendatorns uppsägning för villkorsändring skall innehålla underrättelse om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om uppsägningen inte har detta innehåll är den utan verkan.

Arrendatorn har, vid uppsägning för villkorsändring, rätt att inom fyra månader från uppsägningen eller, om arrendetiden är kortare än fyra månader, innan arrendetiden löpt ut, förta verkan av uppsägningen genom att meddela jordägaren att arrendeförhållandet skall förlängas på oförändrade villkor. Jordägaren och arrendatorn får också avtala om att arrendatorn under längre tid än som nu angetts kan förta verkan av uppsägningen.

Om jordägaren sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor får han innan arrendetiden löpt ut inte vägra förlängning eller för förlängning kräva villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Om arrendatorn sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor får jordägaren - om jordägaren inte också har sagt upp avtalet - under samma tid som arrendatorn kan förta verkan av uppsägningen inte vägra förlängning eller för förlängning kräva villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad som följer av det uppsagda avtalet. Om jordägaren i något av dessa fall vägrar förlängning eller för förlängning kräver oförmånligare villkor blir han ersättningsskyldig.

Eftersom i princip samma överväganden ligger till grund för bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet vid anläggningsarrende som för motsvarande bestämmelser vid lokalhyra, har lagregleringen för anläggningsarrende och lokalhyra erhållit i stort sett samma utformning.

Det finns emellertid vissa skiljaktigheter i sak mellan lagstiftningen för anläggningsarrendatorer och den för lokalhyresgäster.

Såväl 12 kap. 58 a § jordabalken som 6 a § infördes år 1974 (prop. 1973:23). Enligt lagrummen skulle, om en lokalhyresgäst eller arrendator sagt upp ett avtal och begärt villkorsändring, tvist hänskjutas till nämnd för medling. Som redovisas i avsnittet om förfarandet vid uppsägning av ett lokalhyresavtal gjordes medlingsförfarandet vid lokalhyra effektivare genom en ändring år 1979. På arrendeområdet infördes motsvarande ändring år 1984 (prop. 1983/84:136). Genom en ny lagändring år 1989 (prop. 1987/88:146) fick *tredje stycket* i 12 kap. 58 a § jordabalken ett nytt innehåll. På grund av den ändringen skall en lokalhyresgäst alltid ha rätt till ersättning om hyresvärden under medling, som föranletts av enbart hyresgästens uppsägning, vägrar förlängning eller kräver ändrade villkor som är oförmånligare för hyresgästen och förlängning av hyresförhållandet inte kommer till stånd. Syftet med ändringen var att stärka hyresgästens ställning och göra parterna mer jämställda vid förhandling och medling. En hyresvärd som har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet eller som vill få till stånd nya hyresvillkor, har möjlighet att själv säga upp avtalet. Gör han inte det, får han anses acceptera förlängning på oförändrade villkor. Hyresvärden ansågs på grund härav böra vara bunden av villkoren i det gamla avtalet.

Motsvarande ändringar genomfördes inte i reglerna om anläggningsarrende. Enligt 6 a § tredje stycket gäller alltjämt att arrendenämnden, om arrendatorn fullgjort sina åligganden enligt lagrummet, skall förelägga jordägaren att uppge de villkor som han kräver för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Jordägaren är, även om han inte själv sagt upp avtalet, oförhindrad att kräva högre arrendeavgift eller annat för arrendatorn oförmånligare villkor än vad som gäller enligt det uppsagda avtalet eller att helt vägra förlängning. Om jordägaren inte följer arrendenämndens föreläggande, skall arrendeavtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren.

Utredningen anser att man - liksom på lokalhyressidan - bör kunna utgå från att jordägaren är beredd att förlänga arrendeförhållandet på oförändrade villkor om han inte själv sagt upp avtalet. På samma sätt och av samma skäl som angetts för lokalhyresgäster vid ändringarna år 1989 bör därför även anläggningsarrendatorer tillerkännas rätt till ersättning om jordägaren, när denne inte själv sagt upp avtalet, vägrar förlängning eller kräver ändrade villkor som är oförmånligare för arrendatorn.

En annan skillnad mellan reglerna om lokalhyra och anläggningsarrende är under hur lång tid som en lokalhyresgäst respektive en arrendator kan förta verkan av en uppsägning för villkorsändring; uppsägningstiden är nämligen olika lång - nio månader för lokalhyra och sex månader för anläggningsarrende (jfr 11:3 och 12:4 JB). Vid lokalhyra

anser utredningen att en lokalhyresgäst inte skall kunna förta verkan av en uppsägning för villkorsändring som han har gjort under hela den återstående hyrestiden utan endast under sex månader (med möjlighet att avtala om längre tid). Inte heller vid anläggningsarrende bör nyttjanderättshavaren under hela den återstående arrendetiden kunna förta verkan av en uppsägning för villkorsändring. Utredningen förordar att så skall kunna ske under endast fyra månader från uppsägningen och att det skall finnas en möjlighet att avtala om längre tid.

Vad som i övrigt anförs i det föregående om lokalhyresgästers uppsägning för villkorsändring (avsnitt 4) äger motsvarande tillämpning vid anläggningsarrende. Motsvarande regler som för förfarandet vid uppsägning av ett lokalhyresavtal föreslås för förfarandet vid uppsägning av ett avtal om anläggningsarrende.

13 Lagen (1957:390) om fiskearrenden

13.1 Gällande rätt

13.1.1 Inledning

Vid upplåtelse av fiskerätt mot vederlag där upplåtelsens ändamål är yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning tillämpas lagen (1957:390) om fiskearrenden. Regleringen påminner om vad som gäller vid jordbruksarrende. Fiskearrendatorn har således ett direkt besittningsskydd.

De ärenden som arrendenämnden handlägger enligt förevarande lag är följande.

13.1.2 Ärendena vid arrendenämnden

Förlängnings- och villkorstvist enligt 5 §

I lagrummet finns bestämmelser om arrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtalet. Lagrummet reglerar även prövningen av förlängnings- och villkorstvister vid fiskearrende och hänvisning görs till bestämmelser i 9 kap. och 10 kap. jordabalken. Bestämmelserna har sin förebild i förfarandet avseende jordbruksarrende. En eventuell tvist hänskjuts till arrendenämnden.

Part som är missnöjd med arrendenämndens beslut i en förlängningstvist kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. Talan mot fastighetsdomstols dom får föras i hovrätten. Mot hovrättens dom får talan inte föras. Rättegångsbalkens regler om rättegångskostnad gäller vid fastighetsdomstolen.

Den som inte godtar arrendenämndens beslut i en villkorstvist kan klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol. En fastighetsdomstols dom avseende fastställande av villkor kan inte överklagas. I hovrätt kan frågan om fastställelse av arrendevillkor uppkomma när hovrätten bifaller arrendatorns talan om förlängning av upplåtelse tiden men fastighetsdomstolen ogillat samma talan. För det fall

frågan om fastställande av villkoren på ett sådant sätt kommit under hovrättens prövning gäller att talan inte får föras mot hovrättens dom.

Uppskov enligt 5 §

Det angivna lagrummet hänvisar till 9 kap. 12 b § och 13 § jordabalken och sålunda gäller vid fiskearrende att arrendenämnd kan medge uppskov med avträdet på samma sätt som vid jordbruksarrende.

Om en part inte godtar arrendenämndens beslut i en uppskofsfråga får denne klandra beslutet (16 §). Mot hovrätts dom får talan inte föras (18 §).

Övriga frågor

Arrendenämnd kan bevilja dispens från lagens tvingande bestämmelser. En genomgång av dispensärendena och utredningens förslag beträffande hanteringen av dessa redovisas i avsnitt 14.

Tvist om fiskearrende som inte ankommer på arrendenämnd att pröva skall upptas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Fråga är därvid om samma typ av tvister som förekommer vid arrenden enligt jordabalken, dvs. bl.a. förverkandetvist och skadeståndstalan.

13.2 Överväganden

Utredningens förslag: Förlägnings- och villkorsärenden samt ärenden om uppskov med avträdet skall vid fastighetsdomstolen handläggas enligt ärendelagen. För ärendena införs - liksom för arrendeärendena enligt jordabalken - särskilda bestämmelser om forum, sammansättning, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, rättegångskostnad, prövningstillstånd, tilltrosbevisning, fullföljdsförbud med ventil och rättskraft.

Reglerna om fiskearrende är utformade med lagstiftningen om jordbruksarrende som förebild. Lagstiftningstekniken är i huvudsak densamma. Övervägande skäl talar sålunda för att samma förfaranderegler som beskrivits för jordbruksarrende bör gälla även för fiskearrende. Det kan ifrågasättas om de rättegångskostnadsregler som förslås för ärenden avseende jordbruksarrende skall vara tillämpliga även vid fiskearrenden.

Eftersom jordabalkens regler om direkt besittningsskydd för en jordbruksarrendator gäller även för en fiskearrendator har utredningen stannat för att samma rättegångskostnadsregler bör gälla för de båda arrendeformerna. Utredningen föreslår därför att arrendenämndsärendena angående fiskearrende skall handläggas enligt ärendelagen och att motsvarande särskilda förfaranderegler som föreslås för ärenden angående jordbruksarrende skall införas.

14 Dispensreglerna i arrendelagstiftningen

14.1 Gällande rätt

14.1.1 Allmänt

Av 8 kap. 2 § första stycket jordabalken framgår att arrendebestämmelserna är tvingande till arrendatorns förmån, om inte annat anges. Motsvarande bestämmelse finns i 1 § tredje stycket lagen (1957:390) om fiskearrenden. Sålunda har parterna i vissa fall getts full frihet att träffa överenskommelse i strid med en lagbestämmelse medan i andra fall avtalsfriheten begränsats genom att förbehåll, som strider mot en arrendebestämmelse, endast gäller om det godkänts av arrendenämnden. Förbudet mot förbehåll gäller överenskommelser som är till arrendatorns nackdel. Ett förbehåll till arrendatorns fördel är däremot bindande för såväl jordägaren som arrendatorn. Vissa bestämmelser är tvingande mot båda parterna.

Arrendenämnden kan meddela dispens från tvingande bestämmelser beträffande upplåtelseformerna jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och fiskearrende.

Dispens kan lämnas endast i de fall som lagen särskilt anger.

Om parterna kommer överens om en avvikelse från en tvingande regel, skall de i avtalet särskilt ange att dispens får sökas. Saknas ett sådant förbehåll kan arrendenämnden inte medge dispens och avtalet kommer i stället att gälla enligt de tvingande lagreglerna.

Avslår arrendenämnden en ansökan om dispens, förfaller hela avtalet om parterna inte har kommit överens om annat. Motivet till denna regel är att en vägrad dispens normalt innebär en väsentlig rubbning av de förutsättningar under vilka avtalet har tillkommit.

Arrendenämnden prövar fråga om godkännande av förbehåll och villkor efter en ansökan som skall vara skriftlig. Till ansökan måste fogas arrendekontraktet som skall vara undertecknat av parterna. I ansökan bör anges vilka bestämmelser i arrendekontraktet som skall godkännas samt skälen för att arrendenämnden skall ge sitt godkännande.

För att arrendenämnden skall kunna pröva en ansökan skall den ha kommit in till nämnden inom en månad efter det att avtalet ingicks. Enligt nämndlagen skall arrendenämnden kalla sökanden eller annan som ärendet berör att inställa sig inför nämnden om det inte kan anses obehövt.

Arrendenämndens godkännande ges om de formella förutsättningarna föreligger och sökanden redovisat sakliga skäl för ansökan.

Ett beslut i ett dispensärende kan enligt 8 kap. 31 § andra stycket jordabalken och 16 § lagen om fiskearrenden inte klandras.

Enligt Domstolsverkets statistik uppgick år 1997 antalet dispenser till 271 av arrendenämndernas sammanlagt 1 509 ärenden. Dispenserna fördelade sig på nämnder och arrenderättsligt område enligt följande.

Nämnd	Jordbruks- arrende	Bostads- arrende	Anläggn. arrende	Fiske- arrende
Stockholm	30	33	2	
Västerås	11		1	
Örebro	35		1	
Linköping	18	1		
Jönköping	19	1		
Växjö	11			
Malmö	40			
Göteborg	17	7	4	
Sundsvall	1			1
Gävle	1			
Umeå		17		
Luleå	1	15		4
Summa	184	74	8	5

14.1.2 De olika dispensituationerna

Förbehåll om kortare avtalstid än fem år

(9 kap. 2 § andra stycket JB, 10 kap. 2 § JB och 3 § första stycket lagen (1957:390) om fiskearrenden)

Om jordbruksarrende för viss tid omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrende) skall arrendetiden vara minst fem år. Vid upplåtelse av bostadsarrende skall arrendetiden också vara minst fem år och vid upplåtelse av fiske är den som huvudregel fem år. Ett förbehåll om kortare minimitid än vad lagen anger kan bli giltigt om arrendenämnden lämnar dispens.

Förbehåll om återtagande av hela eller delar av arrendestället

(9 kap. 2 § tredje stycket JB, 10 kap. 2 § JB, 11 kap. 2 § JB och 6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden)

I och med att lagen kräver att upplåtelsen skall avse bestämd tid, kan det inte medges att avtalet fritt kan uppsägas av jordägaren under löpande arrendetid. I lagen föreskivs därför att jordägaren får säga upp avtalet endast i vissa särskilt angivna situationer. Om kontraktet innehåller andra grunder för jordägarens rätt att i förtid säga upp avtalet eller återta jorden, stadgas i 9 kap. 2 § tredje stycket jordabalken att sådana grunder är giltiga mot arrendatorn endast om arrendenämnden lämnat dispens.

Lagen ger inga närmare anvisningar om när ett sådant godkännande skall lämnas. Klart är att nämnden har en relativt fri prövningsrätt och att varje förbehåll inte godkänns.

I Domstolsverkets handbok för hyresnämnd och arrendenämnd (maj 1993) anges att det bör framgå av avtalet för vilket ändamål jordägaren skall använda den återtagna marken eller vilka ekonomiska skyldigheter jordägaren har med anledning av återtagandet. Vidare bör, i arrendatorns intresse, framgå av avtalet att jordägaren är skyldig att varsla arrendatorn viss tid före återtagandet. Den omständigheten att de ekonomiska grunderna för avvecklingen har angetts i kontraktet, att syftet med den ändrade markanvändningen har preciserats i kontraktet eller att det som skall avstås är en endast mindre del av arrendestället gör att sannolikheten för ett godkännande ökar (se Bäärnhjelm - Larsson, Arrendelagen, s. 9:11, suppl. 14, 1998).

På samma sätt gäller för bostadsarrende att om kontraktet innehåller andra grunder för jordägarens rätt att i förtid säga upp avtalet eller återta jorden än de lagen anger blir sådana grunder gällande mot arrendatorn endast om arrendenämnden lämnat dispens.

En arrendeupplåtelse för förvärvsverksamhet, dvs. ett anläggningsarrende, kan göras för den tid som parterna bestämmer med iakttagande av bestämmelsen i 7 kap. 5 § jordabalken om maximitid. Tiden måste dock vara bestämd. En viktig del av en arrendators besittningsskydd är att han direkt av lagen kan se i vilka situationer arrendet kan upphöra före den avtalade arrendetidens utgång. Sålunda anges i 11 kap. 2 § jordabalken att förbehåll om rätt för jordägaren att i andra fall än som anges i lagen återta arrendestället före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Även förbehåll om rätt för fastighetens ägare vid fiskearrende att i annat fall än som anges i lag eller annan författning återta fisket eller del

därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

Förbehåll om undantag från uppsägningskyldigheten, kortare uppsägningstider och kortare tid för förlängning av avtalet än lagen anger

(9 kap. 3 § tredje stycket JB, 10 kap. 3 § tredje stycket JB och 4 § tredje stycket lagen (1957:390) om fiskearrenden)

I 9 kap. 3 § jordabalken finns bestämmelser om automatisk förlängning. Sådan förlängning av ett arrendeavtal sker enligt lagrummet vid alla slags jordbruksarrenden som ingåtts för viss tid om minst ett år. Den automatiska förlängningen innebär att tiden för upplåtelsen förlängs om inte avtalet sägs upp av någon av kontrahenterna. Vissa undantag finns och bl.a. kan rätten till förlängning avtalas bort. Arrendenämnden måste lämna dispens från skyldigheten att säga upp avtalet och godkänna sådant förbehåll om uppsägningstid och tiden för förlängning av avtalet som strider mot lagen.

Motsvarande bestämmelse finns för bostadsarrende.

Även för fiskearrenden gäller att vissa i lagen angivna förbehåll beträffande uppsägning för avtalets upphörande eller för villkorsändring och som strider mot lagen, gäller mot arrendatorn om de godkänts av arrendenämnden.

Förbehåll om att arrenderätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning

(9 kap. 7 § andra stycket JB, 10 kap. 4 § andra stycket JB och 5 § fjärde stycket lagen (1957:390) om fiskearrenden)

Parterna kan vid jordbruks-, bostads- och fiskearrende bestämma att besittningsskydd inte skall föreligga. Ett sådant förbehåll blir giltigt om det företetts för arrendenämnden och denna lämnat dispens från besittningsskyddet. Lagen ger inga närmare anvisningar om när dispens skall lämnas eller avslås.

Bäärnhelm-Larsson (a.a. s. 9:19) har ansett att det ligger i sakens natur att det måste föreligga särskilda omständigheter för att dispens skall lämnas; är det redan vid avtalets tillkomst klart att marken efter arrendetidens slut skall användas för en motorväg, får detta anses utgöra dispensskäl.

Förbehåll som strider mot jordabalkens krav på arrendeställets bostäders tillträdesskick

(9 kap. 17 § fjärde stycket JB)

I paragrafen anges vissa krav på arrendeställets bostäders skick vid arrendatorns tillträde. Enligt lagen skall bostaden uppfylla kraven i gällande hälsoskyddslagstiftning. Förbehåll i ett kontrakt som strider mot dessa krav gäller mot arrendatorn om det godkänts av arrendenämnden.

Om arrendestället vid tillträdet saknar viss byggnad som enligt avtalet skulle finnas eller om en befintlig byggnad är i bristfälligt skick, anges detta som ett bristbelopp vid tillträdessynen. Synemännen skall föreskriva de åtgärder som jordägaren skall vidta för att avhjälpa bristen och bestämma den kostnad och den tid som arbetet kan beräknas kräva. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Tvist i detta avseende prövas av fastighetsdomstol.

Förbehåll som strider mot bestämmelsen om rätt för bostadsarrendatorn att överlåta arrenderätten

(10 kap. 7 § fjärde stycket JB)

Med hänsyn till att en bostadsarrendators personliga förutsättningar att sköta jord och byggnader inte är av samma betydelse som en jordarrendators, är substitutionsförbudet inte lika långtgående som vid jordbruksarrende. Den arrendator som sätts i den förutvarandes ställe skall emellertid alltid äga sådana egenskaper att jordägaren skäligen kan nöjas med honom. Det skall sålunda från objektiv synpunkt inte finnas något att anmärka på hans möjligheter att göra rätt för sig enligt arrendekontraktet. Undantaget från substitutionsförbudet förutsätter i vissa fall hembud till jordägaren av arrenderätten. Hembudet innebär att arrendatorn erbjuder jordägaren att återta arrendet mot skyldighet att betala arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde.

Arrendenämnden kan godkänna förbehåll i arrendekontrakt som strider mot undantagen från substitutionsförbudet.

Påföljden av att arrenderätten överlåts till någon som jordägaren inte är skyldig att godta är att arrenderätten förverkas.

14.1.3 Förfarandet vid arrendenämnden

I ett dispensförfarande är parterna eniga om att göra avsteg från en tvingande regel som uppställts till skydd för arrendatorn. För att avtalet skall bli gällande måste emellertid arrendenämndens godkännande erhållas beträffande den särskilda överenskommelsen.

Genom samtal med företrädare för arrendenämnderna i Göteborg och Örebro har följande framkommit beträffande den praktiska hanteringen av dispensärendena.

Genom arrendekontraktet och eventuellt bifogade kartor kan nämnden bilda sig en uppfattning om arrendestället. Nämndens prövning är inte enbart av formell karaktär utan det sker även en materiell prövning. Nämnden kontrollerar det aktuella villkoret. Det får inte vara stötande eller oskäligt ur arrendatorns synvinkel och det får inte heller föreligga någon oklarhet. Sammanträde hålls vanligtvis inte utan oklarheter brukar lösas genom underhandskontakter med ingivaren. På grund av dessa kontakter är avslag ovanliga i dispensärendena.

Hyresråden har vidare framfört följande synpunkter. Eftersom det är till fördel för arrendatorn att jordbruket är ekonomiskt bärkraftigt ingår det i nämndens prövning att såväl skydda arrendatorn som att ta till vara ett samhällspolitiskt intresse. Om arrendatorn förklarar sig införstådd med att ett avtalsvillkor är oförmånligt för honom men trots detta är beredd att godta detsamma torde inte nämnden avslå dispensansökan. Det skulle vara till nackdel för arrendatorerna om dispensförfarandet togs bort eftersom det fortfarande är vanligt förekommande att nämnden har synpunkter på förbehållen eller villkoren. De kan således vara oskäliga mot arrendatorn eller så är de inte tydligt formulerade. Nämnden behöver sällan avslå ansökningarna utan nämndens påpekanden föranleder i stället parterna att göra erforderliga justeringar i förbehållen eller villkoren. Redan risken för att nämnden inte kommer att godkänna ett förbehåll eller ett villkor innebär att dispensförfarandet i sig är en prevention mot att oförmånliga villkor över huvud taget tas in i kontrakten.

14.2 Överväganden

Utredningens förslag: Frågor om dispenser skall handläggas av den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde fastigheten ligger. Länsstyrelsens beslut får inte överklagas.

14.2.1 Allmänt

Det ingår i utredningens uppdrag att undersöka om någon eller några av de uppgifter som i dag åligger nämnderna kan begränsas, undvaras eller föras över till någon annan myndighet.

Dispensärendena utgjorde år 1997 ca 20 procent av samtliga arrendenämndernas ärenden. Den tvingande arrenderättsliga lagstiftningen gör att det föreligger behov av lösningar som är anpassade efter de enskilda förhållandena vid olika arrenden. Dispenserna skapar trygghet i avtalsförhållandet och undanröjandet av otydligheter och tveksamma avtalsvillkor medverkar till att framtida tvister kan undvikas. Annat har inte framkommit än att marknadens parter har behov av att de ifrågasvarande dispenserna består. Det är därför utredningens uppfattning att dispensförfarandet bör bestå även om arrendenämnderna tas bort.

14.2.2 Dispenserna skall handläggas av länsstyrelsen

Dispensärendena innebär huvudsakligen att arrendenämnd prövar om arrendatorn insett konsekvenserna av att han i arrendekontraktet gör avsteg från jordabalkens tvingande regler och tar således till vara dennes intressen. Man kan dock inte helt bortse från de tvingande bestämmelsernas allmänt samhällspolitiska syfte. Nämndernas arbete innefattar sålunda en offentlig kontroll av villkoren i arrendeavtalen. Dispensförfarandet måste därför betraktas som en administrativ och förvaltande uppgift.

Den lagstiftning som rör domstolarnas verksamhet har under senare år präglats av en strävan att renodla verksamheten. Det anses därvid allmänt att domstolarna i princip endast bör handlägga frågor som verkligen kräver domstolsprövning och som således faller inom ramen för vad som kallas rättskipning i egentlig mening. Bara om det finns ett klart samband mellan domstolarnas rättskipningsuppgifter och annan myndighetsutövning eller om det i övrigt finns starka skäl som från effektivitetssynpunkter talar för det, har det ansetts böra komma i fråga att låta domstolarna inneha uppgifter vid sidan om rättskipningsområdet.

Arrendelagstiftningens tvingande karaktär och dess utformning med besittningsskydd för jordbruks- och bostadsarrendatorn medför att det i och för sig föreligger ett samband mellan dispensärendena och övrig lagstiftning som kan motivera att fastighetsdomstolen även handlägger dispensärendena. Inslagen av förvaltning och offentlig kontroll i dispensärendena är emellertid så betydande att utredningen förordar att dessa inte handläggs av en domstol. Eftersom flertalet dispensärenden i dag avgörs utan sammanträde är förfarandet dessutom i stort sett skriftligt. En skriftlig handläggning enligt förvaltningslagen är därför

ändamålsenlig. Enligt förvaltningslagen har en part dessutom rätt att muntligen lämna sina uppgifter inför beslutsmyndigheten, om det kan ske med hänsyn till arbetets behöriga gång (14 § förvaltningslagen). Utredningen anser sålunda att uppgiften att handlägga dispenserna bör ligga på en förvaltningsmyndighet. Vid valet av myndighet framstår länsstyrelserna, som har erfarenhet av jordbruksfrågor och även sedan tidigare handhar tillståndsärenden, som lämpliga. Ärendena kommer därvid att handläggas enligt förvaltningslagen.

Det kan i sammanhanget anmärkas att fram till tidpunkten för jordabalkens införande kunde arrendenämndens beslut i dispensfrågor överklagas till länsstyrelsen.

Utredningen har låtit företrädare för länsstyrelserna i Stockholms län, Dalarnas län, Västra Götaland och Jönköpings län yttra sig över länsstyrelsernas möjlighet att ta över arrendenämndernas uppgifter beträffande dispenserna. Samtliga är uttalat positiva till förslaget. Det framhålls att dispensärendena inte är artfrämmande för länsstyrelserna, som sedan tidigare har erfarenhet av såväl arrendefrågor, jordförvävsfrågor som annan marklagstiftning inom jordbruksområdet. Mot bakgrund av länsstyrelsernas förvaltningsrättsliga kompetens och erfarenhet anser företrädarna att länsstyrelserna har den kompetens som krävs. Det påpekas dock att en överföring av ärendena till länsstyrelserna förutsätter dels vissa utbildningsinsatser, dels ekonomiska resurser att fördelas mellan länsstyrelserna på ett lämpligt sätt.

Utredningen föreslår att dispensärendena skall tillkomma länsstyrelsen. Lokalt behörig myndighet bör därvid vara den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde fastigheten ligger.

Ett beslut i ett dispensärende vid arrendenämnden kan i dag inte klandras. Beslutet har inte heller rättskraft. Utredningen har övervägt om länsstyrelsens beslut skall kunna överklagas. Eftersom behovet härav synes ringa och då det dessutom är av synnerlig vikt att få ett snabbt avgörande av frågan, har utredningen stannat för att nuvarande överklagandeförbud skall bestå. Utredningens expert på arrendefrågor har också förordat detta.

15 Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

15.1 Gällande rätt

15.1.1 Inledning

Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ger en arrendator rätt att före annan köpare förvärva arrendestället om avtalet gäller ett gårdsarrende – d.v.s. ett jordbruksarrende som omfattar bostad för arrendatorn – eller ett bostadsarrende. Företrädesrätten har utformats med ombildningslagen som förebild (se avsnitt 9).

Om inte annat anges nedan avser paragrafhänvisningarna lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

15.1.2 Ärendena vid arrendenämnden

Fråga om hembud behövs (6 och 7 §§)

Om arrendatorn har intresse av att utöva sin s.k. förköpsrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Fast egendom för vilken gäller en intresseanmälan får inte överlåtas genom köp eller byte utan att arrendatorn har erbjudits att förvärva hela sitt arrendeställe. Ett sådant erbjudande (hembud) sker genom att jordägaren ger in ett förslag till köpeavtal till arrendenämnden. Från jordägarens hembudsskyldighet gör lagen undantag bl.a. för det fall arrendatorn godkänner överlåtelsen samt om staten är överlåtare eller förvärvare (5 §).

I 6 § görs vissa ytterligare undantag från jordägarens hembudsskyldighet. Prövningen av om ett undantag föreligger ankommer på arrendenämnden.

I 7 § regleras vad som gäller om ett hembud har antagits och ett förvärv därmed har kommit till stånd, men förvärvet har blivit ogiltigt till följd av bestämmelserna i 4 kap. 7 § jordabalken angående köp av

visst område av fastighet. Även den prövning som då kan behöva göras ankommer på arrendenämnden.

I nämndlagen stadgas att för det fall fråga är om jordbruksarrende, skall nämnden i vissa fall inhämta yttrande från länsstyrelsen.

Anmälan och antagande av hembud (8 och 10 §§)

Hembud sker genom en skriftlig anmälan av jordägaren till arrendenämnden. Jordägaren skall ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen och övriga villkor för förvärvet. På samma sätt som enligt ombildningslagen har jordägaren att skriftligen efter arrendenämnds föreläggande avhjälpa brist i hembudet varvid hembud anses ha skett den dag då bristen avhjälpes. Förslaget till köpeavtal skall genom arrendenämndens försorg delges arrendatorn.

Antagande av ett hembud sker genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till arrendenämnden att han beslutat att förvärva egendomen på de villkor som anges i jordägarens förslag till köpeavtal. Om hembudet har antagits skall det anses som om jordägaren och arrendatorn har slutit ett avtal i enlighet med förslaget till köpeavtal (11 §).

Hembudet upphör att gälla om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller när arrendatorn skriftligen har underrättat arrendenämnden om att han inte antar hembudet (10 § andra stycket).

Tillstånd till överlåtelse (12 §)

Även om ett hembud har upphört att gälla, får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än arrendatorn inte ske medan arrendatorns intresseanmälan gäller, om villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för jordägaren än vad som angavs vid hembudet. Har jordägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud enligt vilket villkoren är ogynnsammare för jordägaren och upphör även detta hembud att gälla, gäller vad ovan angivits på det nya hembudet.

Arrendenämnden prövar på framställning av överlåtaren om hinder mot överlåtelse föreligger.

Särskilda bestämmelser

Enligt nämndlagen överklagas nämndens beslut enligt den angivna lagen genom besvär hos fastighetsdomstolen. Vid handläggningen av ett överklagande tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2-12 §§ rättegångsbalken om överklagande av beslut. Fastighetsdomstolens beslut får enligt nämndlagen inte överklagas (23 a § nämndlagen).

Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader i fastighetsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken (14 §).

15.1.3 Förfarandet vid arrendenämnden

Som tidigare redovisats behandlar Domstolsverkets handbok för hyresnämnd och arrendenämnd flertalet av de ärenden som kan förekomma vid en arrendenämnd. Handläggningen av ifrågakvarande ärenden beskrivs (maj 1993) enligt följande.

Fråga om hembud behövs

Jordägaren är sökande. Motpart är den arrendator som gjort intresseanmälan beträffande fastigheten. Ansökan översänds normalt till motparten för yttrande innan ärendet sätts ut till sammanträde.

Anmälan av hembud

Jordägaren skall göra en skriftlig anmälan till arrendenämnden. Någon motpart finns inte i ärendet. När anmälan har skett på ett riktigt sätt delges de ingivna handlingarna den arrendator som har gjort intresseanmälan. Inskrivningsmyndigheten skall underrättas om hembudet och om dagen då hembudet skedde. Sedan delgivning med arrendatorn har skett avskrivs ärendet från vidare handläggning. Detta kan ske genom avskrivningsbeslut på dagboksbladet. Någon underrättelse om beslutet behövs inte.

Antagande av hembud

Arrendatorn skall göra skriftlig anmälan till arrendenämnden om att han beslutat förvärva den hembjudna egendomen. Ett ogiltigt antagande av ett hembud eller en för sen anmälan skall avvisas av arrendenämnden.

Om anmälan i stället gjorts i rätt ordning upprättas ett beslut i vilket förklaras att hembudet har antagits på föreskrivet sätt och inom föreskriven tid. Beslutet skall tillställas jordägaren och arrendatorn.

Underrättelse att hembud inte antas

Om arrendatorn innan tiden för att anta ett hembud gått ut skriftligen underrättar arrendenämnden om att denne inte antar hembudet, upphör hembudet att gälla. Jordägaren skall underrättas om detta. Sedan underrättelsen översänts till jordägaren avskrivs ärendet från vidare handläggning.

Tillstånd till överlåtelse

Jordägaren är sökande i ett dylikt ärende. Den arrendator som gjort intresseanmälan är motpart. Om det bedöms nödvändigt kan ansökan översändas för yttrande till motparten. Ärendet sätts ut till sammanträde om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs.

15.2 Överväganden

Utredningens förslag: Samtliga ärenden enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vid fastighetsdomstolen handläggas enligt ärendelagen. För ärendena införs - liksom för arrendeärendena enligt jordabalken - särskilda bestämmelser om forum, sammansättning, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, rättegångskostnad, prövningstillstånd, tilltrosbevisning och rättskraft. Det införs också en möjlighet att överklaga ett beslut om att godta hembud särskilt och, för hovrätt och Högsta domstolen, att förlänga tiden för antagande av hembudet.

Forum

Utredningen anser att ärendena enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, liksom övriga arrendetvister, bör handläggas vid fastighetsdomstol. Eftersom ärendelagen saknar forumbestämmelse bör

det införs en särskild forumregel. Sålunda bör det föreskrivas att ärendena skall handläggas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Förfarandelag, sammansättning och rättegångskostnader

De överväganden som utredningen gjort beträffande förfarandelag, sammansättning och rättegångskostnader för ärenden enligt ombildningslagen är relevanta beträffande ärenden enligt förevarande lag. Utredningen föreslår sålunda att ärendena skall handläggas enligt ärendelagen och att särskilda ledamöter skall kunna delta i avgörandet. Vidare föreslås att vardera parten skall stå sin kostnad såväl vid fastighetsdomstolen som i överrätt, om annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Överklagande

Fastighetsdomstolens beslut skall kunna överklagas till hovrätt och Högsta domstol. I enlighet med det förslag som lämnas beträffande möjligheten till överklagande av arrendeärendena bör prövningstillstånd införas för talan mot fastighetsdomstols avgörande.

Som framgått handlägger arrendenämnden, liksom hyresnämnden gör enligt ombildningslagen, varje enskild fråga enligt den aktuella lagen som ett särskilt ärende som kan överklagas för sig. Utredningen saknar anledning göra andra överväganden beträffande den praktiska hanteringen av dessa ärenden än som anförts beträffande ärenden enligt ombildningslagen (jfr Förfarande och Överklagande i avsnitt 9.2).

Tidsfristen för antagande av ett hembud är tre månader från den dag hembudet skedde. Tidsfristen kan inte förlängas. Arrendenämnden har emellertid möjlighet att förelägga jordägaren att komplettera hembudsansmälan och om jordägaren efterkommer ett sådant föreläggande anses hembudet ha skett den dag då bristen avhjälpes (8 § andra stycket).

På samma sätt som föreslås beträffande ombildningslagen bör domstolen vid ett överklagande av beslutet att godta hembudet kunna ex officio förlänga fristen till sex månader. Om överklagandet skulle bifallas på så sätt att hembudet anses behäftat med en brist som kan avhjälpas får ärendet återförvisas till fastighetsdomstolen som har att förelägga jordägaren att avhjälpa bristen. Vid sådant förhållande börjar fristen inte löpa förrän jordägaren därefter avhjälpit bristen.

Det är väsentligt för parterna att handläggningen sker skyndsamt. Utredningen föreslår därför motsvarande regler beträffande prövnings-

tillstånd och förbud mot överklagande som föreslås för beslut enligt ombildningslagen.

Övriga frågor

Vad som i övrigt föreslås beträffande handläggningen av arrendeärenden enligt jordabalken är tillämpligt även för ärenden enligt förevarande lag. Sålunda föreslås bestämmelser i förevarande lag om att fastighetsdomstol skall inhämta yttrande från länsstyrelsen i vissa ärenden. Vidare föreslås bestämmelser om förhör med part, sammanträde, förlikningsverksamhet, tilltrosbevisning och rättskraft.

16 Jaktlagen (1987:259)

16.1 Gällande rätt

16.1.1 Inledning

Upplåtelse av jakt är enligt 7 kap. 3 § jordabalken en nyttjanderätt. Eftersom jakträtten inte är en total nyttjanderätt av ett visst område, utan endast en rätt att bedriva jakt, är denna nyttjanderätt ingen arrenderätt.

Jakten kan upplåtas antingen genom en jakträttsupplåtelse eller i ett avtal om jordbruksarrende. Bestämmelser om jakträtt finns i jaktlagen (1987:259). Om jakten har upplåtits i ett avtal om jordbruksarrende blir jordabalkens regler om jordbruksarrende tillämpliga.

Jaktlagen innehåller inga formkrav beträffande avtalet. En jakträttsinnehavare har i vissa situationer rätt till förlängning av upplåtelsen vid en avtalsperiods utgång. Jakten måste då vara upplåten mot ersättning och för en bestämd tid som överstiger ett år. En förlängningstvist kan hänskjutas till arrendenämnd, som även prövar villkoren för en fortsatt upplåtelse.

Några förverkanderegler finns inte för en jakträttsupplåtelse, varför allmänna avtalsrättsliga regler blir tillämpliga på avtalet i det avseendet.

Jaktlagen innehåller inte någon forumregel för tvister om jakträttsupplåtelse som inte skall prövas av arrendenämnd. Sådana tvister skall därför enligt 10 kap. 10 § rättegångsbalken tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen.

16.1.2 Ärendena vid arrendenämnden

Besittningsskyddet i jaktlagen har utformats efter mönster av vad som gäller i fråga om jordbruksarrenden som är förenade med besittningsskydd.

Ett jakträttsavtal som ger innehavaren förlängningsrätt skall alltid sägas upp för att upphöra. Detsamma gäller om endera parten önskar ändra villkoren för upplåtelsen. Om parterna inte kan enas om frånträde av jakträtten eller om villkoren för en kommande avtalsperiod, skall den

av parterna som påfordrar ändring senast en månad före avtalets utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnd (17 och 19 §§ jaktlagen).

Förlängningsrätten kan inte avtalas bort av parterna och den ger i normalfallet jakträttsinnehavaren rätt att få avtalet förlängt för en ny period.

Beträffande villkoren för den fortsatta upplåtelsen har arrendenämnden att bestämma dessa utifrån vad som är skäligt med hänsyn till de villkor som tidigare gällt för upplåtelsen, eventuella förändringar samt till vad som kan anses vanligt vid jämförbara förhållanden. Vid bestämmande av avgiften skall därvid hänsyn tas till vad andra jakträttsinnehavare är villiga att betala vid jämförbara jakträttsvillkor och jaktmöjligheter.

Enligt nämndlagen står vardera parten sin kostnad i arrendenämnden.

Om en part inte godtar arrendenämndens beslut i fråga om förlängning av ett avtal om jakträttsupplåtelse eller om villkoren för en sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten vid fastighetsdomstol. Rättegångsbalkens regler om rättegångskostnad gäller vid fastighetsdomstolen. Fastighetsdomstolens dom i fråga om fastställande av villkor enligt 19 § och hovrättens dom i fråga om förlängning av ett avtal om jakträttsupplåtelse eller fastställande av villkor i samband med sådan förlängning får inte överklagas (53 §).

16.2 Överväganden

Utredningens förslag: Samtliga ärenden enligt jaktlagen som arrendenämnden prövar skall handläggas vid tingsrätten. Ärendena skall handläggas enligt ärendelagen. För ärendena införs särskilda bestämmelser om forum, sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part, prövningstillstånd, tilltrosbevisning och rättskraft.

16.2.1 De jakträttsärenden som arrendenämnd handlägger förs över till tingsrätt

De tvister avseende jordbruks-, bostads- och fiskearrenden, som inte handläggs av arrendenämnd, handläggs i dag vid fastighetsdomstol. Det har därför framstått som naturligt att föreslå att arrendenämndsärendena på dessa områden skall handläggas av fastighetsdomstol. Med förlängnings- och villkorstvister vid jakträttsupplåtelse förhåller det sig emellertid annorlunda. Som tidigare nämnts gäller för de tvister enligt jaktlagen som inte handläggs av arrendenämnd att de skall tas upp av

tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen. Det måste därför övervägas om inte samtliga tvister enligt jaktlagen lämpligen bör handläggas av tingsrätt enligt forumregeln i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Motiven för att införa besittningsskydd i jaktlagen är något annorlunda än de som anförs för motsvarande regler i jordabalken och lagen om fiskearrenden. Till skillnad från besittningsskyddsreglerna i jordabalken, som avser att trygga sociala behov, är bestämmelserna i jaktlagen tänkta att stimulera nyttjanderättshavarna till att vidta sådana viltvårdsåtgärder som ger resultat på längre sikt (prop. 1986/87:58 om jaktlag, m.m., s. 58).

Utredningen om vissa jaktfrågor har i sitt betänkande Jaktens villkor (SOU 1997:91) föreslagit att nyttjanderättshavarens rätt till förlängning av ett jakträttsavtal i vissa fall skall upphöra. För att främja långa upplåtelseperioder vill den utredningen i stället införa andra tvingande bestämmelser och föreslår att huvudregeln skall vara att tidsbestämda jakträttsavtal upphör att gälla först efter uppsägning och att det införs en lagstadgad uppsägningstid på tolv månader.

För att uppnå den fördelen som det innebär att samtliga tvister och ärenden enligt lagen handläggs vid samma domstol - och då vad ovan anförts ger vid handen att några vägande skäl inte torde kunna anföras häremot - föreslår utredningen att förlängnings- och villkorstvister vid jakträttsupplåtelse handläggs vid tingsrätt.

16.2.2 Förfarandelag m.m.

Samma överväganden som gjorts beträffande de arrenderättsliga förlängnings- och villkorstvister kan göras beträffande motsvarande tvister vid jakträttsupplåtelse. Vid en handläggning vid tingsrätt bör sålunda ärendelagen reglera förfarandet.

Eftersom ärendelagen saknar bestämmelser om domstolarnas behörighet bör det införas en forumbestämmelse i jaktlagen motsvarande den i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Enligt utredningen saknas, på grund av jakträttsärendenas karaktär, skäl att föreslå andra sammansättningsregler vid handläggningen av förlängnings- och villkorstvister än de som gäller enligt ärendelagen. Intresseledamöter skall således inte delta. Likaså bör ärendelagens regler om rättegångskostnadernas fördelning gälla.

Vad som tidigare redovisats beträffande behovet av särreglering för arrendeärendena avseende sammanträde, förlikningsverksamhet, förhör med part under sanningsförsäkran, prövningstillstånd, tilltrosbevisning

och rättskraft är tillämpligt även för jakträttsärenden. Motsvarande särregler bör således införas i jaktlagen.

17 Fristående medling och skiljeförfarande samt nämndernas upplysningsverksamhet

17.1 Gällande rätt

17.1.1 Inledning

Förutom att pröva tvister har nämnderna enligt nämndlagen till uppgift att medla och vara skiljenämnd i arrende-, hyres- och bostadsrättstvister. Vid nämnderna förekommer även en upplysningsverksamhet som är mer omfattande än motsvarande vid domstolarna.

Enligt direktiven skall utredaren överväga om bestämmelserna att en nämnd kan medla och fungera som skiljenämnd kan upphävas. Vid en överföring av nämndernas verksamhet till domstol, kommer emellertid även upplysningsverksamheten att påverkas.

17.1.2 Fristående medling och skiljeförfarande

Fristående medling

Bakom hyresnämndernas tillkomst den 1 januari 1969 låg bl.a. tanken att hyresmarknaden skulle tillföras en kvalificerad nämndorganisation som i relativt obundna former skulle vara verksam för att bilägga hyrestvisterna innan de drogs inför domstol. Hyresnämnderna fick sålunda bl.a. som uppgift att vara medlingsorgan. Hyresnämndernas skyldighet att medla framgår numera av 69 § hyreslagen och 4 § första stycket 1 nämndlagen.

Arrendenämnderna som byggdes upp med hyresnämndsorganisationen som förebild, har också fått som uppgift att fungera som medlingsorgan.

Skillnaden mellan ett ärende som rör enbart medling - s.k. fristående medling - och ett ärende där sökanden begär prövning i sak och där medling från nämndens sida skall ske enligt 12 § nämndlagen ligger

framför allt i sättet att avsluta ärendena när förlikning inte kan träffas. Ett medlingsärende skall nämnden avskryva om sökandens motpart inte inställer sig inför nämnden eller om förlikning inte kommer till stånd. I ett prövningsärende sker i stället en prövning i sak och nämnden skall fatta ett beslut.

Antalet fristående medlingsärenden utgör i dag en förhållandevis ringa del av nämndernas verksamhet. Enligt Domstolsverkets statistiksystem för hyres- och arrendenämnderna för år 1997 avsåg av hyresnämndernas samtliga 26 930 ärenden 823 ärenden fristående medling eller skiljedom i hyrestvist och 77 ärenden fristående medling eller skiljedom i bostadsrättstvist. När det gäller medling beträffande lokal är antalet ärenden större, eftersom medling är obligatorisk i vissa fall enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen. Den obligatoriska medlingen och konsekvenserna av att den tas bort behandlas i avsnitt 4. Av arrendenämndernas samtliga 1 509 ärenden avsåg 141 ärenden fristående medling eller skiljedom i arrendetvist. Den obligatoriska medlingen vid anläggningsarrende behandlas i avsnitt 12.

Skiljeförfarande

Parter kan i avtal eller på annat sätt bestämma att tvister inte skall gå till domstol utan i stället handläggas enligt lagen (1929:145) om skiljemän. Ett skiljeförfarande enligt den lagen innebär många fördelar för parterna. Således måste en skiljedom meddelas inom sex månader från det att part påkallat skiljedom hos motparten. Skiljedomen är vidare inte offentlig och den kan inte överklagas i sak. Å andra sidan blir ett skiljeförfarande ofta mycket dyrt för parterna, eftersom parterna, utöver kostnader för ombud, utredningar och liknande, belastas med kostnader för skiljemännens arbete.

Det ingår i hyres- och arrendenämndens uppgift att vara skiljenämnd om parterna begär det (69 § hyreslagen, 8 kap. 30 § JB samt 1 § första stycket 4 och 4 § första stycket 5 nämndlagen) och nämnden arbetar därvid helt utan kostnad för parterna. Av 15 § nämndlagen framgår vidare att vardera parten svarar för sin kostnad i vissa särskilt angivna tvister. Å andra sidan är en skiljedom meddelad av nämnd offentlig. I övrigt gäller, enligt 15 § nämndlagen, lagen (1929:145) om skiljemän i ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom i den mån inte annat följer av nämndlagen.

Enligt Domstolsverkets statistik för år 1997 avgjordes vid hyresnämnderna åtta ärenden genom skiljedom. Vid arrendenämnderna avgjordes under samma tid elva ärenden genom skiljedom.

Tidigare utredningsförslag

Rättegångsutredningen ansåg i sitt delbetänkande Expertmedverkan och specialisering (SOU:1987:13) att, för det fall hyres- och arrendenämndsmålen skulle komma att handläggas vid allmän domstol, det inte fanns hinder mot att låta tingsrätterna även ta upp ärenden som enbart rörde medling. Eftersom tvistemålsprocessen inte ansågs lämplig för medling, föreslogs i stället en handläggning enligt den dåvarande ärendelagen. Rättegångsutredningen tog även upp frågan om nämndernas uppgift som skiljenämnd och föreslog vid en överföring av nämndernas uppgifter till allmän domstol, att parterna i samband med att avtal träffades om arrende, hyra eller bostadsrätt kunde utfästa sig att inte fullfölja talan mot tingsrätts dom i tvist med anledning av avtalet. En sådan utfästelse skulle motsvara skiljemannaförfarandet vid nämnderna. (Av 49 kap. 2 § RB framgår att om parterna har avtalat att inte överklaga en dom som meddelas med anledning av en uppkommen tvist eller en framtida tvist som kan härledas till ett visst angivet rättsförhållande gäller avtalet om förlikning om saken är tillåten. Ett avtal som ingåtts före tvistens uppkomst gäller dock inte i mål som avses i 1 kap. 3 d § första stycket RB.)

I samband med förslaget om Bostadsdomstolens upphörande (prop. 1993/94:200) anförde departementschefen att det allmänna i sin rättsskipande verksamhet inte borde tillhandahålla annat än dömande och beslutande funktioner och att hyresnämndens medlingsuppgift, liksom uppgiften att vara skiljenämnd, lika gärna kunde övertas av organisationerna på hyresmarknaden som skulle kunna skapa egna organ för medling och skiljeförfarande (a.a. s. 51).

17.1.3 Upplysningsverksamheten

Allmänt

I sekretesslagen (1980:100) och i förordningen (1980:900) om statliga myndigheters serviceskyldighet, m.m. (serviceförordningen) ges föreskrifter om myndigheters skyldighet att gå allmänheten till handa med att lämna upplysningar och översända handlingar. Serviceförordningen innehåller föreskrifter om den tid inom vilken bl.a. domstolar skall tillhandahålla domar, beslut och andra handlingar och föreskrifter om deras skyldighet att lämna upplysningar och översända handlingar. I förordningen sägs också att myndigheterna därutöver i lämplig utsträckning skall lämna allmänheten upplysningar i frågor som rör deras verksamhetsområden.

Av 11 § serviceförordningen framgår att serviceskyldigheten skall fullgöras med skyndsamhet.

Upplysningsverksamheten vid nämnderna

Den upplysningsverksamhet som förekommer vid nämnderna grundar sig även på den allmänna serviceplikten enligt 4 § förvaltningslagen (1986:223). Förvaltningslagen gäller förvaltningsmyndighets handläggning av ärenden och domstolarnas handläggning av förvaltningsärenden (1 § FL).

Bestämmelsen i 4 § innebär att myndigheterna skall hjälpa den enskilde att ta till vara sin rätt i förvaltningsärenden. Bestämmelsen tar inte bara sikte på sådan hjälp som ligger på det formella planet. När det behövs och är lämpligt skall 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 nå det han eftersträvar. Vägledningsskyldigheten gäller i princip oberoende av begäran. I ärenden där det finns flera enskilda parter med motstridiga intressen måste hänsyn dock 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 frågans art som blir av betydelse (prop. 1985/86:80 om en ny förvaltningslag s. 59 och 60).

Genom utredningens underhandskontakter med nämnderna har det framkommit att det är mycket vanligt förekommande att enskilda personer begär information hos nämnderna. Informationen kan gälla rena upplysningar, dvs. om när ett ärende kan bli avgjort, men kan även avse vägledning, råd och annan hjälp beträffande viss fråga, t.ex. om innehållet i en rättsregel. Upplysningsverksamheten har en sådan omfattning att flera hyresråd och biträden på de större nämnderna varje dag är särskilt avdelade att ge denna service åt allmänheten. Företrädare för Hyresnämnden i Stockholm har uppgett att de hyresråd som inte har sammanträde på förmiddagarna har till uppgift att svara på allmänhetens frågor. Vid Hyresnämnden i Göteborg finns en särskilt anställd tjänsteman som har till uppgift att besvara allmänhetens frågor. Vidare deltar vid behov nämndens övriga personal i detta arbete. Företrädare för Hyresnämnden i Malmö har förklarat att den tid som upplysningsverksamheten tar i anspråk motsvarar i princip en anställd tjänsteman. Nämnderna anser att upplysningsverksamheten är betydelsefull på grund av att den rättsliga regleringen av nyttjanderätt till fast egendom är svåröverskådlig och otillgänglig för allmänheten.

Upplysningsverksamheten vid domstolarna

Utöver den serviceskyldighet i förvaltningsverksamheten som gäller enligt förvaltningslagen stadgas i serviceförordningen att domstolarna i lämplig utsträckning skall i sin övriga verksamhet lämna enskilda upplysningar i frågor som rör den verksamheten. Serviceförordningen gäller sålunda även domstolarnas dömande verksamhet.

Utgångspunkten för serviceskyldigheten är att den skall 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 bistånd till den ene parten kan av den andre uppfattas som att domstolen är partisk. Domstolens serviceskyldighet på det förprocessuella stadiet i tvåpartsmål bör därför inskränka 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 upplysningar om förfarandet vid domstolen, t.ex. rörande innebörden av gällande regler om rättegångskostnader. Allmänna frågor om innehållet i en rättsregel bör därvid kunna besvaras, men däremot bör domstolen inte lämna besked om hur materiella regler bör tillämpas i ett enskilt fall. När det gäller ärenden av enpartskaraktär är det däremot naturligt att den förprocessuella servicen i mån av behov går längre och närmar sig vad som i normalfallet är tänkt att gälla enligt förvaltningslagen (prop. 1986/87:89 om ett reformerat tingsrättsförfarande, s. 115-117).

17.2 Överväganden

Utredningens förslag: Den fristående medlingen och skiljeförfarandet kan inte bestå vid ett förfarande vid domstol och skall därför upphöra.

Upplysningsverksamheten får en mer begränsad omfattning än vad som är fallet i dag.

17.2.1 Fristående medling och skiljeförfarande

Uppgiften att medla har historiskt sett varit en viktig del av hyresnämndernas verksamhet. För arrendenämndernas del har skiljemanna-verksamheten haft motsvarande betydelse.

Av den redovisade statistiken framgår emellertid att medlingsfunktionen vid hyresnämnderna i dag utgör en mindre del av nämndens arbete. Medlingen rör dessutom i stor utsträckning ganska bagatellartade

frågor. Antalet skiljedomar vid arrendenämnden är också mycket begränsat.

När det gäller skiljeförfarandet kan till en början konstateras att det är fråga om en privat rättskipning som inte kan äga rum i domstol. Vid en integrering måste därför det skiljeförfarande som i dag - i mycket begränsad omfattning - äger rum, upphöra. Det kan dessutom tilläggas att det knappast kan anses försvarligt att staten på just hyres- och arrenderättens område, till skillnad från övriga rättsområden, tillhandahåller ett kostnadsfritt skiljeförfarande. Utredningen vill också instämma i Rättegångsutredningens uppfattning att fördelarna med skiljeförfarandet vid nämnderna i viss mån kan uppnås genom att parterna utfäster sig att inte överklaga allmän domstols dom eller beslut i tvist med anledning av avtalet.

Utredningen anser att det behov av skiljeförfarande som må finnas efter en integrering får tillgodoses inom ramen för skiljeförfarande enligt lagen (1929:145) om skiljemän.

När det sedan gäller medlingsförfarandet har i enkätsvar flera nämnder anfört att medlingen har en stor betydelse för parterna och att den dessutom medför ett minskat antal rättstvister vid domstol. Hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg har framhållit att lagstiftningen om nyttjanderätt till fast egendom är svåröverskådlig och otillgänglig för parterna varför den fristående medlingen framstår som nödvändig.

Medlingsförfarandet vid nämnderna är utan tvekan ett billigt och enkelt sätt för parterna att utreda på vilka punkter de är oense samt undersöka om det finns förutsättningar för en frivillig uppgörelse. Att lägga ett fristående medlingsförfarande på tingsrätt synes - mot bakgrund av de allmänna strävandena mot en renodling av domstolarnas arbete samt uttalanden om att parter bör kunna vända sig till domstol endast när det behöver fattas beslut - inte möjligt.

Det finns på hyresmarknaden i dag organ för tvistlösning. Således har Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund träffat avtal om ett gemensamt organ betecknat Bostadsmarknadskommittén. Kommittén består av fem ledamöter från ett vart av förbunden och dess huvudsakliga uppgift är att avge utlåtanden och rekommendationer i ärenden som hänskjutits dit av till förbunden anslutna föreningar samt att utgöra förhandlingsorgan i alla övriga fall där så påkallas av något av förbunden. Kommitténs utlåtanden och rekommendationer syftar till att lösa tvister som är av hyrespolitisk art eller som inrymmer skälighets- eller lämplighetsbedömningar. Däremot faller avgöranden av civilrättslig natur, rättstolkning och bevisfrågor utanför kompetensområdet, om inte kommittén är enig om att ärendet ändå skall prövas.

Vidare finns mellan Sveriges Fastighetsägareförbund samt Sveriges Köpmannaförbund och Sveriges Hantverks- och Industriorganisation ett avtal om ett gemensamt arbets- och förlikningsorgan benämnt Lokalmarknadskommittén. Kommitténs uppgift är att utgöra organ för samråd och samverkan i frågor rörande lokalmarknadens utveckling avseende affärslokaler m.m. Kommittén kan i övrigt uttröna förutsättningarna för att träffa överenskommelser och avge rekommendationer för lokalhyresmarknaden avseende organisationernas medlemmar, avge utlåtanden i ärenden som hänskjutits dit av medlemsföretag samt att utgöra förhandlingsorgan i alla övriga fall där så påkallas av hyresvärd eller hyresgästparten. Kommitténs utlåtanden och rekommendationer skall syfta till att lösa frågor som är av hyrespolitisk art. Liksom för Bostadsmarknadskommittén faller avgöranden av civilrättslig natur, rättstolkning och bevisfrågor utanför kompetensområdet om inte kommittén är enig om att ärendet ändå skall prövas.

Organisationerna fyller en mycket viktig funktion på hyresmarknaden. Det synes inte orimligt att utgå från att organisationerna på sikt kan påta sig ansvaret för en medlingsverksamhet.

Som anförts anser de flesta nämnder att medlingen förhindrar framtida tvister inför domstol. Medlingen vid nämnden inleds alltså många gånger innan tvisten förts till domstol. En förutsättning för att någon medling skall äga rum är dock att parterna inställer sig inför nämnden för sammanträde; annars skrivs ärendet av. Medlingen förutsätter sålunda att parterna är villiga att frivilligt medverka.

Även utan en möjlighet till fristående medlingsförfarande inför ett offentligt organ bör givetvis parter kunna träffa överenskommelser med varandra. Detta bör kunna göras av parterna själva, i vissa fall med bistånd av en representant från någon organisation eller annat biträde eller ombud. Parterna bör enligt utredningens uppfattning i stor utsträckning kunna göra upp om sina mellanhavanden utan att föra tvisten till domstol.

Ett avskaffande av den fristående medlingen kan i vissa fall leda till att tvister, som annars skulle ha gjorts upp, förs till domstol. När en tvist väl förts till domstol finns det dock goda möjligheter att tvisten genom domstolens förlikningsverksamhet kan lösas på frivillig väl. Enligt 42 kap. 17 § rättegångsbalken har domstolen nämligen en skyldighet att i tvistemål verka för att parterna förlikas. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att denna skyldighet är långtgående. För samtliga hyres-, bostadsrätts- och arrenderättsliga frågor som föreslås handläggas enligt ärendelagen förordar utredningen dessutom en särskild bestämmelse om att domstolen skall verka för att parterna förlikas och, om parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram förslag till förlikning

(jfr bl.a. avsnitt 3.2.5). Även sedan en tvist förts till domstol, finns sålunda goda utsikter för att den genom domstolens förlikningsverksamhet kommer att lösas på frivillig väg.

Synpunkten att den komplicerade lagstiftningen på hyresområdet nödvändiggör medlingen är inte heller invändningsfri. Således kan ifrågasättas om inte problemet med en svårtillgänglig lagstiftning bör åtgärdas på annat sätt, t.ex. genom upplysningsverksamhet (se även nästa avsnitt). Ett generöst erbjudande av medling är inte heller tveklöst till gagn för bägge parter. Motparten till den som ansöker om medlingen drabbas således ibland helt opåkallat av kallelse till ett sammanträde; saken hade kanske kunnat klaras upp vid en direktkontakt med motparten eller också är det krav som framförs i medlingsansökan helt orealistiskt.

Utredningen anser sammanfattningsvis att ett avskaffande av den fristående medlingen inte i märkbar mån kommer att försämra den enskildes möjligheter att tillvarata sin rätt på hyres- eller arrendeområdet. Det förhållandet att lagstiftningen kan uppfattas som svårtillgänglig kan inte i sig motivera att medlingen behålls. Eftersom det inte heller i övrigt finns tillräckliga skäl att föreslå ett bibehållande förordas att medlingen avskaffas.

17.2.2 Upplysningsverksamhet

När det gäller upplysningsverksamheten präglas nämnderna i dag av förvaltningslagens princip om att myndigheten *skall* vägleda parterna även i materiella frågor, dock med beaktande av att tilltron till myndighetens opartiskhet inte får trädas för när i tvåpartsförhållanden. För motsvarande fall vid domstol har däremot uttalats att frågor om innehållet i en rättsregel *bör* kunna besvaras men om domstolens objektivitet och opartiskhet skall bevaras kan det inte bli aktuellt att domstolen lämnar besked om hur materiella regler bör tillämpas i ett enskilt fall.

Den skillnad som således föreligger mellan nämndernas och domstolarnas lagstadgade skyldighet när det gäller frågan om att lämna upplysningar i materiella frågor tydliggörs genom de stora resurser som nämnderna avsätter för upplysningsverksamheten. Upplysningsverksamheten vid domstolarna är således inte av samma omfattning som vid nämnderna.

Det måste övervägas om den begränsning i servicen till allmänheten som en integrering ofrånkomligen kommer att medföra är oacceptabel och om således upplysningsverksamheten bör överflyttas till någon annan myndighet eller kan tillgodoses på något annat sätt. I denna fråga vill utredningen anföra följande.

Regelsystemet på det hyresrättsliga och arrenderättsliga området uppfattas med rätta som 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, i en eller annan form, att allmänheten förses med nödvändig information för att kunna tillvarata sin rätt.

Det bör i sammanhanget framhållas att olika organisationer på hyres-, bostadsrätts- och arrendeområdet förser sina medlemmar med information och bistår dem i enskilda fall. Den som är medlem i en sådan organisation får hjälp för att kunna tillvarata sin rätt. Samhället kan dock knappast undandra sig sitt ansvar genom att kräva eller förutsätta en medlemstillhörighet.

Enligt rättshjälpslagen (1996:1619) kan rådgivning lämnas i en rättslig angelägenhet av en advokat eller en biträdande jurist på en advokatbyrå eller annan lämplig person under minst en timme och högst två timmar. En avgift för rådgivningen skall betalas till den som lämnar rådgivning. Avgiften fastställs till ett belopp som för varje påbörjad kvart motsvarar en fjärdedel av timkostnaden, som f.n. är 1 053 kr (januari 1999). Den som lämnar rådgivning får sätta ned avgiften till hälften om den rättssökandes ekonomiska förhållanden ger anledning till det. Rådgivning enligt rättshjälpslagen är således ett alternativ till nämndens rådgivning och hjälp i ett enskilt ärende. Den är dock, till skillnad från nämndens rådgivning, inte kostnadsfri.

Som tidigare anförts har tingsrätt möjlighet och skyldighet att lämna allmän information om innehållet i hyresrättslig lagstiftning och om förfarandet i domstol. Motsvarande gäller för fastighetsdomstol på det arrenderättsliga området. Härigenom torde - rätt utfört - den största delen av allmänhetens berättigade krav på information kunna tillfredsställas. En förutsättning härför är självfallet att det finns tillräckligt med personal för att uppgiften skall kunna utföras på ett bra sätt. Med hänsyn till att det även finns möjlighet för den enskilde att få hjälp i ett enskilt fall genom rättshjälpsystemet anser utredningen att begränsningen i domstols möjlighet härvidlag inte motiverar att en särskild upplysningsverksamhet läggs över på en annan myndighet. Utredningen föreslår därför att upplysningsverksamheten i den form som den nu har inom nämnderna får upphöra vid en integrering och att någon särreglering i denna fråga således inte skall införas.

18 Övergångsbestämmelser

18.1 Inledning

Som anføres i de föregående avsnitten anser utredningen att de flesta ärenden som handläggs vid hyres- och arrendenämnderna kan föras över till de allmänna domstolarna. Enligt utredningens förslag bör därvid hyresnämndernas uppgifter, med några undantag, läggas på tingsrätterna och arrendenämndernas uppgifter, likaså med vissa undantag, läggas på fastighetsdomstolarna.

Utredningens förslag innebär att hyres- och arrendenämnderna skall avvecklas. En rad organisatoriska och personella frågor uppstår vid en avveckling. Enligt direktiven kommer Domstolsverket att få i uppdrag att utreda dessa frågor. I utredningens uppdrag ingår däremot att ta ställning till övergångsbestämmelser för de ärenden som handläggs vid nämnderna.

18.2 Ärendena vid hyresnämnden

Någon bestämd tidpunkt för när de föreslagna ändringarna kan träda i kraft kan inte anges förrän Domstolsverkets utredning är klar. Det finns emellertid skäl som talar för att hyresnämndernas uppgifter kan föras över till tingsrätterna tidigast den 1 juli 2001 (utredningen föreslår att de flesta ändringarna skall träda i kraft vid denna tidpunkt). Fråga uppstår hur de ärenden som hyresnämnderna inte har avgjort när de nya bestämmelserna träder i kraft skall hanteras. Ett alternativ är att hyresnämnderna ges möjlighet att avsluta ärendena. Ett annat alternativ är att de överlämnas till tingsrätterna. Utredningen har funnit att det första alternativet bör tillämpas på vissa ärenden och det senare på andra.

Utredningen föreslår att tingsrätten skall handlägga hyresärendena - med några få undantag - enligt ärendelagen och som redovisas i föregående avsnitt (avsnitt 2 och 3.2.1) är det i praktiken inte någon större skillnad mellan reglerna i nämndlagen och i ärendelagen. Åtskilliga typer

av ärenden som tingsrätten i dag handlägger enligt ärendelagen har innan de kom under tingsrättens prövning handlagts av en förvaltningsmyndighet enligt någon annan lag. Det gäller t.ex. överklagade utsköknings- och skuldsaneringsärenden, som handläggs enligt särskilda regler vid kronofogdemyndigheten. Något hinder mot att låta ärenden som inlettts vid hyresnämnden handläggas enligt ärendelagen och enligt de kompletterande förfaranderegler som meddelas torde inte finnas. Utredningen anser därför att samtliga ärenden som föreslagits handläggas enligt ärendelagen och som hyresnämnderna inte har avgjort när de nya bestämmelserna träder i kraft, skall lämnas över till tingsrätt för fortsatt handläggning. För att samma bestämmelser om fördelning av rättegångskostnader skall gälla i tingsrätt som i hyresnämnd föreslås att vardera parten skall i samtliga ärenden som överlämnas svara för sin kostnad i tingsrätten.

Skillnaderna mellan nämndlagen och rättegångsbalken är större än mellan nämndlagen och ärendelagen. Även de pågående tvister som efter en integrering föreslås handläggas enligt rättegångsbalkens bestämmelser bör dock överlämnas till tingsrätten. Det kan i detta sammanhang noteras att mål angående betalningsföreläggande och vanlig handräckning, som handläggs av kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning, efter överlämnande till tingsrätten handläggs enligt rättegångsbalkens regler. I dessa mål anses de av sökanden till kronofogdemyndigheten ingivna handlingarna som stämningsansökan (jfr 60 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning). För de hyrestvister som påbörjats vid hyresnämnd och som vid den fortsatta handläggningen efter överlämnandet skall handläggas enligt rättegångsbalken föreslås, liksom för de som skall handläggas enligt ärendelagen, att vardera parten skall svara för sin kostnad i tingsrätten.

Ärenden enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. föreslås handläggas vid länsstyrelsen. Något hinder mot att överlämna ärenden enligt denna lag till länsstyrelsen finns inte.

Utredningens förslag innebär, utöver att prövningen av ett stort antal ärendekategorier flyttas till tingsrätten eller länsstyrelsen, att vissa ärendekategorier avskaffas. Det gäller medling vid uppsägning av lokalhyresavtal (58 och 58 a §§ hyreslagen), s.k. fristående medling (69 § hyreslagen och 4 § första stycket 1 nämndlagen) och skiljeförfarande (69 § hyreslagen och 4 § första stycket 5 nämndlagen). Eftersom de nämnda ärendekategorierna föreslås avskaffas måste utgångspunkten vara att dessa ärenden inte överlämnas till någon annan myndighet. De bör i stället avvecklas vid respektive hyresnämnd.

De bestämmelser som föreslås vid uppsägning av ett lokalhyresavtal (58 och 58 a §§ hyreslagen) kan inte tillämpas på avtal som har sagts

upp innan lagen har trätt i kraft. Utredningen föreslår att hyresnämnderna efter ikraftträdandet övergångsvis skall finnas kvar för att handlägga lokalmedlingsärendena. Även skiljeförfaranden bör nämnderna övergångsvis få handlägga. Pågående ärenden rörande fristående medling bör däremot skrivas av den 30 juni 2001 med hänvisning till den nya lagen.

Tvister rörande uppsagda lokalhyresavtal kommer som längst under två månader efter ett ikraftträdande att hänskjutas till nämnd för medling. Medlingsärendena bör handläggas på normalt sätt. Nämnderna bör sålunda på begäran avge yttrande om marknadshyran eller om huruvida en anvisad ersättningslokal är godtagbar. Frågan om uppskov med avflyttning måste dock efter ikraftträdandet prövas vid tingsrätten.

18.3 Ärendena vid arrendenämnden

På motsvarande skäl som redovisas ovan anser utredningen att de ärenden som arrendenämnden inte har avgjort när de nya bestämmelserna träder i kraft, och som skall handläggas enligt ärendelagen eller rättegångsbalken, skall överlämnas till fastighetsdomstol respektive tingsrätt. Vardera parten bör i fastighetsdomstolen respektive i tingsrätten svara för sin kostnad i ärenden som har överlämnats från arrendenämnd. Slutligen skall ärenden angående dispenser överlämnas till länsstyrelsen.

De ärendekategorier som föreslås avskaffas bör inte överlämnas. Dessa ärenden bör i stället på samma sätt som motsvarande ärenden vid hyresnämnden, avvecklas vid respektive nämnd. Pågående ärenden rörande fristående medling (8 kap. 30 § jordabalken och 1 § första stycket § 1 nämndlagen) bör sålunda skrivas av den 30 juni 2001. Ärenden angående medling vid uppsägning av avtal om anläggningsarrende (11 kap. 6 och 6 a §§ jordabalken) och skiljeförfaranden (8 kap. 30 § jordabalken och 1 § första stycket 4 nämndlagen) bör nämnderna efter ikraftträdandet övergångsvis handlägga.

18.4 Överklagade hyrestvister och klandrade arrendetvister

Enligt utredningens uppfattning bör de nuvarande fullföljdsreglerna - inte minst av praktiska skäl - behållas för samtliga ärenden som avgörs vid hyresnämnden. De överklagade ärenden som Svea hovrätt inte har avgjort när de nya bestämmelserna träder i kraft bör sålunda inte över-

lämnas till någon annan hovrätt. Däremot bör de ärenden som överlämnas från hyresnämnd till tingsrätt, liksom de som efter ikraftträdandet inleds vid någon tingsrätt, överklagas enligt de nya bestämmelserna till den hovrätt inom vars domkrets tingsrätten är belägen i. Dessa ärenden och mål skall följa de nya bestämmelserna och även kunna överklagas till Högsta domstolen.

Liksom hyresnämndernas avgöranden bör samtliga avgöranden som arrendenämnderna meddelar följa de nuvarande bestämmelserna om klander och överklagan. Det innebär att dessa får klandras vid fastighetsdomstol och därefter överklagas till hovrätt. Klandrade arrendenämndsbeslut som inte har avgjorts när de nya bestämmelserna träder i kraft skall inte överlämnas till hovrätt av fastighetsdomstol. De skall inte heller kunna överklagas till Högsta domstolen.

19 Generella direktiv

19.1 Inledning

Enligt direktiven gäller för utredningsarbetet regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående redovisning av regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50), om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23), om att redovisa jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124) samt att redovisa konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet (dir. 1996:49).

19.2 Regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50)

I prop. 1991/92:100 bil. 11 konstateras bl.a. att regionalpolitiken enligt de av riksdagen fastlagda målen skall inriktas på att ge människor tillgång till arbete, service och god miljö oavsett var de bor i landet och att politiken skall främja en rättvis fördelning av välfärden mellan människor i olika delar av landet så att betydande valfrihet i boendet kan åstadkommas. Mot bakgrund av dessa uttalanden skall utredningen enligt dir. 1992:50 belysa de regionalpolitiska konsekvenserna av sina förslag.

Vad först gäller de ärendekategorier som utredningen föreslår skall avskaffas (obligatorisk medling vid lokalhyra och anläggningsarrende, vissa avståendeärenden vid bostads- och lokalhyra, fristående medling och skiljeförfarande) gör utredningen bedömningen att ett avskaffande inte medför några påvisbara regionalpolitiska effekter. Den ordning som föreslås för prövningen av hyres- och arrendetvister medför däremot vissa regionalpolitiska effekter. För närvarande åvilar prövningen av ett stort antal hyres-, bostadsrätts- och arrendetvister tolv hyres- och arrendenämnder. Med förslaget kommer hyres- och bostadsrättstvister att prövas av samtliga tingsrätter (96 stycken), medan arrendetvister kommer att prövas av samtliga fastighetsdomstolar (25 stycken). Även om de tolv hyres- och arrendenämnderna håller förhandlingar också på

andra orter än kansliorterna kommer förslaget i detta avseende att leda till att den offentliga servicen i olika delar av landet förbättras. För tvisterna införs dessutom en ny instansordning. För hyrestvisterna medför det att sex hovrätter - i stället för som för närvarande en (Svea hovrätt) - kommer att överpröva de aktuella målen och ärendena. Även i detta avseende ökar tillgängligheten till offentlig service.

19.3 Prövning av offentliga åtaganden (dir. 1994:23)

Enligt dir. 1994:23 skall utredaren bl.a. ange de bakomliggande, egentliga målen för den verksamhet som utretts och förutsättningslöst pröva om det offentliga åtagandet bör vara en offentlig angelägenhet och i så fall vilka styrmedel som skall tillämpas för att uppnå målen för detta åtagande. Vad gäller genuint kollektiva nyttigheter kan prövningen av det offentliga åtagandet göras översiktligt eller slopas helt. Utredaren skall också visa hur förslag som innebär utgiftsökningar eller inkomstminskningar skall finansieras. Utredaren skall även redovisa konsekvenserna av sina förslag.

Utredningens förslag innebär bl.a. att hyresnämnderna och arrendenämnderna skall avvecklas. Enligt direktiven skall Domstolsverket få i uppdrag att utreda de organisatoriska och personella frågor som blir följderna av utredningens förslag. Utredningen kan därmed inte göra någon fullständig analys av de ekonomiska konsekvenserna av förslagen.

Nedan presenteras en bedömning av följderna av förslagen. Först anges utredningens bedömning beträffande antalet ärenden som kommer att prövas varje år. Därefter presenteras en bedömning av statens kostnader för handläggningen av ärendena.

Antalet ärenden i framtiden

Som framgår av bilaga 4 handläggs vid nämnderna varje år ett stort antal ärenden. Under år 1997 avgjordes 26 930 ärenden vid hyresnämnderna och 1 509 vid arrendenämnderna.

Utredningens förslag innebär att några ärendekategorier avskaffas helt och att några kategorier kommer att begränsas. Sålunda kommer ärenden angående obligatorisk medling vid lokalhyra och anläggningsarrende samt fristående medling och skiljeförfarande vid hyres-, bostadsrätts- och arrendetvist inte att finnas kvar. Ärenden angående avstående från besittningsskydd till bostad kommer enligt utredningens bedömning på sikt att minska med 60 procent och ärenden angående

avstående från besittningsskydd till lokal med 75 procent (se tabell nedan).

Avskaffandet av ärenden kommer sannolikt att leda till att vissa typer av mål och ärenden ökar. Avskaffandet av den obligatoriska medlingen kan leda till ett ökat antal ärenden angående uppskov med avflyttning och ett ökat antal tvistemål angående ersättning enligt 58 b § hyreslagen. Med hänsyn till att förhandling hålls i endast 20-25 procent av medlingsärendena och yttrande enligt 12 a § nämndlagen endast avges i två procent av ärendena finns det dock inte anledning att anta att ökningen av de aktuella ärendena eller målen blir särskilt påtaglig.

Ett avskaffande av fristående medling och skiljeförfarande kommer förmodligen att leda till ett ökat antal tvistemål. Ökningen bör dock inte komma att motsvara det nuvarande antalet ärenden angående medling och skiljeförfarande. Vissa frågor som prövas vid medling kommer antagligen inte att underkastas någon prövning alls. Vidare kommer vissa ärenden att även fortsättningsvis avgöras i den för skiljeförfarande stadgade ordningen.

Andra omständigheter som kan påverka det framtida antalet ärenden är förslaget att införa ansökningsavgift och de nya reglerna om fördelning av rättegångskostnader. Förmodligen kommer dessa åtgärder dock endast att leda till en marginell minskning.

Sammanfattningsvis gör utredningen den bedömningen att det antal ärenden som i framtiden skall prövas kommer med utredningen förslag att minska i inte oväsentlig mån jämfört med det nuvarande antalet.

Ärendekategorier som försvinner eller begränsas med utredningens förslag

<i>Ärenden</i>	<i>Antal år 1997</i>	<i>Antal med utredningens förslag</i>
Obligatorisk medling vid lokalhyra eller anläggningsarrende	2 566	0
Avstående från besittningsskydd till bostad	12 384	5 000
Avstående från besittningsskydd till lokal	1 938	500
Fristående medling eller skiljeförfarande vid hyres-, bostadsrätts- eller arrendetvist	1 041	0

Kostnaderna för prövningen i första instans

Inledningsvis vill utredningen framhålla att de beräkningar som Domstolsverket gör av styckkostnaden per mål eller ärende som handläggs vid domstol inte kan läggas till grund för beräkningen av kostnaderna för handläggningen av hyres- och arrendeärendena. Det beror bl.a. på att de mål och ärenden som innefattas i dessa beräkningar inte är jämförbara med de ärenden som handläggs vid hyres- eller arrendenämnderna.

Hyres- och arrendeärendena skall med utredningens förslag prövas vid domstol eller länsstyrelse samtidigt som hyres- och arrendenämnderna skall avskaffas. De ökade kostnaderna för domstolsväsendet och länsstyrelserna som de nya uppgifterna medför bör finansieras med resurser som frigörs genom att nämnderna avskaffas. Kostnaderna för personalen vid nämnderna uppgick år 1997 till 36,1 mkr, medan lokal-kostnaderna uppgick till 7,3 mkr och övriga förvaltningskostnader till 10,7 mkr (uppgifter enligt Domstolsverkets årsredovisning 1997 för domstolarna m.m., Domstolsverket och Rättshjälpsmyndigheten).

Domstolarna kommer att handlägga hyres- och arrendeärendena med samma sammansättning som nämnderna har gjort. Lönekostnaderna för en lagfaren domare vid domstol motsvarar kostnaderna för ett hyresråd i nämnd. Vidare bör beaktas att vissa av ärendena vid domstol bör handläggas av icke-ordinarie domare eller av annan personal med lägre lönekostnader. Genomsnittskostnaden för att handlägga ärendena bör mot denna bakgrund inte öka.

Vid domstolarna och länsstyrelserna kommer, som redovisats ovan, betydligt färre ärenden att prövas jämfört med vid nämnderna. Vidare kommer inte samma omfattande upplysningsverksamhet som vid nämnderna att upprätthållas. Till följd härav bör de offentliga utgifterna för verksamheten minska. Vidare förhåller det sig på det sättet att ärendeantalen vid de nio enmansnämnderna varierar mycket kraftigt - vissa enmansnämnder handlägger årligen mindre än hälften så många ärenden som andra av dessa nämnder gör. Sedan ärendena förts över till en större organisation som domstolarna utgör bör resurserna som läggs ned på verksamheten kunna utnyttjas på ett mer effektivt sätt, vilket också kan begränsa kostnaderna för verksamheten.

Sedan nämnderna avvecklats kommer kostnaderna för att administrera dem att försvinna. Av nämndernas lönekostnader år 1997 avsåg 5,4 mkr administration och vidare var vissa s.k. samkostnader hänförliga till administration. Vid domstolarna och länsstyrelserna bör nämndärendena i stort sett kunna administreras inom den befintliga administrativa organisationen. Även lokalkostnaderna bör minska. Det gäller särskilt för de ärenden som är hänförliga till hyresnämndernas i

Stockholm, Göteborg, Malmö och Örebro verksamhetsområden eftersom dessa nämnder har egna hyreskontrakt (år 1997 uppgick dessa fyra nämnders lokalkostnader till 6,2 mkr).

Vid domstolarna och länsstyrelserna kommer en ansökningsavgift att tas ut i samband med att målet eller ärendet inleds. Intäkterna av ansökningsavgifterna kan med dagens ärendeantal (exklusive de ärenden som bör försvinna, jfr tabell ovan) samt en ansökningsavgift på 275 kr för avståendeärendena, 375 kr för övriga ärenden och 450 kr för tvistemål beräknas till drygt fem miljoner kr per år.

En avveckling av nämndernas verksamhet medför omställningskostnader av olika slag. Bl.a. kommer kostnader för avveckling av nämnderna och för utbildning av personalen vid domstolarna och länsstyrelserna att uppstå. Med beaktande av att antalet ärenden antas kraftigt minska, vilket medför minskade kostnader för prövningen, lägre kostnader för administration och för lokaler samt att ansökningsavgift införs, gör utredningen bedömningen att statens kostnader för prövningen i första instans av de aktuella ärendena kommer att minska i inte obetydlig omfattning.

Kostnaderna för prövningen vid överklagande

Utredningen föreslår att en ny instanskedja införs för de hyres- och arrendetvister som för närvarande handläggs vid nämnderna. För hyres- och bostadsrättstvisternas del blir instanskedjan längre. För närvarande kan dessa ärenden endast överklagas till Svea hovrätt. Med utredningens förslag blir det möjligt att överklaga avgörandena till både hovrätt och Högsta domstolen.

En längre instanskedja kan medföra ökade kostnader. Med hänsyn till de regler om prövningstillstånd som föreslås för såväl ledet tingsrättshovrätt som hovrätt-Högsta domstolen torde dock kostnaderna för överprövningen sannolikt inte öka (jfr Ett reformerat hovrättsförfarande, SOU 1995:124 s. 329 f.).

Instanskedjan för de ärenden som arrendenämnden handlägger blir inte längre. Med regler om prövningstillstånd bör kostnaderna för överprövningen av dessa ärenden minska.

Vissa typer av beslut som nämnderna fattar, däribland godkännande av avstående från besittningsskydd till bostad eller lokal, får inte överklagas. Dessa avgöranden föreslås kunna överklagas. Regler om prövningstillstånd medför att kostnaderna för överprövningen blir begränsade.

19.4 Övriga konsekvenser

Utredningen har att beakta vilka konsekvenser utarbetade förslag kan få för jämställdhetspolitiken (dir. 1994:124) och det brottsförebyggande arbetet (dir. 1996:49). Enligt utredningens mening får de förslag som läggs fram inte någon inverkan på dessa områden.

20 Författningskommentar

20.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2, 3 och 11 har utredningen kommit fram till att de flesta ärenden som arrendenämnden handlägger skall föras över till fastighetsdomstol och att de flesta ärenden som hyresnämnden handlägger skall föras över till tingsrätt. Till följd härav har i ett stort antal paragrafer i 8-11 kap. ordet arrendenämnd bytts ut mot fastighetsdomstol och i 12 kap. ordet hyresnämnd bytts ut mot tingsrätt.

Av avsnitt 14 framgår att utredningen anser att prövningen av s.k. dispenser inom arrendeområdet skall utföras av länsstyrelsen. I 8 kap. 2 §, 9 kap. 2, 3, 7 och 17 §§, 10 kap. 2, 3, 4 och 7 §§ samt 11 kap. 2 § har följaktligen ordet arrendenämnd bytts ut mot länsstyrelse.

I samband med att sakliga ändringar gjorts har även vissa språkliga ändringar utförts.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

8 kap. 28 §

I paragrafen finns bestämmelser om skiljeavtal.

Ändringen i paragrafen är en följd av utredningens förslag att det skiljeförfarande som i dag förekommer vid arrendenämnden inte skall bestå. Motiven till förslaget är presenterade i avsnitt 17.

8 kap. 29 §

Eftersom arrendenämnden enligt utredningens förslag skall avskaffas måste bestämmelserna om arrendenämnd tas bort. I stället införs en forumbestämmelse.

Enligt *första stycket* skall "mål eller ärende angående arrende" handläggas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Med "mål . . . angående arrende" avses sådan tvist om arrende som inte omfattas av bestämmelserna om fastighetsforum i 10 kap. 10 § första stycket rättegångsbalken. En bestämmelse med motsvarande innehåll finns i nuvarande 32 §. "Ärende angående arrende" avser de ärenden som enligt 30 § handläggs enligt ärendelagen.

I *andra stycket* intas en upplysning om att det finns särskilda bestämmelser i 10 kap. 10 § andra stycket rättegångsbalken om behörig domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av mark för uppställning av fordon. En sådan tvist skall inte anses som ett "mål angående arrende" utan skall prövas vid tingsrätt. En upplysning med motsvarande innehåll finns i nuvarande 32 § andra stycket.

8 kap. 30 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendenämndens uppgifter. Bestämmelserna tas bort.

I paragrafen införs en bestämmelse om vilka frågor angående arrende enligt jordabalken som skall handläggas enligt ärendelagen. Skälen för valet av förfarandelag framgår av avsnitt 11.2.1. Vidare föreskrivs att 31-40 §§ skall tillämpas vid handläggningen av ärendena.

8 kap. 31 §

Paragrafens bestämmelser om klander av arrendenämnds beslut tas bort. I paragrafen införs i stället bestämmelser om inhämtande av yttrande från länsstyrelsen i vissa ärenden. Innehållet i paragrafen överensstämmer med 17 § andra stycket nämndlagen i den del den avser ärenden enligt jordabalken.

8 kap. 32 §

I paragrafen finns en bestämmelse om forum vid arrendetvist. Som nämnts föreslås en forumregel införd i 29 §. I förevarande paragraf införs en bestämmelse om när sammanträde skall hållas i ett ärende.

Arrendenämnden skall enligt nämndlagen som huvudregel kalla parterna till ett sammanträde. Enligt 13 § första stycket ärendelagen är förfarandet däremot som huvudregel skriftligt. Av andra stycket framgår dock att det i förfarandet bör ingå sammanträde när det kan antas vara till fördel för utredningen eller främja ett snabbt avgörande.

Eftersom behovet av muntlig förhandling är framträdande i många ärenden som handläggs vid arrendenämnden och de positiva inslagen i

nämndförfarandet bör bestå, föreslås att fastighetsdomstolen skall hålla sammanträde i ärende angående arrende. Sammanträde behöver dock inte hållas i varje ärende. Ett av undantagen gäller det fallet att ärendet inte skall prövas i sak, t.ex. därför att det rör sig om en ansökan som skall avvisas eller ett ärende som skall avskrivas. Sammanträde behöver inte heller hållas om det med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs. Om motparten har medgett sökandens talan kan ärendet avgöras utan sammanträde. Vidare behöver sammanträde inte hållas för det fall ett sammanträde uppenbart inte kan förväntas tillföra ärendet något som är av betydelse för utgången. Tvistiga ärenden bör dock inte annat än i undantagsfall avgöras utan sammanträde.

I 14 § ärendelagen föreskrivs att domstolen skall hålla sammanträde, om det begärs av en enskild part. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak, om avgörandet inte går parten emot eller om ett sammanträde på grund av någon annan omständighet inte behövs. Regeln har tillkommit bl.a. mot bakgrund av Europakonventionens krav på muntlig handläggning. Skulle part i ett arrendeärende begära muntlig förhandling bör hans rätt till det enligt den föreslagna regeln inte vara mindre än som följer av 14 § ärendelagen.

8 kap. 33 §

Den nuvarande bestämmelsen som anger när fastighetsdomstols eller hovrätts dom inte får överklagas tas bort. I stället införs bestämmelser om att förhör med part under sanningsförsäkran får hållas.

Enligt ärendelagen får förhör med part inte hållas under sanningsförsäkran. Som framgår av avsnitt 11.2.6 och 3.2.6.3 anser utredningen att det finns behov av att kunna hålla sådana förhör. Den som åberopar ett partsförhör får avgöra om det skall hållas under sanningsförsäkran eller som ett s.k. fritt partsförhör.

8 kap. 34 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om domstolens förlikningsverksamhet, motsvarande bestämmelserna härom i 12 § nämndlagen.

Även enligt rättegångsbalken skall rätten verka för förlikning om omständigheterna i målet är sådana att förlikningsförsök är lämpliga (42 kap. 17 § rättegångsbalken, jfr prop. 1986/87:89 s. 110-114). Den omständigheten att det ofta är fråga om tvister i avtalsrelationer som skall bestå även sedan tvisten har avgjorts medför att det är särskilt angeläget att frivilliga uppgörelser träffas. Den långtgående förlik-

ningsskyldighet som åligger nämnderna skall sålunda bestå när arrendeärendena handläggs vid fastighetsdomstol.

8 kap. 35 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om fördelningen av rättegångskostnaderna. Bestämmelsen utgör ett undantag från de allmänna bestämmelserna i 32 § ärendelagen (angående motivet till förslaget, se avsnitt 11.2.7).

8 kap 36 §

I paragrafen, som är ny, har bestämmelserna i 13 § första stycket nämndlagen om möjlighet att meddela särskilt beslut i ett ärende som rör både fråga om förlängning av arrendeavtal som villkoren för sådan förlängning förts in (angående motivet till förslaget, se avsnitt 11.2.8). Vidare har angetts att beslutet i förlängningsfrågan får överklagas särskilt.

8 kap. 37 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om prövningstillstånd. I *första stycket* anges att det krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva ett överklagande. Bestämmelsen omfattar samtliga ärenden enligt jordabalken angående arrende. I 39 § tredje stycket ärendelagen finns angivet dispensgrunderna för prövningstillstånd.

I *andra stycket* anges vissa undantag från kravet på prövningstillstånd. Motsvarande undantag finns i annan lagstiftning med regler om prövningstillstånd (jfr 49 kap. 12 § rättegångsbalken).

8 kap. 38 §

I paragrafen, som är ny, finns en regel om s.k. fullföljdsförbud med ventil i ledet hovrätt-Högsta domstolen för vissa särskilt angivna ärenden (angående motivet till förslaget, se avsnitt 11.2.10.4). Hovrätten kan, om den anser att det finns skäl för en prövning om tillstånd kan ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken, tillåta att beslutet överklagas. Samtliga beslut som hovrätten fattar i ett sådant ärende som anges i paragrafen - även beslut att inte meddela prövningstillstånd - omfattas av överklagandeförbudet.

Ventilen innebär att det endast är ärenden som kan föranleda prejudikatdispens som får tillåtas överklagas, medan ärenden för vilka det

skulle kunna föreligga extraordinär dispens inte ges motsvarande möjlighet.

Överklaganderätten är inte avsedd att vara begränsad till de fall då prejudikatfrågan är svårbedömd eller komplicerad. Rätt att överklaga bör tillåtas när det helt saknas vägledande uttalanden eller om det förekommer motstridiga uppgifter i den juridiska doktrinen. Framför allt bör det föreligga skäl för hovrätten att medge fullföljdsrätt om hovrättspraxis är splittrad.

8 kap. 39 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om tilltrosbevisning. Bestämmelserna bör tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelser i rättegångsbalken (50 kap. 23 § och 55 kap. 14 § rättegångsbalken).

8 kap. 40 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om rättskraft. Bestämmelsen överensstämmer med 22 § nämndlagen i den del denna avser ärenden angående arrende enligt jordabalken.

8 kap.41 §

I paragrafen, som är ny, föreskrivs att länsstyrelsens beslut i ett dispensärende inte får överklagas (angående motivet, se avsnitt 14.2.2).

9 kap 10 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet i förlängnings- och villkorstvister. Första stycket behandlar det fallet att jordägaren sagt upp avtalet och andra stycket det fallet att jordägaren eller arrendatorn för en kommande arrendeperiod begärt ändrade villkor. Som anförs (avsnitt 11.2.1) anser utredningen att förlängnings- och villkorstvister skall handläggas enligt ärendelagen.

Ett förfarande enligt ärendelagen kan inledas genom anmälan, ansökan, överklagande eller på annat sätt (4 § ärendelagen). För att underlätta tillämpningen av reglerna bör det i samtliga paragrafer som reglerar prövningen av frågor som handläggs enligt ärendelagen anges hur ett ärende inleds - dvs. efter ansökan - och vem som får göra det. I *första stycket* ersätts "hänskjuta tvisten till arrendenämnden" med "ansöka om att fastighetsdomstolen förordnar att avtalet skall upphöra

eller fastställer villkoren för förlängning av avtalet" samt "tvisten dock hänskjutas" ersätts med "ansökan dock göras".

På motsvarande sätt skall i *andra stycket* "hänskjuta tvisten till arrendenämnden" ersättas med "ansöka om att fastighetsdomstolen fastställer villkoren för förlängning av avtalet" och i *tredje stycket* "Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden" ersättas med "Om en ansökan inte har kommit in till fastighetsdomstolen".

9 kap. 12 §

I *första stycket* ersätts "villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden" med "villkorstvist enligt 10 § andra stycket".

Ändringarna i *andra* och *tredje styckena* är en följd av att klandertalan tas bort och att de aktuella frågorna skall handläggas enligt ärendelagen.

9 kap. 12 a, 12 b och 13 §§

Liksom ändringarna i 12 § andra och tredje styckena är ändringarna i förevarande paragrafer en följd av att klandertalan tas bort och att frågorna skall handläggas enligt ärendelagen.

9 kap. 17 a och 18 §§

Paragraferna, som behandlar frågor om byggnadsskyldighet, kompletteras med bestämmelser om vem som får inleda ett ärende.

9 kap. 21 §

Paragrafen, som rör frågor om täckdikning, kompletteras med bestämmelser om vem som får inleda ett ärende.

9 kap. 24 §

I paragrafen finns bestämmelser om utseende av synemän. Frågan handläggs redan i dag som ett ärende vid fastighetsdomstolen. För att uppnå större enhetlighet i kapitlet ersätts "rätten" med "fastighetsdomstolen". Vidare anges att synemännen utses efter ansökan av jordägaren eller arrendatorn.

9 kap. 31 §

Paragrafen behandlar frågan om överlåtelse av arrenderätten. I *andra stycket* anges att ansökan görs av arrendatorn.

9 kap. 31 b §

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendatorns rätt att enligt 31 a § överlåta arrenderätten.

I *andra stycket* anges att prövningen görs av "fastighetsdomstolen efter ansökan av arrendatorn".

I *tredje stycket* ersätts "arrendenämnd eller fastighetsdomstol" med "domstol". Med domstol åsyftas såväl fastighetsdomstol, hovrätt som Högsta domstolen.

11 kap. 5 a §

Paragrafens *första stycke* innehåller bestämmelser om vad som skall anses som skälig arrendeavgift vid tillämpning av 5 §. Denna bestämmelse kvarstår oförändrad.

Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 12) föreslår utredningen att den obligatoriska medlingen enligt 6 och 6 a §§ samt möjligheten till yttrande enligt 12 a § nämndlagen skall avskaffas. Parterna får i stället på egen hand reglera villkoren för sina upplåtelser. Till följd härav tas bestämmelserna i *andra* och *tredje styckena* bort.

11 kap. 6 §

Paragrafens *första stycke* innehåller bestämmelser om förfarandet när jordägaren säger upp ett avtal om anläggningsarrende till upphörande vid arrendetidens utgång. I motsats till vad som gäller vid jordbruks- eller bostadsarrende måste jordägaren i uppsägningen meddela arrendatorn antingen vilka villkor som han kräver för att gå med på en förlängning eller orsaken till att han vägrar att medge förlängning. För att arrendatorn inte skall komma i ett sämre läge när medlingsinstitutet tas bort kompletteras dessa bestämmelser med bestämmelser om att en uppsägningshandling även skall innehålla information om en arrendators rätt till ersättning enligt 5 § samt rätt till uppskov enligt 6 b §.

Enligt *andra stycket* är en uppsägning som inte har det innehåll som anges i första stycket utan verkan.

Eftersom medlingsförfarandet inte skall bestå, tas den nuvarande bestämmelsen i *tredje stycket*, om att tvist skall hänskjutas till nämnd för medling, bort.

Enligt *fjärde stycket* blir jordägaren under medlingen bunden av de villkor som han har angett i uppsägningen. Innan medlingen har avslutats får han sålunda inte för förlängning av arrendeförhållandet kräva högre arrendeavgift eller annat för arrendatorn oförmånligare villkor än han har uppgett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §. Dessa bestämmelser flyttas till tredje stycket. Vidare ändras bestämmelserna på så sätt att jordägaren blir skadeståndsskyldighet om han under den återstående avtalstiden vägrar förlängning eller skärper villkoren. Syftet med bestämmelserna är bl.a. att de förhandlingar som parterna kan förväntas föra med varandra enligt den nya ordningen inte skall vara meningslösa.

11 kap. 6 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om proceduren i de fall då det är arrendatorn som sagt upp avtalet och påkallat villkorsändring. Bestämmelserna bygger på ett medlingsförfarande vid arrendenämnden. Eftersom medlingen tas bort måste reglerna ändras.

Eftersom i princip samma överväganden ligger till grund för bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet vid anläggningsarrende som för motsvarande bestämmelser vid lokalhyra, är reglerna utformade på ett likartat sätt. De skillnader mellan bestämmelserna som uppkom genom ändringar som gjordes i reglerna om lokalhyra år 1989 (prop. 1987/88:146 och SFS 1988:927) upphör nu.

Bestämmelsen i *första stycket* ändras på så sätt att det föreskrivs att en arrendators uppsägning skall innehålla uppgift om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Enligt nuvarande lydelse behöver arrendatorn inte ange de ändringar som han kräver förrän han hänskjuter tvisten till arrendenämnden för medling.

Enligt *andra stycket* kan en arrendator förta verkan av en uppsägning för villkorsändring genom att låta bli att hänskjuta tvist till nämnd för medling inom viss tid eller före arrendetidens utgång återkalla sin ansökan om medling. Möjligheten för arrendatorn att förta verkan av sin uppsägning för villkorsändring skall vara kvar. Bestämmelsen ändras på så sätt att detta sker genom att arrendatorn meddelar jordägaren att han vill förlänga avtalet på oförändrade villkor. Detta kan arrendatorn göra inom fyra månader från uppsägningen. Om arrendetiden är kortare än fyra månader kan arrendatorn förta verkan av uppsägningen under hela uppsägningstiden. Vidare införs en bestämmelse om att ett meddelande från arrendatorn om att han vill att arrendeförhållandet skall förlängas skall ske på samma sätt som en uppsägning enligt första stycket.

Som framgår ovan föreslås att en arrendator redan i uppsägningen skall ange den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Som en följd av detta förslag införs i andra stycket - efter mönster från reglerna om lokalhyra - en föreskrift om att en uppsägning skall anses utan verkan om den saknar det innehåll som anges i första stycket, dvs. en uppgift om den ändring av villkoren som arrendatorn kräver.

Slutligen tas bestämmelserna i andra stycket om arrendenämndens handläggning av medlingsärende bort.

Enligt *tredje stycket*, som fått ett helt nytt innehåll, skall arrendatorn alltid ha rätt till ersättning om jordägaren under den tid som arrendatorn kan förta verkan av uppsägningen, vägrar medge förlängning av arrendeförhållandet eller kräver högre avgift eller annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad som följer av det uppsagda avtalet. En förutsättning för att jordägaren skall bli ersättningsskyldig är dock att han inte själv har sagt upp avtalet. Bestämmelsen har utformats med motsvarande bestämmelse i 12 kap. 58 a § tredje stycket jordabalken som förebild.

I *fjärde stycket*, som är nytt, införs en bestämmelse som gör det möjligt för parterna att avtala om att arrendatorn, vid arrendatorns uppsägning för villkorsändring, skall ha rätt att under längre tid än som anges i andra stycket, förta verkan av sin uppsägning genom att begära att arrendeförhållandet skall förlängas. Som framgår av 11 kap. 3 § är bestämmelsen om sex månaders uppsägningstid dispositiv. Det förekommer att parter avtalar om betydligt längre tid. Den tid under vilken arrendatorn enligt andra stycket kan begära förlängning av arrendeförhållandet kan då vara för kort. Parterna får enligt förevarande stycke en möjlighet att träffa avtal om längre tider. Sådana villkor kan tas in i arrendeavtalet. Om parterna har träffat en sådan överenskommelse blir den tid som jordägaren enligt tredje stycket skall vara ersättningsskyldig automatiskt förlängd i motsvarande utsträckning.

12 kap. 1, 18 d och 23 §§

1 § sjätte stycket, som handlar om godkännande av vissa förbehåll vid s.k. blockuthyrning, kompletteras med att förfarandet inleds efter ansökan av hyresvärden eller hyresgästen. I *18 d § andra stycket* och *23 § andra stycket* görs tillägg om att förfarandena inleds efter ansökan av fastighetsägaren respektive hyresgästen.

12 kap. 24 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om bostadshyresgästens rätt att utföra målning, tapetsering och liknande åtgärder i lägenheten och

hyresvärdens rätt till ersättning om lägenhetens bruksvärde minskar till följd av dessa åtgärder. Som framgår av avsnitt 3.2.1 anser utredningen att den ifrågavarande ersättningstvisten skall handläggas enligt rättegångsbalken. Till följd härav skall *tredje stycket* utgå.

12 kap. 34, 35, 36, 37 och 40 §§

Paragraferna innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten respektive upplåta lägenheten i andra hand. Paragraferna kompletteras med bestämmelser om att tillståndsfrågorna prövas efter ansökan av hyresgästen.

12 kap. 44 §

I paragrafen finns bestämmelser om att en hyresgäst i vissa fall inte får skiljas från lägenheten på grund av dröjsmål med betalning av hyran. I *tredje stycket* sista meningen anges att om en månad förflutit sedan hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft får hyresgästen skiljas från lägenheten. "Hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut" ersätts med "domstolens beslut". Med detta åsyftas beslut av tingsrätt, hovrätt eller Högsta domstolen.

12 kap. 45 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om besittningsskydd vid upplåtelse av bostadslägenhet. Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen i avsnitt 5.1.1 och 5.2.1.

Första stycket 1 ändras endast på det sättet att det anges att reglerna om besittningsskydd i 46-52 §§ inte skall tillämpas vid upplåtelse i andra hand av lägenhet i dess helhet om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än fyra år i följd, i stället för som för närvarande två år.

I *andra stycket* finns bestämmelser om att hyresgästen kan avstå från besittningsskyddet. Det anges att om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden.

Som framgår av avsnitt 5 anser utredningen att möjligheten för parterna att träffa överenskommelser om avstående från besittningsskydd som skall gälla utan godkännande bör utökas. För närvarande finns den möjligheten endast om överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Utredningen föreslår att de typer av överenskommelser som skall vara gällande utan godkännande anges i tre sär-

skilda punkter i andra stycket. Det nuvarande kravet på att överenskommelsen skall vara skriftlig och tas in i en särskild handling behålls för samtliga överenskommelser.

I *första punkten* anges att överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Detta motsvarar den situation som för närvarande anges i andra stycket.

I *andra punkten* anges att överenskommelsen avser det förhållandet att huset skall rivras eller undergå större ombyggnad och överenskommelsen gäller under högst tre år från tillträdesdagen. Termerna att huset skall "rivras" eller "undergå större ombyggnad" bör ges samma innebörd som i 46 § första stycket 3 och 4 (jfr Holmqvist, Hyreslagen, 5 uppl., 1997 s. 335 f.).

Avgörande för om en större ombyggnad är för handen bör bl.a. vara om ombyggnaden är så genomgripande att den hindras av hyresgästens kvarboende. Om så är fallet bör det vara fråga om en större ombyggnad. Det får anses vara fallet även när saneringsåtgärderna har blivit nödvändiga därför att husets underhåll sedan lång tid har eftersatts.

Att endast den ifrågavarande lägenheten skall genomgå en genomgripande reovering är inte tillräckligt för att det skall anses föreligga en större ombyggnad utan det krävs att huset som sådant skall genomgå en större ombyggnad.

För att överenskommelsen skall vara gällande utan godkännande krävs att det anges i den dels att den avser att huset skall rivras eller byggas om, dels att den gäller under högst tre år från tillträdesdagen till lägenheten. Med tillträdesdag avses den dag som hyresgästen enligt hyresavtalet tillträder lägenheten. Om det inte har angetts under hur lång tid som överenskommelsen gäller måste överenskommelsen godkännas för att den skall vara gällande. Den kan alltså i sådant fall inte anses giltig under tre år. Sägs avtalet upp till upphörande inom den tid som överenskommelsen gäller måste hyresvärden, för att en förlängningstvist inte skall uppstå, åberopa att uppsägning sker till följd av en sådan orsak som har angetts i överenskommelsen. Vägrar hyresgästen att flytta får hyresvärden ansöka om vanlig handräckning vid kronofogdemyndighet eller om avhysning vid tingsrätt. I en avhysningsprocess kan hyresgästen på avtalsrättslig grund göra invändning om överenskommelsens giltighet.

Tredje punkten syftar genom hänvisningen till 46 § första stycket 6 på upplåtelse som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet av lägenhet i en- eller tvåfamiljshus. I punkten anges att överenskommelsen avser det förhållandet att hyresvärden skall bosätta sig i eller sälja huset och att den gäller under högst tre år från tillträdesdagen. Av förarbetena till 46 § framgår vad som avses med en- eller tvåfamiljshus respektive affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet

(jfr Holmqvist, Hyreslagen, 5 uppl., 1997 s. 340 f.). För att en överenskommelse skall vara gällande måste det anges i den vad den avser för situation och under hur lång tid som den gäller.

Vill parterna vid upplåtelse inför en förestående rivning eller ombyggnation eller vid en upplåtelse av en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus träffa avtal om avstående från besittningsskydd som gäller under längre tid än tre år måste tingsrätten godkänna överenskommelsen. Samma sak gäller vid upplåtelse av lägenhet i andra hand om överenskommelsen skall gälla under längre tid än fyra år.

I ett nytt *tredje stycke* har den nuvarande bestämmelsen i andra stycket om att make eller sambo som inte har del i hyresrätten måste godta överenskommelsen förts in. Make eller sambo måste således godkänna de överenskommelser som anges i andra stycket 1-3 för att dessa skall gälla mot maken eller sambon.

12 kap. 49 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresvärdens skyldighet att hänskjuta tvist angående hyresförhållandets upphörande, s.k. förlängningstvist, till hyresnämnd. Som anføres (avsnitt 3.2.1) anser utredningen att förlängningstvisten skall handläggas enligt ärendelagen. I *första stycket* ersätts därför "hänskjuter tvisten till hyresnämnden" med "ansöker om att tingsrätten förordnar att hyresavtalet skall upphöra". Hyresvärden får i förlängningsärendet yrka att hyresförhållandet skall anses ha upphört i enlighet med uppsägningen.

Andra stycket tar främst sikte på make eller sambo som inte har del i hyresrätten men som har sin bostad i lägenheten. Sådan make eller sambo kan enligt 47 § andra stycket ha rätt till förlängning av hyresavtalet för egen del. "Hänskjuter tvisten till hyresnämnden" ändras i detta stycke till "ansöker om att tingsrätten förordnar att rätt till förlängning av avtalet saknas".

Enligt 13 a § nämndlagen får hyresnämnden, om hyresvärdens talan i en förlängningstvist bifalls, ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas. En bestämmelse med motsvarande innehåll, som avser Svea hovrätt, finns i 9 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hovrättslagen). Även om paragrafernas ordalydelser endast anger att hyresgästen kan åläggas att flytta får de anses ha analog tillämpning på sådan make eller sambo som inte har del i hyresrätten, men som har sin bostad i lägenheten (jfr Bostadsdomstolens avgörande RBD 20:80). Till följd av att nämndlagen och hovrättslagen föreslås avskaffas bör de aktuella bestämmelserna föras in i hyreslagen. De förs in som ett nytt stycke - *fjärde stycke* - i 49 §. Genom att det i fjärde stycket även hänvisas till andra stycket i 49 §

blir bestämmelsen direkt tillämplig även på sådan make eller sambo som inte har del i hyresrätten men som har sin bostad i lägenheten.

Enligt förslaget får domstolen ålägga hyresgästen att flytta "vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas". Avgörs förlängningsärendet före hyrestidens utgång och yrkas inte anstånd med avflyttning enligt 52 § hyreslagen eller medges inte sådant anstånd, skall hyresgästen åläggas att flytta när hyrestiden löper ut. Medges anstånd, inträder avflyttningsskyldigheten vid anståndstidens utgång. Meddelar tingsrätten sitt beslut efter hyrestidens utgång och medges inte anstånd, är hyresgästen i princip skyldig att flytta, när beslutet meddelas.

Något hinder mot att ålägga hyresgästen att flytta viss dag efter det att beslutet meddelats föreligger inte. Detta utgör ett undantag från den allmänna principen om att en fullgörelsetalan inte får tas upp till prövning om inte fullgörelsetidpunkten har inträtt när målet avgörs (jfr 13 kap. 1 § rättegångsbalken).

För att verkställighet av tingsrättens beslut skall underlättas bör domstolen i beslutet ange dagen för avflyttning. Domstolen bör således inte nöja sig med att formulera sitt beslut så att hyresgästen förpliktas att vid äventyr av vräkning lämna lägenheten "vid den tidpunkt då den skall avträdas" eller liknande.

Domstolens beslut är i likhet med en dom i ett tvistemål verkställbart vid kronofogdemyndigheten (3 kap. 1 § första stycket 1 och andra stycket utsköningsbalken). Enligt 50 § har hyresgästen dock rätt att bo kvar i lägenheten till dess förlängningsfrågan är slutligt avgjord. Bestämmelsen är tvingande till hyresgästens förmån. Någon möjlighet att förordna att beslutet får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft torde därför inte finnas.

12 kap. 51 §

Första stycket innehåller bl.a. bestämmelser om att en hyresvärd samtidigt som han inleder en förlängningstvist kan ansöka om att hyresvillkoren skall ändras för det fall hans talan i förlängningsfrågan inte bifalls. Det föreslås att "hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden" ändras till "ansöker enligt 49 § första-tredje styckena".

12 kap 55 c §

Paragrafen behandlar bl.a. frågan om från vilken tidpunkt som ett beslut om villkorsändring skall gälla.

I *fjärde stycket* andra meningen anges att hyresnämnden får om det finns "särskilda skäl" förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft. Även enligt ärende-

lagen finns en möjlighet att förordna om verkställighet utan hinder av att ett beslut inte har vunnit laga kraft. Enligt rättegångsbalken, som ärendelagen hänvisar till (31 § ärendelagen och 17 kap. 14 § rättegångsbalken), får ett sådant förordnande meddelas om det finns "skäl" till det. Avsikten med bestämmelsen i hyreslagen är att förordnande om verkställighet normalt inte skall meddelas och utredningen anser därför inte att det finns anledning att ta bort bestämmelsen (jfr SOU 1981:77 s. 372 och prop. 1983/84:137 s. 85 f.).

I *femte stycket* ersätts "hyresnämndens eller hovrättens beslut" med "domstolens beslut". Med detta åsyftas beslut av tingsrätt, hovrätt eller Högsta domstolen.

I *åttonde stycket* föreslås samma ändring som i femte stycket.

12 kap. 55 d §

Paragrafen handlar om återbetalning av oskälig hyra vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum eller vid upplåtelse i andra hand av bostadslägenhet.

En hyresgäst kan enligt *andra stycket* ansöka vid hyresnämnd om att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skälig hyra. Denna tvist skall handläggas enligt rättegångsbalken (angående motivet till förslaget, se avsnitt 3.2.1). Med hänsyn härtill justeras stycket.

I *tredje stycket* fjärde meningen anges att hyresnämnden får när det finns "skäl" till det bestämma att beslut om återbetalning skall gälla omedelbart (jfr SOU 1991:86 s. 201 och prop. 1992/93:115 s. 49). Som anförts under 55 c § följer av 17 kap. 14 § rättegångsbalken en möjlighet för domstolen att förordna om omedelbar verkställighet. Även enligt den bestämmelsen får sådant förordnande meddelas om det finns "skäl" till det. Bestämmelsen i hyreslagen kan därmed anses överflödig. Flera av utredningens experter har emellertid förordat att bestämmelsen skall kvarstå oförändrad eftersom den kan underlätta tillämpningen. Bestämmelsen ändras därför inte.

12 kap. 56 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om indirekt besittningsskydd vid upplåtelse av lokal. Paragrafen har behandlats i den allmänna motivering (avsnitt 5.1.2 och 5.2.2).

Första stycket, som bl.a. anger att bestämmelserna om besittningsskydd i 57-60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, har inte ändrats.

I *andra stycket* finns bestämmelser om att hyresgästen kan avstå från besittningsskyddet. Det anges att om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider

mot 57-60 §§ gäller överenskommelsen. Vidare anges att har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Som framgår av avsnitt 5 anser utredningen att även överenskommelser som träffats innan lokalhyresförhållandet varat längre än nio månader och som strider mot 57-60 §§ i vissa särskilda fall bör vara gällande utan att de har godkänts. Det bör vara tillräckligt att de har tagits in i en särskild handling och att de gäller under en begränsad tid eller högst fem år från tillträdesdagen. De överenskommelser som inte behöver godkännas anges i tre särskilda punkter i andra stycket.

I *första punkten* anges att huset skall rivas eller undergå större ombyggnad. Termerna "rivning" och "större ombyggnad" bör ges samma innebörd som i 57 § första stycket 2 och 3. För att det skall vara fråga om en större ombyggnad krävs att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande (jfr Holmqvist, Hyreslagen, 5 uppl., 1997 s. 489).

Andra punkten avser det förhållandet att hyresvärden själv skall bedriva verksamhet i lokalen.

Tredje punkten tar sikte på andrahandsupplåtelse. Avtal mellan en förstahandshyresgäst och en andrahandshyresgäst om att bestämmelserna i 57-60 §§ inte skall gälla mellan dem om hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen upphör behöver enligt denna punkt inte godkännas.

För att en överenskommelse enligt någon av punkterna 1-3 skall vara gällande fordras att det angetts i överenskommelsen vad den avser för situation, t.ex. att huset skall rivas, och att det angetts under hur lång tid som den gäller. Överenskommelser som tar sikte på andra situationer än de som anges i punkterna 1-3 måste godkännas av tingsrätt för att vara gällande. En överenskommelse som inte är tidsbegränsad eller som skall gälla under längre tid än fem år måste också godkännas för att vara gällande.

12 kap. 57 a §

Paragrafens *första stycke* innehåller bestämmelser om vad som skall anses som skäligt hyreskrav vid tillämpning av 57 § första stycket 5. Stycket har inte ändrats.

I *andra stycket* finns bestämmelser om att hyresnämndens yttrande om en lokals marknadshyra eller om huruvida en anvisad ersättningslokal är godtagbar har s.k. presumtionsverkan i en efterföljande ersättningsvist. I *tredje stycket* anges vilken utredning som får åberopas om nämnden har avgett yttrande om marknadshyran. Som framgår av

avsnitt 4.3.1 anser utredningen att möjligheten att avge yttrande bör avskaffas. Till följd härav tas styckena bort.

12 kap. 58 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet när lokalhyresvärden säger upp hyresavtal för förlängning på ändrade villkor respektive till upphörande. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 4.2.2 och 4.3.2).

I *första stycket* anges för närvarande att hyresvärden skall i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Vidare anges att uppsägningen skall innehålla underrättelse om att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling.

Kravet på att en uppsägning skall innehålla underrättelse om medling tas bort.

För att göra bestämmelsen enklare att tillämpa har föreskrifterna angående hyresvärdens uppsägning av avtal till upphörande flyttats till andra stycket. Första stycket handlar sålunda enbart om hyresvärdens uppsägning för förlängning på ändrade villkor. En sådan uppsägning skall innehålla underrättelse om de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga hyresförhållandet. Villkoren kan tas in direkt i uppsägningshandlingen eller i en bilaga, t.ex. i form av kontraktsförslag, vartill hänvisas i uppsägningshandlingen. Vidare skall hyresvärden underrätta hyresgästen om en hyresgästs rätt till ersättning enligt 57 § första stycket 5 och 58 b § samt rätt till uppskov med avflyttning enligt 59 §. Det skall sålunda framgå av uppsägningshandlingen att om en hyresvärd kräver villkor för förlängning som inte är skäligen eller överensstämmer med god sed i hyresförhållanden har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b § och att hyresgästen också har möjlighet att vid tingsrätten ansöka om uppskov med avflyttning. En korrekt återgivning av innehållet i angivna paragrafer bör anses tillräckligt. Vad gäller uppskov med avflyttning behöver endast anges att hyresgästen har rätt till uppskov - inte att denna rätt även tillkommer hyresvärden.

Bestämmelserna i *andra stycket*, som avser det fallet att hyresvärdens uppsägning saknar föreskrivet innehåll, flyttas till tredje stycket. I andra stycket införs i stället bestämmelserna om hyresvärdens uppsägning av hyresavtal till upphörande. Hyresvärden skall vid en sådan uppsägning underrätta hyresgästen om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Han skall också underrätta om en hyresgästs rätt till ersättning enligt 57

§ första stycket 1, 2, 3 eller 4 och 58 b § samt rätt till uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Bestämmelserna i *tredje stycket* om hänskjutande till medling tas bort. I stället införs en bestämmelse som i princip motsvarar det nuvarande andra stycket. Om hyresvärden sålunda inte anger i uppsägningen att en hyresgäst har rätt till ersättning om t.ex. de villkor som värden kräver för förlängning inte är skäligen skall uppsägningen anses utan verkan. Samma sak gäller om värden t.ex. inte upplyser om en hyresgästs möjlighet att ansöka om uppskov. Liksom enligt den nuvarande ordningen bör en brist i angivet avseende endast kunna åberopas av hyresgästen. En hyresvärd som önskar frånträda en uppsägning som inte uppfyller formkraven bör inte kunna åberopa bestämmelsen (jfr NJA 1992 s. 829).

Fjärde stycket innehåller bestämmelser om att hyresgästen alltid har rätt till ersättning om hyresvärden, innan medlingen har avslutats, för förlängning av hyresförhållandet kräver högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Bestämmelsen har anpassats efter den nya ordningen. Sålunda föreskrivs att hyresvärden under hyrestiden inte får kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad hyresvärden angett i uppsägningen. Med hyrestiden avses tiden fram till dess att det uppsagda avtalet upphör att gälla. Om hyresvärden skulle kräva sådant oförmånligt villkor som avses och avtalet inte förlängs blir han ersättningsskyldig. Hyresgästen behöver i denna situation inte bevisa att de villkor som värden krävt i uppsägningen eller krävt därefter inte är skäligen eller överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

I fjärde stycket anges för närvarande inte att hyresvärden, om han sagt upp avtalet för villkorsändring, blir ersättningsskyldig om han innan medlingen har avslutats skulle vägra medge förlängning. I förarbetena till bestämmelsen (prop. 1978/79:89 s. 25 f.) anförs däremot att en vägran av värden under medlingen att förlänga avtalet på de i uppsägningen angivna villkoren får betydelse i en efterföljande ersättningsprocess eftersom till grund för prövningen i ersättningsprocessen skall läggas den ståndpunkt som hyresvärden slutligen har intagit vid förhandlingarna. Vidare anges att ett blankt avslag på begäran av hyresgästen om förlängning på de av hyresvärden i uppsägningen angivna villkoren bör medföra att hyresvärdens slutliga ståndpunkt anses vara att han vägrat att förlänga hyresförhållandet och att i sådant fall kommer frågan om skäligheten i hans ursprungliga hyreskrav inte upp i ersättningsprocessen. För att göra bestämmelsen i detta avseende tydligare föreslås att det uttryckligen också anges att hyresvärden blir ersättningsskyldig om han vägrar att förlänga avtalet. Bestämmelsen

överensstämmer därmed också med den motsvarande bestämmelsen om hyresgästs uppsägning för villkorsändring (58 a § fjärde stycket).

Bestämmelsen i fjärde stycket medför inte att hyresvärden blir avtalsrättsligt bunden av de villkor som han har angett i uppsägningen såsom av ett anbud under längre tid än som motsvarar sedvanlig acceptfrist. Om hyresgästen efter det att acceptfristen löpt ut, men under hyrestiden, accepterar villkoren måste det betraktas som ett till hyresvärden riktat anbud om villkor för fortsatt förhyrning. Skulle hyresvärden då inte gå med på en förlängning blir han skadeståndsskyldig enligt den aktuella bestämmelsen.

Även om hyresvärden inte skulle kräva högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än vad han har angett i uppsägningen blir hyresvärden ersättningsskyldig om avtalet inte förlängs och de villkor som han kräver för förlängning inte är skäliga eller överensstämmer med god sed i hyresförhållanden (57 § första stycket 5 och 58 b §). Som framgår av avsnitt 4.3.5 skall den ståndpunkt som hyresvärden slutligen intagit vid förhandlingarna med hyresgästen ligga till grund för denna bedömning.

Någon möjlighet att avtala bort ersättningsrätten enligt fjärde stycket finns inte i annan ordning än enligt reglerna om avstående från besittningsskydd (56 §). Sedan ett avtal har sagts upp kan parterna däremot träffa avtal om att hyresvärden inte skall vara ersättningsskyldig enligt fjärde stycket eller enligt 57 § första stycket 5.

12 kap. 58 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet när lokalhyresgästen säger upp hyresavtal för förlängning på ändrade villkor. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 4.2.3 och 4.3.3).

I *första stycket* första meningen anges att hyresgästen skall i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Denna bestämmelse ändras inte. Andra meningen i första stycket, som handlar om att hyresgästen måste hänskjuta tvist till hyresnämnd för medling, tas däremot bort.

I *andra stycket* finns bestämmelser om att en uppsägning i vissa fall skall anses utan verkan. Dessa bestämmelser måste delvis ändras. Det föreslås att om en uppsägning för förlängning på ändrade villkor inte har det innehåll som anges i första stycket är den utan verkan. Har en hyresgäst sagt upp ett avtal för förlängning på ändrade villkor och framgår det inte av uppsägningen vilka ändringar som krävs skall sålunda det gamla avtalet alltjämt gälla. Om det inte ens framgår av uppsägningen att det är fråga om en uppsägning för villkorsändring kan

uppsägningen betraktas som en uppsägning för avflyttning (jfr NJA 1989 s. 505). En sådan uppsägning är givetvis giltig.

Hyresgästen bör även enligt det nya systemet ha möjlighet att förta verkan av en uppsägning för villkorsändring som han har gjort (jfr avsnitt 4.3.3). Denna rätt kan dock inte vara kopplad till att han ansöker om medling inom viss tid eller till att han återkallar medlingsansökan. I stället skall uppsägningen anses utan verkan om hyresgästen meddelar hyresvärden att han vill förlänga hyresförhållandet på oförändrade villkor. Denna rätt tillkommer hyresgästen under sex månader från uppsägningen. Om hyrestiden är kortare än sex månader kan hyresgästen under hela uppsägningstiden förta verkan av sin uppsägning. En förutsättning för att hyresgästen skall kunna förta verkan av sin uppsägning är att hyresvärden inte dessförinnan - och inom sedvanlig acceptfrist - har accepterat de villkor som hyresgästen krävt eftersom det får anses innebära att ett nytt avtal med de nya villkoren kommit till stånd.

I förslaget föreskrivs att uppsägningen skall anses utan verkan om hyresgästen meddelar hyresvärden att han vill förlänga hyresförhållandet på oförändrade villkor. Om hyresgästen i meddelandet kräver andra villkor än vad som följer av det ursprungliga avtalet föreligger inte en sådan begäran som avses och uppsägningen står då fast om inte hyresvärden accepterar tilläggen. Ett meddelande om att hyresgästen "återkallar uppsägningen" eller att han "förtar verkan av sin uppsägning" bör däremot tolkas som en begäran om förlängning på oförändrade villkor.

I sista meningen i andra stycket föreskrivs att bestämmelserna i 8 § om delgivning av hyresgästens uppsägning för villkorsändring även skall tillämpas på delgivning av hyresgästens meddelande om förlängning av avtalet. Meddelandet skall sålunda vara skriftligt. Hyresgästen kan, om den som söks för delgivning har hemvist i landet, sända i rekommenderat brev sitt meddelande om förlängning. Hyresgästen anses ha meddelat hyresvärden att han vill förlänga avtalet när han har avlämnat meddelandet för postbefordran under värdens vanliga adress.

I *tredje stycket* finns bestämmelser om att hyresvärden, om han inte själv har sagt upp avtalet, innan medlingen avslutats inte får vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Bestämmelsen behålls med några justeringar. Hyresvärden skall under samma period som hyresgästen kan förta verkan av uppsägningen vara ersättningsskyldig om han vägrar att förlänga hyresförhållandet eller för förlängning kräver högre hyra eller någon annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. För ersättningsskyldighet krävs också att

avtalet inte förlängs. Skulle däremot hyresgästen efter den aktuella fristen, men innan hyrestiden löpt ut, begära förlängning kan värden vägra förlängning utan att ådra sig skadeståndsskyldighet enligt förevärande stycke.

Liksom vid hyresvärdens egen uppsägning för villkorsändring blir värden ersättningsskyldig om avtalet inte förlängs och de villkor som han kräver för förlängning inte är skäligen eller överensstämmer med god sed i hyresförhållanden (57 § första stycket 5 och andra stycket samt 58 b §). Som framgår av avsnitt 4.3.5 får den ståndpunkt som hyresvärden slutligt fört fram vid förhandlingarna med hyresgästen ligga till grund för denna prövning.

I *fjärde stycket*, som är nytt, har intagits en möjlighet för parterna att avtala om att hyresgästen, vid hyresgästens uppsägning för villkorsändring, skall ha rätt att under längre tid av hyrestiden än som anges i andra stycket begära förlängning av avtalet. Sådant avtalsvillkor behöver inte tas in i en särskild handling enligt 56 § andra stycket utan kan tas in i hyreskontraktet. Om avtal om förlängd tid ingås förlängs den tid som hyresvärden enligt tredje stycket är ersättningsskyldig i motsvarande utsträckning.

Bestämmelserna i fjärde stycket ger inte parterna rätt att avtala om andra sätt för delgivning av meddelandet om förlängning än som anges i 8 §.

12 kap. 62 §

I *första stycket* anges att vite som förelagts med stöd av hyreslagen får dömas ut av hyresnämnden. Vidare anges att nämnden självmant skall ta upp frågan om utdömning av vite. Som framgår av avsnitt 3.2.4 anser utredningen att domstol inte skall ta initiativ till att vite som förelagts med stöd av hyreslagen döms ut. Vitet får dömas ut endast efter ansökan av den part på vars yrkande vitesföreläggandet meddelats. Stycket ändras i enlighet härmed.

Tredje meningen i första stycket, som anger att vitet inte får dömas ut om ändamålet med vitet förfallit, tas bort. Det följer av regler i viteslagen (1985:206) att vitet i denna situation inte får dömas ut (9 § första stycket viteslagen).

12 kap. 66 §

I paragrafen finns bestämmelser om avtal om skiljeklausuler. Bl.a. föreskrivs att en hyresnämnd kan utses till skiljenämnd. Denna möjlighet tas bort (angående motivet till detta, se avsnitt 17.2). I övrigt görs inte några ändringar.

12 kap. 68 §

Den nuvarande bestämmelsen om att det skall finnas hyresnämnd tas bort. I stället förs bestämmelserna i den nuvarande 72 § över till detta lagrum. En domstol skall handlägga sina mål och ärenden skyndsamt. I 72 § föreskrivs att hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt. Bestämmelsen skall tillämpas både vid handläggning enligt rättegångsbalken och enligt ärendelagen.

12 kap. 69 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om att hyresnämnd kan medla och vara skiljenämnd. Dessa bestämmelser avskaffas (se avsnitt 17.2).

I paragrafen införs bestämmelser om vilka frågor som skall handläggas enligt ärendelagen. De tvister som inte har angetts i paragrafen skall handläggas enligt rättegångsbalken. Skälen för valet av förfarandelag framgår av avsnitt 3.2.1. Vidare föreskrivs att bestämmelserna i 70-83 §§ skall tillämpas vid handläggningen av ärendena.

12 kap. 70 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om inom vilken tid som beslut av hyresnämnden får överklagas och att vissa beslut inte får överklagas alls. Dessa regler avskaffas.

I paragrafen införs en forumbestämmelse för de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen. Enligt förslaget skall ett ärende handläggas av den domstol inom vars område fastigheten är belägen. Motsvarande bestämmelse gäller för tvister angående nyttjanderätt till fast egendom som handläggs enligt rättegångsbalken (10 kap. 10 § rättegångsbalken). Domstolen i den ort där fastigheten är belägen är enligt rättegångsbalken exklusivt forum (jfr 10 kap. 17 § första stycket 4). Samma lösning förordas för de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen. Det innebär att om tingsrätten i samband med att ett ärende inleds finner att den saknar behörighet, men att en annan domstol skulle vara behörig, tingsrätten skall lämna över den skrivelse genom vilken ärendet inletts till den behöriga domstolen. En förutsättning för att

överlämnande skall ske är att den som har inlett ärendet inte har något att invända mot detta och det inte finns något annat skäl mot att skrivelsen överlämnas (8 § ärendelagen).

12 kap. 71 §

Den nuvarande bestämmelsen i paragrafen om att beslut av hyresnämnden överklagas hos Svea hovrätt tas bort. I stället förs bestämmelsen i 11 a § nämndlagen in i paragrafen. Enligt denna bestämmelse får vissa yrkanden av en hyresvärd, som är bunden av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), inte tas upp till prövning utan att förhandling enligt förhandlingsordningen ägt rum. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att hyresvärderna kan kringgå kravet på primär förhandlingsskyldighet genom att driva sitt krav på högre hyra i en villkorstvist enligt 54 §. Tingsrätten måste alltså först utreda om förhandlingsskyldighet föreligger och, när så är fallet, om denna har fullgjorts. Kan hyresvärderna inte visa att han har fullgjort sin förhandlingsskyldighet bör tingsrätten omedelbart avvisa hans talan. Beträffande paragrafens närmare tillämpning och innebörd får hänvisas till förarbetena till 11 a § nämndlagen (prop. 1977/78:175 s. 121 f. och 183 f. och prop. 1983/84:137 s. 146).

12 kap 72 §

De nuvarande bestämmelserna i denna paragraf har flyttats till 68 §. I stället förs det i paragrafen in en bestämmelse om i vilka fall som sammanträde skall hållas i ett ärende. Bestämmelsen avser enbart handläggning i tingsrätt.

I *första stycket* anges att tingsrätten skall hålla sammanträde vid handläggning av ett ärende. Vidare anges att sammanträde inte behöver hållas i varje ärende. Ett av undantagen gäller det fallet att ärendet inte skall prövas i sak, t.ex. därför att det rör sig om en ansökan som skall avvisas eller ett ärende som skall avskrivas. Sammanträde behöver inte heller hållas om det med hänsyn till ärendets beskaffenhet inte behövs. Ärenden angående avstående från besittningsskydd bör kunna avgöras utan muntlig förhandling. Om motparten har medgett sökandens talan kan ärendet givetvis också avgöras utan sammanträde. Samma sak bör gälla även för vissa tvistiga ärenden. Det kan gälla vissa ärendekategorier eller ärenden där ett sammanträde uppenbart inte kan förväntas tillföra ärendet något som är av betydelse för utgången. Tvistiga ärenden bör dock inte annat än i undantagsfall avgöras i sak utan sammanträde (angående motivet för förslaget, se avsnitt 3.2.5).

Bestämmelserna i första stycket utgör ett undantag från 13 § första stycket ärendelagen, som anger att förfarandet hos domstolen är skriftligt.

I 14 § ärendelagen föreskrivs att domstolen skall hålla sammanträde, om det begärs av en enskild part. Sammanträde behöver dock inte hållas om ärendet inte skall prövas i sak, om avgörandet inte går parten emot eller om ett sammanträde på grund av någon annan omständighet inte behövs. Regeln har tillkommit bl.a. mot bakgrund av Europakonventionens krav på muntlig handläggning. Skulle part i ett hyresärende begära muntlig förhandling bör hans rätt till det enligt den föreslagna regeln inte vara mindre än som följer av 14 § ärendelagen.

I *andra stycket* införs bestämmelserna i 9 § tredje stycket nämndlagen. I detta lagrum föreskrivs att om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter (s.k. massärenden) får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs. I första hand åsyftas de fall då förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats. Hyresvärden och hyresgästen har då rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandling har ägt rum. Hyresgästorganisationen får i dessa ärenden inte uppträda som part inför hyresnämnden. Det medför att om förhandlingarna mellan en hyresvärd med ett större lägenhetsinnehav och en hyresgästorganisation strandar kan ett mycket stort antal ärenden uppkomma. Det kan inte anses vara nödvändigt att hålla sammanträde i samtliga dessa ärenden, som kan avse identiska lägenheter på samma fastighet. Det bör i stället vara tillräckligt att vissa ärenden avgörs som pilotfall och att de övriga avgörs utan muntlig förhandling. Utredningen får i övrigt hänvisa till förarbetena till bestämmelsen i nämndlagen (prop.1983/84:137 s. 82).

I sista meningen i *andra stycket* anges att om part begär att förhandling skall hållas gäller vad som sägs i första stycket. Det innebär att undantagsregeln i *andra stycket* då inte är tillämplig.

12 kap. 73 §

Den nuvarande bestämmelsen om fördelningen av rättegångskostnaderna vid överklagande till Svea hovrätt tas bort.

Enligt ärendelagen får förhör med part inte hållas under sanningsförsäkran. Som framgår av avsnitt 3.2.6.3 anser utredningen att det finns behov av att hålla sådana förhör. I paragrafen införs en bestämmelse om förhör under sanningsförsäkran. Den som åberopar förhör med part får

avgöra om det skall hållas under sanningsförsäkran eller som ett s.k. fritt partsförhör.

12 kap. 74 §

I paragrafen, som är ny, finns bestämmelser om domstolens förlikningsverksamhet. I paragrafen anges bl.a. att domstolen skall, om det är lämpligt med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga omständigheter, verka för att parterna förlikas.

Även i rättegångsbalken finns en bestämmelse om att rätten skall, i den mån det är lämpligt med hänsyn till målets beskaffenhet och övriga omständigheter, verka för att parterna förlikas (42 kap. 17 § rättegångsbalken, jfr prop. 1986/87:89 s. 110-114). I de flesta typer av hyresärenden finns det all anledning för domstolen att verka för förlikning. Särskilt i de fall där det föreligger en avtalsrelation mellan parterna som skall bestå även sedan ärendet avslutats är det angeläget att frivilliga uppgörelser träffas. Även i andra typer av ärenden, som t.ex. rör mindre värden, finns anledning för domstolen att aktivt verka för förlikning.

Domstolens förlikningsverksamhet skall, som framgår av paragrafens ordalydelse, inte begränsas till att den enbart t.ex. framhåller för parterna olika för- eller nackdelar med en förlikningsuppgörelse. Domstolen skall även, om parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten och det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas, lägga fram ett konkret förslag till förlikning. Bestämmelsen överensstämmer i detta avseende med bestämmelsen i 12 § andra stycket nämndlagen.

12 kap 75 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om fördelningen av rättegångskostnaderna. Bestämmelsen utgör ett undantag från de allmänna bestämmelserna i 32 § ärendelagen (angående motivet till förslaget, se avsnitt 3.2.7).

12 kap. 76 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om rättskraft. Bestämmelserna överensstämmer med 22 § nämndlagen, i den del denna avser ärenden enligt hyreslagen. Med att ärendet har "avgjorts" menas att ärendet har prövats i sak.

12 kap. 77 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om prövningstillstånd. I *första stycket* anges att det krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva ett överklagande. Bestämmelsen omfattar samtliga ärenden som handläggs enligt ärendelagen. I 39 § tredje stycket ärendelagen finns angivet dispensgrunderna för prövningstillstånd.

I *andra stycket* anges vissa undantag från kravet på prövningstillstånd. Motsvarande undantag finns även i andra författningar med regler om prövningstillstånd (jfr 49 kap. 12 rättegångsbalken).

12 kap. 78 §

I paragrafen, som är ny, finns en regel om s.k. fullföljdsförbud med ventil i ledet hovrätt-Högsta domstolen för vissa särskilt angivna ärenden (angående motivet för förslaget, se avsnitt 3.2.10.4). Hovrätten kan, om den anser att det finns skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken, tillåta att beslutet överklagas. Samtliga beslut som hovrätten fattar i ett sådant ärende som anges i paragrafen - även beslut att inte meddela prövningstillstånd eller beslut om fastställande av hyra i ärende om uppskov med avflyttning - omfattas av överklagandeförbudet.

Ventilen innebär att det endast är ärenden som kan föranleda prejudikatdispens som får tillåtas överklagas, medan ärenden för vilka det skulle kunna föreligga extraordinär dispens inte ges motsvarande möjlighet.

Överklaganderätten är inte avsedd att vara begränsad till de fall då prejudikatfrågan är svårbedömd eller komplicerad. Rätt att överklaga bör tillåtas när det helt saknas vägledande uttalanden eller om det förekommer motstridiga uttalanden i den juridiska doktrinen. Framför allt bör det föreligga skäl för hovrätten att medge fullföljdsrätt om hovrättspraxis är splittrad.

12 kap. 79 §

I paragrafen, som är ny, finns bestämmelser om tilltrosbevisning. Bestämmelserna bör tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelser i rättegångsbalken (50 kap. 23 § och 55 kap. 14 § rättegångsbalken).

12 kap. 80 §

Paragrafen, som är ny, innehåller regler om tingsrättens sammansättning vid handläggning enligt ärendelagen. Bestämmelserna medför att sammansättningsregeln i 3 § ärendelagen inte skall tillämpas vid handläggning i tingsrätten.

I *första stycket* anges att vid handläggning av ett ärende består tingsrätten av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Vidare anges att om ärendet inte prövas i sak, får rätten dock bestå av enbart en lagfaren domare. Vid all handläggning som inte innebär att ett ärende prövas i sak, t.ex. vid kommunicering eller vid avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende, är tingsrätten sålunda domför utan särskilda ledamöter. De anges i stycket också att tingsrätten får bestå enbart av en lagfaren domare om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Sådana skäl torde normalt föreligga vid prövning i sak av ärenden angående avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet eller lokal (45 § andra stycket och 56 § andra stycket) och godkännande av förbehåll vid blockuthyrning (1 § sjätte stycket). En lagfaren domare bör även vara behörig att ensam avgöra vissa ärenden som det råder tvist i, bl.a. vissa enklare tillståndsärenden. Ärenden som angår hyressättning (54 §) eller lägenhetens skick, såsom åtgärdsföreläggande (11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket) eller upprustningsföreläggande (18 a §), bör normalt alltid prövas av lagfaren domare och särskilda ledamöter. Samma sak gäller även andra ärenden i vilka skälighetsavvägningar måste göras. Det får ankomma på domstolen att från fall till fall avgöra vilken sammansättning som den skall ha.

Parternas inställning har inte någon omedelbar betydelse för sammansättningen. I praktiken bör dock parternas eventuella synpunkter tillmätas viss betydelse.

Bestämmelsen skall tillämpas både när ett ärende handläggs vid ett sammanträde och när det handläggs skriftligt. Det medför att det kan förekomma att särskilda ledamöter skall delta när tingsrätten prövar ett ärende efter enbart en skriftlig handläggning.

Andra stycket motsvarar 5 § första stycket nämndlagen.

I *tredje stycket* har intagits den sammansättningsregel som tillkom efter det s.k. Langborger-målet. Stycket motsvarar alltså 5 a § andra stycket nämndlagen. Beträffande bestämmelsens närmare tillämpning får hänvisas till förarbetena till den bestämmelsen (prop. 1990/91:98 s. 34 f.).

Föreligger en sådan situation som avses i tredje stycket får särskilda ledamöter inte delta i rätten. Tingsrätten skall i dessa fall bestå av tre lagfarna domare (jfr avsnitt 3.2.3.2).

12 kap. 81 §

Paragrafen, som är ny, reglerar hur särskilda ledamöter utses. Paragrafen motsvarar 6 § första och andra styckena nämndlagen med det undantaget att ersättare för ledamöterna inte skall utses.

12 kap 82 §

Paragrafen, som är ny, innehåller behörighetskrav för särskild ledamot.

Första stycket överensstämmer med 5 § tredje stycket och 2 § tredje stycket nämndlagen. Krav på att den särskilde ledamoten inte får vara i konkurs har dock lagts till.

I *andra stycket* anges att en särskild ledamot inte får uppträda som ombud vid den domstol som han eller hon tjänstgör vid. Har ledamoten förordnats att tjänstgöra vid flera tingsrätter, får han eller hon inte uppträda som ombud vid någon av dessa. Bestämmelsen motsvarar 28 § andra stycket nämndlagen.

Att särskilda ledamöter skall avlägga domared och att de omfattas av jävsreglerna i rättegångsbalken följer av ärendelagen och rättegångsbalkens bestämmelser (jfr 3 § första stycket första meningen ärendelagen samt 4 kap. 11 och 13 §§ rättegångsbalken).

12 kap. 83 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en omröstningsregel, som motsvarar 20 § nämndlagen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 18).

Punkten 1

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

Punkten 2

I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i 8 kap. 31-33 §§ tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda klandras vid fastighetsdomstol och därefter överklagas till hovrätt.

I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som arrendenämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till fastighetsdomstol.

Punkten 3

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som arrendenämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till fastighetsdomstol för prövning. I tredje punkten anges att de nya bestämmelserna i 8 kap. 30-40 §§ skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid fastighetsdomstolen. Vidare föreskrivs att de nya förfarandereglerna skall tillämpas på ärenden angående utseende av synmän m.m. enligt 9 kap. 24 §, som inte har avgjorts vid tidpunkten för ikraftträdandet.

Punkten 4

Något hinder mot att tillämpa de nya bestämmelserna om uppsägning av ett avtal om anläggningsarrende på ett avtal som har ingåtts före ikraftträdandet finns inte. Däremot bör de äldre bestämmelserna tillämpas på avtal som har sagts upp före ikraftträdandet, vilket medför att tvister angående sådana avtal även efter ikraftträdandet kan hänskjutas till arrendenämnd för medling (jfr punkten 1 i övergångsbestämmelserna till lagen om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder).

Punkten 5

Äldre bestämmelser bör tillämpas på avtal om upplåtelse i andra hand av lägenhet i dess helhet som har ingåtts före ikraftträdandet. Sådant avtal blir sålunda förenat med besittningsskydd när hyresförhållandet har varat två år (45 § första stycket 1 hyreslagen).

Punkten 6

Utredningen föreslår att de kategorier av överenskommelser om avstående från besittningsskydd som skall vara gällande utan godkännande utökas (jfr avsnitt 5). Har överenskommelsen ingåtts före ikraftträdandet skall äldre bestämmelser tillämpas. Det innebär att överenskommelser

som avser någon av de situationer som anges i 45 § andra stycket 2-3 eller 56 § andra stycket 1-3 och som har ingåtts före ikraftträdandet måste godkännas för att vara gällande. Efter ikraftträdandet skall prövningen av samtliga typer av överenskommelser, även av de som har ingåtts enligt de äldre bestämmelserna, utföras av tingsrätt.

Punkten 7

Utredningen gör i fråga om uppsägning av lokalhyresavtal samma bedömning som beträffande uppsägning av ett avtal om anläggningsarrende (jfr punkten 4).

Punkten 8

I fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i 12 kap. 70-73 §§ tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda överklagas till Svea hovrätt.

I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som hyresnämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till Svea hovrätt.

Punkten 9

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som hyresnämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till tingsrätt för prövning. I nionde punkten anges att de nya bestämmelserna i 12 kap. 68-83 §§ skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till tingsrätt. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid tingsrätten.

20.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

3 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om sammansättningen i fastighetsdomstol.

I *första stycket* anges sammansättningen i normalfallen. Utredningens förslag (se bl.a. avsnitt 11.2.3) om att särskilda ledamöter som huvudregel skall ingå i domstolen när fastighetsdomstol prövar sådana arrendeärenden som anges i 8 kap. 30 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 14 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället införs i en ny paragraf, 3 a §. Eftersom såväl 3 § andra och tredje styckena som 4 § innehåller andra sammansättningsregler än som anges i första stycket och det genom den nya 3 a § tillkommer ytterligare en sammansättningsregel, införs det i första stycket en anvisning om att den sammansättningsregeln gäller om inte annat föreskrivs i andra eller tredje stycket, 3 a eller 4 §.

Andra stycket upptar bestämmelser om domstolens sammansättning i mål eller ärende angående arrende eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Enligt utredningens förslag skall samtliga arrendeärenden omfattas av den nya sammansättningsregeln i 3 a §. På grund härav måste andra stycket ändras till att avse annat fastighetsmål angående arrende än som avses i 3 a § eller mål om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. (Av 1 § andra stycket framgår att med fastighetsmål avses såväl mål som ärende.)

3 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller regler om fastighetsdomstolens sammansättning vid handläggning av ett sådant ärende angående arrende som anges i 8 kap. 30 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 14 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

I *första stycket* stadgas att när fastighetsdomstolen handlägger ett sådant ärende består domstolen av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Om ärendet inte prövas eller sak eller om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet, får fastighetsdomstolen enligt samma stycke bestå enbart av en lagfaren domare.

Om ärendet inte skall prövas i sak t.ex. därför att det rör sig om en ansökan som skall avvisas eller ett ärende som skall avskrivas, får fastighetsdomstolen bestå av en lagfaren domare. Om det föreligger särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet får fastighetsdomstolen även när den prövar ärendet i sak bestå av en lagfaren domare. Härmed avses ärenden där behovet av de särskilda ledamöternas kunskaper är begränsat. Det bör sålunda främst gälla ärenden som typiskt sett inte innefattar en avvägning mellan motstående intressen eller andra skälighets- eller lämplighetsbedömningar. Som exempel kan nämnas anmälan om hembud enligt 8 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Parternas inställning har inte någon omedelbar betydelse för sammansättningen. I praktiken bör givetvis parternas synpunkter tillmätas viss betydelse.

Bestämmelsen skall tillämpas både när ärendet handläggs vid sammanträde och när det handläggs skriftligt.

Andra stycket motsvarar 2 § första stycket andra meningen nämndlagen om de icke lagfarna ledamöternas kvalifikationer.

6 a §

Paragrafen, som är ny, reglerar hur särskilda ledamöter utses. Paragrafen motsvarar 3 § första och andra styckena nämndlagen, med det undantaget att ersättare för ledamöterna inte längre utses (jfr 2 § fjärde stycket nämndlagen).

7 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller behörighetskrav för särskild ledamot.

Första stycket överensstämmer med 2 § tredje stycket nämndlagen. Därutöver ställs krav på att den särskilde ledamoten inte får vara i konkurs.

I *andra stycket* anges att en särskild ledamot inte får uppträda som ombud vid den domstol som han eller hon tjänstgör vid. Bestämmelsen motsvarar 28 § andra stycket nämndlagen.

Att särskilda ledamöter skall avlägga domared och att de omfattas av jävsreglerna i rättegångsbalken följer av ärendelagens och rättegångsbalkens bestämmelser (jfr 3 § första stycket första meningen ärendelagen samt 4 kap. 11 och 13 §§ rättegångsbalken).

8 §

I paragrafen finns regler om nämndemännens tjänstgöring vid fastighetsdomstol. Bestämmelserna föreslås gälla även de särskilda ledamöterna.

10 §

I paragrafen finns bestämmelser om platsen för huvudförhandling. Samma regler skall gälla för sammanträde i sådant ärende som avses i 3 a §. Paragrafen ändras i enlighet härmed (angående motivet, se avsnitt 11.2.6).

I övrigt har endast gjorts språkliga ändringar.

12 §

I paragrafen finns en omröstningsregel.

I ett nytt *andra stycke* införs en särskild omröstningsregel för ärenden som avses i 3 a §, dvs. fastighetsmål som skall handläggas enligt ärendelagen. Bestämmelsen motsvarar 20 § nämndlagen.

13 §

I paragrafen föreskrivs, i *första stycket*, när tekniskt ledamot skall ingå i hovrätten och, i *andra stycket*, när sådan ledamot efter hovrättens bestämmande får ingå i rätten.

Utredningen föreslår att teknisk ledamot får ingå i rätten vid överprövning av ärenden som avses i 3 a §. Paragrafen har ändrats i enlighet härmed.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

Klandrade beslut från arrendenämnd som fastighetsdomstolen eller hovrätt inte har avgjort när lagen träder i kraft och beslut som därefter klandras med stöd av övergångsbestämmelserna skall enligt *andra punkten* handläggas enligt de nuvarande bestämmelserna i FDL. Även beslut av arrendenämnd, som med stöd av 23 a § andra stycket nämndlagen överklagas genom besvär, skall handläggas enligt de nuvarande bestämmelserna i FDL.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som arrendenämnden inte har avgjorts före den 1 juli 2001 överlämnas till fastig-

hetsdomstol för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i FDL skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol. Vidare anges att de nya bestämmelserna skall tillämpas på de ärenden angående utseende av synmän m.m. enligt 9 kap. 24 § jordabalken, som inte har avgjorts vid ikraftträdandet.

20.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2 och 6 har utredningen kommit fram till att hyresnämndens uppgifter enligt hyresförhandlingslagen skall föras över till tingsrätt. Till följd härav har ordet hyresnämnd i ett stort antal paragrafer ersatts med tingsrätt.

I samband med att sakliga ändringar gjorts har även vissa språkliga ändringar utförts.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

2 och 13 §§

I paragraferna ersätts hyresnämnd och hyresnämnden med tingsrätten.

24 §

Paragrafen handlar om ändring av hyresvillkoren om ny överenskommelse enligt förhandlingsordning inte träffas. Bl.a. anges att hyresvärden och hyresgästen kan ansöka vid hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren.

I *tredje stycket* föreskrivs att i ansökan skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Vidare föreskrivs att om tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen begärs, dvs. att ett beslut om ändring av villkoren skall avse tiden före det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan, skall skälen för det anges. Vid tingsrätten skall frågan handläggas enligt ärendelagen. I ärendelagen anges att en ansökan skall innehålla uppgift om bl.a. det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet (6 § första stycket ärendelagen). Bestämmelsen blir därmed överflödig. Stycket tas därför bort.

29 §

I paragrafen föreskrivs bl.a. att part som fordrar skadestånd enligt 26 eller 27 § måste inom två år från det att skadan inträffade hänskjuta tvist om anspråket till hyresnämnden. De aktuella tvisterna skall handläggas enligt rättegångsbalken (avsnitt 6.2). Till följd härav ändras paragrafen.

30 §

I paragrafen föreskrivs att samtliga frågor enligt lagen skall prövas av hyresnämnd, förutom fråga om skadestånd enligt 8 §, som skall prövas vid allmän domstol. Vidare hänvisas till nämndlagen. I tredje stycket anges att fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation inte är part i ärende enligt 22 §.

Till följd av förslaget att hyresnämndens uppgifter skall föras över till tingsrätten måste bestämmelserna om hyresnämnden och nämndlagen tas bort. Bestämmelsen i tredje stycket flyttas till 32 §.

I paragrafen förs in en bestämmelse om vilka ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen. De frågor som inte har angetts i paragrafen, dvs. fråga om skadestånd enligt 8, 26, eller 27 §, skall handläggas enligt rättegångsbalken. Skälen för valet av förfarandelag framgår av avsnitt 6.2. Det anges vidare att vissa kompletterande bestämmelser i 31-35 §§ skall tillämpas vid handläggningen av ärendena.

31 §

Den nuvarande bestämmelsen om att hyresnämndens beslut överklagas till Svea hovrätt tas bort. I paragrafen införs i stället bestämmelser om tingsrättens sammansättning vid handläggning enligt ärendelagen. I *första stycket* anges att bestämmelsen i 80 § hyreslagen om sammansättning skall tillämpas. Angående den bestämmelsens närmare tillämpning får hänvisas till avsnitt 3.2.3.2 och 20.1.

Enligt 5 a § nämndlagen får intresseledamöter inte delta i vissa ärenden. Bestämmelsen tillkom efter det s.k. Langborger-målet. Nämndlagen upphör och bestämmelsen i 5 a § andra stycket tas in i 80 § hyreslagen. Genom hänvisningen till 80 § hyreslagen skall det undantag som anges där beaktas. De undantag som nämns i 5 a § första stycket nämndlagen, som avser vissa ärenden enligt hyresförhandlingslagen, förs inte in i 80 § hyreslagen. Dessa undantag anges särskilt i förevarande paragraf. Föreligger en sådan situation som anges i paragrafen eller i 80 § hyreslagen, skall tingsrätten bestå av tre lagfarna domare.

Andra stycket innehåller en hänvisning till bestämmelserna i 81-83 §§ hyreslagen. I dessa paragrafer finns bestämmelser om förordnande av särskild ledamot, behörighetskrav för särskild ledamot och omröstning.

32 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fördelningen av rättegångskostnaderna vid överklagande till Svea hovrätt. Denna tas bort.

Som framgår av avsnitt 6.2 anser utredningen att de ärenden enligt hyresförhandlingslagen som skall handläggas enligt ärendelagen i princip bör handläggas på samma sätt som ärendena enligt hyreslagen. I *första stycket* föreskrivs därför att bestämmelserna i hyreslagen om behörig domstol, sammanträde, förhör under sanningsförsäkran och förlikningsverksamhet skall tillämpas även vid handläggning av ärenden enligt hyresförhandlingslagen. Angående tillämpningen av bestämmelserna i hyreslagen får hänvisas till kommentaren till ändringarna i den lagen (avsnitt 20.1).

I *andra stycket* har bestämmelsen i 17 § andra stycket andra meningen nämndlagen förts in. I denna föreskrivs att organisation med vilken förhandlingsordning gäller skall inträda som medpart till hyresvärden vid handläggning av den del av ett ärende som avser fråga enligt 3 a § hyresförhandlingslagen. I *tredje stycket* har bestämmelserna i 30 § tredje stycket hyresförhandlingslagen och 17 § andra stycket första meningen nämndlagen förts in. I dessa lagrum finns bestämmelser om fastighetsägarorganisationens och hyresgästorganisationens ställning i tvist enligt 22 § hyresförhandlingslagen. Viss språklig redigering har också gjorts. Någon ändring i sak avses inte.

33 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om dispens från lagen för förening eller aktiebolag som avses i punkt 7 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen. Denna bestämmelse flyttas till en ny paragraf, 36 §. I paragrafen tas i stället in bestämmelser om fördelning av rättegångskostnader i tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen vid handläggning enligt ärendelagen. Bestämmelsen utgör ett undantag från 32 § ärendelagen. Angående motivet till förslaget, se avsnitt 6.2.

34 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om rättskraft. Bestämmelserna överensstämmer med 22 § nämndlagen, i den del denna

avser ärenden enligt hyresförhandlingslagen. Med att ärendet har "avgjorts" menas att ärendet har prövats i sak.

35 §

Paragrafen, som är ny, innehåller hänvisning till bestämmelserna i hyreslagen om prövningstillstånd och tilltrosbevisning.

36 §

Paragrafen, som är ny, motsvarar den nuvarande 33 §.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

I *andra punkten* föreskrivs att i fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i hyresförhandlingslagen tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda överklagas till Svea hovrätt. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som hyresnämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till Svea hovrätt.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som hyresnämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till tingsrätt för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i hyresförhandlingslagen skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till tingsrätt. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid tingsrätten.

20.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2 och 7 har utredningen kommit fram till att hyresnämndens uppgifter enligt bostadsrättslagen skall föras över till tingsrätt. Till följd härav har ordet hyresnämnd i ett stort antal paragrafer ersatts med tingsrätt.

Samtliga bestämmelser om förfarandet i de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen har förts in i 11 kap. Rubriken till detta kapitel har därför ändrats till "Förfarandet i bostadsrättsärenden m.m." (jfr förslaget till ändringar i hyreslagen). Vidare har det i detta kapitel införts mellanrubriker.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

2 kap. 10 och 12 §§

I 10 § första stycket ersätts hyresnämnden med tingsrätten samt görs en mindre språklig justering. Även i 12 § första stycket 1 görs en språklig justering.

10 kap. 4 §

Utredningen anser att bestämmelserna om förfarandet i bostadsrättsärenden bör koncentreras till 11 kap. I 11 kap. 2 § finns för närvarande en bestämmelse om utdömning av vite. Denna bestämmelse flyttas till 10 kap., som enligt dess rubrik handlar om "Skadestånd, straff och vite m.m."

Som framgår av avsnitt 7.2 anser utredningen att tingsrätten inte själv skall ta upp fråga om utdömning av vite. Det föreskrivs därför att vite döms ut på talan av den part som har ansökt om föreläggandet.

11 kap. 1 §

I paragrafen, som tidigare har upphävts, införs nu bestämmelser om vilka frågor som skall handläggas enligt ärendelagen. Angående motivet till förslaget, se avsnitt 7.2.

11 kap. 2 §

Bestämmelserna om utdömning av vite förs över till 10 kap. I paragrafen införs en forumbestämmelse. Bestämmelsen överensstämmer med den föreslagna forumbestämmelsen i hyreslagen (70 § hyreslagen).

11 kap. 3 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka av hyresnämndens beslut som får överklagas och på vilket sätt som det skall ske. Till följd av utredningens förslag måste bestämmelsen tas bort.

Enligt 13 § ärendelagen är förfarandet vid domstolen i regel skriftligt. För att behålla det muntliga inslaget även när bostadsrättsärendena skall handläggas enligt ärendelagen införs en bestämmelse om att sammanträde som huvudregel skall hållas. Bestämmelsen överensstämmer med den föreslagna bestämmelsen i hyreslagen om sammanträde, förutom undantaget i den bestämmelsen från skyldigheten att hålla sammanträde vid s.k. massärenden (72 § hyreslagen). Paragrafen bör tillämpas på samma sätt som bestämmelsen i hyreslagen. Utredningen får hänvisa till kommentaren till den bestämmelsen (avsnitt 20.1).

11 kap. 4 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om fördelningen av rättegångskostnader vid överklagande av hyresnämndens beslut. Bestämmelsen tas bort.

Ärendelagen saknar bestämmelser om förhör med part under sanningsförsäkran. Utredningen anser, på samma skäl som anförs beträffande ärendena enligt hyreslagen, att förhör med part skall kunna hållas under sanningsförsäkran i bostadsrättsärenden. I paragrafen föreslås en bestämmelse om detta.

11 kap. 5 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av vissa beslut som Boverket eller länsstyrelsen meddelar. Dessa regler flyttas oförändrade till en ny paragraf (11 §).

Det är i allmänhet förenat med uppenbara fördelar att en tvist kan avgöras på frivillig väg. För att markera rättens skyldighet att även i bostadsrättsärenden söka avgöra tvister genom frivilliga överenskommelser mellan parterna bör motsvarande regel om förlikningsverksamhet som föreslås för hyresärendena införas (jfr 74 § hyreslagen).

11 kap. 6 §

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om skiljedom. Dessa flyttas till 16 §. I stället förs in en bestämmelse om fördelningen av rättegångskostnader. Angående motivet till förslaget om rättegångskostnaderna, se avsnitt 7.2.

11 kap. 7 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om rättskraft. Bestämmelserna överensstämmer med 22 § nämndlagen, i den del denna

avser ärenden enligt bostadsrättslagen. Med att ärendet har ”avgjorts” menas att ärendet har prövats i sak.

11 kap. 8 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en bestämmelse om prövningstillstånd vid överklagande till hovrätt. I 39 § tredje stycket ärendelagen anges dispensgrunderna för prövningstillstånd.

11 kap. 9 §

I paragrafen, som är ny, föreskrivs att beslut av hovrätten i ett ärende som rör tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § inte får överklagas. Liksom vid motsvarande ärende enligt hyreslagen (40 §) anser utredningen att bl.a. kravet på skyndsam handläggning motiverar att ärendet inte får överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken (fullföljdsförbud med ventil).

11 kap. 10 §

I paragrafen, som är ny, införs bestämmelser om tilltrosbevisning. Bestämmelserna bör tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelser i rättegångsbalken (50 kap. 23 § och 55 kap. 14 § rättegångsbalken).

11 kap. 12 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om tingsrättens sammansättning.

Utredningen anser att särskilda ledamöter som huvudregel skall delta när tingsrätten avgör ärenden enligt bostadsrättslagen. I *första stycket* föreskrivs sålunda att när tingsrätten handlägger ett bostadsrättsärende består den av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter. Vidare föreskrivs att om ärendet inte prövas i sak eller om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets beskaffenhet, får tingsrätten dock bestå av enbart en lagfaren domare. Bestämmelsen bör tillämpas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i hyreslagen (jfr kommentaren i avsnitt 20.1 till 12 kap. 80 §).

I *andra och tredje styckena* föreskrivs att de särskilda ledamöterna skall - beroende på vad det är fråga om för typ av ärende och fastighet - vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller bostadsrättsfastighet respektive med bostadshyresgästers, näringsidkande hyres-

gästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Bestämmelserna motsvarar 5 § första stycket nämndlagen.

I *fjärde stycket* anges att särskilda ledamöter inte skall delta om de har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten. Regeln motsvarar den nuvarande bestämmelsen i 5 a § andra stycket nämndlagen.

11 kap. 13 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om förordnande av särskilda ledamöter. I förhållande till nämndlagen (6 § andra stycket) innebär paragrafen den nyheten att även riksorganisation av bostadsrättsföreningar formellt får förslagsrätt. Sådan organisation hade enligt 7 § lagen (1974:1982) om bostadsdomstolen förslagsrätt när intresseledamot i Bostadsdomstolen skulle förordnas.

11 kap. 14 §

I paragrafen, som är ny, föreskrivs samma behörighetskrav för särskilda ledamöter som i 81 § hyreslagen.

11 kap. 15 §

Paragrafen, som är ny, innehåller samma omröstningsregel som 82 § hyreslagen.

11 kap. 16 §

I paragrafen, som är ny, har bestämmelserna i 6 § om skiljedom förts in. *Andra stycket* justeras på grund av att möjligheten att utse hyresnämnd till skiljenämnd avskaffas.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

I *andra punkten* föreskrivs att i fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i bostadsrättslagen tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda överklagas till Svea hovrätt. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som hyresnämnden fattat, som med stöd av nämnd-

lagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till Svea hovrätt.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som hyresnämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till tingsrätt för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i bostadsrättslagen skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till tingsrätt. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid tingsrätten.

20.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Allmänt

Som utvecklats i avsnitt 9.2 anser utredningen att hyresnämndens uppgifter enligt hyresförvärvslagen bör föras över till länsstyrelsen. Till följd härav måste ordet hyresnämnd i ett stort antal paragrafer ersättas med länsstyrelse.

I samband med att sakliga ändringar gjorts har även vissa språkliga ändringar utförts.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

3 §

I *andra stycket* byts ”en sådan hyresgästorganisation som avses i 16 b § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder” ut mot ”den eller de hyresgästorganisationer som berörs av förvärvet”. Någon ändring av den krets av organisationer som bestämmelsen rör avses inte med ändringen.

4 §

I *andra stycket 3* byts ”den eller de hyresgästorganisationer som enligt 16 b § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder är att anses som sökandens motparter” ut mot ”den eller de hyresgästorganisationer som berörs av ansökan”.

6 §

Av *första stycket* framgår att när egendom har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion och det vid ett vanligt köp skulle ha krävts förvärvstillstånd, skall inroparen överlåta egendomen inom ett år från det att auktionen har vunnit laga kraft. Det gäller dock inte om hyresnämnden har gett inroparen tillstånd att behålla egendomen (första punkten), kommun har gett inroparen besked om att den inte kommer att begära någon prövning av förvärvet (andra punkten) eller förhållandena inte längre är sådana att förvärvet om det hade varit ett vanligt köp skulle ha krävt förvärvstillstånd (tredje punkten). Länsstyrelsen skall, som tidigare nämnts, överta hyresnämndens uppgifter och skall därför besluta om tillstånd enligt första stycket 1.

Enligt *tredje stycket* skall, om förvärvaren inte överlåter egendomen inom den tid som anges i första stycket, länsstyrelsen, på begäran av kommun eller hyresnämnd, besluta att kronofogdemyndigheten skall sälja egendomen på offentlig auktion. Det ansvar som hyresnämnden sålunda har tillsammans med kommun för exekutiva förvärv upphör.

Flera hyresnämnder har i enkätsvar till utredningen anfört att de anser att efterprövningen av exekutiva förvärv bör åvila enbart kommunen. Utredningen delar denna uppfattning. Kommunen kan enligt första stycket 2 ge besked om att den inte begär någon prövning av ett exekutivt förvärv. Kommunen får också vid övriga typer av förvärv avgöra om tillståndsprövning skall ske. Det framstår mot denna bakgrund som mindre motiverat att just efterprövningen skall tillkomma även annat organ än kommunen. Att hela ansvaret för efterprövningen ligger på en myndighet är också att föredra framför en uppdelning av ansvaret. Kommunen har sålunda enligt förevarande stycke ensam ansvaret för efterprövning av exekutiva förvärv.

7 §

Till följd av ändringarna i 6 § avskaffas bestämmelsen i *första stycket* om att hyresnämnden kan återkalla begäran om försäljning vid offentlig auktion. I *tredje stycket* slopas bestämmelsen om att hyresnämnden kan begära nytt förordnande om offentlig auktion.

10 §

I *andra stycket* ersätts en sådan hyresgästorganisation som avses i 16 b § nämndlagen med ”den eller de hyresgästorganisationer som berörs av förvärvet”.

23 §

I paragrafen hänvisas till bestämmelser om förfarandet i nämndlagen. Paragrafen avskaffas. De förfaranderegler som skall reglera länsstyrelsens handläggning förs in i en ny förordning, förordningen om förvärv av hyresfastighet m.m..

25 §

Enligt den nuvarande bestämmelsen får hyresnämndens beslut överklagas hos Svea hovrätt. Utredningens förslag innebär att länsstyrelsens avgöranden överklagas hos förvaltningsdomstol. I förevarande paragraf införs en bestämmelse om detta och om krav på prövningstillstånd för ledet länsrätt-kammarrätt. Grunderna för när prövningstillstånd skall meddelas anges i 34 a § förvaltningsprocesslagen (1971:291).

26 §

Paragrafen innehåller en särreglering av rättegångskostnadsfördelningen vid överklagande, som innebär att vardera parten skall stå sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Paragrafen upphävs. I praktiken kommer detta inte att medföra någon ändring av fördelningen av kostnaderna vid ett överklagande, förutom att möjligheten att tillämpa 18 kap. 6 § rättegångsbalken upphör.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

I *andra punkten* föreskrivs att i fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i hyresförvärvslagen tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda överklagas till Svea hovrätt. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som hyresnämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till Svea hovrätt.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall de ärenden enligt hyresförvärvslagen som hyresnämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till länsstyrelse för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i hyresförvärvslagen skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till länsstyrelse.

20.6 Förslaget till förordning om förvärv av hyresfastighet m.m.

Allmänt

För närvarande finns regler om handläggning av ärenden enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. i dels den ifrågavarande lagen, dels nämndlagen, dels förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (nedan kallad hyresförvärvsförordningen).

Det är inte minst ur handläggningssynpunkt en fördel om samtliga förfaranderegler kan föras in i en författning. Utredningen förordar att förfarandereglerna förs samman i en särskild förordning - förordningen om förvärv av hyresfastighet m.m.. När denna förordning träder i kraft bör den nu gällande hyresförvärvsförordningen upphöra att gälla.

1 §

Paragrafen överensstämmer med 1 § i hyresförvärvsförordningen.

2 §

Paragrafen överensstämmer med 1 a § i hyresförvärvsförordningen.

3 §

Första stycket innehåller en forumbestämmelse för ärenden angående tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt. Bestämmelsen motsvarar 4 § andra stycket nämndlagen.

I *andra stycket* har det tagits in en bestämmelse om vad som gäller om egendomen är belägen inom flera länsstyrelser verksamhetsområden (jfr 6 § andra stycket jordförvärvsförordningen (1991:736) och 1 § andra stycket förordningen (1992:1374) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom).

4 §

Paragrafen motsvarar den delen av 8 § hyresförvärvsförordningen som behandlar tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt.

5 §

Paragrafen innehåller en redogörelse för vilka uppgifter som en förvärvare i ett tillståndsärende skall lämna och vilka handlingar som skall ges in till länsstyrelsen.

Uppräkningen i *första stycket* motsvarar i princip de krav som för närvarande ställs i 2 § hyresförvärvsförordningen. Bestämmelsen i 16 a § andra stycket nämndlagen om att fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan skall företes om fångeshandling inte har upprättats föreslås ersatt med ett krav på uppgift om den egendom som ansökan avser, vilket motsvarar den reglering som finns i 2 § första stycket 1 förordningen (1992:1374) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom (jfr även 8 § första stycket 1 jordförvärvsförordningen).

Andra och tredje styckena överensstämmer med 2 § andra och femte styckena hyresförvärvsförordningen.

6 §

Paragrafen överensstämmer med 2 § tredje och fjärde styckena hyresförvärvsförordningen.

7 §

Paragrafen överensstämmer med 16 b § första och andra styckena nämndlagen.

8 §

Paragrafen överensstämmer med 16 b § fjärde och femte styckena nämndlagen.

9 §

I *första stycket* har införts en forumbestämmelse för ärenden angående tillstånd till förvärv av aktie eller andel i handelsbolag. Bestämmelsen motsvarar 4 § andra stycket nämndlagen.

Andra stycket hänvisar till 4 § och överensstämmer med 8 § i hyresförvärvsförordningen.

10 §

Första stycket innehåller en redogörelse för vilka uppgifter som en ansökan om tillstånd till förvärv av aktie eller andel i handelsbolag skall innehålla samt vilka handlingar som skall ges in. Bestämmelsen överensstämmer i princip med 4 § hyresförvärvsförordningen.

I *andra stycket* hänvisas till bestämmelserna i 5 § tredje stycket och 6 § om att länsstyrelsen kan medge undantag från kravet på vad en ansökan skall innehålla och avvisa en ansökan som saknar föreskrivet innehåll. Bestämmelsen överensstämmer med 4 § andra stycket hyresförvärvsförordningen.

11 §

Första stycket innehåller en hänvisning till 7 § om att ansökan skall skickas till kommun och hyresgästorganisation för yttrande. Bestämmelsen överensstämmer med 16 b § första och andra styckena nämndlagen.

Andra och tredje styckena överensstämmer med 16 b § fjärde och femte styckena nämndlagen.

12 §

I paragrafen finns en forumbestämmelse för ärenden angående tillstånd till förköp av aktie. Bestämmelsen överensstämmer med 4 § andra stycket nämndlagen.

13 §

Första stycket motsvarar 5 § hyresförvärvsförordningen.

I *andra stycket* har en möjlighet för länsstyrelsen att avvisa ansökan intagits och i *tredje stycket* en anvisning om att länsstyrelsen skall kommunicera ansökan med säljaren och köparen av aktierna.

14 §

Paragrafen överensstämmer med 6 § hyresförvärvsförordningen.

15 §

Paragrafen överensstämmer med 7 § hyresförvärvsförordningen.

16 §

I paragrafen har intagits en bestämmelse om att länsstyrelsen skall handlägga ärende skyndsamt. En bestämmelse med motsvarande innehåll finns i 26 § nämndlagen.

17 §

Paragrafen överensstämmer med 21 § första stycket andra meningen nämndlagen.

18 §

Paragrafen överensstämmer med 9 § hyresförvärvsförordningen. Av 21 § förvaltningslagen (1986:223) framgår att parterna i ärendet, dvs. sökanden, kommunen och berörda hyresgästorganisationer, skall underrättas om beslutet.

19 §

Paragrafen överensstämmer med 3 § hyresförvärvsförordningen. Kravet på att auktionsförrättaren skall skicka en kopia av köpebrevet till hyresnämnden har slopats. Ändringen hör samman med att kommunen ensam skall svara för efterprovningen av exekutiva förvärv (jfr den föreslagna ändringen i 6 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.).

20 §

Paragrafen hänvisar till avgiftsförordningen (1992:191) och innebär att ansökningsavgift skall tas ut vid ansökan vid länsstyrelsen. Förslag på vilka avgiftsklasser som skall tillämpas har inte lämnats. Även ansökan enligt jordförvärvslagen och lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom är avgiftsbelagda.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förordningen måste träda i kraft samtidigt som ändringarna i lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Genom förordningen upphävs den nu gällande hyresförvärvsförordningen. Den föreslagna förordningen bör tillämpas även på de ärenden som överlämnas till länsstyrelse av hyresnämnd.

20.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2 och 9 har utredningen kommit fram till att hyresnämndens uppgifter enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) skall föras över till tingsrätten. Till följd härav har orden hyresnämnd och nämnd i ett antal paragrafer ersatts med tingsrätt.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

6 §

I *tredje stycket* införs den ändringen att frågan om hembud behövs prövas av tingsrätten efter ansökan av fastighetsägaren.

12 §

Paragrafen handlar om överlåtelseförbud. I *tredje stycket* införs den ändringen att överlåtelse får ske om tingsrätten efter ansökan av fastighetsägaren lämnar tillstånd till överlåtelsen.

14 §

Den nuvarande bestämmelsen i paragrafen tas bort. I stället införs en bestämmelse om att ärenden avseende frågan om hembud behövs enligt 6 §, hembud enligt 7 § och överlåtelsestillstånd enligt 12 § skall handläggas

enligt ärendelagen. I paragrafen görs vidare en hänvisning till att i 15-21 §§ angivna särskilda bestämmelser skall tillämpas vid handläggningen.

15 §

Den nuvarande bestämmelsen om att hyresnämndens beslut överklagas hos Svea hovrätt tas bort. I stället införs regler om att bestämmelserna i hyreslagen om behörig domstol, sammanträde, förhör under sanningsförsäkran och förlikningsverksamhet skall gälla även ärenden enligt ombildningslagen. I författningskommentaren till hyreslagen (avsnitt 20.1) anges hur dessa bestämmelser skall tillämpas. Utredningen vill beträffande bestämmelserna om sammanträde framhålla att sammanträde endast torde behöva hållas i vissa ärenden angående frågan om hembud behövs enligt 6 § och tillstånd till överlåtelse enligt 12 §.

16 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fördelningen av rättegångskostnaderna i hovrätten. Rättegångskostnaderna föreslås reglerade i 17 §.

I stället införs i förevarande paragraf i ett *första stycke* att bestämmelsen i hyreslagen om tingsrättens sammansättning i hyresärenden skall tillämpas. Angående bestämmelsens närmare innebörd hänvisas till avsnitt 3.2.3. Endast i vissa ärenden angående frågan om hembud behövs enligt 6 § eller om överlåtelsestillstånd enligt 12 § bör det finnas anledning för särskilda ledamöter att delta.

I *andra stycket* införs samma bestämmelser som i 81-83 §§ hyreslagen om särskild ledamot och omröstning.

17 §

Paragrafen, som är ny, innehåller regler om rättegångskostnader. Enligt utredningens förslag skall den rättegångskostnadsregel som i dag gäller vid en överprövning av ett ärende enligt ombildningslagen gälla vid allmän domstol.

18 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om att tingsrätts beslut att godta ett hembud enligt 7 § får överklagas särskilt. Paragrafen utgör ett komplement till 37 § ärendelagen, i vilket lagrum anges under vilka förutsättningar ett beslut, som inte innebär att ärendet avgörs, får över-

klagas. Angående motivet till regeln hänvisas till den allmänna motivering i avsnitt 9.2.

19 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om prövningstillstånd och tilltrosbevisning. I 39 § tredje stycket ärendelagen anges dispensgrunderna.

20 §

I paragrafen, som är ny, har i *första stycket* intagits en bestämmelse som reglerar förfarandet vid överklagande av ett beslut av tingsrätten att godta ett hembud. För det fall hovrätten, eller Högsta domstolen, ogillar överklagandet får domstolen förlänga tiden för bostadsrättsföreningen att anta hembudet till sex månader från den dag hembudet skedde. Tidsfristen motsvarar den tid som bostadsrättsföreningen enligt 10 § kan få fristen förlängd till.

I *andra stycket* har intagits en bestämmelse om s.k. fullföljdsförbud med ventil i ledet hovrätt-Högsta domstolen för beslut i sådant ärende som anges i första stycket. Om hovrätten anser att det finns skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken, kan hovrätten tillåta att beslutet överklagas. Samtliga beslut som hovrätten fattar i ett ärende enligt första stycket - även beslut att inte meddela prövningstillstånd - omfattas av överklagandeförbudet.

21 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om rättskraft. Bestämmelsen motsvarar 22 § nämndlagen såvitt den avser ärenden enligt ombildningslagen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

I *andra punkten* föreskrivs att i fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i ombildningslagen tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda överklagas till Svea hovrätt. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som hyresnämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till Svea hovrätt.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som hyresnämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till tingsrätt för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i ombildningslagen skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till tingsrätt. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid tingsrätten.

20.8 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2 och 10 har utredningen kommit fram till att de ärenden som hyresnämnden handlägger enligt bostadsförvaltningslagen skall föras över till tingsrätt samt att tillsynen över en tvångsförvaltning skall tillkomma länsstyrelsen. Till följd av de ändringar som utredningen föreslår har orden hyresnämnden och nämnden i ett antal paragrafer ersatts med tingsrätten och rätten. I 23 § har ordet hyresnämnden bytts ut mot länsstyrelsen.

I samband med att sakliga ändringar har gjorts, har även vissa språkliga ändringar utförts.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

8 §

I denna paragraf finns bestämmelser om förordnande av förvaltare i samband med beslut om tvångsförvaltning.

I 16 § fjärde stycket nämndlagen stadgas att kommun där fastigheten är belägen skall beredas tillfälle att lämna förslag på förvaltare innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning. Bestämmelsen bör bestå. Enligt utredningens förslag skall vidare tillsynen över en tvångsförvaltning tillkomma länsstyrelsen (avsnitt 10.2.1). I ett nytt *tredje stycke* i paragrafen införs därför en bestämmelse om att länsstyrelsen och den kommun där fastigheten är belägen skall ges tillfälle att lämna förslag innan rätten utser förvaltare.

10 §

Paragrafen ger hyresnämnden möjlighet att meddela föreskrifter för förvaltningen. Enligt motiven till bostadsförvaltningslagen (prop. 1976/77:151 s. 92) kan sådana föreskrifter bli behövliga exempelvis när fastighetsägaren har gått i konkurs och en viss samordning måste ske i förhållande till konkursförvaltningen.

Möjligheten att meddela föreskrifter skall tillkomma tingsrätten och paragrafen ändras i enlighet härmed. Vidare görs det tillägget att länsstyrelsen dessförinnan skall beredas tillfälle att yttra sig.

11 §

I paragrafen anges omfattningen av förvaltarens befogenheter.

Länsstyrelsens tillsynsskyldighet (se 22 §) motiverar att rätten bereder länsstyrelsen tillfälle att yttra sig, innan tingsrätten beslutar om förvaltaren skall medges rätt att inteckna fastigheten eller ta upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten. En bestämmelse härom införs i *andra stycket* i paragrafen.

I *tredje stycket* införs en bestämmelse om att förutom tingsrätten och fastighetsägaren även länsstyrelsen skall underrättas om förvaltarens beslut att undanta viss angelägenhet från förvaltningen.

12 §

Paragrafen ger fastighetsägaren bl.a. en rätt att med hyresnämndens tillstånd ta upp lån och ansöka om inteckning. Sådant tillstånd skall enligt förslaget lämnas av tingsrätten. I *första stycket* införs en bestämmelse om att förvaltaren, som redan brukar höras, och länsstyrelsen skall beredas tillfälle att yttra sig innan tingsrätten beslutar i tillståndsfrågan.

13 och 14 §§

Paragraferna innehåller bestämmelser om fastighetsägarens skyldighet att utge medel för förvaltningen och upphävande av beslut om sådan betalningsskyldighet.

Eftersom tillsynen över förvaltningen föreslås tillkomma länsstyrelsen införs det i 13 § och 14 § bestämmelser om att länsstyrelsen skall beredas tillfälle att yttra sig innan tingsrätten ålägger fastighetsägaren att utge ytterligare medel eller förordnar att ett beslut om betalningsskyldighet inte längre skall gälla. Vidare införs det i 14 § en bestäm-

melse om att tingsrätten beslutar om betalningsskyldighet på begäran av förvaltaren eller fastighetsägaren.

15 §

Paragrafen reglerar fastighetsägarens skyldighet att betala ersättning för utrymme som fastighetsägaren själv använder och att flytta om betalning inte erläggs.

Frågan om fastighetsägarens ersättningskyldighet och skyldighet att avflytta bör kunna komma under tingsrättens prövning endast om förvaltaren begär det. En bestämmelse härom införs i *första* och *andra styckena*. I ett nytt *fjärde stycke* införs en bestämmelse om att länsstyrelsen skall ges tillfälle att yttra sig innan tingsrätten beslutar i de båda frågorna.

16 §

Paragrafen innehåller regler om fastighetsägarens upplysningsskyldighet gentemot förvaltaren.

Andra stycket innehåller en bestämmelse om att hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna de upplysningar som förvaltaren behöver. Enligt samma stycke skall beträffande förfarandet vissa bestämmelser om vittne i rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Vid ett förfarande vid tingsrätten anser utredningen att edgång av fastighetsägaren bör ske på begäran av förvaltaren. Stycket ändras i enlighet med detta. Vidare görs en närmast redaktionell ändring på det sättet att fastighetsägaren kallas att avlägga eden vid ett sammanträde inför rätten.

Ett nytt *tredje stycke* införs i paragrafen enligt vilket rätten skall kalla, förutom fastighetsägaren, även förvaltaren och länsstyrelsen till sammanträdet.

17 §

I paragrafen föreskrivs att fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen. Vidare anges att hyresnämnden har möjlighet att förelägga en tredskande fastighetsägare att vid vite fullgöra denna skyldighet. Enligt 32 § tar hyresnämnden självmant upp frågan om utdömmande av förelagt vite.

Utredningen anser att en domstol inte självmant skall kunna döma ut vitet utan att det får ske endast på begäran av den som yrkat att vitesföreläggandet skall meddelas, nämligen förvaltaren. I ett nytt *tredje*

stycke införs därför en bestämmelse om att frågor om föreläggande och utdömande av vite prövas av tingsrätten på begäran av förvaltaren.

18 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om tiden för förvaltningen (första stycket), förlängning av tiden (andra stycket) och upphörande i förtid (tredje stycket).

I ett nytt *fjärde stycke* införs en bestämmelse om att tingsrätten, innan den beslutar enligt första - tredje styckena, skall ge länsstyrelsen tillfälle att yttra sig.

21 §

I paragrafen finns bestämmelser beträffande de medel som förvaltaren har hand om för fastigheten.

Enligt *andra stycket* skall sådana medel som förvaltaren disponerar och som inte behövs för förvaltningen betalas ut till fastighetsägaren. Tvist i anledning härav prövas av hyresnämnden. I stycket införs en bestämmelse om att en sådan tvist prövas av tingsrätten på begäran av fastighetsägaren.

Länsstyrelsens tillsynsskyldighet medför att den skall ges tillfälle att yttra sig innan tingsrätten meddelar beslut. En bestämmelse om detta införs i samma stycke.

22 §

Paragrafen behandlar förvaltarens redovisningsskyldighet och därmed sammanhängande frågor.

Eftersom länsstyrelsen föreslås utöva tillsynen över förvaltningen måste redovisningen lämnas till länsstyrelsen. *Första stycket* ändras i enlighet härmed.

Enligt *tredje stycket* skall hyresnämnden i dag översända avskrift av redovisningshandlingarna till fastighetsägaren och i den mån det är lämpligt även till sökanden och annan. Stycket ändras på så sätt att det är länsstyrelsen som skall sända kopia av redovisningshandlingarna till, förutom de ovan angivna, även tingsrätten.

I *fjärde stycket* ändras hyresnämnden och nämnden till länsstyrelsen samt görs det tillägget att länsstyrelsen skall underrätta även tingsrätten om anmärkning mot redovisningen.

24 §

Paragrafen reglerar fastighetsägarens rätt att ta del av räkenskapsmaterial som förvaltaren innehar.

Med anledning av länsstyrelsens föreslagna tillsynsskyldighet införs en bestämmelse i paragrafen enligt vilken länsstyrelsen skall ges tillfälle att yttra sig innan tingsrätten meddelar beslut.

25 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förvaltarens arvode, som bestäms av hyresnämnden. I *första stycket* införs en bestämmelse om att arvode bestäms av tingsrätten.

Eftersom länsstyrelsen i sin egenskap av tillsynsorgan har kunskaper om såväl förvaltningens omfattning som hur den har bedrivits, anser utredningen att länsstyrelsen skall höras över förvaltarens arvodesanspråk. En föreskrift härom införs i *andra stycket*. Enligt 16 § femte stycket nämndlagen skall kommunen beredas tillfälle att yttra sig innan hyresnämnden beslutar att förvaltararvode skall betalas av förvaltaren personligen. En föreskrift härom införs i samma stycke.

I det nuvarande *andra stycket* finns bestämmelser om att kommunen kan förskottera förvaltarens arvode. Bestämmelsen flyttas till ett nytt *tredje stycke*.

27 §

I paragrafen finns en bestämmelse om att hyresnämnden utövar tillsyn över tvångsförvaltningen. Beträffande hur tillsynen skall utövas hänvisas till lagens förarbeten (prop.1976/77:151 s. 108).

Det är vid en handläggning av ett ärende angående tvångsförvaltning vid domstol inte lämpligt att domstolen övertar hyresnämndens uppgift att utöva tillsyn över förvaltningen. Enligt utredningen bör tillsynsuppgiften tillkomma länsstyrelsen (se avsnitt 10.2.1). Behörigt tillsynsorgan är den länsstyrelse inom det verksamhetsområde fastigheten helt eller delvis är belägen. Paragrafens *första stycke* ändras i enlighet härmed.

I *andra och tredje styckena*, som är nya, anges länsstyrelsens grundläggande skyldigheter och befogenheter. Omfattningen av tillsynen är tänkt att motsvara den som i dag utövas av hyresnämnden.

I ett nytt *fjärde stycke* införs en föreskrift om att beslut som länsstyrelsen fattat enligt bostadsförvaltningslagen inte får överklagas. Fullföljdsförbudet har behandlats i avsnitt 10.2.7.

29 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vem som är behörig att ansöka om särskild förvaltning. Paragrafen ändras redaktionellt på så sätt att den delas upp i två stycken. Vidare tas sista meningen bort.

Eftersom utredningen föreslår att länsstyrelsen blir tillsynsorgan bör även länsstyrelsen, sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, kunna särskilt begära rättens prövning av sådana frågor som rör förvaltningen och som har betydelse för länsstyrelsens utövande av tillsynen. I ett nytt *tredje stycke* införs bestämmelser om detta.

31 §

I paragrafen finns bestämmelser av processuell natur. Bestämmelserna flyttas till 34 §.

I stället införs en bestämmelse om att ärenden angående särskild förvaltning, dvs. förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning, skall handläggas enligt ärendelagen. I paragrafen görs vidare en hänvisning till att i 32-39 §§ angivna särskilda bestämmelser skall tillämpas vid handläggningen av ärendena.

Mål rörande klander av förvaltarens redovisning och inlösen av fastigheten handläggs, liksom i dag, vid fastighetsdomstolen enligt rättegångsbalken eller, såvitt avser inlösen, expropriationslagen.

32 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att hyresnämnden självant kan ta upp och pröva dels frågor om påföljd för en fastighetsägare som åsidosätter sin edgångsskyldighet enligt 16 §, dels frågor om vite enligt 17 §.

Enligt 16 § är vissa av rättegångsbalkens bestämmelser om vittne tillämpliga på fastighetsägarens edgång. Skyldigheten att underkasta sig edgång och förhör sanktioneras sålunda genom bestämmelserna i 36 kap. 20 och 21 §§ rättegångsbalken om vite, hämtning och häktning.

Domstolen kan enligt 43 § ärendelagen självant ta upp frågor om ansvar för rättegångsförseelse och om utdömande av vite som förelagts med stöd av den lagen. En likartad bestämmelse finns i 6 § andra stycket lagen (1985:206) om viten. Enligt det lagrummet prövas frågor om utdömande av viten som har förelagts en part eller någon annan till fullgörande av en skyldighet i en rättegång eller i ett annat motsvarande förfarande utan särskild ansökan av den myndighet som har utfärdat föreläggandet. Åtskilliga typer av viten som kan föreläggas i ärendet

enligt bestämmelser i den materiella lagstiftningen kan sålunda dömas ut i ärendet (jfr Fitger, Lagen om domstolsärenden, En kommentar, 1996, s. 297). Hänvisningen i 16 § till förfarandereglererna i rättegångsbalken torde medföra att tingsrätten ex officio kan företa de däri angivna processhandlingarna utan en särskild bestämmelse därom i bostadsförvaltningslagen. Vad sedan gäller 17 § anges, som tidigare nämnts, i denna att frågor om föreläggande och utdömande av vite, i samband med att fastighetsägaren skall tillhandahålla handlingar, prövas på begäran av förvaltaren. Den nuvarande bestämmelsen i 32 § kan sålunda tas bort.

I paragrafen anges i stället att bestämmelserna i hyreslagen om behörig domstol, sammanträde och förhör under sanningsförsäkran skall gälla för ärenden enligt förevarande lag. Angående tillämpningen av bestämmelserna i hyreslagen hänvisas till kommentaren till ändringarna i den lagen (avsnitt 20.1).

Vad gäller frågan om behovet av att hålla sammanträde vill utredningen framhålla att sammanträde normalt bör hållas i samband med prövningen av frågan om beslut om särskild förvaltning skall meddelas. I övrigt bör beskaffenheten av den fråga som skall prövas eller det material som parterna åberopar bli avgörande för om parterna bör kallas till ett sammanträde.

33 §

I paragrafen hänvisas i fråga om förfarandet vid hyresnämnden till nämndlagen. Bestämmelsen tas bort.

I stället införs en bestämmelse om tingsrättens sammansättning. I *första stycket* stadgas att bestämmelsen i hyreslagen om tingsrättens sammansättning skall tillämpas.

I *andra stycket* hänvisas till bestämmelserna i 81-83 §§ hyreslagen. I dessa paragrafer finns bestämmelser om särskild ledamot och omröstning.

Angående bestämmelsernas närmare tillämpning hänvisas till avsnitt 3.2.3 och 20.1.

34 §

Den nuvarande bestämmelsen i paragrafen om att beslut överklagas hos Svea hovrätt måste upphöra.

I stället införs en bestämmelse motsvarande regleringen i 31 § om verkställbarhet av beslut och möjligheten att meddela interimistiska

beslut. Bakgrunden till utredningens ståndpunkt i denna fråga har redovisats i avsnitt 10.2.10.

35 §

I paragrafen finns bestämmelser om rättegångskostnader vid överklagande. I ett ärende enligt bostadsförvaltningslagen kan en kommun eller en hyresgästorganisation vara motpart till fastighetsägaren. Enligt den nuvarande bestämmelsen gäller, för det fall fastighetsägaren vinner bifall, att kommunen kan åläggas att ersätta fastighetsägaren dennes kostnader, eller, om en hyresgästorganisation är motpart, att fastighetsägarens kostnader ersätts att staten. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnader, vilket innebär att för det fall kommunen vinner bifall till sin talan, vardera parten står sin kostnad enligt 18 kap. 16 § rättegångsbalken, och för det fall hyresgästorganisationen vinner bifall, fastighetsägaren enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken skall ersätta organisationen dess kostnader.

Enligt utredningen saknas det skäl att ändra de angivna grunderna för fördelningen av rättegångskostnaderna vid ett förfarande vid allmän domstol. Den föreslagna nya lydelsen innebär att bestämmelsen skall tillämpas vid förfarandet vid tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen.

Enligt 32 § ärendelagen får domstolen i ett ärende där enskilda är motparter till varandra, med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken, förplikta den ena parten att ersätta den andra parten för dennes kostnader i ärendet. För det fall den ena parten är ett allmänt rättssubjekt, såsom en kommun, gäller således att vardera parten får stå sin egen kostnad. (När kommunen uppträder som fastighetsägare, är den att anse som enskild part, se prop. 1995/96:116 s. 118.) Den föreslagna ändringen av "I övrigt gäller . . . allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar" till "I övrigt gäller ärendelagens bestämmelser om rättegångskostnad" innebär således ingen ändring av fastighetsägarens skyldighet att betala hyresgästorganisationens - men inte kommunens - rättegångskostnader, om han förlorar.

36 §

Enligt bestämmelsen i nuvarande 34 § får hyresnämndens beslut enligt bostadsförvaltningslagen överklagas hos Svea hovrätt. Enligt motiven avses med beslut enligt den paragrafen hyresnämndens avgörande av det ärende som det är fråga om (prop. 1976/77:151 s. 113). Hyresnämnden behandlar så gott som varje fråga enligt bostadsförvaltningslagen som ett särskilt ärende. Detta medför att i princip varje beslut enligt lagen kan

överklagas för sig. Möjligheten att överklaga varje beslut i frågor enligt bostadsförvaltningslagen skall bestå. I förevarande paragraf införs därför en bestämmelse om att varje beslut som fattas i en fråga som enligt lagen skall prövas av rätten får överklagas särskilt. Bestämmelsen är ett komplement till den begränsade möjlighet som enligt 37 § ärendelagen finns att föra talan mot beslut som inte innebär att ärendet avgörs.

37 §

Enligt paragrafen, som är ny, har länsstyrelsen rätt att föra talan mot vissa av tingsrättens beslut. Regleringen har berörts i avsnitt 10.2.7. Bestämmelsen innebär en avvikelse från bestämmelsen i 36 § ärendelagen om vem som får föra talan mot ett beslut.

38 §

I paragrafen, som är ny, införs i *första stycket* en regel om att hyreslagens bestämmelser om prövningstillstånd skall tillämpas. I 39 § tredje stycket ärendelagen anges dispensgrunderna för prövningstillstånd.

I hovrättslagen finns i dag regler om tilltrosbevisning. Ärendelagen saknar bestämmelser härom. Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 3.2.10.3) medför det förfarande som utredningen föreslår att muntlig förhandling kommer att hållas i ett stort antal ärenden. En bestämmelse om tilltrosbevisning kan därför inte undvaras. I förevarande paragrafs *andra stycke* införs sålunda en särskild bestämmelse om att bestämmelserna om tilltrosbevisning i 12 kap. 79 § jordabalken skall tillämpas vid prövningen i hovrätten och i Högsta domstolen.

I *tredje stycket* har intagits en bestämmelse om fullföljdsförbud beträffande interimistiska beslut om tvångsförvaltning och utseende av förvaltare.

39 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om rättskraft. Bestämmelsen i 22 § nämndlagen, om att vissa beslut vinner rättskraft, har såvitt den angår tvister enligt bostadsförvaltningslagen förts in i paragrafen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

I *andra punkten* föreskrivs att i fråga om ärenden som hyresnämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i bostadsförvaltningslagen tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda överklagas till Svea hovrätt. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som hyresnämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till Svea hovrätt.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som hyresnämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till tingsrätt för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i bostadsförvaltningslagen skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till tingsrätt. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid tingsrätten.

20.9 Förslaget till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen

Lagen om avveckling av hyresregleringen antogs i samband med att lagen (1942:429) om hyresregleringen m.m. skulle upphöra att gälla. Lagen innehåller bestämmelser om s.k. övergångshyra under perioden den 1 oktober 1975 - den 31 december 1978. Bl.a. föreskrivs att tvist om övergångshyra skall prövas av hyresnämnd. Någon tvist om hyra för tiden före den 31 december 1978 kan inte längre antas uppkomma. Lagen torde även i övrigt sakna aktualitet. Utredningen föreslår att den upphävs.

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

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2 och 13 anser utredningen att de flesta ärenden som arrendenämnden handlägger enligt lagen (1957:390) om fiskearrenden kan föras över till fastighetsdomstol. Till följd härav har i ett antal paragrafer ordet arrendenämnd bytts ut mot fastighetsdomstol.

Av avsnitt 14 framgår att utredningen anser att prövningen av s.k. dispenser inom arrendeområdet skall utföras av länsstyrelsen. I lagen har följaktligen i 1 och 4-6 §§ ordet arrendenämnd bytts ut mot länsstyrelsen.

I samband med att sakliga ändringar gjorts har även vissa språkliga ändringar utförts.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

15 §

I paragrafen finns en bestämmelse om arrendenämnd som tas bort.

I stället införs en forumbestämmelse av det innehåll att mål eller ärende angående fiskearrende skall handläggas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Med ”mål . . . angående fiskearrende” avses sådan tvist om fiskearrende som inte omfattas av bestämmelserna om fastighetsforum i 10 kap. 10 § första stycket rättegångsbalken. En bestämmelse med motsvarande innehåll finns i nuvarande 17 § lagen om fiskearrenden. ”Ärende angående fiskearrende” avser de ärenden som enligt 16 § lagen om fiskearrenden handläggs enligt ärendelagen.

16 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om klander av arrendenämnds beslut. Dessa måste upphöra. I stället införs en bestämmelse om att ärenden om förlängning av arrendeavtal, arrendevillkor och om uppskov med avträdet skall handläggas enligt ärendelagen. I paragrafen görs vidare en hänvisning till att i 17-21 §§ angivna särskilda bestämmelser skall tillämpas vid handläggningen av ärendena. De tvister som inte anges i paragrafen handläggs enligt rättegångsbalken.

17 §

I paragrafen finns en bestämmelse om forum i tvister om fiskearrende. Denna flyttas, med vissa ändringar, till 15 §. I stället införs regler för handläggningen av ärenden om fiskearrenden vid fastighetsdomstol. Beträffande den närmare innebörden av bestämmelserna i jordabalken hänvisas till vad som anförs i kommentaren till dessa (avsnitt 20.1).

18 §

I paragrafen finns bestämmelser om begränsningar i möjligheten att överklaga fastighetsdomstols och hovrätts dom. Bestämmelserna tas bort.

I stället införs en bestämmelse om att vardera parten skall svara för sin rättegångskostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken i ärenden om fiskearrende. Bestämmelsen utgör ett undantag från de allmänna bestämmelserna i 32 § ärendelagen (angående motivet till förslaget, se avsnitt 11.2.7).

19-20 §§

Paragraferna är nya. De innehåller bestämmelser om prövningstillstånd, fullföljdsförbud och tilltrosbevisning. Bestämmelserna har sin motsvarighet i 8 kap. 37-39 §§ jordabalken. Beträffande den närmare innebörden av dessa bestämmelser hänvisas till vad som anförs under de angivna paragraferna i förslaget till lag om ändring i jordabalken.

21 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om rättskraft och motsvarar bestämmelsen i 22 § nämndlagen såvitt den avser ärenden om fiskearrende.

22 §

Länsstyrelsens beslut i dispensärenden enligt 3-6 §§ får inte överklagas. Beträffande motivet hänvisas till avsnitt 14.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2001.

I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort skall enligt *andra punkten* de nuvarande bestämmelserna i lagen om fiskearrenden tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda klandras vid fastighetsdomstol och därefter överklagas till hovrätt. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som arrendenämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till fastighetsdomstol.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som arrendenämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till fastighetsdomstol för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i lagen om fiskearrenden skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid fastighetsdomstolen.

20.11 Förslaget till förordning om godkännande av förbehåll i arrendeavtal

Allmänt

För närvarande handläggs frågor om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor avseende arrende vid arrendenämnderna. Enligt utredningens förslag skall dessa frågor i stället handläggas av länsstyrelserna. De förfaranderegler som i dag återfinns i nämndlagen och som är nödvändiga även för länsstyrelsernas handläggning anges i förevarande författning.

1 §

Paragrafen motsvarar den nuvarande forumregeln i 1 § andra stycket nämndlagen.

2 §

Paragrafen motsvarar 14 § första stycket nämndlagen.

3 §

Paragrafen hänvisar till avgiftsförordningen (1992:191) och innebär att en ansökningsavgift skall tas ut vid ansökan till länsstyrelsen.

Förfarandet vid nämnderna i dag är inte avgiftsbelagt. Med hänsyn till att myndighetens godkännande av ett förbehåll i ett avtal innefattar en viss materiell prövning och dessutom initieras genom en ansökan, anser utredningen att förfarandet vid länsstyrelsen, liksom annan tillståndsprövning där, bör vara avgiftsbelagt. Förslag på vilken avgiftsklass som skall tillämpas har inte lämnats.

Ikraftträdande

Förordningen skall träda i kraft samtidigt med ändringarna i 9 kap. 2-3, 7 och 17 §§, 10 kap. 2-4 och 7 §§ och 11 kap. 2 § jordabalken samt 3-6 §§ lagen (1957:390) om fiskearrenden.

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

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2 och 15 har utredningen kommit fram till att arrendenämndens uppgifter enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall föras över till fastighetsdomstol. Till följd härav har orden arrendenämnd och nämnd i ett antal paragrafer ersatts med fastighetsdomstol.

I samband med att sakliga ändringar har gjorts har även vissa språkliga ändringar utförts.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

6 §

Utredningen anser att det i lagen bör anges hur ett ärende inleds och vem som får inleda ärendet.

I *andra stycket* införs sålunda en bestämmelse om att frågan om hembud behövs prövas av fastighetsdomstolen efter ansökan av jordägaren.

9 §

I *första stycket* görs en språklig ändring i syfte att nå en överensstämmelse med motsvarande bestämmelse i ombildningslagen.

12 §

Paragrafen reglerar hinder mot överlåtelse så länge arrendators intresseanmälan föreligger. I *tredje stycket* görs samma tillägg som i 6 §.

14 §

Paragrafens *första stycke* innehåller en bestämmelse om att nämndlagen skall tillämpas på förfarandet. Den måste upphöra. I stället införs en bestämmelse om att ärenden avseende fråga om hembud behövs enligt 6 eller 7 §, hembud enligt 8 § och överlåtelsestillstånd enligt 12 § skall handläggas enligt ärendelagen. Vidare införs en hänvisning till att de i 15-22 §§ angivna särskilda bestämmelserna skall tillämpas vid den handläggningen.

Bestämmelsen i det nuvarande andra stycket om rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas upphör. Regler om rättegångskostnader införs i stället i en ny 18 §.

15 §

Utredningens förslag får till följd att samtliga arrendetvister handläggs vid fastighetsdomstol. Ärendelagen saknar bestämmelser om domstolarnas behörighet. I förevarande paragraf införs därför en bestämmelse om att de ärenden som skall handläggas enligt ärendelagen prövas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

16 §

Som framgår av den allmänna motiveringen anser utredningen att de ärenden enligt förevarande lag som skall handläggas enligt ärendelagen bör handläggas på samma sätt som ärendena avseende arrende enligt jordabalken. I paragrafen, som är ny, införs därför en föreskrift om att bestämmelserna i 8 kap. 32-34 §§ jordabalken om sammanträde, förhör

under sanningsförsäkran och förlikningsverksamhet skall tillämpas på ärendena.

Angående tillämpningen av de angivna bestämmelserna i 8 kap. jordabalken hänvisas till kommentaren till ändringarna i den lagen (avsnitt 20.1). Utredningen vill dock framhålla att sammanträde inte torde behöva hållas annat än i vissa ärenden angående fråga om hembud behövs enligt 6 eller 7 § och angående ärenden om överlåtelsestillstånd enligt 12 §.

17 §

I paragrafen, som är ny, införs en bestämmelse om domstolens skyldighet att inhämta yttrande från länsstyrelsen i vissa ärenden. Bestämmelsen överensstämmer med 17 § andra stycket nämndlagen i den del den avser ärenden enligt förevarande lag.

18 §

Paragrafen, som är ny, innehåller regler om rättegångskostnader. Enligt utredningens förslag bör den rättegångskostnadsregel som i dag gäller vid en överprövning av ett ärende enligt förevarande lag gälla även när ärendet prövas vid fastighetsdomstol. Någon saklig ändring i övrigt är inte avsedd.

19 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om att fastighetsdomstolens beslut att godta ett hembud enligt 8 § får överklagas särskilt. Paragrafen utgör ett komplement till 37 § ärendelagen, i vilket lagrum anges under vilka förutsättningar ett beslut, som inte innebär att ärendet avgörs, får överklagas. Bakgrunden till den aktuella bestämmelsen framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 15.3.3 och 9.3.5). Enligt utredningens förslag skall de frågor som har samband med en anmälan av hembud enligt 8 § handläggas i samma ärende. För att frågan om hembudets giltighet skall kunna överprövas anser utredningen att fastighetsdomstolens beslut att godta jordägarens hembud, som formellt sett blir ett beslut under handläggningen, skall få överklagas särskilt.

20 §

I paragrafen, som är ny, införs i *första* respektive *andra stycket* en hänvisning till bestämmelserna om prövningstillstånd respektive

tilltrosbevisning i 8 kap. 37 och 39 §§ jordabalken. För motiven till och tillämpningen av reglerna hänvisas till avsnitt 11.2.10 och 20.1.

21 §

I paragrafen, som är ny, har i *första stycket* intagits en bestämmelse om förlängning av tidsfristen för antagande av hembud för det fallet hovrätten eller Högsta domstolen ogillar ett överklagande av fastighetsdomstolens beslut att godta ett hembud. Den tid som fristen kan förlängas till, sex månader, motsvarar vad en bostadsrättsförening enligt ombildningslagen kan få fristen förlängd till.

I *andra stycket* har intagits en bestämmelse om s.k. fullföljdsförbud med ventil i ledet hovrätt-Högsta domstolen för beslut i sådant ärende som anges i första stycket. Angående motivet till förslaget, se avsnitt 15.3.3.

22 §

Paragrafen, som är ny, innehåller en regel om rättskraft. Bestämmelsen motsvarar 22 § nämndlagen såvitt den avser ärenden enligt förevarande lag.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

I fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort skall enligt *andra punkten* de nuvarande bestämmelserna i lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda överklagas till fastighetsdomstol. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som arrendenämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till fastighetsdomstol.

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som arrendenämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till fastighetsdomstol för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall tillämpas på de ärenden som har överlämnats till fastighetsdomstol. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid fastighetsdomstolen.

20.13 Förslaget till lag om ändring i jaktlagen (1987:259)

Allmänt

Som framgår av avsnitt 2 och 16 har utredningen kommit fram till att de ärenden som arrendenämnden handlägger enligt jaktlagen skall föras över till tingsrätt.

Utredningen har i övrigt följande att anföra till de föreslagna ändringarna.

18 §

Paragrafens nuvarande första stycke reglerar såväl förfarandet när fastighetsägaren sagt upp ett jakträttsavtal som när någon av parterna begärt villkorsändring. Utredningen föreslår att stycket delas upp i två stycken. Det nya *första stycket* behandlar fastighetsägarens ansökan vid tingsrätten om att avtalet skall upphöra och det nya *andra stycket* behandlar en ansökan från fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren om att tingsrätten skall fastställa villkoren för förlängning av avtalet. Någon saklig ändring är inte avsedd.

I ett nytt *tredje stycke*, sakligt sett motsvarande det nuvarande andra stycket, regleras det förhållandet att en ansökan enligt första eller andra stycket inte har kommit in till tingsrätten inom angiven tid.

19 §

I paragrafens *andra stycke* ändras ”avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden” till ”rättens prövning av en ansökan om villkorsändring”. Någon saklig ändring - utöver att ärendet skall prövas av tingsrätten - är inte avsedd.

I *fjärde och femte styckena* tas orden ”dom eller” bort. I fjärde stycket tas även orden ”målet eller” bort. Ändringarna föranleds av att förlängnings- och villkorstvister skall handläggas enligt ärendelagen.

21 och 22 §§

Av samma skäl som beträffande ändringsförslaget i 19 § fjärde och femte styckena tas orden ”dom eller” samt ”domen eller” bort.

53 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om klandertalan mot arrendenämnds beslut och förbud mot överklagande av vissa beslut. Bestämmelserna måste upphöra.

I paragrafen införs i stället en bestämmelse om att förlängnings- och villkorstvister, som anges i 15 §, skall handläggas enligt ärendelagen. Skälet till valet av förfarandelag framgår av avsnitt 16.2.2. Övriga tvister handläggs enligt rättegångsbalken. Vidare införs en hänvisning till att bestämmelserna i 54-58 §§ skall tillämpas vid handläggningen av ärendena.

54 §

Paragrafen innehåller regler om överklagande av länsstyrelsens beslut enligt jaktlagen. Bestämmelserna föreslås oförändrade förda till en ny 59 §.

I stället införs en forumregel av innebörd att ärenden som anges i 53 § skall handläggas av den domstol inom vars område fastigheten är belägen. Bestämmelsen motsvarar den som gäller för övriga tvister enligt jaktlagen, 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

55 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om förfarandet i ett ärende enligt jaktlagen.

Enligt 13 § ärendelagen är förfarandet i regel skriftligt. För att bibehålla det muntliga inslaget när ärendena handläggs enligt ärendelagen föreslår utredningen en bestämmelse i *första stycket* om att tingsrätten som huvudregel skall hålla sammanträde. Bestämmelsen överensstämmer med den föreslagna bestämmelsen i hyreslagen om sammanträde med undantag av vad som föreskrivs om s.k. massärenden (72 § hyreslagen). Bestämmelsen bör tillämpas på samma sätt som bestämmelsen i hyreslagen (se härom avsnitt 20.1).

Ärendelagen saknar bestämmelser om förhör med part under sanningsförsäkran. I *andra stycket* införs en bestämmelse om att sådant

förhör med part under sanningsförsäkran får hållas (se härom avsnitt 3.2.6.3).

I *tredje stycket* införs en bestämmelse om domstolens förlikningsverksamhet motsvarande den som föreslås för hyresärendena (jfr 74 § hyreslagen). Utredningen får hänvisa till kommentaren till den bestämmelsen i avsnitt 20.1.

56 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om prövningstillstånd för överklagande till hovrätt. I 39 § tredje stycket ärendelagen finns angivet dispensgrunderna för prövningstillstånd.

57 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om tilltrosbevisning. Beträffande motivet till förslaget, se avsnitt 3.2.10.3. Bestämmelserna bör ges samma tolkning som motsvarande bestämmelser i rättegångsbalken (50 kap. 23 § och 54 kap. 14 §).

58 §

I paragrafen, som är ny, införs en bestämmelse om rättskraft. Bestämelsen motsvarar 22 § nämndlagen såvitt den avser jakträttsärenden.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

I *andra punkten* föreskrivs att i fråga om ärenden som arrendenämnden har avgjort skall de nuvarande bestämmelserna i jaktlagen tillämpas. Beslut i dessa ärenden skall sålunda klandras vid fastighetsdomstol och därefter överklagas till hovrätt. I förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (punkten 4) finns bestämmelser om att även de beslut som arrendenämnden fattat, som med stöd av nämndlagen får överklagas genom besvär, överklagas enligt äldre bestämmelser till fastighetsdomstol

Enligt förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall vissa ärenden som arrendenämnden inte har avgjort före den 1 juli 2001 överlämnas till tingsrätt för prövning. I *tredje punkten* anges att de nya bestämmelserna i jaktlagen skall tillämpas på de ärenden som överlämnas till tingsrätt. Vardera parten skall dock i dessa ärenden stå sin kostnad vid tingsrätten.

20.14 Förslaget till lag om upphävande av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Allmänt

Lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder reglerar förfarandet vid arrendenämnden och hyresnämnden. Till följd av utredningens förslag skall lagen upphävas. Utredningen föreslår att den upphävs vid utgången av juni år 2001. Upphävandet aktualiserar ett flertal övergångsfrågor som tas upp i särskilda punkter.

Första punkten

Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 18) anser utredningen att de gamla bestämmelserna om uppsägning av ett lokalhyresavtal eller av ett avtal om anläggningsarrende skall tillämpas på de avtal som har sagts upp före ikraftträdandet. Nämnderna måste sålunda även efter ikraftträdandet övergångsvis handlägga medlingsärenden. Bestämmelserna i den upphävda lagen skall tillämpas vid handläggningen. Nämnden skall sålunda kunna avge yttrande enligt 12 a §. Sedan medlingen avslutats skall ärendet skrivas av.

Andra punkten

S.k. fristående medlingsärenden vid arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist skall skrivas av senast när lagen träder i kraft.

Tredje punkten

Skiljeförfaranden, som har inletts före ikraftträdandet, får arrendenämnderna och hyresnämnderna övergångsvis handlägga efter ikraftträdandet. Den upphäva lagen skall gälla i tillämpliga delar vid handläggningen.

Fjärde punkten

De lagar som innehåller bestämmelser om ärenden som handläggs vid hyresnämnden innehåller också föreskrifter för hur hyresnämndens avgörande överklagas (jfr 70 § hyreslagen). I 23 § tredje-femte styckena

och 23 b § finns vissa kompletterande bestämmelser. I 23 § tredje stycket 1-2 föreskrivs att avvísings- och avskrivningsbeslut får överklagas och i 3-5 att vissa beslut får överklagas särskilt. Av 23 b § framgår att talan mot annat beslut av hyresnämnd får föras endast i samband med sådan talan som avses i 23 § första stycket, dvs. talan mot det slutliga avgörandet. I 23 § femte stycket finns bestämmelser om handläggning vid hyresnämnden av ett överklagande.

Utredningen föreslår att samtliga ärenden som hyresnämnden har avgjort när lagen träder i kraft skall överklagas enligt äldre bestämmelser till Svea hovrätt (jfr avsnitt 18). Vidare föreslår utredningen att de flesta ärenden som inte har avgjorts vid ikraftträdandet skall överlämnas till tingsrätt eller länsstyrelse för prövning (jfr punkterna fem och sex nedan). Medlingsärenden och skiljeförfaranden skall inte överlämnas. De slutliga avgörandena i de ärenden som har överlämnats skall överklagas enligt de nya bestämmelserna till hovrätt eller länsrätt. Även sådana beslut som enligt 23 b § endast får överklagas i samband med det slutliga avgörandet skall överklagas på detta sätt. Har hyresnämnden fattat beslut som är av sådant slag som anges i 23 § tredje stycket, skall talan mot beslutet däremot föras enligt äldre bestämmelser vid Svea hovrätt. Bestämmelserna i 23 § skall därför gälla även efter ikraftträdandet.

I 23 a § finns motsvarande bestämmelser som i 23 § beträffande beslut som arrendenämnd meddelat. Utredningen gör beträffande dessa ärenden motsvarande bedömning som beträffande hyresnämndsärendena.

Femte punkten

I denna punkt finns bestämmelser om att vissa ärenden som arrendenämnden eller hyresnämnden inte har avgjort vid ikraftträdandet skall överlämnas till länsstyrelsen för prövning.

Länsstyrelsen övertar även vissa tillsynsuppgifter enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Berörda länsstyrelser bör lämpligen tillhandahålla förteckning över pågående tvångsförvaltning samt kopior av relevanta handlingar i dessa ärenden.

Sjätte punkten

I denna punkt anges att vissa ärenden som inte har avgjorts vid ikraftträdandet skall överlämnas till den fastighetsdomstol eller den tingsrätt som efter upphävandet är behörig att handlägga ärendet.

20.15 Förslaget till lag om upphävande av lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hovrättslagen) reglerar förfarandet vid överprövning av mål som hyresnämnden avgjort. Lagen upphävs. Varje författning angående sådant hyresmål som hovrättslagen är tillämplig på kompletteras med bestämmelser om förfarandet vid ett överklagande.

Samtliga mål som Svea hovrätt inte har avgjort när lagen träder i kraft och beslut som därefter överklagas till Svea hovrätt med stöd av övergångsbestämmelser, skall Svea hovrätt fortsätta att handlägga enligt bestämmelserna i hovrättslagen.

Särskilt yttrande

Gemensamt särskilt yttrande av experterna Eila Andersson, Manfred Baumgardt, E O Holm, Leif Holmqvist och Lars-Göran Svensson.

Vi begränsar vårt yttrande till att avse endast principiella synpunkter på förslaget i vad avser hyres- och arrendenämndernas avskaffande.

Som experter, representerande organisationer med olika partsintressen, anser vi att nuvarande system för hantering av arrende- och hyresärenden i allt väsentligt fungerar väl.

De bristfälligheter i hyresnämndernas verksamhet som finns kan lösas inom ramen för nuvarande lagstiftning. Härvidlag har bl a hyresnämnderna tidigare framfört förslag som är värda att överväga.

Beträffande arrendeärenden är instansordningen otillfredsställande. Här kan i stället samtliga arrendetvister i första instans prövas av arrendenämnden och därefter överklagas till hovrätt och med Högsta Domstolen, med samma begränsningar som gäller för tvistemål i allmänhet, som sista instans.

Utredaren skall enligt direktiven undersöka om nämnderna kan integreras i tingsrätterna. Naturligtvis är det möjligt att avveckla nämnderna och låta tingsrätterna överta nämndernas uppgifter. Av skäl som nedan utvecklas motsätter vi oss dock förslaget.

Hyres- och arrendenämnderna utför – enligt vår uppfattning – i allt väsentligt sina uppgifter bra och effektivt genom ett enkelt, snabbt och billigt förfarande. Speciellt värdefull är medlingsverksamheten inte minst i lokalhyres- och arrendetvister. Nämnderna har ett förtroende på arrende- och hyresmarknaden som har sin grund i nämndernas sammansättning, kunskaper och erfarenhet och i det informella förfarandet jämfört med handläggningen av en tvist i domstol.

Det är viktigt för marknaden och för parterna att det finns ett enkelt och smidigt förfarande att tillgå för det fall osäkerhet om gällande regler eller en tvist skulle uppkomma.

Vilka motiv finns då för att avskaffa nämnderna? I direktiven framhålls att processordningen är splittrad, att en enhetlig instansordning

ökar möjligheterna till gemensam handläggning av frågor som har samband med varandra, att intresset av ett sammanhållet domstolsväsende kan tillgodoses om nämnderna avskaffas och upphör att vara ett mellanting mellan förvaltningsmyndighet och domstol, att nuvarande instansordning med Svea hovrätt som första och sista domstolsinstans i hyresmål strider mot principerna bakom den instansordning som numera gäller helt allmänt.

I andra sammanhang brukar även anföras att allmänna domstolar skall döma i alla tvister, dvs specialdomstolar bör avskaffas. Vidare skall domstolarnas verksamhet renodlas. De skall således i princip endast ägna sig åt dömande verksamhet. Se även prop 1998/99:1, uppgiftsområde 4 sid 73.

Enligt vår uppfattning har utredningen till följd av innehållet i direktiven genomförts i fel ordning. I stället för att först utreda nämndernas avskaffande och sedan anpassa de materiella reglerna härtill borde utredningen fått i uppdrag att först föreslå eventuella ändringar i de materiella reglerna. Med beaktande av vilka materiella regler som skall gälla kan därefter eventuella förändringar beträffande instanser och processordning bestämmas.

Hyrestvisterna skall, enligt förslaget, beroende på tvistens art handläggas av tingsrätt antingen enligt rättegångsbalken eller ärendelagen. Sökanden slipper således välja mellan hyresnämnd eller tingsrätt. I den meningen upphör således splittringen. Å andra sidan måste sökanden i stället avgöra om ansökan om stämning skall ske eller om ansökan i stället skall göras enligt ärendelagen. Beroende på till vilken kategori tvisten hör gäller således olika regler för handläggningen.

Eftersom vissa tvister skall följa rättegångsbalkens regler och andra ärendelagen blir gemensam handläggning – vilket i sig vore eftersträvanvärt – trots allt i många fall inte möjlig. Det har då i utredningen framhållits att tvisterna likväl skulle kunna handläggas samtidigt. I viss mening är det givetvis bra. Å andra sidan blir det svårt för parter och domstol att hålla reda på vilka regler för domstolens sammansättning, handläggningsregler och rättegångskostnadsregler man för tillfället skall tillämpa. Vi bedömer därför att risken för rättsförluster ökar.

Enligt vår uppfattning måste det vara lättare för allmänheten att förstå att handläggningen skiljer sig beroende på om som idag tvisten hanteras av tingsrätt eller av hyresnämnd. Att ansökan och processordning hos samma instans skiljer sig beroende på vilket slag av hyrestvist det är frågan om kommer om förslaget genomförs att vara svårförståeligt. Man kan fråga sig i vilken omfattning tingsrätten kommer att bli tvungen att för part påpeka vilken slag av processordning som gäller och kanske till och med förklara skillnaderna. Vi tänker på i vilken omfattning en stämningsansökan respektive ansökan i ärende är

styrande för processen, möjligheterna att återropa nya omständigheter och bevis. Man bör inte heller underskatta svårigheten för domaren att i varje läge ha klart för sig vilken typ av processordning som gäller för den aktuella tvisten. Det sagda gäller även om det inte är fråga om flera tvister.

Vad ovan sagts om handläggning av hyrestvister enligt rättegångsbalken respektive ärendelagen gäller även beträffande arrendetvister.

Det anförs på flera ställen i utredningen att en del av nämndernas uppgifter inte är dömande verksamhet utan tillståndsgivande. Det kan inte på allvar hävdas att domstolens verksamhet genom förslaget blir mer renodlad. Genom förslaget tillförs tingsrätterna respektive fastighetsdomstolarna nämligen ytterligare uppgifter som inte anses utgöra dömande verksamhet.

Även om antalet skiljedomar inte varit så stort i arrendenämnden så är varje ärende mycket komplicerat. Det kan nämnas att i samtliga LRFs jordbruksarrendeformulär finns en skiljenämndsklausul med länets arrendenämnd som skiljenämnd. Tusentals sådana formulär används varje år. Förslaget medför betydande övergångsproblem.

Eftersom arrendelagstiftningen till stora delar är tvingande finns dispensmöjligheter. Arrendenämnden prövar hundratals sådana ansökningar varje år. Dessa ärenden skall inte tas över av fastighetsdomstol utan prövas enligt förslaget av länsstyrelse. Det är svårt att tro att länsstyrelserna skall kunna ha samma duglighet i dessa prövningar som arrendenämnderna. Det uppstår dessutom en stor kostnad att utbilda dessa tjänstemän vid samtliga länsstyrelser i landet.

Vi anser att domare i tingsrätt i princip kan vara lika skickade att avgöra hyrestvister som hyresråd. Förslaget innebär emellertid att de hyresärenden som idag hanteras av 12 hyresnämnder sprids ut på 96 tingsrätter. Det kommer med säkerhet att medföra att ett relativt stort antal tingsrätter kommer att få handlägga hyresärenden relativt sällan. Domarens erfarenhet av hyresärenden kommer därför att på många ställen vara begränsad.

Även vid arrendeärenden blir instanserna vid en förändring ungefär dubbelt så många som i dag, dvs en ökning från 12 arrendenämnder till 25 fastighetsdomstolar.

Enligt vår erfarenhet har hyresrätt respektive arrenderätt en lägre status än många andra ämnesområden inom juridiken. När dessutom nämndärenden av tingsrätt respektive fastighetsdomstol i många fall skall handläggas som ärende och inte som mål kan förväntas att det blir de mest oerfarna domarna som får i uppgift att avgöra ärendena. Att hyres- och arrenderätten dessutom är notoriskt svår genomtränglig gör inte saken bättre.

Enligt förslaget införs överlag regler om prövningstillstånd vid överklagande av hyres- respektive arrendeärenden. Ur flera synpunkter kan det vara bra för part. Man kan dock inte undgå misstanken att just detta också talar för att tvister som i dag hanteras av nämnd inte anses ha samma dignitet som mål enligt rättegångsbalken. För de senare föreslås ju inte någon inskränkande ändring i möjligheten att överklaga.

När det gäller frågan om specialdomstolarnas vara eller inte vara finns enligt vår uppfattning i detta sammanhang även anledning att beakta Justitiekottets reviderade inställning till specialdomstolar (se 1997/98:JuU24 sid 13). Sålunda anför utskottet: -- det finns "anledning att se mera nyanserat på frågan om specialdomstolar. Dessa får nämligen anses besitta en särskild kompetens som leder till att målen behandlas skickligt, snabbt och ekonomiskt effektivt. De återstående specialdomstolarnas fortsatta verksamhet bör bedömas efter sina egna meriter och inte endast utifrån principiella ståndpunkter."

I direktiven redovisas viss kritik från ett par organisationer mot nämnderna. Kritiken är dock inte av den arten eller omfattningen att den kan anses utgöra skäl för ett så radikalt ingrepp som föreslås. Det rör sig om förslag som syftar till att förbättra ett redan huvudsakligen fungerande tvistlösningssystem.

Om hyresnämnderna ändock skall avvecklas borde hyrestvisterna i vart fall överföras endast till ett begränsat antal tingsrätter, exempelvis fastighetsdomstolarna. Det medför att de hyrestvister som i dag handläggs av tingsrätt också bör överföras till fastighetsdomstolarna.

Vi är övertygade om att den upplysningsverksamhet som nämnderna ägnar sig åt förhindrar många tvister. Eftersom domstolarna inte har någon motsvarande upplysningsverksamhet kommer antalet tvister enligt vår bedömning att öka.

Som utredningen konstaterar är det ett relativt begränsat antal lokalhyrestvister respektive tvister rörande anläggningsarrende som går till medling enligt reglerna om det indirekta besittningsskyddet. Antalet yttranden om marknadshyra respektive arrendeavgift är än mer begränsat.

Att medling respektive yttrande sällan avges kan enligt vår mening inte tas till intäkt för att reglerna är "onödiga" och att medlingsverksamheten kan undvaras. Givetvis är det så att de som är medvetna om lagens innehåll försöker att agera med lagen som utgångspunkt utan att dra in nämnden. Att nämnderna på begäran kan medla och även avge yttrande har helt säkert en både styrande och dämpande effekt på båda parter agerande och ställningstagande. Förslaget torde enligt vår bedömning medföra en sämre förutsebarhet och därmed risk för ökat antal skadeståndstvister.

Bilaga 1

Kommittédirektiv

Dir 1997:97

Översyn av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål

Beslut vid regeringssammanträde den 21 augusti 1997

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare tillkallas för att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål. Utredaren skall lämna förslag till de regler som behövs och till de författningsändringar i övrigt som förslagen kan medföra.

Prövningen av hyres- och arrendemål

Utredaren skall utreda om hyres- och arrendenämnderna kan integreras organisatoriskt med tingsrätterna och utforma de regler som krävs för detta liksom för en enhetlig instansordning och ett mer enhetligt förfarande för mål på det hyres- och arrenderättsliga området. Förutsättningen för uppdraget i denna del är bl.a. att intresseledamöter som huvudregel skall delta i prövningen och att nämndprocessens principer om muntlighet och s.k. obligatorisk medling (förlikningsverksamhet) skall behållas.

Hyreslagstiftningen

Utredaren skall överväga vissa frågor om

- lokalhyresgästers besittningsskydd,
- indexreglering av lokalhyra,

- förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall,
- hyresgästers ställning då lägenheter har förstörts genom olyckshändelse m.m.,
- bostadshyresgästers besittningsskydd vid s.k. blockkuthyrning,
- hyresgästinflytande vid ombyggnad,
- formerna för upphävande av förhandlingsordning,
- förhandlingsersättning till hyresgästorganisationer,
- majoritetskrav vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt,
- interimistiska beslut i hyrestvister, och
- handikappanpassning av bostadslägenheter.

Behovet av en översyn

Prövningen av hyres- och arrendemål

Processordningen inom det hyresrättsliga området är splittrad. Flertalet hyrestvister prövas i dag i hyresnämnd med Svea hovrätt som över- och slutinstans. Särskilda regler om förfarandet finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) och i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Vissa mål inom det hyresrättsliga området prövas emellertid som vanliga tvistemål enligt rättegångsbalken av tingsrätt - hovrätt - Högsta domstolen (se exempel i prop. 1993/94:200 s. 47 f.).

Även inom det arrenderättsliga området är processordningen splittrad; vissa tvister prövas av arrendenämnd som första instans, medan andra prövas av fastighetsdomstol som första instans. Systemet för överprövning är inte bara krångligt och svåröverskådligt utan det skiljer sig också från vad som gäller för hyresmål. Dessutom gäller att flertalet arrendemål inte kan överklagas till Högsta domstolen, vilket innebär att det saknas en renodlad prejudikatinstans på området. Slutligen finns det systematiska brister när det gäller arrendetvister; beslut från tolv arrendenämnder skall fullföljas till 27 fastighetsdomstolar. Antalet överprövningsinstanser är alltså mer än dubbelt så stort som antalet underinstanser.

Av direktiven till utredningen om domstolsväsendets organisation (Domstolskommittén; dir. 1995:102) framgår (s. 6 f.) att en utgångspunkt för den utredningen skall vara att hyres- och arrendenämndernas verksamhet kommer att integreras med tingsrätterna. Frågan om detta skall ske genom rent administrativ samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna eller om integrationen skall drivas längre skall enligt direktiven övervägas i annat sammanhang.

Regeringen anser att det nu är lämpligt att gå vidare i denna fråga.

Det kan därvid först konstateras att en enhetlig instansordning skapar förutsättningar för att likartade tvister i större utsträckning kan handläggas enligt enhetliga förfaranderegler. Ett mer enhetligt prövningssystem ökar också möjligheten till gemensam handläggning av frågor som har samband med varandra.

Den splittring i processordningen på området som innebär att likartade tvister kan prövas av såväl hyresnämnd/arrendenämnd som tingsrätt/fastighetsdomstol är svår att åtgärda med en enbart administrativ samordning. En sådan samordning leder inte heller till några större effektiviseringar. Starka skäl talar därför för att det inte är tillräckligt att nämnderna samordnas administrativt med tingsrätterna utan att samordningen måste drivas längre, dvs. att hyres- och arrendenämnderna integreras organisatoriskt med tingsrätterna. Intresset av ett sammanhållet domstolsväsende tillgodoses också om nämnderna kan införlivas med tingsrätterna och upphöra att vara ett mellanting mellan förvaltningsmyndighet och domstol.

Ytterligare ett skäl för en organisatorisk integrering av hyres- och arrendenämnderna med tingsrätterna är att den nuvarande instansordningen med Svea hovrätt som första och sista domstolsinstans i hyresmål strider mot principerna bakom den instansordning som numera gäller för de allmänna domstolarna och de allmänna förvaltningsdomstolarna. Numera förekommer det endast undantagsvis att mål prövas av hovrätt eller kammarrätt som första domstolsinstans. Ordningen med Svea hovrätt som över- och slutinstans i hyrestvister infördes i samband med Bostadsdomstolens avskaffande och var tänkt endast som ett provisorium (se prop. 1993/94:200 s. 54 f.). Genom en ändrad instansordning som innebär att målen prövas av tingsrätt skulle det också vara möjligt att införa krav på prövningstillstånd i ledet tingsrätt - hovrätt. Den typen av regler är svåra att införa med dagens system eftersom hovrättsprövningen är den första domstolsprövningen.

Hyreslagstiftningen

Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

I 57 § hyreslagen finns huvudprinciperna för det s.k. indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster. Utgångspunkten är att hyresförhållandet upphör om hyresvärden har sagt upp avtalet till hyrestidens utgång och parterna inte senare kommer överens om förlängning. Om hyresvärden säger upp avtalet och som villkor för

förlängning kräver hyresvillkor som inte är skäliga, exempelvis en hyra som inte är skälig, blir hyresvärden emellertid skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresavtalets upplösning. Detsamma gäller om hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet.

Det indirekta besittningsskyddet gäller även när hyresgästen enligt 58 a § hyreslagen har sagt upp avtalet för villkorsändring. Hyresgästen blir således tvungen att flytta om parterna inte kommer överens om de fortsatta hyresvillkoren men kan bli berättigad till skadestånd om den hyra som hyresvärden kräver inte är skälig.

Vid prövningen av om en begärd hyra är skälig tillämpas bestämmelserna i 57 a § hyreslagen. Enligt dessa skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas ha på den öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall man främst beakta hyran för närmast jämförbara lokaler på orten. Enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) kan hyresnämnden i samband med medling avge yttrande om marknadshyran. Om det material som parterna har åberopat inte anses jämförbart med prövningslägenheten, återstår det att bestämma marknadshyran efter en allmän skälighetsbedömning.

När skadeståndets storlek bestäms gäller enligt 58 b § hyreslagen följande. Hyresvärden skall alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som motsvarar fyra basbelopp. Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av denna ersättning, skall hyresvärden, fränsett vissa särskilda fall, i skälig omfattning ersätta förlusten. En förutsättning för att hyresgästen skall få ersättning enligt 58 b § hyreslagen är dock att hyresgästen inom viss tid från uppsägningen hänskjuter tvisten till hyresnämnden för medling.

Som har framgått kan den reformerade hyresprocess som utredaren skall pröva komma att medföra att vissa förfaranderegler, som sammanhänger med bestämmelserna om lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd, får en ny utformning. Som exempel kan nämnas att det i fortsättningen kanske inte blir möjligt att hänskjuta en tvist om uppsägning av ett lokalhyresavtal till tingsrätten för medling. Inte heller kommer då ett sådant yttrande som avses i 12 a § nämndlagen att kunna lämnas. Det finns mot denna bakgrund anledning att se över också de materiella bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd.

Som nyss har framgått skall vid avgörandet av om en hyra är skälig en jämförelse ske med marknadshyran. Det har från Sveriges Köpmannaförbund och Sveriges Fastighetsägareförbund framförts kritik

av hur denna jämförelseprövning går till. Kritiken går ut på att prövningen i allmänhet inte sker enligt huvudregeln, dvs. efter en direkt jämförelse mellan likvärdiga lokaler, utan att marknadshyran oftast fastställs efter en allmän skälighetsbedömning. Det finns anledning att undersöka om kritiken har fog för sig och i så fall ta ställning till om reglerna bör ändras.

Indexreglering av lokalhyra

Enligt huvudregeln i 19 § tredje stycket hyreslagen skall hyran för lokaler i princip vara till beloppet bestämd. Under vissa förutsättningar finns det emellertid möjlighet att avtala om rörlig hyra.

Rörlig hyra får sålunda beräknas med utgångspunkt i hyresgästens rörelsetäkter. Annan form av rörlig hyra får vidare bestämmas genom en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden - eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem - och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Om hyresavtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, gäller dessutom att hyran kan utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund. Det innebär att man till sistnämnda typ av avtal kan knyta en s.k. indexklausul.

Såväl Sveriges Köpmannaförbund som Sveriges Fastighetsägareförbund har lämnat synpunkter på hyreslagens reglering av denna fråga. Köpmannaförbundet har anfört att det bör införas ett förbud mot indexklausuler eller att storleken av indexregleringen bör begränsas till att avse högst 50 procent av en överenskommen bashyra. Fastighetsägarförbundet däremot har framfört att förbudet mot rörlig hyra i avtal som löper på kortare tid än tre år inte är motiverat och därför bör upphävas.

Mot bakgrund av de olika synpunkterna finns det anledning att nu på nytt se över förutsättningarna för att bestämma lokalhyra enligt annan beräkningsgrund och att därvid se över den nuvarande treårsgränsen.

Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

I 4 § hyreslagen anges vilka uppsägningstider som gäller för hyresavtal. Enligt första stycket upphör sålunda ett tillsvidareavtal som avser en bostadslägenhet att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Ett tillsvidareavtal som avser en

lokal upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen. Det finns också särskilda regler om uppsägningstiderna vid avtal som har träffats för bestämd tid och som skall sägas upp för att upphöra att gälla.

I 5 § hyreslagen finns vissa bestämmelser som gäller endast för bostadslägenheter. Enligt andra stycket gäller att, om hyresgästen har avlidit, dödsboet inom en månad från dödsfallet får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Regeln om förtida uppsägningsrätt vid dödsfall har motiverats med att det för ett dödsbo med liten behållning kan vara av beaktansvärt ekonomiskt intresse att snarast bli fri från skyldigheten att betala hyra.

Riksdagens bostadsutskott har berört frågan om motsvarande regel bör gälla även vid lokalhyra (se bet. 1992/93:BoU24 s. 19 f.). Utskottet pekade därvid på att särskilt småföretagares familjer kan drabbas hårt om lokaler inte kan sägas upp vid dödsfall och verksamheten upphör. Enligt utskottets mening finns det därför anledning att närmare överväga om en regel motsvarande den som gäller för bostadshyresgäster vid dödsfall borde införas för lokaler.

Regeringen anser att det nu är lämpligt att göra en översyn av detta slag.

Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse m.m.

Av 10 § första stycket hyreslagen framgår att hyresavtalet förfaller om en hyreslägenhet före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Om hyresvärden är vållande till händelsen eller inte utan dröjsmål underrättar hyresgästen om vad som inträffat, har hyresgästen rätt till ersättning för skada. Detsamma gäller enligt 16 § första stycket, om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan eller hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande.

Om en lägenhet förstörs och hyresavtalet till följd därav upphör att gälla men hyresvärden inte har vållat förstörelsen, har däremot hyresgästen inte någon rätt till ersättning för skada. Om lägenheten restaureras, har hyresvärden inte heller någon skyldighet att erbjuda lägenheten till den tidigare hyresgästen. Inte heller är hyresvärden skyldig att om möjligt hyra ut en annan likvärdig lägenhet till hyresgästen.

Sveriges Köpmannaförbund har i en skrivelse till regeringen kritiserat denna ordning. Om en förstörd lokal återuppförs, kan den nyuppförda

lokalen hyras ut till en ny hyresgäst och ett av den tidigare hyresgästen upparbetat kommersiellt läge kan utnyttjas av den nye hyresgästen. Det vore enligt förbundet rimligare om hyresvärden i en sådan situation var skyldig att erbjuda den tidigare hyresgästen lokalen före andra intressenter.

Det finns mot denna bakgrund anledning att utvärdera de aktuella bestämmelserna och överväga om den nuvarande regleringen är lämplig. Den kritik som har framförts av Köpmannaförbundet avser bestämmelsernas tillämpning vid lokalhyra. Reglerna gäller emellertid även vid bostadshyra. För bostadslägenheter kan även sociala skäl tala för att skyddet för hyresgästerna i nu berört hänseende bör förstärkas.

Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid s.k. blockuthyrning

Det förekommer att en hyresgäst hyr flera bostadslägenheter av samma hyresvärd i avsikt att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan vara ett företag som hyr ut till sina anställda eller en studentbostadsstiftelse som hyr ut till studenter. Denna företeelse benämns blockuthyrning.

För bostadshyresgäster gäller att de i allmänhet har ett s.k. direkt besittningsskydd. Det direkta besittningsskyddet innebär att, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till hyrestidens utgång, hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet utom i de fall då hyresvärden kan åberopa någon besittningsskyddsbrytande omständighet (46 § hyreslagen). Vissa undantag gäller. Om hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd, saknar sålunda andrahandshyresgästen besittningsskydd (45 § första stycket 1 hyreslagen). Om ett hyresavtal är förenat med rätt till förlängning, finns det under vissa förutsättningar möjlighet för hyresvärden och hyresgästen att avtala bort besittningsskyddet. I många fall kräver en sådan överenskommelse hyresnämndens godkännande för att vara giltig (45 § andra stycket hyreslagen).

Tidigare hade bostadshyresgäster besittningsskydd även vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Hyresnämnderna handlade ett stort antal ärenden om godkännande av avtal om avstående av besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Den 1 juli 1993 slopades förlängningsrätten vid sådana upplåtelser. Det antogs att detta skulle medföra en minskning av hyresnämndernas arbetsbörda utan att i praktiken innebära någon beaktansvärd försämring för andrahandshyresgästerna (prop. 1992/93:115 s. 27 och bet. 1992/93:BoU24 s. 16). Genom utformningen av 45 § första stycket 1

hyreslagen har emellertid det generella undantaget från besittningsskyddet kommit att omfatta även fall där lägenheter hyrs ut enligt bestämmelserna om blockuthyrning. Denna konsekvens synes inte ha uppmärksamats i lagstiftningsärendet. Bestämmelsen bör därför ses över.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

Den 1 april 1997 infördes nya bestämmelser i hyreslagen om hyresgästinflytande vid ombyggnad (18 d - 18 h §§ hyreslagen). Samtidigt upphävdes bestämmelsen i 55 a § hyreslagen om att man vid en bruksvärdesprövning av en lägenhet inte skulle beakta vissa förbättringsarbeten som hade utförts i lägenheten.

Den nya ordningen innebär att en fastighetsägare får utföra en standardhöjande åtgärd eller en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en lägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten endast om åtgärden har godkänts av den berörda hyresgästen eller, om åtgärden avser de gemensamma delarna av fastigheten, av en majoritet av hyresgästerna i de berörda lägenheterna. Om samtycke inte erhålls, kan hyresvärderna ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till åtgärden. Hyresnämnden skall, på ansökan av en berörd hyresgäst, förbjuda en fastighetsägare som har påbörjat en ombyggnadsåtgärd utan erforderligt samtycke eller tillstånd att utföra åtgärden (förbuds föreläggande). Förbudet kan förenas med vite.

En hyresvärd som avser att genomföra en större ombyggnad i ett hus har möjlighet att säga upp hyresavtalen i huset inför ombyggnaden. Enligt 46 § första stycket 4 hyreslagen har en hyresgäst i så fall inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden och det dessutom inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

I samband med riksdagsbehandlingen av lagförslaget om hyresgästinflytande vid ombyggnad gjorde riksdagen två tillkännagivanden (se bet. 1996/97:BoU5 s. 15 rskr. 1996/97:143).

Det ena tillkännagivandet avsåg påföljden för den hyresvärd som inte följer reglerna om hyresgästinflytande. Bostadsutskottet, till vars uttalande riksdagen anslöt sig, delade regeringens uppfattning att det bör finnas en påföljd för den hyresvärd som inte följer reglerna och att den valda formen, vite, var lämplig. Däremot ansåg utskottet att den närmare utformningen av lagtexten kunde medföra vissa tillämpnings- och effektivitetsproblem. Utskottet pekade därvid på att hyresnämnden inte är behörig att pröva frågan om förbuds föreläggande förrän en åtgärd har

påbörjats och att nämnden skall meddela ett föreläggande då det gäller en otillåten åtgärd. Utskottet tog också upp den situationen då en otillåten åtgärd redan är utförd när nämnden meddelar sitt beslut. Utskottet ansåg att regeringen borde återkomma till riksdagen med förslag till behövliga ändringar. I detta sammanhang borde regeringen också uppmärksamma frågan om hyressättningen för en lägenhet i vilken otillåtna ändringsåtgärder blivit bestående.

I det andra tillkännagivandet tog utskottet upp bestämmelserna om hyresvärdens möjligheter att säga upp ett hyresavtal inför en större ombyggnad. Dessa bestämmelser har ibland kritiserats. I prop. 1996/97:30 s. 77 övervägdes därför om rätten att säga upp ett hyresavtal inför en ombyggnad skulle begränsas. Mot bakgrund av att vissa av de genomförda ändringarna skulle medföra att en hyresvärd inte längre skulle ha någon fördel av att säga upp ett hyresavtal inför en ombyggnad uttalade regeringen att det för närvarande inte fanns skäl att ändra bestämmelsen i 46 § första stycket 4 hyreslagen.

Regeringen anser att det nu är lämpligt att se över de frågor som riksdagen har tagit upp.

Upphörande av förhandlingsordning

Samtidigt med att bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnad infördes genomfördes vissa ändringar av hyresförhandlingslagen. Bl.a. återinfördes förbudet mot flera förhandlingsordningar för ett och samma hus. Som en följd av detta återinfördes även möjligheten för hyresnämnden att, i samband med att nämnden prövar frågan om införande eller slopande av en förhandlingsklausul, bestämna att en förhandlingsordning skall upphöra. Rätten för en hyresgäst att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet behölls men förenades med vissa inskränkningar.

I sitt av riksdagen godkända betänkande uttalade bostadsutskottet (bet. 1996/97:BoU5 s. 9) att hyresnämndens möjligheter att upphäva en förhandlingsordning inte borde göras beroende av att en tvist om införande eller slopande av en förhandlingsklausul hänsköts till nämnden. Samtliga de hyresgäster som önskar bli företrädda av en annan organisation än den som har en gällande förhandlingsordning kan ju redan ha fått sina klausuler slojade. Även den hyresgäst som på avtalsmässig grund fått sin förhandlingsklausul slopad borde enligt utskottet ges möjlighet att få frågan om en förhandlingsordnings bestånd prövad.

Vad riksdagen har uttalat ger anledning att se över förutsättningarna för att frågan om upphörande av förhandlingsordning skall kunna prövas.

Förhandlingsersättning

1995 års hyreslagstiftningsutredning föreslog i delbetänkandet Ändringar i hyresförhandlingslagen Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. (SOU 1995:119) att den hyresgästorganisation som har ingått förhandlingsordning för ett hus skulle ha rätt att få förhandlingsersättning av hyresvärden. Utredningens modell innebar att förhandlingsersättningen inte skulle ses som en del av hyran utan som en hyresvärdens kostnad för förvaltningen av huset.

I propositionen konstaterades att förslaget avstyrkts av flertalet remissinstanser. Bland annat mot den bakgrunden och då regeringen erfarit att det pågick diskussioner mellan hyresmarknadens parter om en förändrad form av förhandlingsersättning ansågs det vid den tidpunkten inte finnas skäl att ändra den nuvarande regleringen (prop. 1996/97:30 s. 59 f.).

Diskussionerna mellan hyresmarknadens parter har sedermera avbrutits. I stället har Hyresgästernas Riksförbund och SABO i en skrivelse till regeringen gemensamt presenterat ett förslag till hur rätten till förhandlingsersättning kan utformas. Sveriges Fastighetsägareförbund har förklarat att förbundet inte kan biträda detta förslag.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns anledning att åter se över frågan om förhandlingsersättning.

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

En s.k. ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som därefter förvärvar fastigheten av ägaren och upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som så önskar.

I 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) föreskrivs att en bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, den s.k. ombildningslagen, ger hyresgästerna rätt att före andra köpare förvärva den fastighet de bor i för ombildning till bostadsrätt. En förutsättning för detta är att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening och att föreningen gör en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i inskrivningsregistret. En intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Så länge en sådan anmälan gäller får en fastighetsägare som huvudregel inte överlåta fastigheten till någon annan köpare, om inte föreningen genom ett hembud först har erbjudits att förvärva fastigheten.

Ursprungligen krävdes för att en intresseanmälan skulle kunna göras att minst två tredjedelar av hyresgästerna hade förklarat sig intresserade av ett förvärv. För att föreningsstämmans beslut om ett förvärv skulle vara giltigt krävdes att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna som omfattades av förvärvet biträdde beslutet. Den 1 juli 1992 ändrades kraven på kvalificerad majoritet till enkel majoritet. Ändringen gjordes för att underlätta ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Hyresgästernas Riksförbund har därefter i en skrivelse till regeringen gjort gällande att sådana ombildningar kan vara förenade med problem. Ett problem har sagts vara att motsättningar uppstår mellan hyresgäster som vill delta i ombildningen och de som inte vill delta. Ett annat problem är att de ombildande hyresgästerna, bostadsrättshavarna, kan få svårigheter att finansiera förvärvet och förvaltningen av fastigheten, om inte en större majoritet deltar i ombildningen. Detta kan i sin tur resultera i att det sedvanliga underhållet i de lägenheter som upplåts med hyresrätt blir eftersatt. En hyresgäst som vill byta bostad kan också få svårigheter att finna en person som är villig att flytta in som hyresgäst i ett hus som ägs av en hyresgästbildad bostadsrättsförening.

Mot bakgrund av vad som nu har redovisats finns anledning att se över de ovan nämnda majoritetskraven.

Tidigare utredningsförslag

1989 års hyreslagskommitté behandlade frågan om eventuella lagstiftningsåtgärder för att förhindra att tvister om ändring av hyra genom förhalning från motparten drar ut så länge i tiden att hyresvärdens likviditet äventyras. Kommittén övervägde införandet av en ordning med interimistiska beslut i hyrestvister eller en specialreglering

av motsvarande slag i hyresförhandlingslagen (se SOU 1991:86 s. 152 - 156). Kommittén ansåg emellertid att det fall som hade föranlett övervägandena var synnerligen ovanligt och att ytterligare erfarenhet borde vinnas innan en eventuell lagändring genomfördes. Regeringen anser att det nu, i samband med övervägande om ett nytt system för prövning av hyrestvister, är lämpligt att förutsättningslöst överväga om det finns ett behov av den aktualiserade lagändringen.

I Handikapputredningens slutbetänkande Ett samhälle för alla (SOU 1992:52) föreslogs att en hyresgäst skulle ges rätt att utan hyresvärdens samtycke handikappanpassa en bostadslägenhet. Hyresvärdens samtycke skulle emellertid behövas, om anpassningen var omfattande och berörde planlösning eller gemensamma utrymmen. Förslaget har ännu inte genomförts. Det finns enligt regeringens mening anledning att ytterligare överväga förslaget.

Utredningsuppdraget

Prövningen av hyres- och arrendemål

Allmänt

Utredaren skall pröva om hyres- och arrendenämnderna organisatoriskt kan föras samman med tingsrätterna. Utredaren skall lämna förslag till de regler som därvid kan behövas. Utredaren skall också utforma de regler som krävs för en enhetlig instansordning och mer enhetliga förfaranderegler när det gäller hyres- och arrendemål.

Domstolsverket kommer att få i uppdrag att utreda de organisatoriska och personella frågor som blir följden av det nya systemet.

Om nämnder och tingsrätter samordnas organisatoriskt, upphör nämnderna att vara självständiga myndigheter och nämndernas verksamhet och personal förs över till tingsrätterna. Tills vidare bör - i avvaktan på resultatet av Domstolskommitténs arbete - den organisatoriska samordningen bara beröra de tingsrätter inom vars domkrets de nuvarande nämnderna är belägna. En sådan lösning har såväl praktiska som personalmässiga fördelar. Utredaren skall överväga om den organisatoriska samordningen bör föranleda ändring av övriga tingsrätters behörighet att pröva hyres- och arrendetvister. Det innebär således att utredaren skall ta ställning till om endast de tingsrätter med vilka nämnderna samordnas skall vara behöriga att ta upp hyres- och arrendetvister eller om även övriga tingsrätter skall vara behöriga att ta upp sådana tvister.

Instansordning

En organisatorisk samordning mellan hyres- och arrendenämnder och tingsrätter innebär att avgöranden i hyres- och arrendemål kan överklagas från tingsrätt till den hovrätt under vilken tingsrätten hör. Utredaren skall undersöka om den nuvarande regleringen när det gäller förbud mot överklagande (jfr 12 kap. 70 § andra stycket och 8 kap. 31 § andra stycket jordabalken) är väl avgränsad eller om vissa ärendetyper bör läggas till eller tas bort. Utredaren skall också överväga i vad mån krav på prövningstillstånd bör gälla i hovrätt för övriga ärendetyper. För att prejudikatbildningsfunktionen skall bevaras bör målen kunna överklagas till Högsta domstolen. Nackdelarna med den förlängda instanskedjan kan motverkas genom regler om att hovrätts avgörande i princip inte får överklagas till Högsta domstolen men att hovrätten, om den anser att det finns en prejudikatfråga i målet, skall kunna ge tillstånd till överklagande till Högsta domstolen (fullföljdsförbud med ventil; jfr prop. 1988/89:78 s. 32 ff).

Ett problem är att arrendetvister klandras till fastighetsdomstol samtidigt som de tingsrätter som skall samordnas med arrendenämnd med ett undantag (tingsrätten i Sundsvall) är fastighetsdomstol. Problemet kan lösas genom att klanderinstitutet avskaffas så att målen får överklagas till hovrätt i stället.

Vissa ärendetyper kan undvaras

Utredaren skall överväga om bestämmelserna att en nämnd kan medla och fungera som skiljenämnd i hyres-, arrende- och bostadsrättstvister (jfr 1 § första stycket 1 och 4 samt 4 § första stycket 1 och 5 nämndlagen) kan upphävas. Antalet sådana ärenden är så vitt känt litet och det är således fråga om förfaranden som inte är så efterfrågade. När det gäller medling beträffande lokal är antalet ärenden större eftersom medling är obligatorisk i vissa fall enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen. Den obligatoriska medlingen beträffande lokal bör tas bort; parterna bör kunna vända sig till domstol enbart när det verkligen behöver fattas ett beslut, t.ex. vid uppskov med avflyttning (59 § hyreslagen). Utredaren skall vidare undersöka om ytterligare någon eller några av de uppgifter som i dag åligger nämnderna kan begränsas, undvaras eller föras över till någon annan myndighet.

Förfarandet

Om nämnderna integreras fullständigt med tingsrätterna, skall de positiva inslagen i nämndprocessen behållas. Det innebär att intresseledamöter som huvudregel skall delta vid prövningen och att det även i framtiden skall gälla vissa särskilda förfaranderegler för hyres- och arrendemål. Regleringen bör således även i fortsättningen ha inslag av obligatorisk muntlighet och medling (jfr 9 och 12 §§ nämndlagen). Den nuvarande ordning som innebär att parterna står för sina egna rättegångskostnader bör i princip bevaras. Det är också viktigt att den snabbhet som kännetecknar nämndförfarandet bevaras. I övrigt kan en utgångspunkt vara att lagen (1996:242) om domstolsärenden skall gälla för de ärenden som i dag handläggs enligt nämndlagen. Utredaren skall överväga om någon eller några ärendekategorier hanteras bättre enligt rättegångsbalkens regler än enligt ärendelagens eller om de mål som i dag handläggs enligt rättegångsbalken i stället bör prövas enligt ärendelagens regler. Vidare skall utredaren undersöka om det behövs specialregler av sådant slag som i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Hyreslagstiftningen

Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

Utredaren skall, med beaktande av den tidigare redovisade kritiken, undersöka hur jämförelseprövningen enligt 57 a § hyreslagen i praktiken går till. Om undersökningarna ger skäl för det, skall utredaren överväga på vad sätt bestämmelsen bör ändras. Utredaren bör därvid beakta att liknande bestämmelser om jämförelseprövning finns även beträffande bostadshyra (55 § hyreslagen) och arrendeavgift vid anläggningsarrende (11 kap. 5 a § jordabalken). Någon ändring av dessa bestämmelser bör emellertid inte övervägas nu.

Utredaren skall i detta sammanhang också överväga om det finns anledning att föreslå någon ändring i reglerna om storleken av den ersättning som skall utgå i fall av förlängningsvägran enligt 58 b § hyreslagen.

Under alla förhållanden skall utredaren lämna förslag till hur de aktuella bestämmelserna skall ändras med hänsyn till den nya hyresprocess som utredaren kan komma att föreslå.

Indexreglering av lokalhyra

Utredaren skall se över förutsättningarna för att vid tillämpningen av 19 § hyreslagen bestämma lokalhyra enligt "annan beräkningsgrund". Utredaren skall undersöka om utvecklingen efter 1988, då treårsgränsen infördes, ger anledning att nu ompröva denna gräns. I övrigt skall en utgångspunkt vara att de möjligheter som enligt gällande rätt finns att avtala om ersättning enligt bränsle-, va- och elklausuler eller att avtala om s.k. omsättningshyra skall finnas kvar. Det finns inte heller skäl att ändra förutsättningarna att få bestämma hyran genom en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem och å andra sidan en organisation av hyresgäster.

Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

Utredaren skall undersöka behovet av en särskild regel om rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal på grund av hyresgästens dödsfall. Om ett sådant behov konstateras, skall utredaren lämna förslag till ny reglering.

Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse m.m.

Utredaren skall se över reglerna om vad som gäller då en lägenhet har förstörts genom en olyckshändelse m.m. Om utredaren finner att lokal- eller bostadshyresgästernas ställning i den angivna situationen behöver stärkas, skall olika tänkbara lösningar övervägas, t.ex. en återflyttningsrätt för hyresgästen.

Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid s.k. blockuthyrning

Utredaren skall pröva om det är lämpligt att en hyresgäst som i andra hand hyr en bostadslägenhet genom s.k. blockuthyrning i förhållande till sin hyresvärd omfattas av reglerna om besittningsskydd i samma omfattning som en hyresgäst som hyr direkt av fastighetsägaren. Om utredaren anser att ett sådant besittningsskydd skall finnas, skall utredaren lämna förslag till nödvändiga lagändringar.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

Utredaren skall, med beaktande av de tillkännagivanden som riksdagen gjorde i samband med de senaste ändringarna i hyreslagen (se bet. 1996/97:BoU5 och rskr. 1996/87:143), överväga den närmare utformningen av de sanktioner som bör kunna riktas mot den hyresvärd som inte följer reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Utredaren skall därvid särskilt uppmärksamma de problem som bostadsutskottet har pekat på. Utredaren skall också ta ställning till om, och i så fall i vilken utsträckning, en otillåten ombyggnadsåtgärd som blir bestående skall påverka hyran.

Utredaren skall också utvärdera hur bestämmelsen om uppsägning inför en större ombyggnad (46 § första stycket 4 hyreslagen) har tillämpats i praktiken. Därvid skall utredaren ägna särskild uppmärksamhet åt eventuella skillnader i tillämpningen mellan tiden före och efter ikraftträdandet av de nya reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Om utvärderingen ger anledning till det, skall utredaren lägga fram förslag till reglering som begränsar hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtal med anledning av en större ombyggnad.

Upphörande av förhandlingsordning

Utredaren skall vidare lägga fram förslag till en lagreglering som gör det möjligt att få en förhandlingsordnings bestånd prövad utan samband med en tvist om införande eller slopande av en förhandlingsklausul.

Förhandlingsersättning

Frågan om införande av en rätt till förhandlingsersättning enligt hyresförhandlingslagen för hyresgästorganisation skall på nytt prövas av utredaren. Det bör därvid, mot bakgrund av regeringens tidigare ställningstagande, vara en naturlig utgångspunkt att en eventuell rätt till en sådan ersättning inte konstrueras i enlighet med det förslag som 1995 års hyreslagstiftningsutredning lade fram. Utredaren bör vid sina överväganden, utöver vad som förts fram av hyresmarknadens parter, särskilt beakta intresset av att hyresförhandlingssystemet även i fortsättningen innehåller tillräckliga incitament för en förhandlingsordnings parter att inom rimlig tid uppnå en förhandlingsöverenskommelse. Om utredaren finner att en rätt till förhandlingsersättning bör införas, skall utredarens förslag vara så

utformat att det blir en rimlig balans mellan förhandlingsordningens parter när det gäller deras skyldigheter i ett sådant system. Ett eventuellt förslag måste också innefatta garantier för de enskilda hyresgästernas rättsskydd.

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Utredaren skall utvärdera vilka effekter sänkningen av de tidigare berörda majoritetskraven har fått i praktiken, dels för de hyresgäster som inte deltar i en ombildning och dels för hyresmarknaden i allmänhet. Om utvärderingen ger skäl för det, skall utredaren överväga ändringar i de aktuella bestämmelserna.

Tidigare utredningsförslag

Utredaren skall mot bakgrund av 1989 års hyreslagskommittés överväganden ta ställning till om det för särskilda fall finns behov av en ordning med interimistiska beslut eller liknande när det gäller tvister om hyra.

Slutligen skall utredaren ta ställning till Handikapputredningens förslag till en ny bestämmelse i hyreslagen om handikappanpassning av lägenhet. Därvid skall utredaren beakta det utrymme som redan enligt gällande rätt finns för en hyresgäst att utföra vissa ändringsåtgärder. Om utredaren anser att en ny bestämmelse bör införas, skall utredaren också överväga vilka möjligheter hyresgästen bör ges att vidta ändringsåtgärder trots att hyresvärden motsätter sig det.

Att beakta i övrigt för utredaren

Utredaren skall i ett delbetänkande senast den 31 augusti 1998 redovisa sina förslag när det gäller prövningen av hyres- och arrendemålen. Uppdraget i övrigt skall redovisas senast den 31 augusti 1999. I den mån uppdraget avseende hyreslagstiftningen berör frågor som har samband med den nya ordningen för prövning av hyres- och arrendetvister, skall utredarens förslag i dessa delar redovisas vid samma tidpunkt som förslaget till nytt system för prövning av hyres- och arrendemål.

För utredningsarbetet gäller regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående redovisning av regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50), om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23), om att redovisa jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124) samt att redovisa konsekvenser för

brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet (dir. 1996:49). Utredaren skall hålla sig underrättad om Bostadsrättsutredningens (Ju 1996:10) arbete.

(Justitiedepartementet)

Bilaga 2

Hyres- och arrendenämndernas verksamhetsområden

<i>Hyresnämnd /arrendenämnd</i>	<i>Verksamhetsområde</i>
Hyres- och arrendenämnden i Stockholm	Stockholms län, Uppsala län och Gotlands län
Hyres- och arrendenämnden i Göteborg	Hallands län och de kommuner som tidigare ingick i Göteborgs och Bohus län och i Älvsborgs län
Hyres- och arrendenämnden i Malmö	Skåne län
Hyres- och arrendenämnden i Växjö	Kronobergs län, Kalmar län och Blekinge län
Hyres- och arrendenämnden i Jönköping	Jönköpings län och de kommuner som tidigare ingick i Skaraborgs län
Hyres- och arrendenämnden i Linköping	Östergötlands län
Hyres- och arrendenämnden i Örebro	Värmlands län och Örebro län
Hyres- och arrendenämnden i Västerås	Södermanlands län och Västmanlands län
Hyres- och arrendenämnden i Gävle	Dalarnas län och Gävleborgs län
Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall	Västernorrlands län och Jämtlands län
Hyres- och arrendenämnden i Umeå	Västerbottens län
Hyres- och arrendenämnden i Luleå	Norrbottens län

Bilaga 3

Personal vid hyres- och arrendenämnderna¹

<i>Hyres- och arrendenämnd</i>	<i>Hyresråd</i>	<i>Nämnd- sekreterare</i>	<i>Övrig personal²</i>
Hyres- och arrendenämnden i Stockholm	11 ³	24	7
Hyres- och arrendenämnden i Göteborg	4	11	4
Hyres- och arrendenämnden i Malmö	4	8	1
Hyres- och arrendenämnden i Växjö	1	3	-
Hyres- och arrendenämnden i Jönköping	1	2	-
Hyres- och arrendenämnden i Linköping	1	1	2
Hyres- och arrendenämnden i Örebro	1	4	-
Hyres- och arrendenämnden i Västerås	1	1	2
Hyres- och arrendenämnden i Gävle	1	2	1

¹ Uppgifterna lämnade av Domstolsverket och avser antalet anställda vid respektive myndighet under oktober 1998. Även anställda som arbetar deltid eller som är tjänstlediga innefattas. Timavlönade pensionärer innefattas däremot inte.

² I denna kategori ingår administrativ direktör, administratör, sekreterare, registrator, registratorsassistent, arkivassistent och expeditionsvakt.

³ Av de elva hyresråden är tre assessorer vid hovrätt eller kammarrätt.

Hyses- och arrendenämnden i Sundsvall	1	2	-
Hyses- och arrendenämnden i Umeå	1	-	3
Hyses- och arrendenämnden i Luleå	- ⁴	-	1

⁴ Hyresrådet i Umeå fungerar som hyresråd i Luleå.

Bilaga 4

Avgjorda ärenden vid hyres- och arrendenämnderna⁵

Avgjorda ärenden vid landets samtliga hyres- och arrendenämnder under åren 1995-1997

	<i>Hyresnämnderna</i>	<i>Arrendenämnderna</i>
1995	40 137	2 574
1996	37 807	1 911
1997	26 930	1 509

Avgjorda ärenden vid respektive nämnd under år 1997

	<i>Hyresnämnden</i>	<i>Arrendenämnden</i>
Stockholm	12 168	244
Göteborg	3 356	130
Malmö	3 201	138
Växjö	548	203
Jönköping	665	114
Linköping	1 454	85
Örebro	1 060	97
Västerås	1 513	175
Gävle	826	188
Sundsvall	1 272	25
Umeå	425	74
Luleå	442	36

⁵ Uppgifterna har hämtats från Domstolsverkets statistiksystem för hyres- och arrendenämnderna.

Avgjorda ärenden vid landets samtliga hyresnämnder under år 1997

<i>Ärende</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel (%) av ärendena</i>
<i>Hyreslagen (12 kap. jordabalken)</i>		
Medling eller skiljedom i hyrestvist (69 §)	823	3,1
Åtgärdsföreläggande / förlängd tid för åtgärd (11 § 1 st 5 och 16 § 2 st)	473	1,8
Överlåtelse av bostad till samboende (34 §)	52	0,2
Lägenhetsbyte (35§)	253	0,9
Överlåtelse av lokal (36 §)	42	0,2
Upplåtelse i andra hand av bostadslägenhet (40 §)	109	0,4
Avstående från besittningsskydd till bostad (45 § 2 st)	12 384	46,0
Förlängning av hyresavtal (49 §)	2 128	7,9
Ändring av hyresvillkor (54 §)	1 900	7,1
Avstående från besittningsskydd till lokal (56 § 2 st)	1 938	7,2
Medling beträffande lokalhyresgästs besittningsskydd (58 och 58 a §§)	2 504	9,3
Uppskov med avflyttning från lokal (59 §)	99	0,4
Skadestånd för minskat bruksvärde (24 a §)	5	0,0
Föreläggande att lämna ut uppgifter om hyra (64 §)	1	0,0
Återbetalning av hyra / fastställande av hyra (55 d §)	151	0,6
Upplåtelse i andra hand av lokal (40 §)	6	0,0
Övriga ärenden enligt hyreslagen	165	0,6
<i>Bostadsrättslagen</i>		
Medling eller skiljedom i bostadsrättstvist	77	0,3
Övriga ärenden enligt bostadsrättslagen	574	2,1
<i>Bostadsförvaltningslagen</i>		
Ansökan om särskild förvaltning (2 §)	31	0,1
Övriga ärenden enligt bostadsförvaltningslagen	69	0,3

<i>Ärende</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel (%) av ärendena</i>
<i>Bostadssaneringslagen</i>		
Övriga ärenden enligt bostadssaneringslagen	7	0,0
<i>Lagen om förvärv av hyresfastighet</i>		
Tillstånd att förvärva hyresfastighet (1 §)	36	0,1
Tillstånd att förvärva aktie eller andel i handelsbolag (9 §)	3	0,0
Övriga ärenden enligt förvärvslagen	217	0,8
<i>Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt</i>		
Hembudsskyldighet (6 §)	10	0,0
Överlåtelsestillstånd (12 §)	6	0,0
Övriga ärenden enligt ombildningslagen	79	0,3
<i>Hyresförhandlingslagen</i>		
Fråga om förhandlingsordning / förhandlingsklausul (2, 9 och 13 §§)	259	1,0
Prövning av förhandlingsöverenskommelse (22 §)	488	1,8
Ändringar av hyresvillkoren (24 §)	2 020	7,5
Övriga ärenden enligt hyresförhandlingslagen	20	0,1

Avgjorda ärenden vid landets samtliga arrendenämnder under år 1997

<i>Ärende</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel (%) av ärendena</i>
<i>Allmänt angående arrende</i>		
Medling eller skiljedom i arrendetvist	141	9,3
<i>Jordbruksarrende (9 kap. jordabalken)</i>		
Förlängning av arrendeavtal och / eller ändring av arrendevillkor beträffande jordbruksarrende (9:10)	260	17,2
Byggnadsskyldighet eller ny täckdikning (9:17 a, 18 och 21)	5	0,3
Dispensärenden (9:2, 3, 7 och 17)	184	12,2
<i>Bostadsarrende (10 kap. jordabalken)</i>		
Förlängning av arrendeavtal och / eller ändring av arrendevillkor beträffande bostadsarrende (10:6a)	714	47,3
Dispensärenden (10:2, 3, 4 och 7)	74	4,9
<i>Anläggningsarrende (11 kap. jordabalken)</i>		
Medling beträffande arrendators besittningsskydd (11:6 och 6 a)	61	4,0
Dispensärenden (11:2)	8	0,5
Uppskov med avträdet (11:6 b)	3	0,2
<i>Lagen om fiskearrende</i>		
Förlängning av arrendeavtal och / eller ändring av arrendevillkor beträffande fiskearrende (5 § 2 st)	2	0,1
Dispensärenden (3,4,5 och 6 §§)	5	0,3
<i>Lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället</i>		
Samtliga till lagen hänförliga ärenden beträffande jordsbruksarrende	18	1,2
Samtliga till lagen hänförliga ärenden beträffande bostadsarrende	5	0,3
<i>Jaktlagen</i>		
Samtliga till jaktlagen hänförliga ärenden	18	1,2
<i>Övrigt</i>		
Övriga ärenden som handläggs av arrendenämnd	10	0,7

Avgörandena vid landets samtliga hyresnämnder under år 1997

	<i>Antal</i>	<i>Andel (%) av ärendena</i>
<i>Avgörandets art</i>		
Prövning i sak	16 433	61,0
Skiljedom	8	0,0
Annat avgörande	10 489	39
<i>Nämndens sammansättning</i>		
Ärenden som avgjordes inför fullsuttan nämnd	3 841	14,3
Ärenden som avgjordes av ordföranden	23 089	85,7
<i>Avgjorda efter muntlig förhandling respektive utan förhandling</i>		
Ärenden som avgjordes efter muntlig förhandling	5 432	20,2
Ärenden som avgjordes utan muntlig förhandling	21 498	79,8

Avgörandena vid landets samtliga arrendenämnder under år 1997

	<i>Antal</i>	<i>Andel (%) av ärendena</i>
<i>Avgörandets art</i>		
Prövning i sak	729	48,3
Skiljedom	11	0,7
Annat avgörande	769	50,9
<i>Nämndens sammansättning</i>		
Ärenden som avgjordes inför fullsuttan nämnd	622	41,2
Ärenden som avgjordes av ordföranden	887	58,8
<i>Avgjorda efter muntlig förhandling respektive utan förhandling</i>		
Ärenden som avgjordes efter muntlig förhandling	691	45,8
Ärenden som avgjordes utan muntlig förhandling	818	54,2

Bilaga 5

Genomsnitts- och medianålder på vissa mål och ärenden⁶

Genomsnitts- och medianålder (månader) på avgjorda ärenden vid landets samtliga hyres- och arrendenämnder under åren 1995-1997

	1995	1996	1997
<i>Åtgärdsföreläggande / förlängd tid för åtgärd (11 § 1 st 5 och 16 § 2 st hyreslagen)</i>			
Genomsnittsålder	5,3	5,5	7,3
Medianålder	3,2	3,5	4,1
<i>Upplåtelse i andra hand av bostadslägenhet (40 § hyreslagen)</i>			
Genomsnittsålder	1,4	2,0	1,4
Medianålder	1,0	1,1	0,8
<i>Förlängning av hyresavtal (49 § hyreslagen)</i>			
Genomsnittsålder	3,2	4,9	4,2
Medianålder	2,4	3,0	2,7
<i>Ändring av hyresvillkor (54 § hyreslagen)</i>			
Genomsnittsålder	4,9	5,8	6,7
Medianålder	4,3	4,9	4,4
<i>Medling beträffande lokalhyresgästs besittningsskydd (58 och 58 a §§ hyreslagen)</i>			
Genomsnittsålder	7,7	9,4	8,9
Medianålder	7,0	7,5	7,3

⁶ Uppgifterna har hämtats från Domstolsverkets statistiksystem för hyres- och arrendenämnderna.

	1995	1996	1997
<i>Prövning av förhandlingsöverenskommelse (22 § hyresförhandlingslagen)</i>			
Genomsnittsålder	7,3	13,2	10,5
Medianålder	7,2	11,6	8,7
<i>Ändring av hyresvillkor enligt hyresförhandlingslagen (24 § hyresförhandlingslagen)</i>			
Genomsnittsålder	6,2	5,5	6,1
Medianålder	5,9	5,0	4,6
<i>Förlängning av arrendeavtal och / eller ändring av arrendevillkor beträffande jordbruksarrende (9 kap. 10 § jordabalken)</i>			
Genomsnittsålder	7,2	8,3	8,1
Medianålder	6,7	5,6	5,6
<i>Samtliga ärenden vid hyresnämnderna</i>			
Genomsnittsålder	3,5	4,1	3,1
Medianålder	2,1	2,2	0,6
<i>Samtliga ärenden vid arrendenämnderna</i>			
Genomsnittsålder	10,4	9,1	9,7
Medianålder	9,3	7,7	5,4

Genomsnitts- och medianålder (månader) på vissa ärenden vid landets samtliga tingsrätter under åren 1995-1997

	1995	1996	1997
<i>FT-mål inkl hyrestvister som överlämnats från kronofogdemyndighet⁷</i>			
Genomsnittsålder	3,4	3,2	3,3
Medianålder	2,4	2,2	2,2
<i>Hyrestvister som inlets i tingsrätt (FT-mål)⁸</i>			
Genomsnittsålder	3,7	3,8	3,7
Medianålder	2,8	2,8	2,6
<i>Samtliga FT-mål</i>			
Genomsnittsålder	3,6	3,4	3,6
Medianålder	2,5	2,3	2,4
<i>T-mål inkl hyrestvister som överlämnas från kronofogdemyndighet⁹</i>			
Genomsnittsålder	6,1	6,4	6,5
Medianålder	3,7	3,5	3,5
<i>Hyrestvister som inlets i tingsrätt (T-mål)¹⁰</i>			
Genomsnittsålder	4,7	5,3	4,6
Medianålder	2,8	2,7	2,7
<i>Samtliga tvistemål exklusive FT-mål och familjemål</i>			
Genomsnittsålder	7,6	7,9	8,2
Medianålder	4,3	4,2	4,6

⁷ och ⁸ Innefattar samtliga mål om betalningsföreläggande och vanlig handläggning som överlämnats från kronofogdemyndighet.

⁸ och ¹⁰ Med hyrestvist avses mål enligt 12 kap. jordabalken. Därvid innefattas bl.a. betalning av hyra, förverkande av hyresrätt och ersättning enligt 12 kap. 58 b §

Bilaga 6

Utredningens enkäter

Enkät till hyresnämnderna

1. Enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen skall en uppsagd lokalhyresgäst som inte vill lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b § hyreslagen ansöka vid hyresnämnd om medling inom två månader från uppsägningen. Kan nämnden kortfattat beskriva hur nämnden brukar handlägga dessa ärenden?
2. Vid hur stor andel av det totala antalet medlingsärenden enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen som nämnden har handlagt under åren 1995-1997 har det vid det inledande sammanträdet förelegat någon egentlig tvist mellan parterna?
3. Hur många yttranden enligt 12 a § nämndlagen har hyresnämnden avgett under vart och ett av åren 1995, 1996 och 1997?
4. Vilken betydelse för parterna har enligt nämndens uppfattning de yttranden enligt 12 a § nämndlagen som nämnden avgett?
5. Enligt 57 a § hyreslagen skall en krävd hyra inte anses skäligen om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vidare anges att när marknadshyran bestäms skall främst beaktas hyran för närmast jämförbara lokaler på orten. I förarbetena till bestämmelsen (prop 1987/88:146 s. 22 och 46) anförs att om det inte finns några i grova drag jämförbara lokaler får marknadshyran bestämmas genom en mer fri värdering.
Hur stor andel av de yttranden om marknadshyra enligt 12 a § nämndlagen som nämnden avgett under åren 1995-1997 har grundats på en direkt jämförelseprövning respektive på en mer fri värdering?
6. Om nämnden har avgett yttranden som har grundats på en mer fri värdering av marknadshyran - vad har då orsaken varit till att nämnden inte grundat sin

bedömning på en direkt jämförelseprövning, som lagen som huvudregel föreskriver?

7. Enligt utredningens direktiv (dir. 1997:97) bör den obligatoriska medlingen enligt 57 och 58 a §§ hyreslagen tas bort. Enligt direktiven kan detta också medföra att möjligheten till yttrande enligt 12 a § nämndlagen tas bort. Vad har nämnden för synpunkter på systemet med obligatorisk medling och möjlighet till yttrande?
Kan ett sådant system slopas och bör det ersättas med ett annat förfarande och i så fall vilket?
8. Vad har de ärenden angående fristående medling (69 § hyreslagen och 1 § 1 st 1 p och 4 § 1 st 1 p nämndlagen) som hyresnämnden och arrendenämnden har handlat under åren 1995-1997 handlat om för frågor?
9. Enligt 56 § andra stycket hyreslagen är överenskommelser om villkor som strider mot 57-60 §§ gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Kan hyresnämnden ange vad det normalt är för typ av överenskommelser som nämnden brukar godkänna?
10. Enligt direktiven skall utredningen överväga om vissa ärendekategorier kan tas bort helt. Vad har nämnden för synpunkter på om följande ärendekategorier slopas?
 - fristående medling
 - godkännande av avstående från besittningsskydd för bostäder
 - godkännande av avstående från besittningsskydd för lokaler
11. Finns det några ärendekategorier som handläggs vid hyresnämnden eller arrendenämnden - utöver de i frågan 10 uppräknade - som kan övervägas att slopas och i så fall vilka?

Enkät till hyresvärdar, fastighetsägareföreningar och hyresgäsföreningar

1. I 58 och 58 a §§ hyreslagen finns bestämmelser om hur en lokalhyresvärd respektive en lokalhyresgäst skall agera om han eller hon vill få till stånd en ändring av hyresvillkoren. Av bestämmelserna framgår bl.a. att den som vill ändra hyresvillkoren måste säga upp avtalet och i samband med uppsägningen underrätta motparten om de villkor som han eller hon kräver för att förlänga hyresförhållandet. Kan hyresvärd/föreningen kortfattat beskriva hur en part som vill få till stånd en villkorsändring i praktiken brukar agera?
2. Enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen skall en lokalhyresgäst som inte vill lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b § hyreslagen ansöka vid hyresnämnd om medling inom två månader från uppsägningen. Av 12 a § nämndlagen framgår att nämnden kan avge yttrande om bl.a. marknadshyra.
Vilken betydelse har bestämmelserna om medling och yttrande för parternas benägenhet att ingå förlikning?
Vilken betydelse har nämndens agerande under medlingen för parternas möjlighet att träffa förlikning?
3. Enligt uppgifter som utredningen har inhämtat från vissa hyresnämnder avger nämnderna yttranden enligt 12 a § nämndlagen förhållandevis sällan. Företrädare för Hyresnämnden i Stockholm har uppgett att nämnden, som årligen handlägger cirka 1500 medlingsärenden, endast avger 10-20 yttranden per år (utredningen är medveten om att samtliga medlingsärenden som nämnden handlägger inte avser sådana frågor som nämnden kan avge yttrande över).
Vad är orsaken till att parterna begär yttranden i så förhållandevis liten utsträckning som uppgifterna från Hyresnämnden i Stockholm tyder på?
4. Vilken betydelse för parternas handlande har ett yttrande enligt 12 a § nämndlagen?
5. Brukar hyresgästerna även i de fall då yttrande om marknadshyra enligt 12 a § nämndlagen inte har avgetts fordra ersättning / väcka talan om ersättning på grund av att oskäligen hyresanspråk har framställts?

Om svaret är ja - i vilken utsträckning brukar parterna fordra ersättning utan att ha inhämtat yttrande och varför har i dessa fall yttrande inte inhämtats?

- 6 Har hyresvärden/föreningen några synpunkter utöver de som kan ha framkommit genom svaren på frågorna 1-5 på reglerna om uppsägning, obligatorisk medling och yttrande?

Kan ett sådant system slopas och bör det ersättas med ett annat förfarande och i så fall vilket?

- 7 Enligt 57 a § hyreslagen skall en krävd hyra inte anses skälig om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vidare anges att när marknadshyran bestäms skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. I förarbetena till bestämmelsen (prop. 1987/88:146 s. 22 och 46) anförs att om det inte finns några i grova drag jämförliga lokaler får marknadshyran bestämmas genom en mer fri värdering.

Såväl Sveriges Fastighetsägareförbund som Svensk Handel har i skrifter till Justitiedepartementet framfört viss kritik mot hyresnämndernas sätt att utföra prövningen enligt 57 a § hyreslagen.

Vilka synpunkter har hyresvärden/föreningen på hyresnämndernas sätt att utföra prövningen enligt 57 a §?

Har hyresvärden/föreningen några synpunkter på hur bestämmelsen enligt 57 a § hyreslagen kan ändras och i så fall vilka synpunkter?

Kan det t.ex. uppställas särskilda kriterier på vad som menas med "närmast jämförliga lokaler på orten"?

Vilka kriterier skall därvid gälla (utredningen vill att hyresvärden/föreningen därvid mer exakt uttalar sig om tänkbara kriterier)?

Har hyresvärden/föreningen några andra synpunkter på bestämmelsen?

- 8 Enligt 56 § 2 st hyreslagen är en överenskommelse som en lokalhyresvärd och en lokalhyresgäst träffar om villkor som strider mot 57-60 §§ hyreslagen gällande (avstående från besittningsskydd). Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

Vilka synpunkter har hyresvärden/föreningen på den angivna bestämmelsen?

Kan bestämmelsen om att hyresnämnden skall godkänna vissa avtal slopas och ersättas med en bestämmelse som innehåller en uppräknig av de förutsättningar under vilka ett avtal om avstående från besittningsskydd är gällande (t.ex. att den berörda fastigheten skall rivas inom viss tid)?

Bilaga 7

Förteckning över hur ärendena vid hyres- och arrendenämnderna skall handläggas enligt utredningens förslag

Hyreslagen (12 kap. jordabalken)

Ärendena vid hyresnämnden	Gällande rätt		Utredningens förslag				
	Överklagande (12:70)	Rättegångskostnad vid överklagande (12:73)	Tingsrätten Förfarandelag (12:69)	Särskilda ledamöter i tingsrätten (12:80)	Rättegångskostnad (12:75)	Överklagande till hovrätt (12:77)	Överklagande till HD (12:78)
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden							
Godkännande av förbehåll vid blockuthyrning (12:1)	-	-	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)
Åtgärdsföreläggande (12:11 st 1 p 5 eller 12:16 st 2)	Svea hovrätt	Vardera ¹¹	ÄL	Ja	Vardera ¹²	Hovr (pt)	HD (pt)
Upprustningsföreläggande (12:18 a eller 18 b)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Tillstånd till förbättrings- eller ändringsåtgärd (12:18 d-e)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)

¹¹⁻¹² "Vardera" innebär att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Förbud mot förbättrings- eller ändringsåtgärd (12:18 h)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Tillstånd att använda lokal för annat ändamål (12:23)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)
Ersättning för minskat bruksvärde (12:24 a)	Svea hovrätt	RB	RB	Nej	RB	Hovr	HD (pt)
Tillstånd att överlåta hyresrätt till närstående (12:34)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Tillstånd att överlåta hyresrätt för byte (12:35)	-	-	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil ¹³
Tillstånd att överlåta hyresrätt till den som skall överta näringsverksamhet (12:36)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)
Tillstånd för kommun att överlåta hyresrätt (12:37)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)
Tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand (12:40)	-	-	ÄL	Ja	Bostad- vardera Lokal- ÄL	Hovr (pt)	Ventil

¹³ ”Ventil” innebär att beslutet inte får överklagas. Hovrätten får dock, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken, medge att beslutet överklagas.

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Godkännande av förbehåll om avstående från besittningsskydd (12:45)	-	-	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	Ventil
Förlängning av hyresavtal (12:49)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Ändring av hyresvillkor (12:54)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Återbetalning av hyra i vissa fall (12:55 d)	Svea hovrätt	Vardera	RB	Nej	RB	Hovr	HD (pt)
Godkännande av förbehåll om avstående från besittningsskydd (12:56)	-	-	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	Ventil
Uppskov med avflyttning (12:59)	-	-	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	Ventil
Utdömning av vite (12:62)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Uppgiftsföreläggande (12:64)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)

Hyresförhandlingslagen (1978:304)

Ärendena vid hyresnämnden Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden	Gällande rätt		Utredningens förslag				
	Överklagande (31 §)	Rättegångskostnad vid överklagande (32 §)	Tingsrätten Förfarandelag (30 §)	Särskilda ledamöter i tingsrätten (31 §)	Rättegångskostnad (33 §)	Överklagande till hovrätt (35 §)	Överklagande till HD
Införande eller slopande av förhandlingsklausul (2 §)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Nej	Vardera ¹⁴	Hovr (pt)	HD (pt)
Införande av förhandlingsordning (9 §)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)
Förlängning av förhandlingsordning (13 §)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)
Ändring av förhandlingsöverenskommelse (22 §)	Svea hovrätt	Vardera ¹⁵	ÄL	Ja (Ej i tvist enl 20 eller 21 §)	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Ändring av hyresvillkoren (24 §)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Skadestånd om hv inte förhandlar enl 5 § 1 st eller enl förhandlingsordning (26 §)	Svea hovrätt	RB	RB	Nej	RB	Hovr	HD (pt)
Skadestånd om part inte fullgör förhandlingskyldighet (27 §)	Svea hovrätt	RB	RB	Nej	RB	Hovr	HD (pt)

¹⁴⁻¹⁵ "Vardera" innebär att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Bostadsrättslagen (1991:614)

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Ärendena vid hyresnämnden	Överklagande (11:3)	Rättegångskostnad vid överklagande (11:4)	Tingsrätt Förfarande-lag (11:1)	Särskilda ledamöter i tingsrätt (11:12)	Rättegångskostnad (11:6)	Överklagande till hovrätt (11: 8)	Överklagande till HD (11:9)
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden							
Inträde i förening (2:10)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	Vardera ¹⁶	Hovr (pt)	HD (pt)
Skyldighet att upplåta bostadsrätt (4:6)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Fastställande av hyresvillkor (4:9)	Svea hovrätt	Vardera ¹⁷	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand (7:11)	-	-	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil ¹⁸
Godkännande av beslut av föreningsstämman (9:16)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Utdömning av vite (11:1-enligt förslaget 10:4)	Svea hovrätt	RB	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)

¹⁶⁻¹⁷ "Vardera" innebär att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

¹⁸ "Ventil" innebär att beslutet inte får överklagas. Hovrätten får dock, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken, medge att beslutet överklagas.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Ärendena vid hyresnämnden Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden	Överklagande (25 §)	Rättegångskostnad vid överklagande (26 §)	Länsstyrelse Förfarandelag	Överklagande till länsrätt (25 §)	Överklagande till kammarrätt (25 §)	Överklagande till Regeringsrätten	Rättegångskostnad
Tillstånd till förvärv av hyresfastighet (1 §)	Svea hovrätt	Vardera ¹⁹	FL	Länsrätt	Kamr (pt)	Regr (pt)	Vardera ²⁰
Anmälan om exekutivt förvärv (6 §)	-	-	- ²¹	-	-	-	-
Tillstånd att behålla hyresfastighet som förvärvats exekutivt (6 §)	Svea hovrätt	Vardera	FL	Länsrätt	Kamr (pt)	Regr (pt)	Vardera
Nämndens ansökan till länsstyrelse om offentlig auktion (6 § och 7 § 3 st)	-	-	- ²²	-	-	-	-

¹⁹ ”Vardera” innebär i denna kolumn att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

²⁰ Förvaltningslagen (1986:223) och förvaltningsprocesslagen (1971:291) saknar regler om rättegångskostnader. Vardera parten får därför svara för sin kostnad vid länsstyrelse och vid förvaltningsdomstol.

²¹ Efterprövningen av exekutiva förvärv skall endast tillkomma kommunen, varför länsstyrelsen inte kommer att underrättas om tillståndspliktiga förvärv. Hyresnämndens skyldighet att ansöka vid länsstyrelsen om försäljning av egendomen upphör.

²² Se not 21.

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Tillstånd till förvärv av aktie eller andel i bolag som äger hyresfastighet (9 §)	Svea hovrätt	Vardera	FL	Länsrätt	Kamr (pt)	Regr (pt)	Vardera
Tillstånd till förköp vid aktieöverlåtelse (12 §)	Svea hovrätt	Vardera	FL	Länsrätt	Kamr (pt)	Regr (pt)	Vardera
Föreläggande att lämna ut aktiebrev (18 §)	Svea hovrätt	RB	FL	Länsrätt	Kamr (pt)	Regr (pt)	Vardera
Utdömmande av vite (24 §)	Svea hovrätt	RB	FL	Länsrätt	Kamr (pt)	Regr (pt)	Vardera

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Ärende vid hyresnämnden	Överklagande (15 §)	Rättegångskostnad vid överklagande (16 §)	Tingsrätten Förfarandelag (14 §)	Särskilda ledamöter i tingsrätten (16 §)	Rättegångskostnad (17 §)	Överklagande till hovrätt (19 §)	Överklagande till HD
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden.							
Fråga om hembud behövs (6 §)	Svea hovrätt	Vardera ²³	ÄL	Ja	Vardera ²⁴	Hovr (pt)	HD (pt)
Anmälan om hembud (7 §)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt) ²⁵	HD (pt)
Antagande av hembud (10 §)	Svea hovrätt	Vardera	_26	-	-	-	-
Förlängd tid för antagande av hembud (10 §)	Svea hovrätt	Vardera	_27	-	-	-	-
Underrättelse om att hembud inte antas (10 §)	Svea hovrätt	Vardera	_28	-	-	-	-
Tillstånd till överlåtelse (12 §)	Svea hovrätt	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)

²³⁻²⁴ "Vardera" innebär att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

²⁵ Beslut av tingsrätt att godta hembud får överklagas särskilt (18 §). Om beslutet överklagas får hovrätten eller Högsta domstolen besluta om förlängning av tiden inom vilken bostadsrättsföreningen får anta hembudet (20 §). Beslut om förlängning som hovrätt fattat får inte överklagas. Hovrätten får dock medge att beslutet får överklagas om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap 10 § första stycket 1 rättegångsbalken (s.k. fullföljdsförbud med ventil).

²⁶⁻²⁸ Frågan handläggs i ett ärende angående anmälan om hembud enligt 7 §. Särskilda ledamöter kan delta vid handläggningen.

Bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Gällande rätt		Utredningens förslag					
Ärende vid hyresnämnden	Överklagande (34 §)	Tingsrätten	Särskilda ledamöter i tingsrätten (33 §)	Rättegångskostnad enligt nuvarande regel vid överklagande (35 §) ³⁰	Överklagande till hovrätt (38 §)	Överklagande till HD (38 §)	Länsstyrelsen
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden	Särskild regel om rättegångskostnad vid överklagande (35 §) ²⁹	Förfarandelag (31 §)					Handläggs enligt förvaltningslagen
Förvaltningsåläggande (2-5 §§)	Svea hovrätt	ÄL ³¹	Ja	Ja	Hovr (pt) ³²	HD (pt)	
Tvångsförvaltning (2, 5 och 8 §§) ³³	Svea hovrätt	ÄL ³⁴	Ja	Ja	Hovr (pt) ³⁵	HD (pt)	Tillsyn ³⁶

²⁹ Se avsnitt 10.1.2.

³⁰ Se avsnitt 10.2.5.

³¹ Ärendet avslutas genom ett beslut om avslag (2 §) eller beslut om att godta förvaltningsavtal (4 §). Om beslut fattas om att utfärda ett nytt föreläggande eller om tvångsförvaltning (5 §) kommer ärendet att fortsätta att handläggas enligt reglerna för förvaltningsåläggande respektive tvångsförvaltning.

³² Varje tingsrätts beslut i ett ärende om förvaltningsåläggande i en fråga som enligt bostadsförvaltningslagen skall prövas av rätten, får överklagas särskilt (36 §).

³³ Hyresnämnden handlägger i princip varje fråga enligt bostadsförvaltningslagen som rör tvångsförvaltning som ett enskilt ärende. Det medför att varje beslut som hyresnämnden fattar är ett slutligt beslut som får överklagas.

³⁴ Ärendet avslutas genom ett beslut om avslag eller, om det beslutas om tvångsförvaltning, genom ett beslut om avskrivning sedan tvångsförvaltningen upphört.

³⁵ Varje tingsrätts beslut i ett ärende om tvångsförvaltning i en fråga som enligt bostadsförvaltningslagen skall prövas av rätten, får överklagas särskilt (36 §).

³⁶ Länsstyrelsen skall utöva tillsyn över tvångsförvaltningen (27 §). Länsstyrelsen skall sålunda bl.a. höras i vissa frågor och får överklaga vissa beslut som tingsrätten fattar (37 §). Länsstyrelsens beslut får inte överklagas (39 §).

Arrendeärendena enligt jordabalken (8-11 kap. jordabalken)

Gällande rätt		Utredningens förslag					
Ärendena vid arrendenämnden	Överklagande (8:31 och 33)	Fastighetsdomstol	Särskilda ledamöter i fastighetsdomstol (3 a § FDL)	Rättegångskostnad (8:35)	Överklagande till hovrätt (8:37)	Överklagande till HD (8:38)	Länsstyrelsen
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden	Vid domstol gäller RB:s rättegångskostnadsregler	Förfarandelag (8:30)					Förfarandelag ³⁷
Godkännande av villkor om kortare arrendetid eller av förbehåll om rätt för jordägaren att återta arrendestället (9:2)	-	-	-	-	-	-	FL
Godkännande av vissa förbehåll om uppsägning m.m. (9:3)	-	-	-	-	-	-	FL
Godkännande av förbehåll om avstående från förlängningsrätt (9:7)	-	-	-	-	-	-	FL
Förlängning av avtal (9:8)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. ³⁸ Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera ³⁹	Hovr (pt)	HD (pt)	

³⁷ Förvaltningslagen (1986:223) saknar kostnadsbestämmelser. Vardera parten får därför svara för sin kostnad. Länsstyrelsens beslut får inte överklagas (8:41).

³⁸ Har villkoren prövats i förlängningstvisten och fastställts av fastighetsdomstol enligt 9:12 eller 13, får villkoren inte överklagas. Hovrätten kan dock pröva villkoren om fastighetsdomstolen inte medgett förlängning och hovrätten bifaller talan om förlängning eller lämnar sådan talan utan bifall men bifaller yrkande om uppskov (8:31).

Gällande rätt		Utredningens förslag					
Fastställande av villkoren för förlängning av avtalet (9:9)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)	
Uppskov med avträdet om arrendatorn sagt upp avtalet sedan villkoren fast-ställts (9:12 b)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil ⁴⁰	
Flyttnings-ersättning (9:14)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. Hovrättens dom får inte överklagas.	RB	Nej	RB	Hovr	HD(pt)	
Godkännande av vissa förbehåll om bostadens skick (9:17)	-	-	-	-	-	-	FL
Byggnads-skyldighet pga myndighetsbeslut (9 :17 a st 3)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil	
Byggnads-skyldighet pga skada eller förslitning (9:18 st 3)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil	

³⁹ ”Vardera” innebär att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

⁴⁰ ”Ventil” innebär att beslutet inte får överklagas. Hovrätten får dock, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken, medge att beslutet överklagas.

Gällande rätt		Utredningens förslag					
Täckdikning (9:21 st 1)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil	
Tillstånd till investering (9:21 a)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil	
Tillstånd till överlåtelse av arrenderätten till make eller barn (9:31)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)	
Tillstånd till överlåtelse av arrenderätten om arrendatorn gjort investering (9:31 b)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)	
Godkännande av villkor om kortare arrendetid eller av förbehåll om rätt för jordägaren att återta arrendestället (10:2)	-	-	-	-	-	-	FL
Godkännande av vissa förbehåll om uppsägning m.m. (10:3)	-	-	-	-	-	-	FL
Godkännande av förbehåll om avstående från förlängningsrätt (10:4)	-	-	-	-	-	-	FL

Gällande rätt		Utredningens förslag					
Förlängning av avtal (10:5)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. ⁴¹ Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)	
Fastställande av villkoren för förlängning av avtalet (10:6)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)	
Uppskov med avträdet om arrendatorn sagt upp avtalet sedan villkoren fast-ställts (10:6 a)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil	
Godkännande av förbehåll om att arrenderätt inte får överlätas (10:7)	-	-	-	-	-	-	FL
Godkännande av förbehåll om rätt för arrendatorn att återta arrendestället (11:2)	-	-	-	-	-	-	FL
Uppskov med avträdet (11:6 b)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. ⁴² Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	ÄL	Hovr (pt)	Ventil	

⁴¹ Har villkoren prövats i förlängningstvisten och fastställts av fastighetsdomstol enligt 10:6, får villkoren inte överklagas. Hovrätten kan dock pröva villkoren om
forts ⁴¹ fastighetsdomstolen inte medgett förlängning och hovrätten bifaller talan om förlängning eller lämnar sådan tal utan bifall men bifaller yrkande om uppskov (8:31).

⁴² Har villkoren fastställts av fastighetsdomstol enligt 11:6 b får villkoren inte överklagas. Hovrätten kan dock pröva villkoren om fastighetsdomstolen inte medgett uppskov och hovrätten bifaller sådan talan (8:31).

Lagen (1957:390) om fiskearrenden

Gällande rätt		Utredningens förslag					
Ärendena vid arrendenämnden	Överklagande (16 och 18 §§)	Fastighetsdomstol	Särskilda ledamöter i fastighetsdomstol (3 a § FDL)	Rättegångskostnad (18 §)	Överklagande till hovrätt (19 §)	Överklagande till HD (20 §)	Länsstyrelsen
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden	Vid domstol gäller RB:s rättegångskostnadsregler	Förfarandelag (16 §)					Förfarandelag ⁴³
Godkännande av villkor om kortare arrendetid (3 §)	-	-	-	-	-	-	FL
Godkännande av förbehåll om uppsägning m.m. (4 §)	-	-	-	-	-	-	FL
Förlängning av avtal (5 §)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. ⁴⁴ Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera ⁴⁵	Hovr (pt)	HD (pt)	-
Fastställande av villkoren för förlängning av avtalet (5 §)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)	-
Uppskov med avträdet (5 §)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	Ventil ⁴⁶	-

⁴³ Förvaltningslagen (1986:223) saknar kostnadsbestämmelser. Vardera parten får därför svara för sin kostnad. Länsstyrelsens beslut får inte överklagas (22 §).

⁴⁴ Har villkoren prövats i förlängningstvisten och fastställts av fastighetsdomstolen får villkoren inte överklagas. Hovrätten kan dock pröva villkoren om fastighetsdomstolen inte medgett förlängning och hovrätten bifaller talan om förlängning eller lämnar sådan tal utan bifall men bifaller yrkande om uppskov (16 och 18 §§).

⁴⁵ "Vardera" innebär att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Gällande rätt	Utredningens förslag						
Godkännande av förbehåll om avstående från förlängningsrätt (5 § 4 st)	-	-	-	-	-	-	FL
Godkännande av förbehåll om rätt för fastighetsägaren att återta arrendestället (6 §)	-	-	-	-	-	-	FL

⁴⁶ ”Ventil” innebär att beslutet inte får överklagas. Hovrätten får dock, om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken, medge att beslutet överklagas.

Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Ärende vid arrendenämnden	Överklagande (14 §)	Rättegångskostnad vid överklagande (14 §)	Fastighetsdomstolen Förfarandelag (14 §)	Särskilda ledamöter i fastighetsdomstolen (3 a § FDL)	Rättegångskostnad (18 §)	Överklagande till hovrätt (20 §)	Överklagande till HD
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden							
Fråga om hembud behövs (6 §)	Fastighetsdomstol. FD:s beslut får inte överklagas.	Vardera ⁴⁷	ÄL	Ja	Vardera ⁴⁸	Hovr (pt)	HD (pt)
Fråga om hembud behövs sedan fastighetsbildning inte har kunnat ske (7 §)	Fastighetsdomstol. FD:s beslut får inte överklagas.	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)
Anmälan om hembud (8 §)	Fastighetsdomstol. FD:s beslut får inte överklagas.	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt) ⁴⁹	HD (pt)
Antagande av hembud (10 §)	Fastighetsdomstol. FD:s beslut får inte överklagas.	Vardera	- ⁵⁰	-	-	-	-

⁴⁷⁻⁴⁸ ”Vardera” innebär att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

⁴⁹ Beslut av fastighetsdomstol att godta hembud får överklagas särskilt (19 §). Om beslutet överklagas får hovrätten eller Högsta domstolen besluta om förlängning av tiden inom vilken arrendatorn får anta hembudet (21 §). Beslut om förlängning som hovrätt fattat får inte överklagas. Hovrätten får dock medge att beslutet får överklagas om det finns särskilda skäl för en prövning om tillstånd skall ges enligt 54 kap 10 § första stycket 1 rättegångsbalken (s.k. fullföljdsförbud med ventil).

⁵⁰ Frågan handläggs i ärende angående anmälan om hembud enligt 8 §. Särskilda ledamöter kan delta vid handläggningen.

Gällande rätt			Utredningens förslag				
Underrättelse om att hembud inte antas (10 §)	Fastighetsdomstol. FD:s beslut får inte överklagas.	Vardera	- ⁵¹	-	-	-	-
Tillstånd till överlåtelse (12 §)	Fastighetsdomstol. FD:s beslut får inte överklagas.	Vardera	ÄL	Ja	Vardera	Hovr (pt)	HD (pt)

⁵¹ Frågan handläggs i ärende angående anmälan om hembud enligt 8 §.

Jaktlagen (1987:259)

Gällande rätt		Utredningens förslag				
Ärende vid arrendenämnden	Överklagande (53 §)	Tingsrätten Förfarandelag (53 §)	Särskilda ledamöter i tingsrätten	Rättegångskostnad	Överklagande till hovrätt (56 §)	Överklagande till HD
Vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden	Vid domstol gäller RB:s rättegångskostnadsregler					
Förlängning av avtal (17 §)	Klandras vid FD. Överklagas därefter till hovrätt. ⁵² Hovrättens dom får inte överklagas.	ÄL	Nej	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)
Fastställande av villkoren för förlängning av avtal (19 §)	Klandras vid FD. FD:s dom får inte överklagas.	ÄL	Nej	ÄL	Hovr (pt)	HD (pt)

⁵² Har villkoren prövats i förlängningstvisten och fastställts av fastighetsdomstolen får villkoren inte överklagas. Hovrätten kan dock pröva villkoren om fastighetsdomstolen inte medgett förlängning och hovrätten bifaller talan om förlängning.