

Lagrådsremiss

En modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Visby den 5 juli 2018

Morgan Johansson

Linda Billung
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen gör regeringen bedömningen att organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister inte bör förändras utan att hyres- och arrendenämnderna ska finnas kvar. De ska även fortsättningsvis vara förvaltningsmyndigheter och bl.a. medla i och pröva hyres- och arrendetvister.

För att skapa en modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål föreslår regeringen vissa lagändringar. Förslagen innebär bl.a. att

- modern teknik utnyttjas på ett bättre sätt genom att förhör i nämnderna som huvudregel dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning som sedan kan användas i hovrätten om ärendet överklagas,
- möjligheterna att överklaga nämndernas beslut utökas,
- reglerna om nämndernas sammansättning blir mer flexibla genom att ordföranden ges möjlighet att pröva fler frågor ensam,
- det införs en möjlighet att delegera fler uppgifter till en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2019.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	8
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	9
2.4	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	13
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	14
2.6	Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	16
3	Ärendet och dess beredning	17
4	Organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister	17
5	En modern och ändamålsenlig prövning	23
5.1	Reformbehovet	23
5.2	Dokumentation av bevisning	25
5.3	Sammansättningsregler	30
5.3.1	Ökad möjlighet att avgöra ärenden utan intresseledamöter	30
5.3.2	Ökad möjlighet att delegera arbetsuppgifter	32
5.4	Sammanträde	38
5.4.1	Ökad möjlighet att avgöra ärenden utan sammanträde?	38
5.4.2	En ny möjlighet att skriva av mål om klaganden uteblir	40
5.5	Kostnader för förfarandet	42
5.5.1	Ersättning till personer som hörs i nämnden	42
5.5.2	Fördelning av parternas kostnader	45
5.6	Behörighetskrav och fullmakt för ombud	46
5.7	Överklagande av beslut	49
6	Några särskilda frågor i ärenden om förlängning av hyresavtal	55
6.1	Åläggande för hyresgästen att flytta och uppskov med avflyttning	55
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	58
8	Konsekvenser av förslagen	59
9	Författningskommentar	61
9.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	61
9.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	63

9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	63
9.4	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	67
9.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	68
9.6	Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	70
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82).....	71
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag.....	77
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	123
Bilaga 4	Sammanfattning av departementspromemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4)	124
Bilaga 5	Departementspromemorians lagförslag	129
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna	144

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
5. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,
6. lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 31 § och 12 kap. 52 och 70 §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

31 §²

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

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

Beslut av arrendenämnden i ärenden enligt 9–11 kap. får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.

12 kap.

52 §³

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

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

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2005:1058.

³ Senaste lydelse 1984:694.

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

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

70 §⁴

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

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

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

2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,

3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,

4. ersättning enligt 24 a §,

5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,

6. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,

7. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,

8. uppskov med avflyttning enligt 52 §,

9. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,

10. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 e §,

11. utdömande av vite enligt 62 §, och

12. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

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

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,

2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och

3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får dock tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2019.

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

Härigenom föreskrivs att 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §²

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

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

Beslut av arrendenämnden i ärenden enligt denna lag får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2019.

¹ Lagen omtryckt 1970:1018.

² Senaste lydelse 2005:1060.

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

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

dels att 2, 5 och 19 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 19 b, 19 c och 29 a §§, och närmast före 19 c § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §²

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

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

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. förberedande åtgärder,
2. prövning av en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende,
3. handläggning av ett överklagande,
4. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
5. prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om *parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt* med hänsyn till vad ärendet gäller, och
6. prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan *företas* av ordföranden enligt andra stycket, och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden, får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd

En förberedande åtgärd som kan *utföras* av ordföranden enligt andra stycket, och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden, får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2017:544.

vid en hyresnämnd, en allmän domstol eller en allmän förvaltningsdomstol. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

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

vid en hyresnämnd, en allmän domstol eller en allmän förvaltningsdomstol. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

En ledamot *i nämnden* ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig *eller* ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

5 §³

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

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

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

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

Hyresnämnden får anlita *en* expert att biträda nämnden, om *det behövs med hänsyn till* ärendets beskaffenhet eller *om det finns något* annat särskilt skäl *för* det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena *tillämpas också* i fråga om *hyresnämnden*.

Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig

kunskap och erfarenhet även pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken, om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

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

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

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

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

19 §⁴

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

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

Den som efter förordnande av *nämnden* har besiktigt en fastighet eller verkställt *en* annan utredning *har rätt till* skäligen ersättning av allmänna medel. *Ersättningen fastställs av nämnden.*

19 b §

En person som hörs i nämnden och som inte är part har rätt till ersättning för att inställa sig.

Om förhöret har begärts av en part tillämpas 36 kap. 24 § rättegångsbalken i fråga om vem som ska betala ersättningen och om hur ersättningens storlek bestäms.

Om förhöret inte har begärts av en part ska ersättningen betalas av allmänna medel. Ersättningen fastställs av nämnden. Regeringen

⁴ Senaste lydelse 1974:824. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket tas bort.

kan med stöd av 8 kap. 7 §
regeringsformen meddela närmare
föreskrifter om ersättning.

I fråga om förskott på ersättning
tillämpas 36 kap. 25 § rättegångs-
balken.

**Kostnader för förfarandet i
nämnden**

19 c §

Vardera parten ska svara för
sina kostnader i nämnden.

Om en part har handlat på ett
sådant sätt som anges i 18 kap.
6 § rättegångsbalken får nämnd-
en bestämma att den parten ska
ersätta de kostnader som han
eller hon har orsakat motparten.

29 a §

I fråga om dokumentation av
berättelser som lämnas i bevissyfte
tillämpas 6 kap. 6 § rättegångs-
balken. Det som sägs där om
tingsrätt gäller nämnd.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2019.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 kap.

3 §¹

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

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

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
5. utdömmande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2019.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

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

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

dels att 6 och 7 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 6 a och 6 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

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

Till en muntlig förhandling eller en förrättning för syn på stället ska parterna kallas. En part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite.

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

I kallelsen ska det anges vad följden kan bli om parten uteblir eller inställer sig endast genom ombud.

6 a §

Om ett mål skrivits av enligt 6 § andra stycket, ska hovrätten på ansökan av klaganden återuppta målet om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller för att inte inställa sig personligen, och han eller hon inte har kunnat anmäla det i tid.

En ansökan om återupptagande ska göras skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet

meddelades. Om klaganden sedan målet återupptagits uteblir eller inte följer ett föreläggande att inställa sig personligen, har han eller hon inte rätt att få målet återupptaget.

6 b §

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

7 §

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2019.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

43 kap.

4 §

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2019.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen tillsatte i september 2011 en utredning som fick i uppdrag att överväga den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. Utredningen skulle även lämna förslag till en modernisering av förfarandet för prövningen av dessa tvister. Utredningen, som antog namnet Utredningen om hyres- och arrendetvister, redovisade i december 2012 sina förslag i betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82). I betänkandet föreslås bland annat att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättande av särskilda hyres- och arrendedomstolar vid vissa tingsrätter. En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1* och betänkandets lagförslag finns i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i Justitiedepartementet (Ju2012/07842/DOM).

Den 4 maj 2015 beslutade chefen för Justitiedepartementet att uppdraga åt en utredare att biträda departementet med att ta fram förslag på hur verksamheten, med bibehållande av hyres- och arrendenämnderna, kan effektiviseras och hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig (Ju2014/03922/P). Uppdraget redovisades i mars 2016 i departementspromemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 4* och promemorians lagförslag finns i *bilaga 5*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissyttrandena finns tillgängliga i Justitiedepartementet (Ju2016/02399/DOM).

I denna lagrådsremiss behandlar regeringen betänkandets och departementspromemorians förslag när det gäller organisationen för prövningen av hyres- och arrendetvister (avsnitt 4). Dessutom behandlas promemorians förslag angående dokumentation av förhör med ljud och bild (avsnitt 5.2), nämndens sammansättning (avsnitt 5.3), sammanträde i nämnden och i Svea hovrätt (avsnitt 5.4), kostnader för förfarandet i nämnden (avsnitt 5.5), behörighetskrav och fullmakt för ombud (avsnitt 5.6) och överklagande av nämndens beslut (avsnitt 5.7). Regeringen avser inte att gå vidare med övriga lagförslag i betänkandet och promemorian.

4 Organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister

Regeringens bedömning: Hyres- och arrendenämndernas nuvarande organisation bör inte ändras.
--

Utredningens förslag överensstämmer inte med regeringens bedömning. Utredningen föreslår att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom att särskilda hyres- och arrendedomstolar inrättas vid vissa tingsrätter. Det föreslås även en

ändrad kompetensfördelning som innebär att en stor del av de nyttjanderättstvister som enligt nuvarande ordning handläggs i tingsrätt flyttas över till de särskilda hyres- och arrendedomstolarna.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, *Västmanlands tingsrätt*, *Sundsvalls tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Umeå*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Hyres- och arrendenämnden i Linköping*, tillstyrker förslaget. Även *Malmö tingsrätt* är positiv till förslaget men ifrågasätter om inte samtliga tingsrätter bör kunna pröva de frågor som i dag prövas av hyres- och arrendenämnderna. Enligt tingsrätten skulle en sådan ordning ge betydande fördelar ur ett tillgänglighetsperspektiv för medborgarna och medföra att den lokala kompetensen bevaras. Många remissinstanser, däribland *Riksdagens Ombudsmän (JO)*, *Nacka tingsrätt*, *Stockholms tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Boverket*, *Hyresgästföreningen Riksförbundet (Hyresgästföreningen)* och *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag*, avstyrker eller är tveksamma till förslaget. De anser att de skäl som utredningen för fram inte är tillräckliga för att göra en så pass ingripande förändring av organisationen.

Promemorians förslag överensstämmer inte med regeringens bedömning. I promemorian föreslås att hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö samordnas administrativt med en tingsrätt på samma ort genom att lagmannen i tingsrätten ska vara chef även för nämnden.

Remissinstanserna: Vissa remissinstanser tillstyrker förslaget men de flesta uttalar sig inte särskilt eller har inte någon bestämd uppfattning. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* avstyrker förslaget om att lagmannen i tingsrätten ska vara chef även för nämnden på orten. Om förslaget genomförs anser de, liksom *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, att det i nämnderna bör finnas en ställföreträdande myndighetschef som utses av regeringen och som har motsvarande ställning som en chefsrådman i tingsrätt.

Skälen för regeringens bedömning

Den nuvarande organisationen

Hyres- och arrendenämnderna är självständiga, oberoende och opartiska myndigheter med dömande uppgifter. De har i stora delar samma funktion och organisation som de allmänna domstolarna och ingår i Sveriges Domstolar. De är dock inte domstolar i formell mening utan förvaltningsmyndigheter. Nämnderna är behöriga att medla i samtliga hyres- och bostadsrättstvister respektive arrendetvister. De kan även vara skiljenämnd i sådana tvister utom då den materiella rätten hindrar detta. Nämnderna är också behöriga att pröva vissa hyres-, arrende- och bostadsrättstvister i enlighet med vad som anges i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Sådana hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som inte ska prövas av nämnderna handläggs i de allmänna domstolarna eller av Kronofogdemyndigheten.

Det finns totalt åtta hyres- och arrendenämnder, fem mindre nämnder i Västerås, Linköping, Umeå, Jönköping och Sundsvall och tre större nämnder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Sett till det totala antalet

inkomna ärenden under 2017 inkom 72 procent till de tre största nämnderna. Nämnden i Stockholm svarar för 44 procent. (Se Årsredovisningen för Sveriges Domstolar 2017, s. 51). I december 2017 hade de mindre nämnderna två till åtta anställda medan nämnden i Stockholm hade 41 anställda (motsvarande siffra för nämnderna i Malmö och Göteborg var 12 respektive 14).

Sedan januari 2006 är de fem mindre nämnderna administrativt knutna till tingsrätten på samma ort och lagmannen i tingsrätten är chef även för nämnden. I de tre större nämnderna är ett av hyresråden i nämnden chef (3 och 6 §§ nämndlagen). För Hyres- och arrendenämnden i Göteborg gäller, sedan december 2010, en lösning som innebär att lagmannen i Göteborgs tingsrätt har ett tidsbegränsat förordnande som hyresråd tillika chef i nämnden. Nämnden och tingsrätten i Göteborg har lokaler i samma byggnad och samverkar administrativt. Hyres- och arrendenämnden i Malmö samarbetar administrativt med Hovrätten över Skåne och Blekinge och även de har lokaler i samma byggnad. När det gäller Hyres- och arrendenämnden i Stockholm pågår ett arbete med att samlokalisera nämnden med Nacka tingsrätt. Domstolsverket har, efter regeringens medgivande, tecknat ett hyresavtal avseende lokaler på en fastighet i Nacka kommun (regeringsbeslut den 3 december 2015 i ärende Ju2015/06898/DOM). Inflyttning i de nya lokalerna är planerad till hösten 2018.

Tidigare överväganden

Hyres- och arrendenämndernas organisation har varit föremål för överväganden flera gånger under årens lopp. 1997 års hyreslagstiftningsutredning hade i uppdrag att utreda bl.a. om nämnderna kunde integreras organisatoriskt med tingsrätterna. Utredningen föreslog att hyres- och arrendenämnderna skulle avskaffas och att merparten av de ärenden som handläggs vid nämnderna skulle föras över till domstol, se betänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15 s. 155–161). Ett relativt stort antal remissinstanser var kritiska till förslaget. I skrivelsen Reformeringen av domstolsväsendet – en handlingsplan (skr. 1999/2000:106) redovisade regeringen för riksdagen sin bedömning att förslaget att föra över nämndernas verksamhet till domstol inte borde genomföras. År 2000 uttalade regeringen i skrivelsen Reformeringen av domstolsväsendet – information och uppföljning av handlingsplanen (skr. 2000/01:112) att sårbarheten och svårigheten att dimensionera arbetsbördan var påtaglig för de mindre hyres- och arrendenämnderna och att en lösning skulle kunna vara att administrativt knyta nämnderna till tingsrätten på respektive ort. När det gäller de tre större nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö konstaterade regeringen att arbetsvolymen för dessa var av den storleken att motsvarande problem saknades. Regeringen konstaterade vidare att fördelarna med administrativ samordning inte är lika tydliga för de större nämnderna och att dessa fick anses ha såväl administrativ som judiciell bärkraft. Mot den bakgrunden förklarade regeringen att den inte hade för avsikt att föreslå några organisatoriska förändringar för nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. I budgetpropositionen för år 2005 (prop. 2004/05:1, utgiftsområde 4) informerades

riksdagen om regeringens bedömning att de mindre hyres- och arrendenämnderna borde samordnas administrativt med tingsrätten på respektive ort. Riksdagen ställde sig bakom regeringens bedömning (bet. 2004/05:JuU1, rskr. 2004/05:105). Reformen genomfördes den 1 januari 2006.

Förslaget att inrätta särskilda hyres- och arrendedomstolar

Utredningen om hyres- och arrendetvister har övervägt den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister (SOU 2012:82). Utredningen konstaterar att det nuvarande systemet, som innebär att prövningen av hyres- och arrendetvister är fördelad mellan hyres- och arrendenämnderna, de allmänna domstolarna och Kronofogdemyndigheten, är relativt svårt att överblicka och att det därför är angeläget att skapa ett mer enhetligt system som är enklare för enskilda att förstå. Utredningen identifierar ett antal brister i nämndernas organisation som i huvudsak hänför sig till de mindre nämnderna och deras möjlighet att utvecklas.

Utredningen gör bedömningen att en överföring av nämndernas verksamhet till allmän domstol skulle ha många fördelar. De mindre nämndernas sårbarhet skulle förmodligen minska och en del administrativt mer- och dubbelarbete skulle kunna undvikas. Enligt utredningen skulle organisationsformen med särskilda hyres- och arrendedomstolar ge bäst förutsättningar för en flexibel organisation och ett effektivt resursutnyttjande. Även principiella skäl talar enligt utredningen för att föra över nämndernas verksamhet till domstol. Detta eftersom verksamheten i stor utsträckning rör rättskipning i civilrättsliga tvister och sådana tvister bör prövas i domstol av ordinarie domare.

Den organisationslösning som utredningen föreslår skulle – utöver konsekvenserna för hyres- och arrendenämndernas del – innebära stora förändringar för de tingsrätter som skulle bli särskilda hyres- och arrendedomstolar. Lösningen skulle även påverka mål- och resursfördelningen vid samtliga tingsrätter i landet eftersom en stor del av de nyttjanderättstvister som i dag handläggs av tingsrätterna skulle föras över till hyres- och arrendedomstolarna. För vissa domstolar skulle mål- och ärendetillströmningen alltså öka medan den för andra skulle minska. *Norrköpings tingsrätt* framhåller att cirka 20 procent av de dispositiva tvistemålen kommer att försvinna från tingsrätten, om utredningens förslag genomförs. För *Norrköpings tingsrätts* del skulle detta, liksom för många andra tingsrätter, innebära en ökad sårbarhet och minskad attraktivitet ur rekryteringssynpunkt.

Som utredningen framhåller bör utgångspunkten vara att hyres- och arrendenämnderna ska ha en effektiv organisation som garanterar rätts-säkerhet och hög kvalitet i avgörandena. Den nuvarande kompetensfördelningen för hyres- och arrendetvister mellan nämnd, domstol och Kronofogdemyndigheten är visserligen inte helt enkel för enskilda att överblicka. Men som bl.a. *JO* framhåller har fördelningen i stora delar funnits under en lång tid och är numera väl inarbetad. Regeringen noterar att de identifierade bristerna i nämndernas organisation framför allt avser de mindre nämnderna. På det stora hela fungerar verksamheten i nämnderna bra. Både allmänhet och medarbetare i nämnderna verkar överlag vara

nöjda med nämndernas organisation. I likhet med flera av remissinstanserna anser regeringen att bristerna inte är av sådant slag eller av den omfattning att de ensamt motiverar en så pass ingripande organisationsförändring som utredningen föreslår. När det gäller de principiella skälen som utredningen lyfter fram kan regeringen konstatera att nämnderna uppfyller kraven på domstolsprövning i den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). Mot den bakgrunden anser regeringen, till skillnad från utredningen, att inte heller principiella skäl talar för att föra över nämndernas verksamhet till domstol.

Vid en samlad bedömning anser regeringen, i likhet med flera av remissinstanserna, att det inte är motiverat att göra en så pass genomgripande organisationsförändring som förslaget att inrätta särskilda hyres- och arrendedomstolar skulle innebära. Förslaget bör därför inte genomföras.

Förslaget att utvidga den administrativa samverkan

Mot bakgrund av att utredningen inte övervägt om de identifierade bristerna kan åtgärdas med bibehållande av de nuvarande hyres- och arrendenämnderna har en särskild utredare haft i uppdrag att överväga om bristerna kan åtgärdas med mindre ingripande åtgärder inom ramen för den nuvarande organisationen.

I promemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4) föreslås att ordningen med administrativ samverkan ska utvidgas till att omfatta även nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Enligt förslaget ska lagmannen i tingsrätten på orten vara chef även för nämnden. Det skulle därmed gälla en enhetlig organisationsmodell i hela landet. I promemorian framhålls att förslaget skulle innebära vinster framför allt i administrativt hänseende men att det även skulle kunna främja ett ökat arbetsutbyte och skapa bättre förutsättningar för att gemensamt utvecklingsarbete. Förutsättningarna för ett effektivt resursutnyttjande bedöms bli bäst om myndigheterna har en gemensam chef.

Som framgår ovan är hyres- och arrendenämnderna av mycket varierande storlek, både när det gäller personal och omfattning av verksamheten. Utmaningarna för nämnderna ser därför delvis olika ut och det är inte säkert att en och samma organisationsmodell skulle kunna bidra till att skapa en effektiv organisation vid samtliga nämnder. Regeringen kan i och för sig instämma i att det inte är optimalt med olika organisationslösningar för de mindre respektive de större nämnderna. Att det ser ut på det sättet är dock en konsekvens av den reform som genomfördes 2006 och är inte något som nu ensamt kan motivera en förändring.

Inför organisationsförändringarna 2006, då bl.a. de mindre nämnderna samordnades administrativt med tingsrätten på respektive ort, bedömde regeringen att nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö hade nödvändig administrativ eller judiciell bärkraft (se skr. 2000/01:112). Det finns inte nu anledning att göra någon annan bedömning i dessa avseenden. Frågan är om det ändå kan finnas skäl att utvidga den administrativa samverkan till att omfatta även dessa nämnder.

I promemorian framhålls de potentiella administrativa vinsterna som det viktigaste argumentet för att utvidga samverkan till att omfatta även nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Flera av de hyres- och arrendenämnder som i dag samverkar administrativt med en tingsrätt, bl.a. *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* och *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, framhåller att samverkan fungerar bra och att den har medfört tydliga samordningsvinster. *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, som samverkar administrativt med Göteborgs tingsrätt, anser att samverkan har fungerat väl men framhåller samtidigt att de tre stora nämnderna är av sådan storlek att det inte är praktiskt möjligt för lagmannen att ha någon insyn i det dagliga arbetet vid nämnden. Även *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* är positiva till att nämnderna och domstolarna samarbetar kring administrativa rutiner och styrande dokument men de ifrågasätter att förslaget skulle innebära några effektivitetsvinster. De framhåller att nämnderna redan i dag är effektiva organisationer och att verksamheten fungerar väl. Hyres- och arrendenämnden i Malmö framhåller att nämnden använder minimalt med personalresurser för administrativt arbete och att Domstolsverket i allt väsentligt stöder nämnden vad gäller information och praktisk hantering av budget, ekonomi, fakturor, intresseledamöter och annan personaladministration. Nämnden anser därför att det är svårt att se hur de få återstående administrativa uppgifterna skulle kunna minska ytterligare. Om nämnderna även fortsättningsvis ska vara självständiga myndigheter, anser Hyres- och arrendenämnden i Stockholm och Hyres- och arrendenämnden i Malmö att nämnderna, med tanke på sin storlek, bör ha egna chefer som är fokuserade på de frågor som nämnderna hanterar och som har ett eget budget- och personalansvar.

Det är självfallet viktigt att myndigheter inom Sveriges Domstolar samarbetar i frågor som kan ha en gemensam administrativ organisation. På så sätt kan verksamheterna utvecklas och effektiviseras. Som framgår ovan samarbetar nämnderna och domstolarna redan i dag i stor utsträckning. Detta underlättas av att de är samlokaliserade, vilket de alltså redan är eller förväntas bli inom kort. Redan genom en samlokalisering skapas bättre förutsättningar för samarbete och gemensamt utvecklings- och säkerhetsarbete i övergripande frågor. Samlokaliseringen medför också att sårbarheten för vissa funktioner, t.ex. bemanning av reception och säkerhet, minskar.

Det är möjligt att en ordning med en gemensam chef som har överblick över och insikt i båda verksamheterna i någon mån skulle kunna förstärka de administrativa vinsterna och underlätta arbetsutbyte mellan tingsrätt och nämnd på respektive ort. Samtidigt är verksamheterna, särskilt vid de berörda tingsrätterna, så pass stora att en chef inte kan ha samma detaljerade insyn i verksamheterna som i dag, vilket skulle kunna vara negativt ur ett styrnings- och ledningsperspektiv. Svårigheten att utöva chefskap för en myndighet där chefen i praktiken inte deltar i verksamheten framhålls också av utredningen som ett problem för de mindre nämnderna. Som nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö påpekar skulle dessutom en sådan ordning innebära att en ställföreträdande myndighetschef tar ett mycket stort ansvar för verksamheten. Mot denna bakgrund kan det ifrågasättas vilka praktiska fördelar som förslaget skulle få jämfört med nuvarande ordning.

Vid en samlad bedömning anser regeringen att en förändring av nämndernas organisation i nuläget inte är motiverad. Förslaget om att utvidga den

administrativa samverkan bör därför inte genomföras. I stället bör den ordning som gäller för nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö enligt nämndlagen bestå, vilket innebär att dessa nämnder även fortsättningsvis ska ha egna myndighetschefer.

5 En modern och ändamålsenlig prövning

5.1 Reformbehovet

Regeringens bedömning: Förfarandet för prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål behöver moderniseras och reglerna göras mer ändamålsenliga.

Promemorians bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser instämmer i bedömningen. *Hyresgästföreningen* och *Svensk Handel* framhåller att det är angeläget att det inte genomförs förändringar som försvårar eller fördyrar för parterna i hyrestvister och att det är viktigt att en part även fortsättningsvis ska kunna föra sin talan utan ombud.

Svea hovrätt framhåller att reformen är ett första viktigt steg som bör följas upp med en bredare översyn av den rättsliga regleringen av hyres- och arrendeåtgärderna. Förutom en översyn av förfarandelagarna anser hovrätten, i likhet med *Sundsvalls tingsrätt* och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, att det är angeläget med en samlad och övergripande översyn av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Några remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, *Sundsvalls tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* och *Nacka tingsrätt*, framhåller även behovet av att i vissa typer av ärenden införa preklusionsregler, dvs. regler som begränsar möjligheterna att i ett sent skede åberopa nya omständigheter eller ny bevisning.

Några av remissinstanserna, bl.a. *Sundsvalls tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Linköping* och *Hyres- och arrendenämnden i Malmö*, anser att nämndernas medlingsverksamhet och handläggningen av s.k. strandade förhandlingar bör ges författningsstöd.

Flera domstolar och hyres- och arrendenämnder, bl.a. *Hovrätten för Nedre Norrland*, *Sundsvalls tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, anser att det finns skäl att överväga en gemensam överklagandeinstans för arrendeärenden.

Skälen för regeringens bedömning

Förfarandet i hyres- och arrendenämnderna

Förfarandet i hyres- och arrendenämnderna regleras huvudsakligen i nämndlagen. Vid lagens tillkomst ansågs det angeläget att förfarandet i nämnderna inte skulle bindas genom en mängd förfaranderegler utan att

nämnderna skulle få förhållandevis fria händer att handlägga ärenden i de former som i det aktuella fallet ansågs lämpligast och mest ändamålsenligt, se propositionen med förslag till lag om ändring i jordabalken m.m. (prop. 1973:23 s. 132). Flera frågor har därför lämnats oreglerade i nämndlagen. I vissa frågor innehåller lagen hänvisningar till rättegångsbalkens bestämmelser. Eftersom nämnderna är förvaltningsmyndigheter är även bestämmelserna i förvaltningslagen (1986:223) tillämpliga, i den utsträckning nämndlagen inte innehåller några avvikande bestämmelser (se även förvaltningslagen [2017:900] som träder i kraft den 1 juli 2018).

Av nämndlagen framgår att nämnderna ska handlägga ärenden skyndsamt. Ett ärende i nämnden inleds i regel genom en skriftlig ansökan. Därefter kan det förekomma viss skriftväxling mellan parterna men normalt kallar nämnden till ett muntligt sammanträde. Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna. Om det finns anledning ska nämnden besiktiga den fastighet som ärendet rör. Det kan även bli aktuellt att hålla förhör med vittnen och parter.

Hyresnämndens beslut får med vissa undantag överklagas till Svea hovrätt. För handläggningen i hovrätten gäller en särskild förfarandelag, lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hovrättslagen). Hovrätten ska vid sin handläggning tillämpa 52 kap. rättegångsbalken (RB), om inte något annat följer av hovrättslagen eller någon annan lag. Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut (2 § hovrättslagen). Svea hovrätt är slutinstans (10 § hovrättslagen).

Arrendenämndens beslut får med vissa undantag överklagas till den hovrätt inom vars domkrets nämnden finns. Vid handläggningen i hovrätten av arrendeärenden tillämpas, om inte något annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut (8 kap. 31 a § JB). Beslut av hovrätten, som inte uttryckligen undantagits, får överklagas till Högsta domstolen. Det krävs prövningstillstånd till Högsta domstolen.

En reform är angelägen

Förfarandereglerna för hyres- och arrendenämnderna reformerades senast i samband med de organisationsförändringar som genomfördes 2006. Förändringarna tog sikte på bl.a. nämndens sammansättning, möjligheten att delegera uppgifter och möjligheten att avgöra ärenden utan sammanträde och syftade till att effektivisera förfarandet i nämnderna, se propositionen En effektivare prövning av hyres- och arrendeärenden (prop. 2005/06:10).

Därefter har förfarandet i de allmänna domstolarna moderniserats, bl.a. genom reformen En modernare rättegång, den s.k. EMR-reformen, se propositionen En modernare rättegång – reformering av processen i allmän domstol (prop. 2004/05:131). En väsentlig förändring som den reformen har inneburit är att förhör i tingsrätterna numera dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning som sedan kan användas i hovrätten om målet eller ärendet överklagas dit. Detta har medfört en väsentlig förbättring av förfarandet såväl för enskilda som för domstolarna. Denna reformering av förfarandet i de allmänna domstolarna har dock inte kommit hyres- och arrendenämnderna till del. Det finns därför nu anledning att överväga om

även förhör och besiktningar i nämnderna bör dokumenteras med ljud och bild (se avsnitt 5.2).

Det är även i övrigt angeläget att överväga hur förfarandet för prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenligt. En viktig utgångspunkt är att förfarandet i nämnderna även fortsättningsvis ska vara enkelt. Som *Svensk Handel* och *Hyresgästföreningen* framhåller bör en part, i de flesta ärendetyper, klara av att föra sin talan utan ombud. Det är också viktigt att behålla flexibiliteten och snabbheten i förfarandet. I vissa avseenden bör de nuvarande förfarandereglerna göras mer flexibla för att handläggningen ska kunna anpassas utifrån vad som behövs i enskilda fall. Det finns även anledning att överväga om vissa frågor som i dag är oreglerade bör regleras.

Nämndlagen har inte varit föremål för någon samlad översyn sedan den trädde i kraft 1973 och hovrättslagen ansågs när den tillkom vara ett provisorium, se propositionen Upphörande av Bostadsdomstolen m.m. (prop. 1993/94:200 s. 56 och 59). Mot den bakgrunden har regeringen förståelse för den synpunkt som bl.a. *Svea hovrätt* för fram om att det skulle behövas en allmän översyn av de båda förfarandelagarna. Det finns dock inte i detta lagstiftningsärende underlag för en sådan översyn eller för en sådan samlad översyn av bestämmelserna i hyreslagen som några av remissinstanserna efterfrågar. Såsom föreslås i promemorian bör ändringar i förfarandereglerna genomföras i det befintliga regelverket.

Flera av remissinstanserna tar upp frågor som inte omfattas av promemorians förslag men som de anser att regeringen i detta sammanhang bör överväga. En sådan fråga gäller handläggningen av s.k. strandade förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). I promemorian anges att det kan finnas behov av att författningsreglera detta förfarande men att frågan är komplicerad och kräver ingående överväganden utifrån flera aspekter. Det lämnas däremot inte några förslag. Frågan kan därför inte leda till lagstiftning i detta ärende. Frågorna om preklusionsregler och koncentration av överklagade arrendeärenden som några av remissinstanserna lyfter behandlas inte alls i promemorian. Inte heller dessa frågor kan därför behandlas inom ramen för detta ärende.

5.2 Dokumentation av bevisning

Regeringens förslag: I hyres- och arrendenämnden ska ett förhör som hålls i bevissyfte som huvudregel dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning.

Om ett förhör i hyresnämnden är dokumenterat genom en ljud- och bildupptagning ska Svea hovrätt få ta upp beviset på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas. Hovrätten ska kunna frånga nämndens tilltrosbedömning om den muntliga bevisningen läggs fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning från förhöret i nämnden.

Sekretess ska gälla för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör som hållits i hyres- och arrendenämnden.

Regeringens bedömning: Hyres- och arrendenämnden bör även fortsättningsvis avgöra hur iakttagelserna från en besiktning lämpligen redovisas.

Promemorians förslag och bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser tillstyrker eller har inte några invändningar mot förslagen och instämmer i bedömningen. *Jönköpings tingsrätt* och *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* tillstyrker förslaget om att förhör i nämnden som huvudregel ska dokumenteras med ljud och bild men påpekar att en del av hyresnämndens sammanträden sker i allmänna samlingslokaler, i en prövningslägenhet eller en prövningslokal och att utrymmet för undantag från huvudregeln därmed borde vara större i nämnden än i domstol.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Dokumentation av bevisning i allmän domstol

Genom EMR-reformen infördes den ordning som innebär att tingsrätten som huvudregel ska dokumentera förhör som hålls i bevissyfte genom en ljud- och bildupptagning (se prop. 2004/05:131 s. 105–110, 6 kap. 6 § första stycket RB och 21 § tredje stycket ärendelagen). Om ett muntligt bevis kan läggas fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i tingsrätten, får beviset tas upp på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas (35 kap. 13 § andra stycket RB). Genom reformen ändrades även de s.k. tilltrosbestämmelserna i rättegångsbalken så att hovrätten får frågå tingsrättens tilltrosbedömning utan att ta upp förhöret på nytt om förhöret i stället läggs fram genom en ljud- och bildupptagning (50 kap. 23 § och 51 kap. 23 § RB).

Som skäl för denna del av reformen anförde regeringen att hovrätterna, genom en att ta del av en ljud- och bildupptagning av förhöret i tingsrätten i stället för en ljudupptagning, skulle få ett ännu bättre underlag för att bedöma bevisvärdet av ett förhör. Det framhölls även att en sådan ordning skulle innebära en minskning av antalet omförhör i hovrätt, utan att hovrättens möjligheter att bedöma utsagan skulle försämrats. Regeringen framhöll vidare att det i vissa fall till och med kan vara en fördel om tingsrättsförhöret kan läggas fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning i stället för att förhörspersonen hörs på nytt. Detta eftersom berättelsen i tingsrätten, som lämnats i närmare anslutning till den aktuella händelsen, i många fall ger ett bättre uttryck för vittnets verkliga iakttagelser. Regeringen konstaterade vidare att färre omförhör innebär att hovrättsprocessen kan bli effektivare. Genom att hovrätten i större utsträckning grundar sin bedömning på samma material som tingsrätten betonas också hovrättens kontrollerande funktion. Färre omförhör ansågs också innebära fördelar för enskilda som inte behöver upprepa sina berättelser i flera instanser (se a. prop. s. 106, 107 och 198–202).

Genom EMR-reformen infördes även en möjlighet för domstolarna att dokumentera det som iakttas vid en syn genom en ljud- och bildupptagning (6 kap. 6 a § RB). I förarbetena noterade regeringen att fördelarna med att dokumentera en syn på detta sätt är särskilt uppenbara om föremålet för synen riskerar att förändras eller gå förlorat innan avgörandet fått laga

kraft. I fråga om syn på stället noterade regeringen att en videodokumentation av synen kan innebära att beviset inte behöver tas upp på nytt i hovrätten, vilket kan leda till besparingar och förenklingar för såväl parterna som rätten (se a. prop. s. 109). I samband med att reformen utvärderades ändrades reglerna så att det numera gäller som huvudregel att tingsrätten ska dokumentera det som iakttas vid en syn genom en ljud- och bildupptagning, om det inte finns särskilda skäl mot det. Särskilda skäl kan föreligga om det redan från början står klart för tingsrätten att ljud- och bildupptagningen inte kommer att kunna användas i hovrätten utan att synen behöver göras om, t.ex. om en syn är mycket omfattande i tid och rum eller avser visa rymd, placering och avstånd över stora områden. Andra exempel på särskilda skäl kan vara att tekniken inte fungerar eller inte finns tillgänglig, se propositionen En modernare rättegång II (prop. 2015/16:39 s. 39–42).

Förhör i nämnden ska dokumenteras med videoteknik

I hyres- och arrendenämnden får förhör hållas med ett vittne och en sakkunnig under ed och med en part under sanningsförsäkran. En förutsättning för detta är att förhöret har begärts av någon av parterna. Dessutom krävs att förhöret är erforderligt för utredningen och att bevisningen inte kan föras på annat sätt med avsevärt mindre besvär eller kostnad (19 a § nämndlagen). Om ett förhör hålls i nämnden gäller vissa bestämmelser i 36, 37 och 40 kap. rättegångsbalken. I fråga om dokumentation gäller att en berättelse som lämnas i bevissyfte vid ett sammanträde i nämnden ska dokumenteras genom en ljudupptagning eller, i den omfattning berättelsen kan antas ha betydelse i ärendet, skrivs ned (10 § första stycket förordningen [2005:1095] om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd). Enligt nuvarande ordning saknar nämnderna möjlighet att dokumentera förhör i bevissyfte med en bildupptagning.

Det krävs lagstöd för att en bildupptagning i eller en bildöverföring från rättssalen ska få ske (5 kap. 9 § andra stycket RB). När det gäller allmän domstol finns lagstöd för att dokumentera förhör genom en bildupptagning i 6 kap. 6 § RB. Av nämndlagen följer att 5 kap. rättegångsbalken tillämpas i nämnderna (27 § första stycket nämndlagen). Lagen saknar dock uttrycklig reglering om bildupptagning och innehåller inte heller någon hänvisning till den aktuella bestämmelsen i 6 kap. rättegångsbalken. Det innebär att det i dag saknas lagstöd för nämnderna att dokumentera förhör med en bildupptagning.

Att nämnderna saknar möjlighet att dokumentera förhör i bevissyfte med både ljud och bild är en brist, inte minst ur ett överrättsperspektiv. När det är fråga om bevisning av tilltroskaraktär måste hovrätten enligt nuvarande ordning ta upp förhöret på nytt, vilket är resurskrävande. Som *Svea hovrätt* framhåller leder det till påfrestningar för de personer som på nytt måste kallas till en muntlig förhandling och till att målets avgörande försenas.

Regeringen anser att det i detta sammanhang saknas skäl att göra skillnad mellan ärenden som handläggs vid nämnderna och mål och ärenden som handläggs vid tingsrätterna. I utvärderingen av EMR-reformen har regeringen bedömt att reformen har fallit väl ut och att teknikanvändningen i domstolarna har effektiviserat handläggningen (se prop. 2015/16:39). En möjlighet att även i nämnderna dokumentera förhör

genom en ljud- och bildupptagning, som sedan kan användas i överklagade mål, skulle förbättra och effektivisera hovrättsprocessen. I enlighet med vad som föreslås i promemorian bör det därför gälla som huvudregel att ett förhör i nämnden som hålls i bevissyfte dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning.

Liksom i tingsrätten bör nämnden kunna avstå från att ta upp ett förhör med ljud och bild om det finns särskilda skäl mot det, t.ex. om tekniken av någon anledning skulle fallera eller inte finnas tillgänglig (jfr prop. 2004/05:131 s. 108 och 229). Såsom *Jönköpings tingsrätt* och *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* uppmärksammar förekommer det att hyres- och arrendenämnderna håller sammanträde på annan ort, exempelvis i allmänna samlingslokaler eller i samband med en besiktning av en prövningslägenhet. Om ett förhör hålls vid ett sådant sammanträde kan det finnas särskilda skäl mot att dokumentera förhöret med ljud och bild.

I de fall det finns särskilda skäl mot dokumentation med ljud och bild bör förhöret i stället dokumenteras genom en ljudinspelning eller skrivas ned (se 6 kap. 6 § andra och tredje stycket RB).

Nämnden ska bestämma hur iakttagelser från en besiktning ska dokumenteras

Om det finns anledning till det ska nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör (17 § första stycket nämndlagen). Parterna ska ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. Vid en besiktning i nämnden ska bl.a. det som iakttas antecknas och, om det är lämpligt, får det som iakttas redovisas genom fotografier eller på liknande sätt (8 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd). Exempel på andra liknande sätt är skisser eller ljudupptagningar. Även en bildupptagning får anses rymmas inom vad som utgör ett sådant liknande sätt. Nämnderna har alltså redan i dag möjlighet att dokumentera en besiktning med en ljud- och bildupptagning. Eftersom nämndernas besiktningar sker utanför rättsalen krävs inte något lagstöd för att tillåta en sådan bildupptagning (jfr vad som ovan sägs angående 5 kap. 9 § RB).

I promemorian övervägs alternativet att även för nämndernas del införa en huvudregel om att det som iakttas vid en besiktning ska dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning. Det konstateras att flera av hyres- och arrendenämnderna anser att en sådan ordning inte skulle vara lämplig, bl.a. av integritetsskäl eftersom en stor del av besiktningarna sker i bostäder. Inte heller *Svea hovrätt* anser att det är motiverat att hyresnämnden som huvudregel ska dokumentera besiktningar med ljud och bild. Enligt *Svea hovrätt* är det relativt ovanligt att hovrätten håller syn. Ett exempel på när detta ändå förekommer är i hyresmål som gäller vanvård. Hovrätten framhåller att det i många av dessa mål inte skulle anses vara tillräckligt med en uppspelning av besiktningen. En annan situation då det kan bli aktuellt med syn i hovrätten är i mål om hyressättning där det i hovrätten åberopas nya jämförelseobjekt. Inte heller i dessa fall skulle en uppspelning av besiktningen vid nämnden vara tillräcklig.

Med hänsyn till bl.a. integritetsaspekten och till att en uppspelning av besiktningen vid nämnden i många fall inte skulle kunna användas i hovrätten, görs i promemorian bedömningen att det inte bör införas någon huvudregel om att en besiktning ska dokumenteras genom en ljud- och

bildupptagning. I likhet med remissinstanserna instämmer regeringen i den bedömningen. Det innebär att nämnderna även fortsättningsvis ska avgöra hur iakttagelserna lämpligen bör redovisas. Dokumentation med videoteknik kommer liksom i dag vara ett av flera alternativ. Ur ett process-ekonomiskt perspektiv är det naturligtvis angeläget att nämnderna väljer att dokumentera sina iakttagelser genom en ljud- och bildupptagning när det är lämpligt. Som *Svea hovrätt* framhåller bör detta ofta vara lämpligt i arrendeärenden.

Muntlig bevisning i hovrätten

Som anges ovan innebar EMR-reformen även vissa förändringar i hovrättsförfarandet, bl.a. ändrades rättegångsbalkens regler om omförhör och tilltrosbevisning. Som huvudregel ska muntlig bevisning läggas fram i hovrätten genom att ljud- och bildupptagningen av förhöret i tingsrätten spelas upp. Om bevisningen har lagts fram på detta sätt får hovrätten frångå tingsrättens tilltrosbedömning.

I och med att förhör i hyres- och arrendenämnderna fortsättningsvis kommer att dokumenteras med ljud och bild bör förfarandet i hovrätten anpassas i vissa avseenden. När det gäller hyresärenden som överklagas till Svea hovrätt finns det en s.k. tilltrosbestämmelse i 7 § hovrättslagen som tar sikte på den situationen att hyresnämnden har hört en part under sanningsförsäkran, ett vittne eller en sakkunnig. Om avgörandet även i hovrätten beror av tilltron till bevisningen får nämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset tagits upp på nytt i hovrätten. En sådan ändring får dock göras, om det finns synnerliga skäl för att bevisets värde är ett annat än hyresnämnden antagit.

Såsom föreslås i promemorian bör det i hovrättslagen införas en motvarighet till bestämmelsen i rättegångsbalken som anger att muntlig bevisning i hovrätten som huvudregel ska läggas fram genom ljud- och bildupptagningen av förhöret i nämnden (jfr 35 kap. 13 § andra stycket RB). Endast om ytterligare frågor behöver ställas bör Svea hovrätt få ta upp beviset på nytt. Dessutom bör tilltrosbestämmelsen i hovrättslagen ändras så att Svea hovrätt kan frångå nämndens tilltrosbedömning utan att ta upp förhöret på nytt om den muntliga bevisningen läggs fram genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i nämnden (jfr 50 kap. 23 § och 51 kap. 23 § RB).

När det gäller arrendeärenden som överklagas till hovrätt gäller ärendelagen om inte något annat sägs (8 kap. 31 a § JB). I ärendelagen finns inga bestämmelser om hinder mot omförhör eller om tilltrosbevisning. Några särskilda bestämmelser i det avseendet infördes inte i samband med EMR-reformen och några ändringar föreslås inte heller i promemorian. Frågan om hur bevisning ska läggas fram i ett överklagat arrendeärende får således hanteras i enlighet med den ordning som gäller för handläggningen av ärenden i hovrätt.

Sekretess ska gälla för uppgift i bild

Sekretess gäller hos en domstol för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör som hållits i domstol, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den hörde lider men (43 kap. 4 § offentlighets-

och sekretesslagen [2009:400]). En uppspelning av ljud- och bildupptagningen vid en offentlig förhandling medför inte att sekretessen upphör att gälla (43 kap. 5 § offentlighets- och sekretesslagen).

Sekretessbestämmelsen har ansetts motiverad med hänsyn till enskildas personliga integritet och till att en risk för en obegränsad spridning av bildupptagningen med stor säkerhet skulle inverka negativt på många människors förmåga att avge en spontan och klar berättelse, något som i sin tur innebär att bevisvärdet av utsagan äventyras (se prop. 2004/05:131 s. 115). Dessa skäl för sekretess gör sig även gällande i fråga om bildupptagningar av förhör i hyres- och arrendenämnderna. Liksom i en domstol bör det i en nämnd gälla sekretess för uppgift i bild som ingår i en ljud- och bildupptagning. Som föreslås i promemorian bör därför bestämmelsen i 43 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen ändras.

5.3 Sammansättningsregler

5.3.1 Ökad möjlighet att avgöra ärenden utan intresseledamöter

Regeringens förslag: Om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller ska nämnden, vid prövningen av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, kunna bestå av ordföranden ensam.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna tillstyrker förslaget. Till dessa hör bl.a. *JO*, *Malmö tingsrätt*, *Sundsvalls tingsrätt*, *Jönköpings tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* tillstyrker förslaget med påpekan att intresseledamöterna kan fylla en viktig funktion även i förlängningstvister eftersom de bidrar till att parterna känner förtroende för rättskipningen. *Svensk Handel* betonar vikten av att intresseledamöter deltar vid prövningen av lokalhyresärenden, särskilt i ärenden som gäller bestämmande av hyresnivå och andra hyresvillkor. *Hyresgästföreningen* avstyrker förslaget och påpekar att intresseledamöterna har en viktig uppgift i nämndernas medlande roll och att de ger nämndernas beslut extra legitimitet. Föreningen framhåller vidare att det kan upplevas som rättsosäkert om endast en person avgör ett ärende, särskilt om möjligheterna att överklaga beslutet begränsas genom att det införs ett krav på prövningstillstånd. *Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund* ifrågasätter förslaget med hänsyn till att arrendeärendena är så få och att den besparing som kan uppnås därmed blir begränsad samtidigt som intresseledamöterna behöver alla chanser att skaffa sig erfarenheter av de aktuella ärendena.

Skälen för regeringens förslag: I hyres- och arrendenämnderna är huvudregeln att nämnden ska bestå av en lagfaren ordförande (ett hyresråd) och två andra ledamöter, s.k. intresseledamöter. I arrendenämnden ska den ena intresseledamöten, såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt, ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden. Den andra ska vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende,

bostadsarrendator (2 § nämndlagen). I hyresnämnden ska den ena intresseledamöten vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andra med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör lokal, med näringsidkande hyresgästers förhållanden (5 § nämndlagen).

Sammanställningsreglerna syftar till att tillföra nämnden någon annan kunskap eller andra erfarenheter än vad den lagfarna ordföranden besitter. Intresseledamöterna ska vara opartiska och göra en objektiv bedömning av samtliga fakta i ärendet utifrån sina särskilda kunskaper och erfarenheter, se propositionen med förslag till lag om bostadsdomstol m.m. (prop. 1974:151 s. 89). Trots benämningen är avsikten alltså inte att intresseledamöterna ska uppfattas som företrädare för endera partens intresse. Intresseledamöterna tillför nämnden sakkunskap t.ex. beträffande hyresnivåer och i frågor som rör byggnadsteknik och fastighetsekonomi. Deras medverkan har också stor betydelse vid de skälighetsavvägningar som är kännetecknande för nämndernas verksamhet. Såsom bl.a. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* påpekar bidrar de också till nämndernas förtroende hos hyresmarknadens parter.

Enligt nuvarande ordning kan ordföranden i nämnden ensam utföra förberedande åtgärder, pröva en fråga om avvisning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende och handlägga överklaganden. Därutöver kan ordföranden ensam medla när detta lämpligen kan ske utan intresseledamöter. Ordföranden kan även ensam pröva en fråga som inte avgörs genom skiljedom, antingen om parterna samtycker till det eller om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller (2 § andra stycket nämndlagen).

I likhet med remissinstanserna anser regeringen att utgångspunkten bör vara att intresseledamöter ska ingå i nämnden. Såsom *Hyresgästföreningen* påpekar fyller intresseledamöterna en viktig funktion vid medling i nämnden. I det avseendet föreslås inte heller några ändringar i promemorian. Vid medling kommer nämnden alltså, liksom i dag, kunna bestå av ordföranden ensam endast om medlingen lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro. När nämnden har att pröva ett ärende som inte ska avgöras genom skiljedom bör intresseledamöter även fortsättningsvis delta i de fall deras sakkunskap fyller en viktig funktion. Som konstateras ovan gäller detta bl.a. i ärenden som kräver skälighetsavvägningar. Även ärenden som rör hyressättning eller åtgärdsföreläggande och förlängningstvister med åberopande av störningar är exempel på sådana ärenden där intresseledamöterna ofta fyller en viktig funktion.

I promemorian konstateras att det i dag förekommer att intresseledamöter ingår i nämnden trots att det egentligen inte finns ett sakligt behov. Detta gäller i situationer där parterna inte samtycker till att ärendet avgörs av ordföranden ensam. Om parterna inte samtycker saknas enligt nuvarande ordning förutsättningar för ordföranden att ensam pröva en fråga, om inte prövningen kan sägas vara enkel. Som exempel på situationer där det i dag kan förekomma att intresseledamöter deltar trots att deras sakkunskaper och erfarenheter inte behövs nämns i promemorian förlängningstvister på grund av obetald hyra. I dessa tvister består bedömningen oftast i en prognos för framtiden om hyresgästens förmåga att betala hyran.

Mot denna bakgrund föreslås i promemorian att ordförandens möjlighet att ensam pröva frågor som inte avgörs genom skiljedom ska utvidgas något. Enligt förslaget ska kravet på parternas samtycke tas bort liksom

kravet på att prövningen ska vara enkel. Nämnden föreslås i stället kunna bestå av ordföranden ensam om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller.

Förslaget ligger i linje med de lagändringar som år 2016 genomfördes beträffande sammansättningsreglerna för tvistemål i allmän domstol, se propositionen Ökad endomarbehörighet i tvistemål (prop. 2015/16:56). Tidigare gällde att tingsrätten vid huvudförhandling var domför med en lagfaren domare om rätten ansåg att det var tillräckligt med en domare och parterna samtyckte till det eller målet var av enkel beskaffenhet. Numera gäller att rätten är domför med en lagfaren domare om det med hänsyn till målets omfattning och svårighetsgrad är tillräckligt att en domare sitter i rätten (se 1 kap. 3 a § tredje stycket RB).

Även om utgångspunkten bör vara att intresseledamöter även fortsättningsvis ska ingå i nämnden anser regeringen att det är viktigt att reglerna är utformade på ett sätt som gör att ärenden kan avgöras effektivt och med den kompetens som är nödvändig i det enskilda fallet. För hyres- och arrendenämndernas del är detta särskilt viktigt mot bakgrund av att det ibland har visat sig vara svårt att få tag på intresseledamöter. Det är inte motiverat att, såsom *Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund* är inne på, låta intresseledamöter delta i nämnden enbart för att de ska kunna skaffa sig erfarenhet av de aktuella ärendetyperna.

I likhet med flertalet remissinstanser instämmer regeringen i att det är motiverat att utöka den nuvarande möjligheten att avgöra ärenden utan intresseledamöter så att ordföranden i nämnden ensam kan pröva sådana ärenden i vilka det inte finns ett sakligt behov av att intresseledamöter deltar. Avgörande för om intresseledamöternas kunskaper och erfarenheter behövs bör, liksom i dag, vara vad ärendet gäller. Däremot bör det inte längre krävas att prövningen ska vara enkel. I enlighet med vad som föreslås i promemorian bör nämnden kunna bestå av ordföranden ensam, om det med hänsyn till vad ärendet gäller är tillräckligt.

För ett effektivt utnyttjande av nämndernas resurser bör även parternas bestämmande inflytande över nämndens sammansättning, liksom i allmän domstol, tas bort. Det bör i stället vara nämnden som helt disponerar över frågan. Parternas uppfattning kan dock självfallet ha betydelse för nämndens bedömning (jfr prop. 2015/16:56 s. 12 och 13).

Förslaget innebär endast att kravet på intresseledamöternas deltagande tas bort i sådana fall där det inte finns ett sakligt behov av att de ingår i nämnden. Om intresseledamöternas särskilda sakkunskaper och erfarenheter behövs vid prövningen av ett enskilt ärende ska ledamöterna alltså även fortsättningsvis ingå i nämnden. Förslaget riskerar därför inte att, vilket *Hyresgästföreningen* uttrycker oro över, leda till försämrad rättssäkerhet.

5.3.2 Ökad möjlighet att delegera arbetsuppgifter

Regeringens förslag: I ärenden om avstående från besittningsskydd ska det vara möjligt att delegera uppgiften att avgöra ärenden till en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet.

Regeringens bedömning: I ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen och ärenden om förbehåll vid blockuthyrning bör det inte

införas någon motsvarande möjlighet. Det bör inte heller införas någon generell möjlighet att delegera uppgiften att skriva av ett ärende till en anställd i nämnden.

Promemorians förslag och bedömning överensstämmer delvis med regeringens men innebär en något annan lagteknisk lösning. I promemorian föreslås att möjligheten att delegera även ska omfatta ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen och att det i lag ska anges att delegering bara kan ske i enkla ärenden.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte några invändningar mot det och instämmer i bedömningen. Till dessa hör bl.a. *Svea hovrätt, Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyresgästföreningen, HSB Riksförbund* och *Jordbruksförvaltarna*. Vissa hyres- och arrendenämnder, bl.a. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Umeå och Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, tillstyrker förslaget men ifrågasätter att det skulle innebära några påtagliga effektivitetsvinster. Även *Jönköpings tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* och *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg* är positiva till att möjligheten till delegering utökas men anser att det även bör vara möjligt att delegera avskrivningsbeslut. *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* avstyrker förslaget när det gäller ärenden om avstående från besittningsskydd då de menar att förslaget skulle innebära försämrade förutsättningar för en konsekvent och förutsebar praxisbildning. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund* avstyrker förslaget när det gäller ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Nuvarande regler om delegering

I hyres- och arrendenämnderna finns det enligt nuvarande ordning en möjlighet att delegera vissa åtgärder som avser förberedandet av ett ärende och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas ordföranden (2 § tredje stycket och 5 § tredje stycket nämndlagen). Sådana åtgärder får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid en hyresnämnd, en allmän domstol eller en allmän förvaltningsdomstol. Möjligheten att delegera avser endast förberedande åtgärder som kan utföras av ordföranden ensam.

Närmare bestämmelser om delegering finns i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion. Av dessa framgår vilka beredande uppgifter som kan delegeras och att chefen för nämnden förordnar om delegation (15 §). Av bestämmelserna framgår vidare att tingsnotarier och notarie-meriterade beredningsjurister, i ärenden om avstående från besittningsskydd i hyresförhållanden och ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen, kan förordnas att tjänstgöra som ordförande i nämnden, vilket innebär att de också kan avgöra sådana ärenden (15 a §).

Även i allmän domstol finns en möjlighet att delegera åtgärder som endast avser beredandet av ett mål eller ärende och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare (se 1 kap. 3 e § och 2 kap. 4 § RB och 3 § ärendelagen). Sådana åtgärder får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid en allmän

domstol, en allmän förvaltningsdomstol eller en hyresnämnd. I vissa ärendetyper är det även möjligt att delegera uppgiften att avgöra ärenden till anställda i tingsrätten som inte är lagfarna domare. En sådan möjlighet finns bl.a. när det gäller enkla ärenden om förordnande av boutredningsman och bodelningsförrättare (se 18 kap. 4 a § andra stycket äktenskapsbalken och 19 kap. 21 a § ärvdabalken). I förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion finns ytterligare förutsättningar som måste vara uppfyllda för att delegation ska kunna ske i dessa ärenden (17 §). Det krävs dels att det är fråga om ärenden som kan avgöras av en lagfaren domare, dels att den anställda till vilken uppgiften ska delegeras har tillräcklig kunskap och erfarenhet. För andra anställda än tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister anges dessutom att ett förordnande bara får avse enkla ärenden och att förordnandet inte medför behörighet att avvisa ärenden.

Allmänna utgångspunkter

I domstol är utgångspunkten sedan en förhållandevis lång tid tillbaka att uppgifter som inte kräver domares medverkan bör delegeras i syfte att renodla domarrollen och att skapa stimulerande arbetsuppgifter för andra anställda, se t.ex. propositionen om delegerad beslutanderätt i vissa domstolsärenden, m.m. (prop. 1987/88:8 s. 6) och regeringens skrivelse 1999/2000:106 s. 21. På så sätt kan domarna få större möjlighet att koncentrera sig på sådana uppgifter som kräver särskild juridisk kompetens, samtidigt som notarier, beredningsjurister och andra handläggare får förbättrade utvecklingsmöjligheter. Delegation skapar också förutsättningar för en bättre och mer effektiv handläggning. Dessa utgångspunkter gör sig gällande även i fråga om delegation i hyres- och arrendenämnderna.

Det är ytterst rättssäkerhets- och kvalitetsaspekter som sätter gränsen för vilka uppgifter som bör delegeras. När det gäller delegation i domstol har det inte ansetts finnas något som hindrar att uppgifter som ställer krav på vissa juridiska kunskaper delegeras till en anställd som inte är lagfaren domare, se propositionen om delegering av arbetsuppgifter till kanslipersonal vid domstol (prop. 1992/93:213 s. 18). Som framgår ovan är det i en tingsrätt möjligt att delegera även uppgiften att avgöra vissa enkla ärenden till en anställd som inte är lagfaren. I samband med att den nuvarande delegationsmöjligheten infördes i nämndlagen övervägdes om en motsvarande möjlighet borde införas för vissa hyres- och arrendeärenden. Den dåvarande regeringen ansåg dock att denna uppgift, i vart fall tills vidare, skulle förbehållas ordföranden (se prop. 2005/06:10 s. 36 och 37). Regeringen anser att frågan nu bör övervägas på nytt.

Ärenden om avstående från besittningsskydd

I promemorian föreslås att uppgiften att avgöra ärenden om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet och lokal ska kunna delegeras också till andra anställda än tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister i hyresnämnden. I likhet med vad som gäller i fråga om delegation av förberedande åtgärder föreslås att detta ska vara möjligt endast i ärenden som kan avgöras av ordföranden ensam och endast till en anställd

som har tillräcklig kunskap och erfarenhet. Enligt förslaget ska det dessutom krävas att det rör sig om enkla ärenden.

En hyresgäst och en hyresvärd kan träffa avtal om avstående från besittningsskydd (45 a och 56 §§ hyreslagen). En sådan överenskommelse måste med vissa undantag godkännas av hyresnämnden för att vara giltig. I hyreslagen anges inte under vilka förutsättningar som nämnden ska godkänna ett sådant avtal. Beträffande bostadslägenheter uttalas det dock i förarbetena att en riktighet är att godkännande ska lämnas om förhållandena är sådana att hyresgästen i en förlängningstvist normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet (se prop. 1968:91 Bihang A s. 89 och 90). Inom nämnderna har utvecklats en praxis för bedömningen av typfallen av dessa ärenden.

Ärenden om avstående från besittningsskydd förekommer mycket frekvent hos hyresnämnderna, särskilt besittningsavstående avseende bostadslägenhet. Under år 2017 utgjorde de aktuella ärendetyperna 67 procent av antalet inkomna ärenden till nämnderna (totalt drygt 28 300 ärenden). Ärendena är inte tvistiga utan ansökningarna görs regelmässigt gemensamt av parterna på något av de formulär som hyresnämnderna har fastställt. I många ärenden grundas parternas överenskommelse på den i formulären förtryckta situationen att lägenheten ligger i ett hus som ska rivras eller undergå en större ombyggnad. Nämnderna godkänner regelmässigt överenskommelser av detta slag. Vanligtvis avgör nämnderna ärendena på handlingarna utan att intresseledamöter deltar. Handläggarna i nämnderna bereder ärendena i stor utsträckning fram till dess att beslut ska meddelas. Eftersom ärendena är mycket vanliga har många handläggare gedigen erfarenhet av dessa.

Remissinstanserna är överlag positiva till att delegationsmöjligheterna utökas i dessa ärenden. Som konstateras i promemorian är prövningen i den absoluta merparten av ärendena mycket enkel och lämpar sig väl för delegation.

För att en utökad delegationsmöjlighet ska kunna användas i praktiken och få positiva effekter krävs det, såsom flera remissinstanser framhåller, utbildningsinsatser och att arbetsbelastningen för de anställda, till vilka uppgiften ska delegeras, ger utrymme att hantera den nya arbetsuppgiften. I vilken omfattning en utökad delegationsmöjlighet i praktiken skulle kunna utnyttjas kan därmed antas komma att variera både över tid och mellan nämnderna. Det är dock viktigt att reglerna är flexibla så att ärenden kan avgöras med den kompetens som är nödvändig i de enskilda fallen. Då en utökad delegationsmöjlighet kan öppna upp för ett effektivare och mer ändamålsenligt sätt att utnyttja nämndernas kompetens och resurser ställer sig regeringen bakom förslaget att i ärenden om avstående från besittningsskydd införa en möjlighet att delegera även uppgiften att avgöra ärenden till andra anställda än tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister.

Ett antal förutsättningar bör vara uppfyllda för att delegation ska kunna ske. De grundläggande förutsättningarna bör anges i lag. De närmare bestämmelserna kan dock anges i förordning (jfr prop. 1992/93:213, s. 18–22).

Liksom enligt nuvarande ordning bör för det första delegation endast kunna ske i de fall en prövning hade kunnat utföras av ordföranden ensam. Som *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* påpekar förekommer det, om

än i mycket begränsad utsträckning, ärenden om avstående från besittningsskydd som är av mer komplicerat slag och som kräver mer ingående överväganden. Dessa ärenden är inte lämpliga att delegera. Liksom i fråga om förberedande åtgärder bör detta komma till uttryck genom att delegation endast ska kunna ske i de fall prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden. Det bör även krävas att den till vilken delegation ska ske har tillräcklig kunskap och erfarenhet. Liksom när det gäller delegation av avgörandet av vissa ärenden i tingsrätt bör delegationsmöjligheten vara förbehållen anställda vid den egna myndigheten. Dessa grundläggande förutsättningar bör anges i lag. Regeringen instämmer i promemorians bedömning att regleringen, av tydlighetsskäl, bör tas in i nämndlagen i anslutning till den befintliga bestämmelsen om delegation i stället för i den materiella lagstiftningen (jfr prop. 1995/96:115 s. 99).

Såsom föreslås i promemorian bör delegationsmöjligheten begränsas till enkla ärenden och ett förordnande om delegation bör inte medföra behörighet att avvisa en ansökan (jfr 17 § fjärde stycket förordningen med tingsrättsinstruktion). Med dessa begränsningar ser regeringen inte de farhågor som Sveriges allmännyttiga bostadsföretag för fram när det gäller praxisbildningen. Till skillnad från vad som föreslås i promemorian är det dock tillräckligt att både begränsningen till enkla ärenden och begränsningen när det gäller avvisningsbeslut regleras i förordning. Regeringen avser att i förordning återkomma med den närmare regleringen av dessa frågor.

Några remissinstanser, bl.a. *Statens fastighetsverk* och *HSB Riksförbund*, framhåller att det är viktigt att det i nämnderna finns tydliga rutiner för att säkerställa att delegation endast sker till anställda med tillräcklig kunskap och erfarenhet. Regeringen instämmer i detta. Det är en viktig uppgift för den som i det konkreta fallet ska besluta om delegering, vanligtvis chefen i nämnden, att bedöma om den person som ska ta hand om uppgiften har de kunskaper och erfarenheter som krävs för att utföra uppgiften på ett kompetent och korrekt sätt.

Ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen

Beträffande jordbruks-, bostads-, anläggnings- och fiskearrende kan arrendenämnden, i de fall som lagen särskilt anger, meddela dispens från tvingande bestämmelser. Om arrendenämnden avslår en ansökan om dispens, förfaller hela avtalet om parterna inte har kommit överens om något annat (8 kap. 2 § jordabalken, JB). I likhet med ärenden om avstående från besittningsskydd grundas ärendena på en överenskommelse mellan parterna. *Hyses- och arrendenämnden i Malmö* framhåller dock att det finns en väsentlig skillnad mellan ärendetyperna eftersom det i dispensärendena inte finns några förtryckta och av nämnderna framtagna blanketter. Parterna utformar i stället sin egen ansökan och arrendenämnden har att ta ställning till om villkoren i parternas arrendeavtal utformats på det sätt som förutsätts för dispens och om det finns skäl för dispens.

I promemorian anges att det i nämnderna förekommer att det kommer in ett relativt stort antal liknande dispensansökningar, exempelvis när

grunden för dispensen är ett framtida byggande av vindkraftverk. Ansökningarna är i dessa fall standardiserade utifrån en mall och prövningen är ofta enkel. I dessa fall bedöms en utökad delegationsmöjlighet kunna medföra effektivitetsvinster. På motsvarande sätt som för ärenden om avstående från besittningsskydd föreslås därför i promemorian att avgörandet av enklare ärenden om dispenser från arrendelagstiftningen i jordabalken bör kunna delegeras åt en anställd i nämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet. I syfte att uppnå en enhetlig reglering föreslås att även avgörandet av ärenden om fiskearrende ska kunna delegeras.

Ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen i jordabalken förekommer inte alls lika ofta som ärenden om avstående från besittningsskydd. År 2017 kom det till samtliga arrendenämnder in totalt 260 sådana ärenden. Ärenden om dispenser enligt lagen (1957:390) om fiskearrenden är ytterst sällsynta. Under år 2017 kom det inte in ett enda sådant ärende till arrendenämnderna.

Antalet dispensärenden är alltså begränsat. Med utgångspunkt i att möjligheten att delegera uppgiften att avgöra ärenden bör begränsas till enkla ärenden kan antalet fall i vilka delegation blir aktuell förväntas bli mycket få. Det praktiska behovet och de potentiella effektivitetsvinsterna framstår därmed som begränsade. Att det rör sig om ett fåtal ärenden gör också att det blir svårare att bygga upp erfarenhet av de frågor som aktualiseras i dispensärendena. Även om det är viktigt att reglerna ges en flexibel utformning anser regeringen, i likhet med *Hyses- och arrendenämnden i Malmö* och *Sveriges jordbruksarrendatorers förbund*, att uppgiften att avgöra ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen, i vart fall tills vidare, bör förbehållas ordföranden i nämnden.

Ärenden om förbehåll vid blockuthyrning

Det förekommer att en hyresgäst hyr flera lägenheter och hyr ut dessa i andra hand eller upplåter dem med kooperativ hyresrätt, s.k. blockuthyrning. Vid blockuthyrning är det möjligt för hyresvärden och första-handshyresgästen att avtala om förbehåll som strider mot vissa regler som är tvingande till hyresgästens förmån. En av förutsättningarna för att ett förbehåll vid blockuthyrning ska vara giltigt är, med några undantag, att hyresnämnden godkänner det (1 § sjätte stycket hyreslagen).

I promemorian behandlas frågan om det bör vara möjligt att delegera uppgiften att avgöra även sådana ärenden till en anställd i nämnden. Till skillnad från ärenden om avstående av besittningsskydd och dispenser enligt arrendelagstiftningen är sådan delegation, enligt nuvarande ordning, inte möjlig till tingsnotarier eller notariemeriterade beredningsjurister.

Ärenden om förbehåll vid blockuthyrning är totalt sett få och är sällsynt förekommande vid de mindre nämnderna. Enligt förarbetena ska hyresnämndens prövning i dessa ärenden visserligen främst avse om det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning, se propositionen med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen (prop. 1983/84:137 s. 112). I praktiken är det dock inte ovanligt med svåra bedömningar vid prövningen av om de avtalsvillkor som utgör en del av förbehållet vid blockuthyrning kan godtas, se betänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47 s. 151). Mot denna bakgrund och med hänsyn till det begränsade antalet ärenden instämmer regeringen i promemorians bedömning att uppgiften

att avgöra ärenden om förbehåll vid blockuthyrning även fortsättningsvis bör förbehållas ordföranden i nämnden.

Avskrivning av ärenden

Med den ordning som föreslås ovan kommer en anställd i hyresnämnden, till vilken uppgiften att avgöra ärenden delegerats, kunna skriva av ett ärende om avstående från besittningsskydd. Några av remissinstanserna anser att det bör införas en generell delegationsmöjlighet för beslut om avskrivning.

Det som talar för en sådan delegationsmöjlighet är att nämnderna handlägger ett stort antal ärendetyper där ett avskrivningsbeslut inte har några konsekvenser när det gäller rättskraft. Vissa återkallelser har dock rättsverkan. Till exempel gäller att om en hyresgäst före hyrestidens utgång återkallar en ansökan om medling är uppsägningen utan verkan (58 a § hyreslagen).

Även om ett avskrivningsbeslut inte innebär någon prövning i sak kan det sägas vara en relativt ingripande åtgärd eftersom beslutet innebär att ärendet avgörs. Ibland kan det vara svårt att fastställa om en åtgärd av parten verkligen utgör en återkallelse. En generell möjlighet till delegation av avskrivningsbeslut skulle även gå längre än vad som är möjligt i allmän domstol. Mot denna bakgrund instämmer regeringen i promemorians bedömning att det inte är lämpligt att generellt delegera uppgiften att skriva av ett ärende. Någon sådan möjlighet bör därför inte införas.

5.4 Sammanträde

5.4.1 Ökad möjlighet att avgöra ärenden utan sammanträde?

Regeringens bedömning: Möjligheten att i nämnden pröva ärenden i sak utan sammanträde bör inte utökas.

Promemorians förslag överensstämmer inte med regeringens bedömning. I promemorian föreslås att ärenden ska kunna prövas i sak utan sammanträde om ett sådant inte begärs av parterna och inte heller behövs.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser, däribland *JO*, *Malmö tingsrätt*, *Sundsvalls tingsrätt*, *Jönköpings tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö*, *Statens fastighetsverk* och *Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag*, tillstyrker eller har inte några invändningar mot förslaget. *Hyresgästföreningen* anser att utökade möjligheter till skriftlig förfarande riskerar att leda till rättsförluster och avstyrker därför förslaget. Även *Riksbyggen* är tveksam till förslaget. Några remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, *Hovrätten för Nedre Norrland*, *Nacka tingsrätt* och *Hyres- och arrendenämnden i Malmö*, framför synpunkter av lagteknisk karaktär.

Skälen för regeringens bedömning

Nuvarande regler om sammanträde

Förfarandet i nämnderna är som huvudregel muntligt. I de allra flesta arrende-, hyres- eller bostadsrättstvister ska nämnden kalla parterna till ett sammanträde (9 § första stycket nämndlagen). Bestämmelsen gäller oavsett om en part begär sammanträde eller inte. Det finns tre undantag från kravet på sammanträde. Ett av undantagen är om ärendet inte ska prövas i sak och medling inte heller ska ske, t.ex. om ansökan har medgetts eller om ärendet ska skrivas av. Ett annat undantag gäller när finns någon särskild omständighet som gör att ett sammanträde inte behövs (9 § tredje stycket nämndlagen). Som exempel på en särskild omständighet nämns i förarbetena att det föreligger hinder mot bifall till en ansökan av formella skäl, såsom att en tidsfrist har försuttits, eller då en ansökan är uppenbart ogrundad (se prop. 2005/06:10 s. 70).

Det finns även ett särskilt undantag som gäller endast för hyresnämnden i den situationen att nämnden samtidigt handlägger ett stort antal likartade tvister mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter (s.k. massaärenden). I ett sådant fall får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning av dessa avgöra övriga tvister utan något sammanträde, om det är uppenbart att ett sådant inte behövs (9 § andra stycket nämndlagen).

Genom hänvisningar gäller samma reglering, bortsett från massaärendefallet, även för andra tvister eller frågor som nämnden handlägger (se 15 § andra stycket, 16 § fjärde stycket och 16 e § fjärde stycket nämndlagen). För frågor som avser godkännanden av förbehåll, andra avtalsvillkor eller överenskommelser har dock regleringen en annan utformning. I dessa fall gäller att ett sammanträde ska hållas om det inte kan anses obehövligt (14 § andra stycket nämndlagen). Det är sällsynt med sammanträden i sådana ärenden.

Om sökanden uteblir från ett sammanträde, ska ärendet skrivas av. Om det i stället är motparten som uteblir får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet skrivas av. I vissa tvister ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig (10, 15, 16 och 16 e §§ nämndlagen).

Möjligheterna att avgöra ärenden utan sammanträde bör inte ändras

Huvudregeln bör även fortsättningsvis vara att förfarandet i nämnden ska vara muntligt och att nämnden i de ärenden där 9 § nämndlagen är tillämplig ska kalla parterna till ett sammanträde. Detta är väsentligt för att nämnden ska kunna fullgöra sin uppgift att försöka förlika parterna. Denna uppgift, som gäller även om medling inte har begärts, utförs normalt bäst vid ett sammanträde. Som *Hyresgästföreningen* anför kan ett muntligt förfarande också ofta underlätta för enskilda parter som för sin talan utan juridiskt ombud. I många ärenden behöver nämnderna bedriva materiell processledning, vilket vanligtvis sker mest effektivt vid ett sammanträde.

I promemorian föreslås att möjligheten att avgöra ärenden i sak utan sammanträde ska utökas något. Enligt nuvarande ordning är detta möjligt endast om ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs. I promemorian görs bedömningen att detta undantag är för snävt

formulerat och att det finns situationer som inte omfattas av undantaget men där ett sammanträde inte tjänar något syfte utan endast leder till resursförluster. Som exempel nämns den situationen då det i ett ärende finns skäl att anta att en motpart inte kommer att inställa sig till ett sammanträde. Enligt förslaget i promemorian ska ett ärende kunna avgöras i sak utan sammanträde även då parterna inte har begärt sammanträde och nämnden bedömer att något sammanträde inte behövs.

Bestämmelsen i sin nuvarande lydelse trädde i kraft 2006. Av förarbetena framgår att det förslag som regeringen då hade att ta ställning till gick ut på att ett sammanträde inte skulle behöva hållas om ärendet inte skulle prövas i sak eller om ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet var obehövligt. Om ärendet skulle prövas i sak skulle dock nämnden hålla sammanträde på begäran av en enskild part, om inte avgörandet går parten emot eller ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs. Regeringen ansåg att detta förslag var väl långtgående och dessutom relativt svårtillämpat. Bland annat ansågs distinktionen mellan att ett sammanträde med hänsyn till ärendets beskaffenhet är obehövligt och att det på grund av någon särskild omständighet inte behövs inte helt klar. Regeringen ansåg också att det var tveksamt om en parts inställning till om sammanträde ska hållas alltid ska vara avgörande för vilket av dessa villkor som ska vara tillämpligt (se prop. 2005/06:10 s. 37 och 38).

Även i det nu aktuella förslaget är distinktionen mellan att ett sammanträde inte behövs och att ett sammanträde inte behövs på grund av någon särskild omständighet inte tillräckligt tydlig, vilket flera av remissinstanserna påpekar. Såsom konstaterats tidigare är det även tveksamt om en parts inställning alltid ska vara avgörande för vilket av dessa villkor som ska vara tillämpligt.

Såsom framhålls i promemorian är det möjligt att låta parter delta i ett sammanträde i nämnden per telefon eller videokonferens. Resursskäl är därför inte längre i lika hög grad ett argument för att utvidga möjligheten att avgöra ärenden på handlingarna. Även i övrigt anser regeringen att behovet av en förändring framstår som relativt begränsat.

Mot denna bakgrund anser regeringen sammantaget att det inte nu finns anledning att utöka möjligheten att avgöra ärenden i sak utan sammanträde.

5.4.2 En ny möjlighet att skriva av mål om klaganden uteblir

Regeringens förslag: Om klaganden i ett hyresmål i Svea hovrätt uteblir från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället, ska hovrätten ha möjlighet att skriva av målet från vidare handläggning. Detsamma ska gälla om klaganden har kallats att infinna sig personligen men inställer sig endast genom ombud. Om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller för att inte inställa sig personligen ska hovrätten kunna återuppta målet.

I kallelsen ska det anges vad följden kan bli om parten uteblir eller inställer sig endast genom ombud.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser tillstyrker eller har inte några invändningar mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag

Nuvarande regler om förhandling och syn i hovrätt

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

När det gäller överklagande av domar i tvistemål finns i rättegångsbalken en bestämmelse som innebär att överklagandet förfaller om klaganden uteblir från ett sammanträde för huvudförhandling (50 kap. 21 § RB). Detsamma gäller om en klagande som förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud och det inte finns särskilda skäl mot att överklagandet förfaller. Om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller underlåtenhet att inställa sig personligen som han eller hon inte kunde anmäla i tid ska hovrätten, på ansökan av klaganden, återuppta målet (50 kap. 22 § RB).

Även i ärendelagen finns bestämmelser som reglerar situationen då en part uteblir från ett sammanträde. En parts utevaro hindrar inte domstolen från att handlägga och avgöra ärendet. Om det i tingsrätt är den som inlett ärendet eller om det i högre domstol är klaganden som uteblir, får domstolen skriva av ärendet från vidare handläggning (20 § ärendelagen). I ärendelagen saknas dock möjlighet att återuppta ett ärende. Bestämmelserna i ärendelagen tillämpas även vid hovrätternas handläggning av överklagade beslut i arrendeärenden (8 kap. 31 a § JB).

En ny möjlighet att skriva av och återuppta mål i Svea hovrätt

Enligt nuvarande ordning saknas det alltså i hyresmål en möjlighet för Svea hovrätt att avsluta handläggningen utan prövning i sak om klaganden uteblir från eller underlåter att inställa sig personligen till en förhandling eller förrättning för syn på stället. I promemorian föreslås att en sådan möjlighet ska införas. Om klaganden hade laga förfall för sin utevaro föreslås att hovrätten under vissa förutsättningar ska kunna återuppta målet.

Regeringen instämmer i promemorians bedömning att den nuvarande ordningen i hyresmål när klaganden uteblir från en förhandling eller förrättning för syn på stället inte är ändamålsenlig. En klagande som uteblir kan tyckas ha mindre intresse av att få saken prövad än en som inställer sig. Detta gäller särskilt om det är klaganden själv som har begärt att en muntlig förhandling ska hållas. I den situationen kan det till och med förutsättas att han eller hon inte längre står fast vid sitt överklagande. Det är då rimligt att hovrätten ska kunna avsluta handläggningen utan någon

prövning i sak. Även processekonomiska skäl talar för en sådan ordning (se prop. 2015/16:39 s. 56).

Det alternativ som ligger närmast till hands är att, såsom föreslås i promemorian, införa en möjlighet att skriva av ett hyresmål om klaganden uteblir från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället eller om en klagande som förelagts att infinna sig personligen inställer sig endast genom ombud. Samtliga remissinstanser tillstyrker förslaget eller har inte några invändningar mot det. Regeringen föreslår därför att det i hovrättslagen ska införas en sådan reglering.

För merparten av hyresmålen bör det vara lämpligt att hovrätten skriver av målet om klaganden uteblir. Mot bakgrund av att hyreslagstiftningen är en social skyddslagstiftning kan det dock i enstaka fall, med hänsyn till vad målet rör, vara legitimt med en prövning i sak även om klaganden uteblir. Hovrätten måste därför i varje enskilt fall göra en bedömning av om det är lämpligt att skriva av målet. Ett exempel på när det trots klagandena utevaro kan vara olämpligt att skriva av målet är om hovrätten uppmärksammar något i hyresnämndens beslut som uppenbarligen har blivit fel till klagandens nackdel. I en situation där klaganden inställt sig endast genom ombud kan det vara legitimt att avgöra målet i sak om klaganden uttryckligen meddelat hovrätten att han eller hon vill att målet avgörs trots att endast ombudet är närvarande (jfr prop. 2015/16:39 s. 56).

I promemorian föreslås vidare att det införs en möjlighet för Svea hovrätt att återuppta ett hyresmål som skrivits av på grund av att klaganden uteblivit från en muntlig förhandling eller förrättning för syn på stället. Bakgrunden till det är att hovrättens beslut i hyresmål inte kan överklagas. Om det inte införs någon särskild reglering får därmed ett avskrivningsbeslut omedelbart laga kraft. Det innebär en skillnad jämfört med avskrivningsbeslut i ärenden som handläggs enligt ärendelagen. Mot den bakgrunden och med hänsyn till att de aktuella målen rör tillämpning av en social skyddslagstiftning, anser regeringen att det är lämpligt att regleringen – på det sätt som föreslås i promemorian – kompletteras med en möjlighet för Svea hovrätt att, på ansökan av klaganden, återuppta ett mål (jfr exempelvis 11 § nämndlagen). I likhet med vad som gäller enligt rättegångsbalken bör ett återupptagande förutsätta att klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller för sin underlåtenhet att inställa sig personligen som han eller hon inte kunde anmäla i tid.

5.5 Kostnader för förfarandet

5.5.1 Ersättning till personer som hörs i nämnden

Regeringens förslag: En person som hörs i nämnden och som inte är part ska ha rätt till ersättning för att inställa sig.

Om förhöret har begärts av en part ska rättegångsbalkens bestämmelser om ersättning till ett vittne som har åberopats av en enskild part tillämpas. Om förhöret inte har begärts av en part ska ersättningen betalas ut av allmänna medel. Sådan ersättning ska fastställas av nämnden enligt bestämmelser som regeringen meddelar.

I fråga om förskott på ersättning till den som hörs i nämnden ska rättegångsbalkens bestämmelser om förskott på vittnesersättning tillämpas.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens men innebär en något annan lagteknisk lösning.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Hyresgästföreningen*, tillstyrker eller har inte några invändningar mot förslagen. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm anser att den ersättning som parten ska betala bör begränsas till samma belopp som utgår när ersättningen betalas av allmänna medel.

Skälen för regeringens förslag

Nuvarande regler om ersättning till personer som ska höras i nämnden

I fråga om ersättning till den som hörs i hyres- och arrendenämnden gäller att den som inte är part och som har ”inkallats” av nämnden för att höras i ärendet har rätt till ersättning av allmänna medel (19 § andra stycket nämndlagen). Ordvalet härrör från tiden innan muntlig bevisning tilläts i nämnderna. I förarbetena till den första nämndlagen talas om ersättning till personer som nämnden självmant inkallat (se prop. 1968:91, bilag B, s. 23 och 24). När möjligheten att i vissa fall hålla förhör med vittne under ed infördes anmärktes däremot att endast vittne som nämnden kallat på parts begäran har rätt till ersättning av allmänna medel (se prop. 1973:23 s. 202). Det gjordes däremot inte någon ändring i lagtexten.

I praktiken har de flesta nämnderna tilläpplat bestämmelsen i 19 § nämndlagen så att endast den som nämnden formellt har kallat till ett sammanträde har rätt till ersättning. I nämnderna förekommer det dock att en part själv tar med sig ett vittne till ett sammanträde, dvs. utan att nämnden kallat personen i fråga. I den situationen har bestämmelsen inte ansetts tillämplig. Det innebär att ersättning, om det över huvud taget utgår någon, betalas av parten. Eftersom parterna enligt nuvarande ordning svarar för sina egna kostnader i nämnden får en part som tar med sig ett vittne också slutligen stå för den kostnaden. I regel beviljas inte allmän rättshjälp i hyres- och arrendetvister. Om parten har rättshjälp kan ersättning dock utgå för bevisningen på grund av rättshjälpen.

Ett vittne som hörs i allmän domstol har rätt till ersättning för sin inställelse. Om förhöret åberopats av en enskild part gäller som huvudregel att parten ska betala vittnesersättningen (36 kap. 24 § RB). Ersättningen ska avse nödvändiga kostnader för resa, uppehälle och tidsspilla efter vad rätten prövar skäligt (36 kap. 24 § tredje stycket RB). Om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden får rätten bestämma att ersättningen i stället ska betalas av allmänna medel. Sådan ersättning fastställs av domstolen enligt bestämmelserna i förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m. Ett vittne har rätt till förskott för kostnader för resa och uppehälle (36 kap. 25 § RB).

Rättegångsbalkens bestämmelser om vittnesersättning gäller även i förhållande till sakkunniga som anlitats av en part (40 kap. 19 § andra stycket RB).

Personer som hörs ska ha rätt till ersättning för att inställa sig...

I promemorian konstateras att det finns en osäkerhet i fråga om hur 19 § nämndlagen ska tolkas och att nämndernas tillämpning av bestämmelsen varierar. Eftersom bestämmelsen, av de flesta nämnderna, tillämpats så att rätten till ersättning har knutits till att personen som ska höras har kallats av nämnden har detta fört med sig att parter med juridiskt kunnigt ombud ofta begär att nämnden ska kalla de personer som parten vill höra. Parter utan ombud som inte känner till denna begränsning i ersättningsrätten hamnar därmed i ett sämre läge.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det är angeläget att klargöra vad som gäller i fråga om ersättning till personer som hörs i nämnden. Enligt regeringen är det otillfredsställande att en person som hörs men som inte kallats av nämnden saknar en formell rätt till ersättning. Regeringen instämmer i promemorians bedömning att en person som inställer sig för att höras i nämnden alltid ska ha rätt till ersättning för sina kostnader med anledning av inställelsen. Den som är part bör däremot inte heller i framtiden ha rätt till ersättning för sin inställelse.

...och ersättningen ska som huvudregel betalas av parterna

Enligt nuvarande ordning har nämnden inte någon möjlighet att förplikta en part att betala ersättning till en person som hörs i nämnden. Ersättningen bekostas alltid av staten under förutsättning att nämnden kallat personen. I promemorian föreslås att ersättningen, liksom i tvistemål i allmän domstol, som huvudregel ska betalas av den part som har begärt förhöret.

Vittnesbevisning eller sakkunnigbevisning förekommer sällan i nämnderna. I jämförelse med domstolarna är utbetalning av ersättning till vittnen inte särskilt vanliga. Under år 2017 gjorde hyres- och arrendenämnderna totalt cirka 140 utbetalningar till ett sammanlagt belopp om cirka 90 000 kr. När vittnesbevisning väl förekommer är det främst i förlängningstvister som avser störningar i boendet. I dessa ärenden är det som regel hyresvärden som åberopar muntlig bevisning. Vittnesbevisning förekommer även i andra ärenden, t.ex. i övriga förlängningstvister och i ärenden om överlåtelse av hyresrätt till samboende. I överlåtelseärendena är det vanligtvis hyresgästen som begär förhör med sig själv och vittnesförhör med den samboende.

Det är inte motiverat att staten alltid ska betala ersättningen till den som hörs i nämnden. I enlighet med promemorians förslag och i likhet med remissinstanserna anser regeringen att ersättningen som huvudregel ska betalas av den part som har begärt förhöret. Med hänsyn till att det är så sällan som en hyresgäst begär muntlig bevisning bör en sådan ordning inte bli betungande för den enskilde eller påverka hans eller hennes vilja att begära muntlig bevisning i nämnden. På samma sätt som i allmän domstol bör det dock finnas en möjlighet för nämnden att besluta att ersättningen ska betalas av allmänna medel om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden. I de fall nämnden, i undantagsfall, hör någon utan att någon av parterna har begärt det bör ersättningen, liksom i dag, betalas av allmänna medel.

När det gäller bestämmande av ersättningens storlek bör utgångspunkterna vara desamma som för tvistemål i allmän domstol. Det innebär att

ersättningens storlek alltid ska fastställas av nämnden. Ersättning av allmänna medel ska betalas ut enligt bestämmelserna i förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* anser att även den ersättning som ska betalas av en part bör fastställas enligt den förordningen. Regeringen anser dock inte att det finns skäl att avvika från den ordning som gäller i allmän domstol och som innebär att den ersättning som betalas av en part ska avse nödvändiga kostnader för resa, uppehälle och tidsspillan efter vad nämnden bedömer är skäligt. Även i fråga om förskott på ersättning till den som hörs i nämnden bör samma regler gälla som i allmän domstol.

5.5.2 Fördelning av parternas kostnader

Regeringens förslag: Det ska i lag regleras att parterna, liksom hittills, ska svara för sina kostnader i nämnden. Nämnden ska dock kunna förplikta en part som genom vårdslös eller försumlig processföring vållat motparten kostnader att ersätta dessa kostnader.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Förslaget avstyrks av *Konsumentverket* som anser att den föreslagna regleringen riskerar leda till att konsumenter inte vågar ta sina ärenden till nämnden utan att anlita ombud. Övriga remissinstanser, bl.a. *Malmö tingsrätt*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Hyresgästföreningen*, tillstyrker eller har inte några invändningar mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande ordning finns det inte några regler om ansvar för kostnader för förfarandet i hyres- och arrendenämnden. Det innebär att vardera parten ansvarar för sina egna kostnader. Vid handläggningen i Svea hovrätt av överklagade hyresnämndsbeslut är däremot rättegångsbalkens bestämmelser om rättegångskostnader tillämpliga. Genom reglering i den materiella rätten på hyresområdet görs dock för ett stort antal tvister undantag från dessa bestämmelser. Parterna står därför vanligtvis även i hovrätten sina egna rättegångskostnader, om inte annat följer av 18 kap. 6 § RB (73 § hyreslagen). Enligt 18 kap. 6 § RB kan en part i vissa situationer förpliktas att ersätta motparten för vissa rättegångskostnader, oavsett hur rättegångskostnaderna i övrigt ska fördelas. Ett sådant kostnadsansvar kan åläggas en part som genom att utebli från rätten eller inte iaktta ett föreläggande, som rätten meddelat, eller genom påstående eller invändning, som han eller hon insett eller bort inse sakna fog, eller annars genom vårdslöshet eller försummelse föranlett uppskov i målet eller annars vållat kostnad för motparten.

Även i överklagade arrendeärenden kan bestämmelsen i 18 kap. 6 § RB bli tillämplig, se 32 § ärendelagen och 14 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Regeringen instämmer i att det även fortsättningsvis bör gälla som huvudregel att parterna ska svara för sina egna kostnader för förfarandet i nämnden. En sådan regel innebär bl.a. att den part som betalat ersättning till exempelvis ett vittne också kommer att få stå för den kostnaden slutligt. I viss utsträckning gäller detta redan i dag i de fall en part själv har betalat ersättning till ett vittne (se avsnitt 5.5.1). I förhållande till vad som gäller i allmän domstol innebär dock detta en skillnad eftersom utgångspunkten

där är att den förlorande parten ska ersätta den vinnande partens kostnader för bl.a. vittnesersättning. I promemorian görs bedömningen att det inte är motiverat med en särskild fördelningsregel för sådana kostnader utan att vardera parten även i det avseendet bör svara för sina egna kostnader. Remissinstanserna invänder inte mot detta.

Som konstateras ovan är det i hyresärendena oftast hyresvärden som åberopar muntlig bevisning. En regel om att den förlorande parten ska ersätta den vinnande partens kostnader för muntlig bevisning skulle därmed riskera att leda till ett betungande ansvar för hyresgästen i de fall han eller hon är att betrakta som den förlorande parten. Med hänsyn till detta ansluter sig regeringen till promemorians bedömning att det inte bör införas någon särskild fördelningsregel när det gäller parternas kostnader för ersättning till personer som hörs i nämnden.

I det fall en part genom vårdslös eller försumlig processföring vållar motparten kostnader kan dock ett system som innebär att vardera parten utan undantag ska stå sina egna kostnader ge upphov till ett närmast stötande resultat. Det är därför rimligt att, i likhet med vad som föreslås i promemorian, införa en möjlighet för nämnden att, i de situationer som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, kunna förplikta en part att ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten. En sådan möjlighet kan leda till att parterna blir mer omsorgsfulla i sin processföring. I praktiken kommer möjligheten sannolikt att tillämpas i mycket begränsad utsträckning och regeringen ser därför inte att förslaget riskerar att, såsom *Konsumentverket* befarar, leda till att parterna i större utsträckning än i dag skulle behöva anlita ombud.

Sammantaget bör det i nämndlagen regleras att parterna ska svara för sina egna kostnader i nämnden och att nämnden kan förplikta en part som genom vårdslös eller försumlig processföring vållat motparten kostnader att ersätta dessa kostnader.

5.6 Behörighetskrav och fullmakt för ombud

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några särskilda behörighetsregler för ombud eller regler om fullmakt för ombud i nämnden.

Promemorians förslag överensstämmer inte med regeringens bedömning. I promemorian föreslås att rättegångsbalkens bestämmelser om rättegångsombud och om fullmakt ska tillämpas även i hyres- och arrendenämnderna. En skriftlig fullmakt föreslås dock behöva visas upp endast om nämnden anser att det behövs.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna, däribland *Jönköpings tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyresgästföreningen*, tillstyrker eller har inte några invändningar mot promemorians förslag. *Konsumentverket*, *Svensk Handel*, *Statens fastighetsverk* och *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* avstyrker förslaget att införa behörighetskrav för ombud då de anser att det riskerar att medföra ökade kostnader för parterna eftersom de, i stället för att som i dag anlita egen personal som ombud, i större utsträckning skulle behöva anlita externa ombud. *Svea hovrätt* anser att det finns goda skäl för att införa

fullmaktskrav för ombud redan i hyres- och arrendenämnderna, bl.a. då avsaknaden av ett sådant krav tynger handläggningen i hovrätten.

Skälen för regeringens bedömning

Nuvarande regler om ombud och fullmakt

Utgångspunkten i hyres- och arrendenämnderna är att en part i de flesta fallen ska kunna föra sin talan själv. En part har dock möjlighet att anlita ett ombud eller biträde. Varken nämndlagen eller den nuvarande förvaltningslagen innehåller några uttryckliga regler om vilka krav som ska ställas på ett ombud eller biträde. Av nämndlagen följer dock att de s.k. intresseledamöterna inte får föra annans talan vid den nämnd de tillhör (28 § andra stycket). Nämndlagen saknar även, liksom den nuvarande förvaltningslagen, bestämmelser om fullmakt för ombud. Nämnderna bestämmer i dag i varje enskilt fall om det finns behov av att hämta in en skriftlig fullmakt.

För rättegångsombud och biträden som uppträder i allmän domstol finns behörighetsregler i 12 kap. rättegångsbalken. Enligt dessa regler får endast den som med hänsyn till redbarhet, insikter och tidigare verksamhet är lämplig för uppdraget vara ombud i ett mål. Dessutom krävs att ombudet behärskar svenska språket, är över 18 år, inte är i konkurstillstånd och inte har en förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken (12 kap. 2 § RB). Huvudregeln är också att ombudet ska ha hemvist i Sverige, i en annan stat inom EES eller i Schweiz. Om ett ombud visar oredlighet, oskicklighet eller oförstånd eller annars anses olämplig, ska rätten avvisa honom eller henne som ombud i målet. Rätten får också förklara honom eller henne obehörig antingen för viss tid eller tills vidare att brukas som ombud vid den rätten (12 kap. 5 § RB).

Rättegångsbalken innehåller även bestämmelser om fullmakt för ombud (12 kap. 8–19 §§ RB). Bestämmelserna innebär bl.a. att en part som vill anlita ett ombud ska ge honom eller henne fullmakt, antingen skriftligt eller muntligt. En skriftlig fullmakt ska vara egenhändigt undertecknad av parten och visas upp i original när ombudet första gången för talan i målet.

Rättegångsbalkens behörighetsregler och bestämmelser om fullmakt för ombud tillämpas i stor utsträckning även i ärenden som handläggs enligt ärendelagen. I fråga om skriftlig fullmakt gäller dock att en sådan behöver visas upp endast om domstolen anser att det behövs (47 § andra stycket ärendelagen).

Någon särskild reglering behövs inte

Promemorian förslag ska ses i ljuset av att den nuvarande förvaltningslagen saknar uttryckliga behörighetskrav för ombud och regler om fullmakt. Den 1 juli 2018 träder dock en ny förvaltningslag (2017:900) i kraft. I lagen införs en behörighetsregel som innebär att endast den som är lämplig för uppdraget får anlitas som ombud eller biträde. Om ett ombud eller biträde bedöms vara olämplig för sitt uppdrag ska myndigheten kunna besluta att han eller hon inte längre får medverka i ärendet (14 §). I lagen införs även en bestämmelse som anger att ett ombud, på begäran, ska styrka sin behörighet genom en skriftlig eller muntlig fullmakt. En sådan fullmakt ska innehålla bl.a. uppgift om ombudets namn och uppdragets

omfattning. Om ombudet får sätta någon annan i sitt ställe ska även detta framgå av fullmakten (15 §).

De nya reglerna kommer att gälla även i hyres- och arrendenämnderna. Enligt regeringen finns det inte anledning att ställa upp ytterligare behörighetskrav för ombud i nämnderna. Vissa remissinstanser, bl.a. *Svensk Handel* och *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*, är oroade över att uttryckliga behörighetskrav medför att hyresvärdarna inte längre kan anlita egen personal som ombud. Regeringen noterar att kravet på lämplighet inte innebär några sådana generella begränsningar. Frågan om ett ombud är lämpligt ska bedömas från fall till fall allt efter sakens karaktär och den omfattning som handläggningen av ärendet kan förväntas få. Om ärendet inte är komplicerat finns det inte anledning att ställa alltför höga krav på den som vill vara ombud. I enklare fall kan det t.ex. röra sig om en nära anhörig eller allmänt förständig person, se propositionen En modern och rättssäker förvaltning – ny förvaltningslag (prop. 2016/17:180 s. 300).

När det gäller hanteringen av olämpliga ombud skiljer sig rättegångsbalkens regler från reglerna i den nya förvaltningslagen eftersom de förstnämnda ger en generell möjlighet att avvisa ombud som uppträder olämpligt (se 12 kap. 5 § RB, jfr 48 § förvaltningsprocesslagen [1971:291] som ger en motsvarande möjlighet). Frågan om att införa en sådan möjlighet också för förvaltningsmyndigheterna övervägdes i förarbetena till den nya förvaltningslagen. Regeringen noterade att det undantagsvis förekommer situationer där ett ombud vid upprepade tillfällen i olika ärenden visar sig olämplig i sådan omfattning att en möjlighet till ett mera generellt ingripande från myndighetens sida kan framstå som önskvärd. Enligt regeringens mening var det dock, bl.a. från rättssäkerhetssynpunkt, inte motiverat att införa allmänna bestämmelser om en så pass ingripande åtgärd i den nya förvaltningslagen. Möjligheten att besluta att ett ombud inte längre får medverka är därför begränsad till det aktuella ärendet. Kravet på lämplighet innebär dock att myndigheten har möjlighet att avvisa någon som på förhand, dvs. redan när ett ärende inleds, inte bedöms vara kvalificerad även om detta inte har kommit till uttryck i det aktuella ärendet (se prop. 2016/17:180 s. 90).

Mot bakgrund av regeringens tidigare överväganden och med hänsyn till att behovet av en generell möjlighet att avvisa ombud i hyres- och arrendenämnderna framstår som begränsat, anser regeringen att det inte finns skäl att reglera frågan särskilt för hyres- och arrendenämnderna. Det innebär att reglerna i den nya förvaltningslagen ska tillämpas i nämnderna. Inte heller i övrigt anser regeringen att det finns skäl att ställa upp några särskilda behörighetsregler för ombud i hyres- och arrendenämnderna.

När det gäller krav på fullmakt för ombud föreslås i promemorian att det i nämndlagen ska tas in en hänvisning till rättegångsbalkens regler om fullmakt (12 kap. 8–19 §§ RB), dock att en skriftlig fullmakt ska behöva visas upp endast om nämnden anser att det behövs.

Regeringen anser att förfarandet i hyres- och arrendenämnderna bör vara flexibelt och kunna anpassas till vad som behövs i det enskilda fallet. Som *Svea hovrätt* är inne på innebär avsaknaden av ett krav på fullmakt i hyres- och arrendenämnden en del merarbete för hovrätten i de fall ett ärende överklagas dit eftersom hovrätten då måste begära in en fullmakt.

Regeringen anser ändå inte att det är motiverat att införa något fullmaktskrav för ombud i hyres- och arrendenämnderna.

Som framgår ovan kommer det enligt den nya förvaltningslagen vara möjligt för en myndighet att begära att ett ombud styrker sin behörighet genom antingen en skriftlig eller muntlig fullmakt. Möjligheten kan behöva utnyttjas t.ex. för att säkerställa ombudets behörighet i ett ärende som är av stor betydelse för den enskilde eller om ombudets behörighet med fog kan ifrågasättas (se prop. 2016/17:180 s. 91, 92 och 301). I lagen anges också vad en fullmakt ska innehålla. Enligt regeringen är denna reglering tillräcklig. Det finns alltså inte något behov av att tillämpa de bestämmelser i rättegångsbalken som promemorian hänvisar till.

Sammantaget anser regeringen att det inte finns skäl att införa några särskilda behörighetsregler eller regler om fullmakt för ombud i hyres- och arrendenämnderna. Promemorians förslag i denna del ska alltså inte genomföras.

5.7 Överklagande av beslut

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet att överklaga hyresnämndens beslut i frågor om att godkänna ett avstående från besittningsskydd och ett förbehåll vid blockuthyrning. Det ska även införas en möjlighet att överklaga arrendenämndens beslut i frågor om dispenser enligt arrendelagstiftningen.

Hyresnämnden ska kunna tillåta att ett beslut i frågor om tillstånd till lägenhetsbyte eller andrahandsuthyrning överklagas om det är av vikt för ledningen av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Svea hovrätt.

Regeringens bedömning: Det bör även fortsättningsvis gälla förbud att överklaga hyresnämndens beslut i frågor om tillstånd till lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning och om uppskov med avflyttning från en lokal. Detsamma bör gälla i fråga om hyres- respektive arrendenämndens yttranden i medlingsärenden.

Promemorians förslag och bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna, däribland *JO*, *Svea hovrätt*, *Malmö tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Linköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Västerås* och *Fastighetsägarna Sverige*, tillstyrker eller har inte några invändningar mot förslagen. *JO* framhåller att det av både rättssäkerhetsskäl och av hänsyn till prejudikatbildningen är angeläget att minska antalet ärendegrupper med överklagandeförbud. Flera remissinstanser, bl.a. *Jönköpings tingsrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Hyres- och arrendenämnden i Umeå*, *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, anser att det beträffande vissa ärendetyper finns anledning att begränsa överklaganderätten, bl.a. för att inte onödigt tynga den praktiska hanteringen i nämnderna. *Svea hovrätt* och *Nacka tingsrätt* anser att hyresnämndens beslut om uppskov beträffande lokaler också bör kunna överklagas. Tingsrätten anser vidare att det är tveksamt

om det finns skäl att behålla överklagandeförbudet för hyresnämndens beslut i frågor om tillstånd till lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Nuvarande regler om överklagande

Enligt huvudregeln får hyresnämndens beslut överklagas till Svea hovrätt. Ett överklagandeförbud gäller dock för beslut i vissa frågor, bl.a. frågor om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd eller förbehåll vid blockuthyrning, frågor om tillstånd till lägenhetsbyte eller upplåtelse av lägenhet i andra hand och frågor om uppskov med avflyttning från lokal, se 70 § och 71 §§ hyreslagen och 11 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614). Svea hovrätts beslut får inte överklagas (10 § hovrättslagen).

När det gäller beslut av arrendenämnden är huvudregeln att ett beslut får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets nämnden finns. Nämndens beslut i ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen får dock inte överklagas (8 kap. 31 § andra stycket JB och 16 § andra stycket lagen om fiskearrenden). Till skillnad från hyrestvister kan arrendetvister alltså prövas av samtliga sex hovrätter. Hovrättens avgörande får överklagas till Högsta domstolen. För några typer av ärenden förutsätter dock ett överklagande till Högsta domstolen att hovrätten finner att det finns särskilda skäl för en prövning av om prövningstillstånd ska ges av prejudikatsskäl (s.k. ventil). Det gäller fall där arrendenämnden prövat frågor om uppskov med avträde från arrende, om byggnadsskyldighet, om ny täckdikning och om framtida investering (8 kap. 31 d § jordabalken och 16 a § lagen om fiskearrenden). När detta överklagandeförbud med ventil infördes motiverades det med att besluten i de aktuella ärendena är mindre ingripande samtidigt som kravet på ett snabbt slutligt avgörande är särskilt framträdande (se prop. 2005/06:10 s. 46).

Regleringen av vilka av nämndernas beslut som kan respektive inte kan överklagas finns alltså i den materiella lagstiftningen. I nämndlagen finns en särskild reglering för överklagande av processuella beslut. Den regleringen innebär att bl.a. vissa slutliga beslut om avvísning och avskrivning och vissa beslut som inte är slutliga, t.ex. om nämnden har avvisat ett ombud eller biträde eller ogillat en invändning om jäv mot en ledamot i nämnden, får överklagas särskilt (23 § tredje stycket och 23 a § andra stycket nämndlagen). I ärenden om medling beträffande lokal och anläggningsarrende kan hyres- respektive arrendenämnden avge yttrande. Ett sådant yttrande får inte överklagas (23 § andra stycket och 23 a § andra stycket nämndlagen).

Allmänna utgångspunkter

En grundläggande förutsättning för ett överklagandeförbud är att ett sådant förbud är förenligt med den rätt till domstolsprövning av en enskilds civila rättigheter eller skyldigheter som följer av Europakonventionen eller det krav på domstolskontroll som följer av EU-rätten.

Som konstateras ovan är hyres- och arrendenämnderna förvaltningsmyndigheter och alltså inte domstolar i formell mening. Då nämndernas funktion, organisation, utredningsmöjligheter och självständiga ställning i

allt väsentligt motsvarar vad som brukar utmärka en domstol har nämnderna dock i flera sammanhang ansetts kunna likställas med domstolar i Europakonventionens mening. Varken Europakonventionen eller någon annan internationell konvention ålägger Sverige att ge parter i tvistemål eller ärenden en rätt att få sin sak prövad av flera instanser (se prop. 2004/05:131 s. 175). Det finns alltså inte av den anledningen skäl att utöka möjligheterna att överklaga nämndernas beslut.

Det är dock allmänt sett ovanligt med en prövning i endast en instans. Ur ett rättssäkerhetsperspektiv är det en fördel om det finns en möjlighet till överprövning. Även intresset av en enhetlig rättstillämpning talar för en sådan möjlighet. Eftersom det finns åtta hyres- och arrendenämnder finns det en risk för att nämndernas praxis blir splittrad så länge det saknas en möjlighet till överprövning i en högre instans. Såsom framhålls i promemorian är förutsättningarna för en enhetlig praxis i och för sig jämförelsevis goda genom de återkommande diskussioner som förs mellan nämnderna inom ramen för samarbetsorganet Hasso (Hyresnämndernas, Arrendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan) och i andra sammanhang. Prejudikatbildningen skulle dock påskyndas om det för fler fall infördes en möjlighet att överklaga nämndernas beslut till en högre instans. I förlängningen skulle detta även kunna leda till något färre tvister och till en effektivare handläggning i nämnderna.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns anledning att överväga om möjligheterna att överklaga hyres- och arrendenämndernas beslut bör utökas.

En möjlighet att överklaga beslut i frågor om avstående från besittningsskydd, förbehåll vid blockuthyrning och dispenser enligt arrendelagstiftningen

I promemorian föreslås att de nuvarande förbuden att överklaga beslut i frågor om godkännande av avstående från besittningsskydd, förbehåll vid blockuthyrning och dispenser enligt arrendelagstiftningen ska tas bort. Dessa ärendetyper behandlas i avsnitt 5.3.2. Förbudet att överklaga hyresnämndens beslut när det gäller beslut om avstående från besittningsskydd infördes i samband med att de statliga hyresnämnderna inrättades år 1969. Överklagandeförbudet avseende blockuthyrning infördes samtidigt med att själva regleringen om blockuthyrning infördes år 1985. Någon närmare motivering till förbuden angavs inte (se prop. 1968:91 Bilaga A s. 243 och prop. 1983/84:137 s. 110–112).

De aktuella ärendena är inte tvistiga utan grundas på en överenskommelse mellan parterna. Ansökningarna görs ofta gemensamt av parterna. *Jönköpings tingsrätt* och *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* uppmärksammar att det i dispensärenden enligt arrendelagstiftningen förekommer att endast den ena parten ansöker om dispens, ofta med medgivande från den andra parten. I vissa ärenden är det den part som gjort avståendet från den rättighet som dispensen avser som gör ansökan. Vid behov begär eller förelägger nämnden parterna att komma in med kompletteringar. Om en ansökan skulle kunna godtas efter vissa justeringar försöker nämnden ofta i samråd med parterna hitta en lösning.

Det är mycket ovanligt att nämnden avslår en ansökan. I de få fall där detta ändå sker kan en part ha ett befogat intresse av att få sin ansökan

överprövad. En sådan möjlighet skulle framför allt vara betydelsefull i fall då nämnden avslagit en ansökan på en principiell grund som parterna ifrågasätter. Detta talar för att, såsom föreslås i promemorian, ta bort de nuvarande överklagandeförbuden. Flera remissinstanser är också positiva till detta. Vissa remissinstanser, framför allt några av hyres- och arrendenämnderna, anser dock att en oinskränkt överklagandemöjlighet skulle medföra en ökad arbetsbelastning för nämnderna utan någon motsvarande nytta för parterna. De framhåller att den nuvarande ordningen innebär att parterna får ett snabbt slutligt avgörande och att nämnderna inte behöver bifoga någon överklagandehänvisning till ett beslut eller bevaka att beslutet får laga kraft. Hyres- och arrendenämnderna framhåller vidare att behovet av att kunna överklaga nämndens beslut är begränsat till de fall då en ansökan har avvisats eller avslagits. Som alternativ till att upphäva de nuvarande överklagandeförbuden föreslår flera av remissinstanserna att förbuden i stället förenas med en ventil som ger nämnden möjlighet att tillåta ett överklagande om ärendet rör frågor av intresse från prejudikatsynpunkt. En sådan ventil skulle framför allt bli aktuell i de fall nämnden avvisat eller avslagit en ansökan. Ett annat alternativ som lyfts fram av några remissinstanser är att i lag begränsa överklagandemöjligheten till avvísings- och avslagsbeslut.

Som hyres- och arrendenämnderna är inne på ska nämnden, i de fall en part kan överklaga ett beslut, underrätta parten om hur det går till (se 21 § andra stycket nämndlagen). I praktiken sker detta vanligen i en standardiserad blankett som fogas till nämndens beslut. Att det finns en möjlighet att överklaga ett beslut innebär däremot inte att en part faktiskt har rätt att överklaga beslutet. För detta krävs att beslutet har gått honom eller henne emot (42 § förvaltningslagen).

I de aktuella ärendena går prövningen ut på att avgöra om nämnden ska ge parterna sitt tillstånd i en viss fråga. I de fall nämnden ger sitt tillstånd och bifaller ansökan har beslutet inte gått någon emot. Eftersom parterna då inte har rätt att överklaga beslutet finns det inte någon skyldighet för nämnden att lämna en överklagandehänvisning (jfr prop. 1995/96:115 s. 171). Med hänsyn till det begränsade antalet avslagsbeslut ser regeringen inte att en överklagandemöjlighet skulle innebära något omfattande merarbete för nämnderna.

Enligt regeringens bedömning är det i de aktuella ärendetyperna inte motiverat att inskränka överklagandemöjligheten, varken genom en ventil eller genom att i lag begränsa möjligheten att överklaga till avvísings- och avslagsbeslut. I enlighet med vad som föreslås i promemorian bör de nuvarande förbuden att överklaga beslut i frågor om godkännande av avstående från besittningsskydd, förbehåll vid blockuthyrning och dispenser enligt arrendelagstiftningen tas bort.

Överklagandeförbud med ventil för beslut i frågor om tillstånd till lägenhetsbyte och uthyrning i andra hand

En hyresgäst som vill byta sin lägenhet för att få en annan bostad kan ansöka om tillstånd till det vid hyresnämnden (35 § hyreslagen). Det samma gäller om en hyresgäst eller bostadsrättshavare vill hyra ut sin lägenhet i andra hand (40 § hyreslagen och 7 kap. 11 § bostadsrättslagen). Tidigare fanns en rätt att klandra beslut om byte och andrahandsupplåtelse.

Denna möjlighet avskaffades dock år 1973. Som skäl för detta anfördes att det var viktigt att minska handläggningstiden och att de ifrågavarande ärendena regelmässigt var av enkel beskaffenhet (se prop. 1973:23 s. 136–138).

I ärenden om tillstånd till lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning råder det ofta en intressekonflikt. En del av besluten är också av principiellt intresse. Detta talar för att det bör vara möjligt att överklaga hyresnämndens beslut. Mot en sådan ordning kan anföras att parternas behov av ett snabbt slutligt avgörande är särskilt framträdande i dessa ärenden. Även ett kortare dröjsmål kan öka risken för att medparten i en bytestransaktion drar sig ur bytet. Motsvarande gäller beträffande en potentiell andrahandshyresgäst.

Med hänsyn till kravet på ett snabbt slutligt avgörande föreslås i promemorian att det nuvarande överklagandeförbudet ska behållas men kombineras med en s.k. ventil. En sådan ventil skulle innebära att hyresnämnden får tillåta ett överklagande till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten. Ett sådant tillstånd kan ges exempelvis om nämndernas praxis är splittrad eller om det saknas vägledande uttalanden i praxis eller doktrin, jfr propositionen om högsta domstolen och rättsbildningen (prop. 1988/89:78 s. 35).

Regeringen är, i likhet med en majoritet av remissinstanserna, positiv till förslaget. Ett överklagandeförbud med ventil till den högsta domstolsinstansen är ett både beprövat och lämpligt sätt att balansera prejudikatintresset med intresset av skyndsamhet, se bl.a. betänkandet Mål och medel – särskilda åtgärder för vissa måltyper i domstol (SOU 2010:44 s. 362–364) och propositionen Patent- och marknadsdomstol (prop. 2015/16:57 s. 157–167). En sådan lösning innebär att Svea hovrätt, som i de aktuella ärendena är sista instans, får stå för den kvalificerade rättsbildningen samtidigt som de ärenden som inte är intressanta från prejudikatsynpunkt blir slutligt avgjorda genom hyresnämndens beslut. Eftersom endast ett högst begränsat antal ärenden innehåller prejudikatvärda frågor skulle ett överklagandeförbud med ventil i de allra flesta fall leda till ett snabbt slutligt avgörande. Inledningsvis kan ventilen förväntas användas i något större utsträckning i syfte att skapa prejudikat. Även med beaktande av det bedöms förslaget inte innebära någon större måltillströmning till hovrätten.

Ett överklagandeförbud med ventil innebär att hyresnämnderna får som uppgift att identifiera de ärenden som kan ha ett sådant prejudikatvärde som bör föranleda en prövning i hovrätten. Detta är en helt ny uppgift för nämnderna. Mot bakgrund av de diskussioner som förekommer mellan nämnderna i dessa frågor bör de dock ha goda förutsättningar att utföra en sådan uppgift. Den extra uppgift som hyresnämnderna skulle få att pröva om ärendet har ett prejudikatvärde skulle i de allra flesta fall medföra endast ett marginellt merarbete för nämnderna (jfr SOU 2010:44 s. 363).

Sammanfattningsvis föreslår regeringen alltså att det även fortsättningsvis ska gälla ett förbud att överklaga hyresnämndens beslut i frågor om tillstånd till lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning av hyres- och bostadsrätt. Hyresnämnden ska dock genom en s.k. ventil kunna tillåta att ett beslut överklagas om det rör frågor av intresse från prejudikatsynpunkt.

Fortsatt överklagandeförbud för beslut i frågor om uppskov med avflyttning från lokal

Om ett lokalhyresförhållande ska upphöra på grund av hyresvärdens uppsägning för avflyttning får hyresnämnden, på ansökan av hyresvärdens eller hyresgästen, medge uppskov med avflyttningen under skälig tid (59 § hyreslagen). Detsamma gäller om avtalet upphör efter en uppsägning för ändrade villkor. Om uppskov medges ska hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att hyresavtalet upphört till dess hyresgästen ska flytta. Beslut om uppskov med avflyttning beträffande lokaler är inte särskilt vanliga. När en uppskofsfråga väl prövas och uppskov medges är uppskovstiderna korta.

I promemorian görs bedömningen att det nuvarande förbudet att överklaga hyresnämndens beslut i frågor om uppskov med avflyttning från lokal bör vara kvar. De flesta remissinstanserna anser att det är rimligt. *Svea hovrätt* och *Nacka tingsrätt* är dock tveksamma. Tingsrätten framhåller att även dessa beslut många gånger är av stor betydelse för den enskilde. Hovrätten anser att uppskofsbesluten bör kunna överklagas i de fall hyresnämnden ger sitt tillstånd till det (s.k. ventil).

Förbudet att överklaga de aktuella uppskofsbesluten infördes samtidigt som överklagandeförbudet för beslut om avstående från besittningsskydd. Frågan om att införa en rätt att överklaga besluten har därefter övervägts av bl.a. Hyreslagsutredningen (se SOU 2008:47 s. 151–156). Utredningen konstaterade att en överklaganderätt skulle medföra att man för frågor som i praktiken är mycket sällsynta skulle behöva införa en omfattande och ganska krånglig reglering innefattande bl.a. en möjlighet att föra någon form av fastställsetalan i hyresnämnden beträffande en preliminärfråga. Mot denna bakgrund och med hänsyn till det uttalade behovet av ett snabbt avgörande i dessa ärenden ansåg utredningen att övervägande skäl talade för att ha kvar överklagandeförbudet. I promemorian, som hänvisar till dessa överväganden, görs inte någon annan bedömning.

Regeringen konstaterar att det även i uppskofsärendena kan finnas en intressemotsättning mellan parterna, vilket talar för att det ska finnas en möjlighet att överklaga även dessa beslut. Med hänsyn till behovet av ett snabbt slutligt avgörande skulle ett alternativ kunna vara att, såsom *Svea hovrätt* föreslår, införa en ventil till hovrätten även i dessa ärenden. Mot bakgrund av de tidigare övervägandena i frågan anser dock regeringen att det, på underlaget i detta lagstiftningsärende, är svårt att överblicka de närmare konsekvenserna av en sådan ordning. Det nuvarande överklagandeförbudet bör därför, åtminstone tills vidare, bestå.

Fortsatt överklagandeförbud för yttranden i medlingsärenden

Hyres- och arrendenämndernas yttranden i medlingsärenden om lokal eller anläggningsarrende har presumtionsverkan i en senare ersättningstvist i domstol men är inte bindande. Mot denna bakgrund instämmer regeringen, i likhet med samtliga remissinstanser, i promemorians bedömning om att det nuvarande överklagandeförbudet bör behållas.

6 Några särskilda frågor i ärenden om förlängning av hyresavtal

6.1 Åläggande för hyresgästen att flytta och uppskov med avflyttning

Regeringens förslag: Det ska förtydligas att om en förlängningstvist avgörs efter hyrestidens utgång eller om en hyresgäst medges uppskov med avflyttning så ska hyresvillkoren gälla oförändrade för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten, om inte parterna kommer överens om något annat.

Regeringens bedömning: Ett beslut om avflyttning bör även fortsättningsvis kräva att hyresvärden yrkar att hyresgästen ska flytta.

Promemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens. I promemorian föreslås även att det inte ska krävas något särskilt yrkande från hyresvärden för att hyresnämnden respektive Svea hovrätt ska kunna besluta att hyresgästen ska flytta.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna som uttalar sig särskilt tillstyrker eller har inte några invändningar mot promemorians förslag. *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* och *Riksbyggen* framhåller att det är en självklarhet att en hyresvärd, som får bifall till sin talan om att ett hyresavtal ska upphöra, normalt också vill att hyresgästen ska vara skyldig att flytta. Riksbyggen påpekar att många processer vid hyresnämnden förs utan ombud och att något så självklart som ett avflyttningsåläggande inte bör vara beroende av om ett sådant yrkande har framställts. *Svea hovrätt* framhåller att den nuvarande ordningen som innebär att ett avflyttningsåläggande endast kan meddelas om hyresvärden yrkar det inte är ändamålsenlig. *Malmö tingsrätt* påpekar att ett avflyttningsåläggande är en för den enskilde hyresgästen mycket ingripande åtgärd och ifrågasätter om den effektivitetsvinst som kan uppnås utgör ett tillräckligt starkt skäl för att motivera att kravet på särskilt yrkande tas bort.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget att hyresvillkoren ska gälla oförändrade under den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten. Övriga remissinstanser, bl.a. *Svea hovrätt*, *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm*, *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, *Riksbyggen* och *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet*, tillstyrker förslaget eller har inte några invändningar mot det. Svea hovrätt framhåller att det genom den föreslagna ändringen blir tydligare vilka skyldigheter som åligger en hyresgäst.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Nuvarande regler om avflyttningsåläggande och uppskov med avflyttning

Den som hyr en bostadslägenhet har som huvudregel rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra vid hyrestidens utgång. Omständigheterna kan dock vara sådana att hyresgästen är skyldig att flytta, t.ex. om hyresrätten är förverkad eller om huset ska rivras eller genomgå en större ombyggnad (se 46 § hyreslagen).

En hyresvärd kan hänskjuta en förlängningstvist till hyresnämnden. Om hyresnämnden bifaller en hyresvärds talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla får nämnden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas, ett s.k. avflyttningsåläggande (13 a § första stycket nämndlagen). Detta förutsätter att hyresvärden har framställt ett yrkande om att hyresgästen ska åläggas att flytta. Möjligheten att meddela ett avflyttningsåläggande finns även i hovrätten (9 § hovrättslagen).

Ett beslut om avflyttning kan verkställas (se 32 § nämndlagen). Om hyresavtalet upphör på den grunden att hyresrätten är förverkad får hyresnämnden, om det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har fått laga kraft (13 a § andra stycket nämndlagen). Även detta förutsätter ett yrkande från hyresvärdens sida.

Tidpunkten då en hyresgäst, som inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, ska lämna lägenheten kan variera. Om förlängningstvisten avgörs före hyrestidens utgång upphör avtalet när hyrestiden löper ut och hyresgästen är då skyldig att lämna lägenheten. Det innebär att hyresgästen kan åläggas att flytta från dagen efter hyrestidens utgång. Om frågan om förlängning ännu inte är avgjord när hyrestiden löper ut har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord (50 § hyreslagen). I den situationen och i de fall ett beslut av nämnden inte får laga kraft före hyrestidens utgång brukar hyresnämnden ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt som nämndens beslut har fått laga kraft. Om situationen i stället uppkommer i hovrätten kan hyresgästen åläggas att flytta genast eftersom hovrättens beslut inte kan överklagas.

Om förlängningstvisten avgörs först efter hyrestidens utgång eller kort tid dessförinnan kan det vara olägligt för hyresgästen att behöva flytta genast eller med kort varsel. Det kan också vara svårt för hyresvärden att hyra ut lägenheten med kort varsel. Såväl hyresnämnden som Svea hovrätt kan därför medge skäligt uppskov med avflyttning, om någon av parterna har begärt uppskov (52 § första stycket hyreslagen).

Ett beslut om avflyttning bör även fortsättningsvis kräva ett yrkande

Med stöd av bestämmelserna om avflyttningsåläggande kan en hyresvärd i ett och samma beslut dels få fastställt att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, dels få ett åläggande för hyresgästen att flytta. Bestämmelserna ska ses mot bakgrund av principen i rättegångsbalken om att en fullgörelsetalan som huvudregel inte får tas upp av en domstol om tiden för fullgörelse inte har inträtt (se 13 kap. 1 § RB). Eftersom ett avflyttningsåläggande kan meddelas innan hyrestidens utgång, dvs. innan tiden för fullgörelse har inträtt, har en reglering i nämndlagen och hovrättslagen ansetts nödvändig (se prop. 1974:151 s. 128).

Såsom konstateras i promemorian och som också *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* och *Riksbyggen* påpekar ligger det i sakens natur att en hyresvärd, som begär att hyresavtalet ska upphöra, normalt också vill att hyresgästen ska flytta. I de fall något yrkande om avflyttning inte framställts kan det ofta antas bero på ett misstag från hyresvärdens sida. Ett beslut om avflyttning kan, i någon mån, ses närmast som en logisk följd av att hyresavtalet ska upphöra. Med hänsyn till detta föreslås i

promemorian att kravet på ett särskilt yrkande om avflyttning ska tas bort. Om kravet tas bort bedöms förfarandet, i de fall något yrkande om avflyttning inte framställts, kunna effektiviseras eftersom hyresnämnden respektive Svea hovrätt då inte behöver utreda om hyresvärden vill framställa något sådant yrkande. Riksbyggen påpekar att en sådan ordning skulle underlätta för en hyresvärd som för talan utan ombud.

Av promemorian framgår att bestämmelserna om avflyttningsåläggande tillämpas så att en hyresgäst regelmässigt åläggs att flytta i de fall hyresavtalet ska upphöra. Enligt promemorian finns det dock situationer då ett avflyttningsåläggande inte bör meddelas trots att hyresvärden får bifall till sin talan. Som exempel nämns att en samboende hyresgäst har rätt till förlängning. Även om det i en klar majoritet av de fall då hyresvärdens talan bifalls finns anledning att också besluta om avflyttning anser regeringen att det därmed är svårt att helt behandla frågan om avflyttning som en automatisk följd av utgången i ärendet. Ur ett processrättsligt perspektiv, och särskilt med beaktande av att det endast är beslutet om avflyttning som kan leda till verkställighet, finns det snarare skäl att se frågan om avflyttning och frågan om hyresavtalets upphörande som två separata frågor vars prövning förutsätter att hyresvärden framställt ett yrkande i båda delar.

Möjligheten att meddela avflyttningsåläggande föreslås även fortsättningsvis vara fakultativ, dvs. det kommer vara upp till hyresnämnden eller Svea hovrätt att i det enskilda fallet pröva om hyresgästen bör åläggas att flytta. Utan ett krav på särskilt yrkande från hyresvärdens sida kommer hyresnämnden respektive hovrätten sannolikt, inom ramen för sin materiella processledning, ändå behöva ta upp frågan om avflyttning och ge parterna möjlighet att yttra sig i frågan. Att förslaget i praktiken skulle kunna innebära en effektivisering av förfarandet framstår därmed som tveksamt.

Mot denna bakgrund anser regeringen, i likhet med *Malmö tingsrätt*, att den nuvarande ordningen inte bör ändras. Ett beslut om avflyttning bör därför även fortsättningsvis kräva att hyresvärden har framställt ett särskilt yrkande om att hyresgästen ska åläggas att flytta.

Hyresvillkoren ska gälla oförändrade för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten

I två situationer har en hyresgäst rätt att bo kvar i lägenheten trots att något hyresavtal inte gäller. Så är fallet om en förlängningstvist avgörs efter hyrestidens utgång och om hyresgästen medges uppskov med avflyttningen. Hyresnämnden, eller om nämndens beslut överklagats, Svea hovrätt ska fastställa vilka hyresvillkor som ska gälla under denna period. I hyreslagen preciseras den avtalslösa perioden till tiden från det avtalet upphörde till avflyttningen (52 § andra stycket).

I promemorian nämns ett fall i domstol där parterna tvistade om avflyttningsstidpunkten. Hyresnämnden hade medgett hyresgästen uppskov med avflyttning. Hyresgästen valde dock att flytta redan tidigare och betalade inte hyra för den återstående uppskovstiden. Tingsrätten, som tolkade ordalydelsen av hyresnämndens åläggande, menade att åläggandet inte kunde uppfattas på annat sätt än att hyresgästen hade rätt att flytta tidigare än då uppskovstiden gick ut. Tingsrätten ogillade därför hyresvärdens krav

på hyra (se Stockholms tingsrätts dom den 28 maj 2013 i mål T 12757-11). Domen fastställdes av Svea hovrätt (mål T 6140-13).

I promemorian konstateras att det är rimligt att hyresgästens skyldighet att betala hyra ska gälla under hela uppskovstiden, även om hyresgästen väljer att flytta innan denna tid har löpt ut. Flertalet remissinstanser instämmer i detta. *Hyresgästföreningen* anser att en hyresgäst inte ska behöva betala hyra för längre tid än vad han eller hon skulle ha betalat med iakttagande av normal uppsägningstid, dvs. tre månader.

Den vanligaste situationen är att uppskov beviljas på begäran av hyresgästen. Under uppskovstiden disponerar hyresgästen lägenheten och hyresvärden är förhindrad att under den tiden hyra ut lägenheten till någon annan. Det torde vara mest förenligt med hur regelverket är utformat att anse att hyresvillkoren, om parterna inte enats om något annat, ska gälla under den avtalslösa perioden fram till dess hyresgästen är skyldig att flytta. Det vore en märklig ordning om en hyresgäst som fått uppskov ensidigt kunde frigöra sig från de skyldigheter som följer med nyttjandet. Svea hovrätt anger i beslut om uppskov inte att hyresvillkoren ska gälla till avflyttningstidpunkten utan i stället så länge som hyresgästen har rätt respektive haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Det kan alltså konstateras att man i rättstillämpningen gått ifrån lagens uttryckssätt för att undvika att det råder tveksamheter om vilken innebörd ett beslut om uppskov har. Enligt regeringens mening bör lagbestämmelsen om uppskov överensstämma med hur beslut om uppskov i allmänhet formuleras i fråga om hyresvillkor. Det bör därför att anges att de hyresvillkor som fastställs ska gälla för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten. I detta ligger att hyresgästen inte genom att avflytta kan göra sig kvitt sina skyldigheter som hyresgäst, t.ex. att betala hyran. En annan sak är att, som Hyresgästföreningen är inne på, hyresgäster har möjlighet att genom uppsägning få sina skyldigheter att upphöra. I den delen innebär förslaget inte några förändringar i förhållande till vad som gäller enligt nuvarande ordning. Om uppskovstiden överstiger tre månader bör hyresgästen därmed ha möjlighet att komma ifrån rättsförhållandet med sedvanlig uppsägningstid (jfr 5 § första stycket hyreslagen).

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 april 2019.

Regeringens bedömning: Det finns inte något behov av övergångsbestämmelser.

Promemorians förslag avviker från regeringens förslag och bedömning.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans uttalar sig särskilt.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Regeringens förslag i avsnitt 5.2 innebär att hyres- och arrendenämnderna fortsättningsvis ska

spela in förhör i nämnden med ljud- och bild. I och med att Hyres- och arrendenämnden i Stockholm samlokaliseras med Nacka tingsrätt under hösten 2018 kommer tekniken att vara tillgänglig för samtliga hyres- och arrendenämnder. För att nämnderna ska ges tillräcklig tid att genomföra utbildningsinsatser och anpassa sina handläggningsrutiner bedömer regeringen att ett ikraftträdande bör ske den 1 april 2019. Även övriga lagförslag bör träda i kraft vid samma tidpunkt.

Förutom förslaget i avsnitt 6.1 är samtliga lagförslag av processrättslig karaktär. Av allmänna processrättsliga principer följer att nya processuella regler blir tillämpliga omedelbart. De föreslagna lagändringarna ska alltså tillämpas på varje processuell företeelse som inträffar efter det att regleringen trätt i kraft. Det finns inte anledning att här frångå de allmänna processuella principerna. Några övergångsbestämmelser behövs därför inte. Inte heller förslaget i avsnitt 6.1 kräver några sådana bestämmelser.

8 Konsekvenser av förslagen

Regeringens bedömning: Förslagen innebär att förfarandet för prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål moderniseras och att förutsättningarna för att handlägga dessa ärenden och mål på ett effektivt och ändamålsenligt sätt förbättras. Det gynnar såväl hyres- och arrendenämnderna och hovrätterna som enskilda.

Förslagen bedöms sammantaget inte medföra ökade kostnader för Sveriges Domstolar eller det allmänna i övrigt. Förslagen kan komma att leda till en marginell minskning av anslaget rättsliga biträden och en motsvarande marginell ökning av kostnaderna för enskilda.

Promemorians bedömning överensstämmer i huvudsak med regeringens.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna, däribland *Domstolsverket* och *Svea hovrätt*, har inga invändningar mot bedömningen. *Svea hovrätt* framhåller att EMR-reformen har inneburit att förutsättningarna för en mer effektiv, ändamålsenlig och rättssäker handläggning i hovrätten ökat väsentligt och att motsvarande effekter kan förväntas av den nu aktuella reformen. Hovrätten framhåller att erfarenheterna dock visar att förändringarna inte leder till några direkta kostnadsbesparingar för hovrätten. Enligt hovrätten bör förändringarna däremot kunna leda till kostnadsbesparingar för parterna.

Några av remissinstanserna, bl.a. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö*, *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm*, *Hyres- och arrendenämnden i Umeå* och *Hyres- och arrendenämnden i Västerås*, ifrågasätter det förslaget om utökad delegation innebär några påtagliga effektivitetsvinster. De menar att det krävs resursförstärkningar för att delegation i praktiken ska kunna ske i någon större utsträckning.

Ekonomistyrningsverket bedömer att förslagen kan bidra till en effektivare handläggning men anser att det saknas beräkningar som kan visa detta.

Skälen för regeringens bedömning: Förslagen syftar till att skapa en modernare och mer ändamålsenlig prövningen av hyres- och arrendenärenden och mål. Flera av förslagen innebär att handläggningen i större utsträckning ska kunna anpassas till förhållandena i enskilda fall, något som kan bidra till en ökad effektivitet. En effektivare handläggning kan innebära tids- och arbetsvinster för såväl parter, ombud och andra som deltar i förfarandet som för hyres- och arrendenämnderna och hovrätterna.

Enligt nuvarande ordning saknar hyres- och arrendenämnderna möjlighet att spela in förhör med ljud och bild. Det innebär att hovrätten i många fall måste ta upp förhören på nytt om ett beslut överklagas. För att förbättra och effektivisera hovrättsprocessen föreslås att nämnderna som huvudregel ska spela in förhör genom en ljud- och bildupptagning som sedan kan användas i hovrätten. Även om tilläggsförhör sannolikt kommer att bli vanligare, framför allt i hyresmålen, jämfört med andra mål i hovrätten bedöms förslaget bidra till en effektivare hovrättsprocess. Färre omförhör i hovrätten är också till fördel för enskilda, såväl parter som vittnen, eftersom de inte behöver upprepa sina berättelser i flera instanser. Som *Svea hovrätt* påpekar kan detta också leda till att parternas kostnader för förfarandet minskar.

Domstolarna har i dag utrustning för inspelning och uppspelning av ljud och bild. Eftersom samtliga hyres- och arrendenämnder redan är eller inom kort blir samlokaliserade med en domstol kommer även nämnderna att ha tillgång till sådan utrustning. Det kommer att krävas vissa utbildningsinsatser när det gäller den tekniska utrustningen men kostnaden för detta bedöms bli låg och kan hanteras med befintliga resurser.

Förslagen som tar sikte på hyres- och arrendenämndernas sammansättning (avsnitt 5.3) öppnar för ett effektivare och mer ändamålsenligt sätt att utnyttja nämndernas kompetens och resurser. Genom att fler frågor kommer att kunna prövas av nämndens ordförande ensam kommer behovet av att anlita intresseledamöter att minska något, vilket i sin tur kan bidra till minskade kostnader för Sveriges Domstolar. Som konstateras i promemorian är det svårt att göra några närmare beräkningar av de ekonomiska konsekvenserna i denna del. Med hänsyn till att det är relativt få fall som i praktiken berörs av förslaget bedöms dock en eventuell besparing inte bli annat än marginell.

Som konstateras i avsnitt 5.3.2 angående förslaget om utökad delegation bereds ärenden om avstående från besittningsskydd i stor utsträckning av handläggare i nämnden ända fram till avgörandet då ärendena lämnas till ordföranden för beslut. För den handläggare som är insatt i ett sådant ärende kommer den återstående åtgärden att fatta beslut i ärendet oftast innebära endast en marginell arbetsinsats. Förslaget innebär att hyresråden kan ägna sig åt sådan verksamhet som kräver kvalificerade juridiska kunskaper samtidigt som andra anställda i nämnden ges bättre utbildnings- och utvecklingsmöjligheter. Förslaget kan därmed bidra till att göra det lättare att rekrytera och behålla skicklig personal. För att delegationsmöjligheten ska kunna användas i praktiken krävs det att arbetsbelastningen för de anställda till vilka uppgiften ska delegeras ger utrymme att hantera den nya arbetsuppgiften. I vilken omfattning delegationsmöjligheten kan användas kan därmed komma att variera både över tid och

mellan nämnderna. Till skillnad från några av hyres- och arrendenämnderna anser regeringen att den nya delegationsmöjligheten inte kräver att nämnderna tillförs ökade resurser.

Förslaget som innebär att flera överklagandeförbud tas bort eller förenas med en s.k. ventil gynnar prejudikatbildningen, vilket i förlängningen kan leda till färre tvister och en effektivare handläggning i nämnderna. Detta är till fördel för parterna. Eftersom det är mycket ovanligt att nämnderna i de aktuella ärendetyperna avslår en ansökan bedöms antalet överklaganden bli få. Även den föreslagna möjligheten för hyresnämnden att i vissa ärendetyper tillåta ett överklagande till Svea hovrätt (ventil) kommer sannolikt användas endast i begränsad utsträckning. Mot den bakgrunden bedöms de utökade överklagandemöjligheterna inte innebära något omfattande merarbete för nämnderna och bedöms inte heller innebära annat än en begränsad måltillströmning till hovrätten, som kan hanteras med befintliga resurser.

Det föreslås vidare att parterna, liksom hittills, ska svara för sina egna kostnader i nämnden. Detta gäller även eventuella kostnader för ersättning till den som hörs i nämnden på begäran av en part. Enligt nuvarande ordning betalas sådan ersättning av allmänna medel. Enligt förslaget ska ersättningen fortsättningsvis betalas av den part som har begärt förhöret och endast i vissa begränsade fall ska ersättningen betalas av allmänna medel. Som konstateras i avsnitt 5.5.1 bör detta inte bli särskilt betungande för parterna. Förslaget bör kunna medföra en marginell minskning av anslaget för rättsliga biträden.

Sammanfattningsvis bedömer regeringen, i likhet med promemorian, att förslagen sammantaget inte medför ökade kostnader för Sveriges Domstolar eller ökade kostnader för det allmänna i övrigt. Förslagen kan antas leda till en marginell minskning av anslaget för rättsliga biträden med en motsvarande ökning av kostnaderna för enskilda. Förslagen i dess helhet bedöms dock vara till fördel för enskilda eftersom flertalet av de åtgärder som föreslås kan antas leda till att förfarandet för prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål blir mer effektivt och ändamålsenligt.

Förslagen bedöms inte medföra några konsekvenser för jämställdheten eller miljön eller få några andra konsekvenser som bör redovisas.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap.

31 § Beslut av arrendenämnden i *ärenden enligt 9–11 kap.* får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden *finns*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av arrendenämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

Ändringen innebär att det införs en möjlighet att överklaga arrendenämndens beslut i frågor om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende. Som en

följd tas det andra stycket om förbud mot överklagande bort. Bestämmelsen innebär att samtliga beslut av arrendenämnden enligt 9–11 kap. kan överklagas. Bestämmelser om överklagande av processuella beslut finns i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (se 23 § i den lagen).

Övriga ändringar är språkliga och redaktionella.

12 kap.

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

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppskov med avflyttningen när hyresavtalet har upphört att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Ändringen i *andra stycket* innebär inte någon ändring i sak utan är ett förtydligande av att de av hyresnämnden fastställda hyresvillkoren ska gälla så länge som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten. Om uppskov har medgetts med avflyttning gäller alltså villkoren, t.ex. i fråga om hyresbetalning, under hela uppskovstiden. Det påverkas inte av att hyresgästen väljer att flytta innan denna tid har löpt ut. Detta innebär inte någon ändring av hyresgästens möjlighet att göra en uppsägning.

Övriga ändringar är språkliga.

70 § Beslut av hyresnämnden i *följande* frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

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

2. *upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,*

3. *ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,*

4. *ersättning enligt 24 a §,*

5. *överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,*

6. *godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,*

7. *förlängning av hyresavtal enligt 49 §,*

8. *uppskov med avflyttning enligt 52 §,*

9. *ändring av hyresvillkor enligt 54 §,*

10. *återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 e §,*

11. *utdömmande av vite enligt 62 §, och*

12. *föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.*

Beslut av hyresnämnden i *följande* frågor får inte överklagas:

1. *lägenhetsbyte enligt 35 §,*

2. *upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och*

3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får dock tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

Ändringarna i *första stycket* innebär att det införs en möjlighet att överklaga hyresnämndens beslut i frågor om godkännande av förbehåll vid blockuthyrning och frågor om godkännande av avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet eller en lokal (se 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a § och 56 §). Bestämmelsen i *andra stycket* om förbud att överklaga hyresnämndens beslut i dessa frågor tas därför bort.

I *tredje stycket*, som är nytt, införs en möjlighet för hyresnämnden att tillåta att ett beslut i frågor om lägenhetsbyte eller andrahandsupplåtelse överklagas till hovrätten. Av 71 § följer att Svea hovrätt är behörig att pröva överklaganden av hyresnämndens beslut. Ett tillstånd till överklagande kan ges om nämnden anser att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten. Ändringen innebär att förbudet att överklaga hyresnämndens beslut i frågor om lägenhetsbyte och andrahandsupplåtelse förses med en s.k. ventil.

Övriga ändringar är språkliga och redaktionella.

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

16 § Beslut av arrendenämnden i *ärenden enligt denna lag* får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden *finns*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av arrendenämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

Ändringen innebär att det införs en möjlighet att överklaga arrendenämndens beslut i frågor om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor vid fiskearrende (se 3–6 §§). Som en följd tas det andra stycket om förbud mot överklagande bort. Bestämmelsen innebär att samtliga beslut av arrendenämnden enligt lagen kan överklagas. Bestämmelser om överklagande av processuella beslut finns i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (se 23 § i den lagen).

Övriga ändringar är språkliga och redaktionella.

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

2 § Arrendenämnden *ska bestå* av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte *något* annat följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna ska den ena ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden, *såsom ägare av en jordbruksfastighet eller på liknande sätt*.

Den andra ska vara jordbruksarrendator eller, när ärendet gäller bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. förberedande åtgärder,
2. prövning av en fråga om avvísning av en ansökan eller avskrivning av ett ärende,
3. handläggning av ett överklagande,
4. medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro,
5. prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller, och
6. prövning av en fråga som avgörs genom skiljedom, om parterna begär det.

En förberedande åtgärd som kan utföras av ordföranden enligt andra stycket, och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden, får utföras av någon annan som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid en hyresnämnd, en allmän domstol eller en allmän förvaltningsdomstol. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

En ledamot i nämnden ska vara svensk medborgare och får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om arrendenämndens sammansättning och de kvalifikationskrav som gäller för ledamöterna i arrendenämnden. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.1.

Genom ändringarna i *andra stycket 5* utvidgas möjligheterna för en arrendenämnd att bestå av enbart ordföranden vid prövningen av en fråga som inte avgörs genom skiljedom. Vid prövningen av en sådan fråga kan nämnden bestå av ordföranden ensam, om det med hänsyn till vad ärendet gäller är tillräckligt. Det är nämnden som avgör om det är tillräckligt att ordföranden ensam, dvs. utan s.k. intresseledamöter, prövar en viss fråga. Det krävs alltså inte längre att parterna samtycker till att frågan prövas av ordföranden eller att frågan är enkel. Trots att det är nämnden som förfogar över frågan kan parternas uppfattning ändå vara av betydelse.

Bestämmelsen är tillämplig såväl i ärenden där sammanträde hålls som i ärenden som ska avgöras på handlingarna. Genom hänvisningen i 5 § tredje stycket är bestämmelsen tillämplig även i hyresnämnden.

Om intresseledamöternas sakkunskaper och erfarenheter behövs vid prövningen av ett enskilt ärende ska de ingå i nämnden. Så är exempelvis oftast fallet i ärenden som kräver skälighetsavvägningar. Exempel på ärenden som det ofta kan vara tillräckligt att ordföranden prövar ensam är förlängningstvister som gäller obetald hyra där bedömningen består i en prognos för framtiden om hyresgästens förmåga att betala hyra eller frågor om tillstånd till förbättrings- eller ändringsarbeten där utgången framstår som helt klar.

Övriga ändringar är språkliga.

5 § Hyresnämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna ska den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter. Den andra ska vara väl förtrogen med bostadshyres-

gästers förhållanden eller, när ärendet rör *en annan lägenhet än en bostadslägenhet*, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) *ska det som sägs om hyresfastigheter och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastigheter och bostadsrättshavares förhållanden.*

Hyresnämnden får anlita en expert att biträda nämnden, om det behövs med hänsyn till ärendets beskaffenhet eller om det finns något annat särskilt skäl för det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena *tillämpas också i fråga om hyresnämnden.*

Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet även pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken, om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

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

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens sammansättning och de kvalifikationskrav som gäller för ledamöterna i hyresnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.1 och 5.3.2.

Tredje stycket innehåller sedan tidigare en hänvisning till bestämmelsen i 2 § andra stycket som anger i vilka fall nämnden kan bestå av ordföranden ensam. Ändringarna i 2 § andra stycket innebär att hyresnämnden i fler fall kommer att kunna bestå av enbart ordföranden vid prövningen av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, se kommentaren till 2 §.

I *fjärde stycket* införs en bestämmelse som möjliggör delegering av uppgiften att pröva vissa ärenden i sak. Denna möjlighet är begränsad till ärenden om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet eller en lokal. Till skillnad från vad som gäller vid delegering av förberedande åtgärder kan uppgiften att pröva ärenden i sak endast delegeras till en anställd i hyresnämnden. I övrigt är förutsättningarna för delegering desamma som när det gäller förberedande åtgärder. Regeringen kan meddela närmare föreskrifter om delegering.

Femte och sjätte styckena är nya och motsvarar det som gäller enligt de hittillsvarande fjärde och femte styckena.

Övriga ändringar är språkliga.

19 § Den som efter förordnande av *nämnden* har besiktigt *en fastighet* eller verkställt *en annan utredning* har rätt till skäligen ersättning av allmänna medel. *Ersättningen fastställs av nämnden.*

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om ersättning. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.1.

Bestämmelsen i hittillsvarande *andra stycket* om ersättning till den som inställt sig i nämnden för att höras i ett ärende flyttas till en ny paragraf, 19 b §.

Övriga ändringar är språkliga.

19 b § *En person som hörs i nämnden och som inte är part har rätt till ersättning för att inställa sig.*

Om förhöret har begärts av en part tillämpas 36 kap. 24 § rättegångsbalken i fråga om vem som ska betala ersättningen och om hur ersättningens storlek bestäms.

Om förhöret inte har begärts av en part ska ersättningen betalas av allmänna medel. Ersättningen fastställs av nämnden. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om ersättning.

I fråga om förskott på ersättning tillämpas 36 kap. 25 § rättegångsbalken.

Paragrafen, som är ny och som delvis motsvarar 19 § andra stycket, innehåller bestämmelser om ersättning till personer som hörs i nämnden. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.1.

Av *första stycket* framgår att den som hörs i nämnden, exempelvis ett vittne eller en sakkunnig, alltid har rätt till ersättning för sina kostnader för att inställa sig. En part som hörs i nämnden har dock inte rätt till ersättning för sina kostnader med anledning av inställelsen.

Av *andra stycket* framgår att rättegångsbalkens bestämmelser om ersättning till ett vittne som har åberopats av en part tillämpas om förhöret i nämnden har begärts av någon av parterna. Dessa bestämmelser tillämpas för att bestämma vem som ska betala ersättningen och för att bestämma ersättningens storlek. Det innebär att ersättningen som huvudregel ska betalas av den part som har begärt förhöret. Om det är skäligt med hänsyn till partens ekonomiska förhållanden får dock nämnden besluta att ersättningen ska betalas av allmänna medel. Ersättning som ska betalas av en part ska avse nödvändiga kostnader för resa, uppehälle och tidspillan. Det är i dessa fall nämnden som fastställer ersättningen till ett skäligt belopp.

I *tredje stycket* regleras den situationen då förhöret inte har begärts av någon av parterna. I de sällsynta undantagsfall när nämnden självmant hör någon, som inte är part, ska ersättningen betalas av allmänna medel. Närmare bestämmelser om sådan ersättning finns i förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m.

Av *fjärde stycket* framgår att rättegångsbalkens bestämmelser om förskott är tillämpliga även i fråga om förskott till den som hörs i nämnden. Det innebär att den som hörs i nämnden har rätt att få förskott på ersättning för kostnader avseende resa och uppehälle. Förskott ska betalas av den som har att betala ersättningen. Om förskottet ska betalas av allmänna medel är det nämnden som bestämmer dess storlek. Storleken av ett förskott som ska betalas av en part är i första hand en fråga mellan parten och den som ska höras. Om de inte kommer överens kan nämnden behöva fastställa förskottets storlek. Närmare bestämmelser om förskott finns i förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m. och i

kungörelsen om utbetalning av vissa ersättningar i mål eller ärende vid domstol, m.m.

Kostnader för förfarandet i nämnden

19 c § *Vardera parten ska svara för sina kostnader i nämnden.*

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om parternas ansvar för kostnader för förfarandet. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.2.

I *första stycket* regleras att vardera parten, liksom hittills, ska svara för sina kostnader i nämnden. Det innebär ingen ändring av vad som hittills har gällt. I *andra stycket* görs ett undantag för de fall en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Undantaget innebär att nämnden kan besluta att en part som genom vårdslös eller försumlig processföring vållat motparten kostnader ska ersätta dessa kostnader.

29 a § *I fråga om dokumentation av berättelser som lämnas i bevissyfte tillämpas 6 kap. 6 § rättegångsbalken. Det som sägs där om tingsrätt gäller nämnd.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om dokumentation av berättelser som lämnas i nämnden i bevissyfte. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Av paragrafen framgår att rättegångsbalkens bestämmelser om dokumentation av berättelser som lämnas i bevissyfte är tillämpliga i nämnden. Det innebär att nämnden som huvudregel ska dokumentera ett förhör som hålls i bevissyfte genom en ljud- och bildupptagning. En ljud- och bildupptagning behöver dock inte ske om det finns särskilda skäl mot det. I fråga om vad som kan utgöra särskilda skäl, se prop. 2004/05:131 s. 228 och 229.

Hänvisningen till rättegångsbalkens bestämmelser innebär även att om förhöret i nämnden inte dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning ska det i stället dokumenteras genom en ljudupptagning eller, i den omfattning berättelsen kan antas vara av betydelse i målet, skrivas ned. Detta motsvarar i sak vad som hittills gällt enligt 10 § förordningen om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

9.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

11 kap.

3 § Beslut av hyresnämnden i *följande* frågor får överklagas till Svea hovrätt:

- 1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,*
- 2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,*
- 3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,*

4. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och

5. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

Det nya tredje stycket motsvarar delvis hittillsvarande andra stycket med den ändringen att det, när det gäller frågor om upplåtelse av lägenhet i andra hand, införs en möjlighet för hyresnämnden att tillåta att ett beslut överklagas till hovrätten. Ett sådant tillstånd kan ges om nämnden anser att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten. Ändringen innebär att förbudet att överklaga hyresnämndens beslut i frågor om upplåtelse av lägenhet i andra hand förses med en s.k. ventil.

Övriga ändringar är språkliga och redaktionella.

9.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

6 § *Till en muntlig förhandling eller en förrättning för syn på stället ska parterna kallas. En part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite.*

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

I kallelsen ska det anges vad följden kan bli om parten uteblir eller inställer sig endast genom ombud.

Paragrafen innehåller bestämmelser om kallelser och om följderna av att en part uteblir från en muntlig förhandling eller en förrättning för syn på stället. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.2.

Bestämmelsen i första stycket om att en part får föreläggas att inställa sig vid påföljd att hans utevaro inte utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande flyttas till andra stycket.

I andra stycket, som är nytt, regleras följderna av att en part uteblir från en muntlig förhandling eller en förrättning för syn på stället. Liksom hittills hindrar partens utevaro, dvs. underlåtenhet att komma ens genom ombud, inte att hovrätten handlägger och avgör målet. Om det är klaganden som uteblir kan hovrätten i stället skriva av målet från vidare handläggning. Möjligheten att skriva av målet gäller även om klaganden har förelagts att infinna sig personligen men han eller hon inställer sig endast genom ombud.

Avskrivningsmöjligheten är fakultativ, vilket innebär att hovrätten i det enskilda fallet ska göra en bedömning av om det är lämpligt att målet skrivs av. Vid denna bedömning kan det ha betydelse vad målet rör. Ett exempel på när det, trots klagandens utevaro, kan vara olämpligt att skriva av målet är om hovrätten uppmärksammar något i hyresnämndens beslut som uppenbarligen har blivit fel till klagandens nackdel. Om klaganden uttryckligen meddelat hovrätten att han eller hon vill att målet avgörs trots att endast ombudet är närvarande kan det, i stället för att skriva av målet, vara lämpligare att pröva målet i sak.

Tredje stycket, som är nytt, innebär att hovrätten i kallelsen till förhandlingen eller förrättningen för syn på stället ska informera en part om vad följderna kan bli om han eller hon uteblir eller inställer sig endast genom ombud.

6 a § *Om ett mål skrivits av enligt 6 § andra stycket, ska hovrätten på ansökan av klaganden återuppta målet om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller för att inte inställa sig personligen, och han eller hon inte har kunnat anmäla det i tid.*

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

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om återupptagande av mål. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.2.

I *första stycket* anges under vilka förutsättningar hovrätten ska återuppta handläggningen av ett mål som skrivits av på grund av att klaganden uteblivit från en muntlig förhandling eller en förrättning för syn på stället eller på grund av att klaganden, som kallats att inställa sig personligen till en sådan förhandling eller förrättning, endast inställt sig genom ombud. Skyldigheten att återuppta målet gäller om klaganden hade laga förfall för sin utevaro eller för att inte inställa sig personligen som han eller hon inte kunde anmäla till hovrätten i tid (jfr 50 kap. 22 § rättegångsbalken). Med laga förfall avses detsamma som i 32 kap. 8 § rättegångsbalken, t.ex. sjukdom. För att hovrätten ska återuppta målet krävs även att klaganden har ansökt om det.

Av *andra stycket* framgår att en ansökan om återupptagande ska göras skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades. Om en klagande som fått målet återupptaget uteblir eller inte följer ett föreläggande att infinna sig personligen, har han eller hon inte rätt att få målet återupptaget på nytt, alltså inte ens vid laga förfall.

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

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om omförhör. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Om ett förhör i hyresnämnden är dokumenterat genom en ljud- och bildupptagning får hovrätten ta upp beviset på nytt endast om ytterligare frågor behöver ställas till den som hörts (jfr 35 kap. 13 § andra stycket

rättegångsbalken). Bestämmelsen gäller all slags muntlig bevisning, dvs. även förhör med en part. Ett exempel på en situation då ytterligare frågor kan behöva ställas är om en part i hovrätten åberopar nya omständigheter som gör att någon av parterna vill föra bevisning om dessa omständigheter genom ett nytt förhör med någon som redan hörts vid nämnden. Ett omförhör kan även vara nödvändigt om en part i hovrätten åberopar ny bevisning eller om det i något avseende är oklart vad den hörde menat (jfr prop. 2004/05:131 s. 234).

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

Paragrafen reglerar under vilka förutsättningar hovrätten får ändra hyresnämndens beslut i sådana fall där avgörandet är beroende av tilltron till viss bevisning. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Ändringen i paragrafen innebär att hovrättens möjligheter att frångå hyresnämndens tilltrosbedömning utökas till att omfatta också sådana fall där den muntliga bevisningen läggs fram i hovrätten genom en ljud- och bildupptagning av förhöret i nämnden.

Övriga ändringar är språkliga.

9.6 Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

43 kap.

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

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om sekretess för uppgift i bilden som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Ändringarna i *första stycket* är en följd av att hyres- och arrendenämnderna som huvudregel ska dokumentera ett förhör som hålls i bevissyfte genom en ljud- och bildupptagning. Bestämmelsen utvidgas till att omfatta även förhör i en hyres- och arrendenämnd som har dokumenterats genom en sådan upptagning. Bestämmelsen är utformad med ett omvänt skaderekvisit. Det innebär att uppgiften i en bild som ingår i en ljud- och bildupptagning av ett förhör inte får lämnas ut, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den hörde lider men (se prop. 2004/05:131 s. 287).

Sammanfattning av betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)

Uppdraget

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

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

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

Hyres- och arrendenämndernas uppgifter

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Nämndernas verksamhet regleras i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. En hyresnämnd prövar vissa hyres- och bostadsrättstvister samt medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. En arrendenämnd prövar vissa arrendetvister och medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. Nämnderna lämnar också allmän information om hyres- och arrendelagstiftningen.

Organisationsfrågan

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

Våra överväganden har resulterat i ett förslag om att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättande av s.k. särskilda domstolar inom vissa tingsrätter. Vi föreslår att de nya domstolarna ska benämnas hyres- och arrendedomstolar och

lokaliseras till de orter där hyres- och arrendenämnderna för närvarande finns, dvs. Stockholm (Nacka), Västerås, Linköping, Jönköping, Malmö, Göteborg, Sundsvall och Umeå. Nedan redogör vi i korthet för våra överväganden i organisationsfrågan.

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

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

Vår bedömning är vidare att en överföring av hyres- och arrendenämndernas verksamhet till allmän domstol skulle leda till en mer flexibel och mindre sårbar organisation, såväl i administrativt hänseende som beträffande handläggningen av mål och ärenden. Organisationsformen skulle också kunna skapa förutsättningar för att ytterligare effektivisera verksamheten. Vidare bedömer vi att det skulle skapas bättre möjligheter att utveckla verksamheten om man integrerar nämnderna i domstol.

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

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

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

Utgångspunkten är naturligtvis att de nuvarande nämndärendena i en ny organisation ska handläggas minst lika snabbt och enkelt som i dag.

Det enda inslag som enligt vår bedömning inte är möjligt att föra över är nämndernas uppgift att vara skiljenämnd. Våra undersökningar har visat att det mycket sällan förekommer att nämnderna är skiljenämnd. De fall som aktualiseras rör vanligen sådana tvister där tingsrätt annars skulle ha prövat tvisten. Många arrendeavtal innehåller dock en skiljeklausul som pekar ut arrendenämnden som skiljenämnd huvudsakligen av det skälet att parterna önskar att intresseledamöter deltar vid avgörandet. Vi föreslår att det genom en ändring av kompetensfördelningen och nya sammansättningsregler under vissa förutsättningar ska vara möjligt att låta särskilda ledamöter delta vid prövningen även av dessa tvister. Ett avskaffande av möjligheten att anlita hyres- eller arrendenämnden som skiljenämnd skulle därmed inte innebära sådana nackdelar för intressenterna att man av detta skäl bör undvika domstolsalternativet.

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

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

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

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

Kompetensfördelningsfrågan

Enligt vårt förslag ska samtliga tvister som hyres- och arrendenämnderna handlägger i fortsättningen prövas av de särskilda hyres- och arrendedomstolarna. De särskilda domstolarna ska också handlägga de judiciella frågorna enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) och från mark- och miljödomstol överta prövningen av en fråga om klander av förvaltarens redovisning enligt samma lag. Bland hyresnämndens uppgifter ingår att utöva tillsyn över en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Med tanke på att det inte passar särskilt väl för

domstolsverksamheten att utöva tillsyn föreslår vi att denna uppgift framöver i stället bör ankomma på länsstyrelsen.

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

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

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

Ett moderniserat förfarande

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

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

I den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar tas processuella särregler in. För de mål som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga är huvudregeln att sammansättningsreglerna för tvistemål ska tillämpas. Vi föreslår dock beträffande målen en viss begränsad möjlighet att låta

särskilda ledamöter ingå i rätten, framför allt när målets art kräver en sådan medverkan.

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

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

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

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

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

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

Konsekvenser av förslagen

Vårt förslag innebär att en del domstolar kommer att få en ökad mål- och ärendetillströmning medan målunderlaget kommer att minska vid andra domstolar. Genom en omfördelning av resurser inom budgetanslaget för

Sveriges Domstolar bör de domstolar som får en ökad måltillströmning också tilldelas ytterligare resurser på bekostnad av övriga domstolar.

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

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

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

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

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

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

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

Hyres- och arrendeöverdomstol är Svea hovrätt.

Hyres- och arrendedomstolens uppgifter

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

Ett mål eller ärende vid en hyres- och arrendedomstol inleds

1. genom en ansökan om stämning, en annan ansökan eller en anmälan till hyres- och arrendedomstolen, eller

2. genom att en länsstyrelses beslut överklagas till hyres- och arrendedomstolen.

3 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som *mål*

1. tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning till omedelbart upphörande eller annars i förtid på grund av att nyttjanderätten är förverkad enligt 8 kap. 23 § jordabalken, 12 kap. 42 § jordabalken eller 7 kap. 18 § bostadsrättslagen (1991:614),

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. tvist enligt 10 kap. 7 § jordabalken,

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

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

17. tvist vid ogiltiga eller konkurrerande upplåtelser m.m. enligt 4 kap. 7, 8 och 10 §§ bostadsrättslagen, dock inte beträffande hyresvillkoren enligt 4 kap. 7 § första stycket eller 8 § sista stycket bostadsrättslagen,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 § Hyres- och arrendedomstolen handlägger som ärende om hyra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. medling i en hyres-, arrende- eller bostadsrättstvist,

2. tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen (1978:304),

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

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

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

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

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

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

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

2 kap. Domstolarna och deras sammansättning

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

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

I Hyres- och arrendeöverdomstolen ska det också finnas tekniska råd. I fråga om kvalifikationskrav för tekniska råd, möjligheten för Hyres- och arrendeöverdomstolen att låta en ledamot verkställa en undersökning på

platsen och i fråga om den utredning som en ledamot verkställt tillämpas 2 kap. 2 § och 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

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

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

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

Hyres- och arrendedomstolens sammansättning

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

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

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

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

Hyres- och arrendedomstolen kan bestå av en lagfaren domare vid

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

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

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

Bestämmelserna i 4 § första stycket ska inte heller tillämpas i andra ärenden, om de särskilda ledamöter som ska delta enligt dessa

bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena ska hyres- och arrendedomstolen i stället bestå av en lagfaren domare. Om det finns särskilda skäl med hänsyn till ärendets art ska hyres- och arrendedomstolen dock bestå av tre lagfarna domare.

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

Om ärendet rör arrende ska den ene av de särskilda ledamöterna såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Om ärendet rör hyra ska den ene av de särskilda ledamöterna vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden om bostadsrätt ska vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyres- och arrendeöverdomstolens sammansättning

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

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

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

Omröstning

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

3 kap. Handläggningen av mål och ärenden

Allmänna bestämmelser

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

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

Särskilda bestämmelser*Inledande av mål och ärende*

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

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

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

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

Sammanträde

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

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

Sammanträde behöver inte heller i annat fall hållas, om

1. ärendet inte ska prövas i sak och medling inte heller ska ske,
2. part inte begär sammanträde och något sammanträde inte behövs, eller
3. ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

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

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

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

ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

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

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

Förlikning och medling i ärenden

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

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

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

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

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

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

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

13 § Ett medlingssammanträde är inte offentligt.

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

Om bevisning

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

I ett ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken ska hyres- och arrendedomstolen inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande ska också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 §

andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ett ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får hyres- och arrendedomstolen, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena ska inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten ligger.

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

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

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

Beslut

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

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

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

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

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

ska ställa säkerhet för skadestånd som värden kan bli skyldig att betala om beslutet ändras. Bilaga 2

Rättegångskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Övriga bestämmelser

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

Tvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

24 § Om hyres- och arrendedomstolen samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får i de ärenden som enligt 7 § andra stycket avgörs utan sammanträde

kungörelsedelgivning enligt 49 § första och andra styckena delgivningslagen (2010:1932) användas.

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

26 § Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyres- och arrendedomstolen i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken inte pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om inte förhandling som ska påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Har förhandling inte ägt rum, får yrkande ändå tas upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

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

4 kap. Överklagande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4.6.4¹

<i>Nuvarande lydelse</i>	<i>Föreslagen lydelse</i>
Justitieutskottet <i>skall</i> bereda ärenden om	Justitieutskottet <i>ska</i> bereda ärenden om
1. domstolarna,	2. åklagarväsendet,
2. <i>arrendenämnderna och hyresnämnderna,</i>	3. polisväsendet,
3. åklagarväsendet,	4. rättsmedicinen,
4. polisväsendet,	5. kriminalvården samt
5. rättsmedicinen,	6. brottsbalken, rättegångsbalken
6. kriminalvården samt	och lagar som ersätter eller har nära
7. brottsbalken, rättegångsbalken	samband med föreskrifter i dessa
och lagar som ersätter eller har nära	balkar.
samband med föreskrifter i dessa	
balkar.	

Ärenden om anslag inom utgiftsområde 4 Rättsväsendet bereds av justitieutskottet.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***1 kap.**3 e §²

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

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

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

10 kap.10 §³

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

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

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

² Senaste lydelse 2009:774.

³ Senaste lydelse 2010:980.

33 kap.7 §⁴

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

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

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

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

36 kap.5 §⁵

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

Advokater, läkare, tandläkare, barnmorskor, sjuksköterskor, psykologer, psykoterapeuter, familjerådgivare enligt socialtjänstlagen (2001:453) och deras biträden samt auktoriserade patentombud och deras biträden såvitt avser patenträttsliga angelägenheter enligt 2 § 1 lagen (2010:1052) om auktorisation av patentombud, får höras som vittnen om något som i denna deras yrkesutövning anförtrots dem eller som de i samband därmed har erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Medlare enligt denna balk, *lagen*

Advokater, läkare, tandläkare, barnmorskor, sjuksköterskor, psykologer, psykoterapeuter, familjerådgivare enligt socialtjänstlagen (2001:453) och deras biträden samt auktoriserade patentombud och deras biträden såvitt avser patenträttsliga angelägenheter enligt 2 § 1 lagen (2010:1052) om auktorisation av patentombud, får höras som vittnen om något som i denna deras yrkesutövning anförtrots dem eller som de i samband därmed har erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den

⁴ Senaste lydelse 2010:1936.

⁵ Senaste lydelse 2011:861.

(1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder eller lagen (2011:860) om medling i vissa privaträttsliga tvister och deras biträden, får höras som vittnen om vad som anförtrots dem vid medlingen eller som de i samband därmed erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Den som till följd av 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen inte får lämna uppgifter som avses där får höras som vittne om dem endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån sekretessen gäller samtycker till det.

till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Medlaren enligt denna balk, lagen (2011:860) om medling i vissa privaträttsliga tvister eller lagen (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar och deras biträden, får höras som vittnen om vad som anförtrots dem vid medlingen eller som de i samband därmed erfarit, endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån tystnadsplikten gäller samtycker till det. Den som till följd av 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen inte får lämna uppgifter som avses där får höras som vittne om dem endast om det är medgivet i lag eller den till vars förmån sekretessen gäller samtycker till det.

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

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

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 8 kap. 30–31 d §§ och 12 kap. 69–73 §§ ska upphöra att gälla,
dels att i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2, 3, 7, 10, 12, 12 b, 17–18, 21, 21 a och 31 §§, 10 kap. 2–4 och 7 §§ samt 11 kap. 2, 5 a–6 b §§ ordet ”arrendenämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form,
dels att i 12 kap. 1, 11, 16, 18 a, 18 b, 18 d, 18 e, 18 h, 23, 34–38, 40, 42, 45 a, 49, 51, 53–55, 55 e, 56, 57 a, 58, 58 a, 59, 62 och 64 §§ ordet ”hyresnämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form,
dels att i 9 kap. 17 a och 18 §§, 11 kap. 6 a § samt 12 kap. 58, 62 och 64 §§ ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,
dels att 8 kap. 12 a, 28 och 29 §§, 9 kap. 24 a och 31 b §§, 12 kap. 21, 24 a, 44, 50, 55 d, 66 och 68 §§ samt rubriken närmast före 8 kap. 29 § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***8 kap.**12 a §⁶

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

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

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

När arrendatorn vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt första stycket, *skall* han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som

När arrendatorn vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt första stycket, *ska* han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller

länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

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

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

borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

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

28 §⁷

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet *skall* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *skall* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet *utse arrendenämnden till skiljenämnd eller* bestämma viss tid för meddelande av skiljedom.

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet bestämma viss tid för meddelande av skiljedom.

⁷ Senaste lydelse 1999:119.

29 §⁹

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

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

9 kap.24 a §¹⁰

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

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

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

31 b §¹¹

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

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

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

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

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av *hyres- och arrendedomstolen* godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet inte längre kan överklagas, om

⁸ Senaste lydelse 2010:993.

⁹ Senaste lydelse 1974:820.

¹⁰ Senaste lydelse 2011:893.

¹¹ Senaste lydelse 2005:1058.

förfarandet i *arrendenämnden* inletts före treårsfristens utgång.

förfarandet i *hyres- och arrendedomstolen* inletts före treårsfristens utgång.

Bilaga 2

12 kap.

21 §¹²

Anser hyresgästen att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som *skall* utgå i pengar men som *ej* är till beloppet bestämd i avtalet.

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

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

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

Anser hyresgästen att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som *ska* utgå i pengar men som *inte* är till beloppet bestämd i avtalet.

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

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

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

¹² Senaste lydelse 1996:246.

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.

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

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

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

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

44 §¹⁴

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

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

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

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

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. Vad som sagts nu *skall* 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 d § tredje stycket. Vad som sagts nu *ska* gälla till dess att en månad förflutit från det att *hyres- och arrendedomstolens eller Hyres- och arrendeöverdomstolens* beslut har vunnit laga kraft.

¹³ Senaste lydelse 2009:180.

¹⁴ Senaste lydelse 2006:928.

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 oföretsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

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

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

50 §¹⁵

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

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

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten *skall* de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

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

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten *ska* de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

55 d §¹⁶

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till *hyresnämnden*, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till *hyres- och arrendedomstolen*, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får

¹⁵ Senaste lydelse 2002:29.

¹⁶ Senaste lydelse 2006:408.

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

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

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

dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till *hyres- och arrendedomstolen*, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till *hyres- och arrendedomstolen*. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

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

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

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.

om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp *ska* hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut 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 *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen.

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

66 §¹⁷

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *skall* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning

¹⁷ Senaste lydelse 2006:408.

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

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

68 §

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden
dels att 16 och 16 a §§ ska upphöra att gälla,
dels att i 1 och 3–6 §§ ordet ”arrendenämnden” ska bytas ut mot ”hyres-
och arrendedomstolen”,
dels att 15 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §¹⁸

Om arrendenämnd finnas bestämmelser i 8 kap. jordabalken och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

¹⁸ Senaste lydelse 1973:193.

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

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

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

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)
dels att 35 § ska upphöra att gälla,
dels att i 2–5 och 7 §§ ordet ”hyresnämnden” ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen”,
dels att i 4 § ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,
dels att 8, 10–18, 21–25, 27, 29 och 31–34 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det närmast före 27 § ska införas en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

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

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

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

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

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

10 §

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

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

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

11 §

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

Förvaltaren får *ej* överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis *frånhandes* ägaren. Förvaltaren får

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

Förvaltaren får *inte* överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis *frånhandes* ägaren. Förvaltaren får

ej heller på fastighetsägarens vägnar ingå borgen eller växelförbindelse. Utan *hyresnämndens* tillstånd får förvaltaren *ej låta* inteckna fastigheten eller *taga* upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten. I övrigt får förvaltaren ingå avtal om kredit endast om avtalet *ej* står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen.

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

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

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

12 §

Fastighetsägaren får med *hyresnämndens* tillstånd *taga* upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och *låta företaga inskrivningsåtgärd* beträffande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren *låta företaga inskrivningsåtgärd* som avses i 20 och 21 kap. jordabalken.

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

Fastighetsägaren får med *hyres- och arrendedomstolens* 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 och 21 kap. jordabalken. *Innan domstolen beslutar i frågan ska förvaltaren och länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.*

Tillstånd enligt första stycket får lämnas endast om åtgärden *inte* 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

Kan medel till förvaltningen *inte* i tillräcklig mån erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, får *hyres- och arrendedomstolen*, i den mån det *är* skäligt med hänsyn till fastighetsägarens förhållanden och övriga omständigheter, på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att till förvaltaren *betala*

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

Överlåtelse av fastigheten medför *icke* befrielse från betalningsskyldighet som har ålagts dessförinnan.

vad som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §. Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i frågan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

Överlåtelse av fastigheten medför *inte* 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 hyres- och arrendedomstolen på begäran av förvaltaren eller fastighetsägaren besluta att betalningsskyldighet inte längre ska gälla. Innan hyres- och arrendedomstolen beslutar i frågan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

15 §

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

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

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

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

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

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

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

16 §

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

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

Hyres- och arrendedomstolen får, på begäran av förvaltaren, kalla fastighetsägaren att vid ett sammanträde inför domstolen under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid ska bestämmelserna i 36 kap. 6, 11, 14,

20 och 21 §§ rättegångsbalken tillämpas.

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

17 §

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

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

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

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

18 §¹⁹

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

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får *hyresnämnden*, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får *hyresnämnden* besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

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

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får *hyres- och arrendedomstolen*, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får *hyres- och arrendedomstolen* besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

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

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

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

21 §

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

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

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

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

22 §

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

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

Förvaltaren *ska* för varje kalenderår inom två månader från årets utgång lämna *en* skriftlig redovisning till *länsstyrelsen* för sin förvaltning.

Tillämpar fastighetsägaren brutet räkenskapsår, *ska* tiden för redovisningens avlämnande i stället räknas från räkenskapsårets utgång. När förvaltaren *lämnar* sitt uppdrag *ska* redovisning för den gångna delen av redovisningsperioden lämnas inom två månader från det uppdraget upphörde.

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

Avskrift av redovisningshandlingarna 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 underrättas härom.

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

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

23 §²⁰

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

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

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

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

24 §

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

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

²⁰ Senaste lydelse 2010:1000.

25 §²¹

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode, som bestäms av *hyresnämnden* för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte *hyresnämnden* föreskriver att det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode, som bestäms av *hyres- och arrendedomstolen* för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte *hyres- och arrendedomstolen* föreskriver att det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen.

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

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

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

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

Tillsyn

27 §

Tillsyn över tvångsförvaltning utövas av *hyresnämnden*.

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

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

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

Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får inte överklagas.

²¹ Senaste lydelse 2010:25.

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

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

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

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

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.*

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

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

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

Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages självmant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

När i denna lag talas om länsstyrelse avses den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde aktuell fastighet helt eller delvis ligger.

I fråga om förfarandet *vid hyresnämnden* i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i

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

34 §²²

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

Länsstyrelsen får överklaga hyres- och arrendedomstolens beslut om beslutet rör

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²² Senaste lydelse 1994:837.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

30 §

Fråga enligt denna lag prövas av *hyresnämnd*. *Fråga om 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* part i ärende enligt 22 §.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Bilaga 2

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

- dels* att 15 och 16 §§ ska upphöra att gälla,
- dels* att i 6–8, 10 och 12 §§ ordet ”hyresnämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form,
- dels* att i 10 § ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”,
- dels* att 14 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

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

dels att i 6–10 och 12 §§ ordet ”arrendenämnden” i olika böjningsformer ska bytas ut mot ”hyres- och arrendedomstolen” i motsvarande form, dels att i 10 § ordet ”nämnden” ska bytas ut mot ”domstolen”, dels att 14 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 kap.

1 §²³

Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

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

6 §

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

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

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

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer kortare tid för skiljemanna-åtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna bestämmer viss tid för meddelande av skiljedomen.

²³ Senaste lydelse 2003:31.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

39 §²⁴

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

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²⁴ Senaste lydelse 2004:738.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

8 §²⁵

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

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

För riksdagsledamöter, reserv- För riksdagsledamöter, reserv-
officerare samt nämndemän, jury- officerare samt nämndemän, jury-
män och andra liknande upp- män och andra liknande upp-
dragstagare i allmän domstol, dragstagare i allmän domstol,
allmän förvaltningsdomstol, allmän förvaltningsdomstol *eller*
hyresnämnd, skattenämnd *eller* skattenämnd anses bostaden som
arrendenämnd anses bostaden som tjänsteställe.
tjänsteställe.

Med bostad anses för riksdagsledamöter bostaden på hemorten.

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²⁵ Senaste lydelse 2006:992.

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

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

Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

36 kap.

3 §²⁶

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 5 maj 2014.

²⁶ Senaste lydelse 2011:864.

Följdändringar till författningsförslagen

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

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

Efter remiss har yttranden över betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) inkommit från Riksdagens ombudsmän, Svea hovrätt, Hovrätten för Nedre Norrland, Nacka tingsrätt, Stockholms tingsrätt, Västmanlands tingsrätt, Linköpings tingsrätt, Norrköpings tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Växjö tingsrätt, Malmö tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Sundsvalls tingsrätt, Östersunds tingsrätt, Umeå tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Domstolsverket, Domarnämnden, Ekonomistyrningsverket, Statskontoret, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Boverket, Konsumentverket, Stockholms stad, Malmö stad, Göteborgs stad, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Svensk Handel, Riksbyggen, HSB Riksförbund, Bostadsrätterna, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund, Bostadsarrendatorernas Riksorganisation, Statens fastighetsverk, Willands arrendatorförening och Villaägarnas Riksförbund.

Yttrande har även inkommit från Svenska kyrkan.

Stockholms Handelskammare, Jusek, Sveriges domareförbund, Fackförbundet ST, Egendomsnämndernas samarbetsorgan och Uppsala Akademiförvaltning har inte hörts av.

Sammanfattning av departementspromemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4)

Uppdraget

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

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

Bakgrund

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

Det finns i dag åtta hyres- och arrendenämnder, som samtliga är självständiga myndigheter. Nämnderna i Göteborg¹, Malmö och Stockholm har egna myndighetschefer. Däremot är nämnderna i Jönköping, Linköping, Sundsvall, Umeå och Västerås administrativt knutna till tingsrätten på respektive ort med lagmannen som chef.

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

En av regeringen tillsatt utredning, som antog namnet Utredningen om hyres- och arrendetvister, föreslog i betänkandet *Hyres- och arrendetvister i framtiden* (SOU 2012:82) bl.a. att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättandet av särskilda hyres- och arrendedomstolar vid vissa tingsrätter. Utifrån förslaget

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

till en ny organisation lämnade utredningen dessutom förslag till en utökad delegation och till en modernare förfarandereglering. Betänkandet har remitterats men inte lett till lagstiftning.

Åtgärder som förbättrar nämndernas verksamhet

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

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

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

En utökad delegation av arbetsuppgifter

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

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

När det gäller tingsnotarier och notariemeriterade beredningsjurister föreslår vi att det även ska vara möjligt att delegera dels handläggningen av ärenden som inte är tvistiga, dels prövningen av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller samt avgörandet sker utan deltagande av ytterligare ledamöter.

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

En mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål

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

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

Vi föreslår att även hyres- och arrendenämnderna ska tillämpa den genom reformen En modernare rättegång (EMR-reformen) införda bestämmelsen om dokumentation med ljud och bild av ett förhör. Nämnderna ska därmed som huvudregel dokumentera en berättelse som lämnas i bevissyfte genom en sådan upptagning. När det gäller iakttagelserna från en besiktning föreslår vi dock att nämnderna även i fortsättningen ska bestämma hur redovisningen lämpligen bör ske.

Genom EMR-reformen utvidgades också systemet med prövningstillstånd. Vi föreslår att det även när det gäller nämndernas beslut ska införas ett krav på prövningstillstånd för överprövning i hovrätten. I dag kan en del av nämndernas beslut inte överklagas. Vi föreslår att detta överklagandeförbud delvis ska tas bort. Det ska bli möjligt att överklaga beslut om dispenser enligt arrendelagstiftningen, om förbehåll vid blockuthyrning och om avstående från

besittningsskydd. När det gäller ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning föreslår vi att hyresnämnden i ärenden med särskilt prejudikatintresse ska kunna tillåta ett överklagande genom en s.k. ventil. Vi föreslår att Svea hovrätt ska få skriva av ett hyresmål om en klagande uteblir från en förhandling eller förrättning för syn på stället eller inställer sig endast genom ombud.

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

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

En samordnad upplysningsverksamhet

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

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

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

Enligt vår bedömning bör nämndernas webbplatser byggas ut och utgöra basen i upplysningen. Utgångspunkten bör vara att allmänheten ska hitta den efterfrågade informationen där. Nämnderna besparas på så sätt frågor och informationen uppfyller lättare kraven på att vara enhetlig, objektiv och på en generell nivå. Som ett komplement till webbplatserna kan allmänheten ställa frågor per telefon och e-post. Vi föreslår att telefonupplysningen ska vara

öppen tre timmar varje vardag och nås på ett för hela landet gemensamt telefonnummer. Allmänna frågor per e-post ska kunna skickas till en gemensam funktionsbrevlåda.

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

Ikraftträdande

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

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

Konsekvenser av förslagen

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

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

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 31 och 31 a §§ och 12 kap. 52 och 70 §§ jordabalken³⁹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

31 §⁴⁰

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

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

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

31 a §⁴¹

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

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

Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut.

³⁹ Balken omtryckt 1971:1209. 12 kap. omtryckt 1984:694.

⁴⁰ Senaste lydelse 2005:1058. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket tas bort.

⁴¹ Senaste lydelse 2005:1058. Ändringen innebär att andra stycket tas bort.

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

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

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

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

70 §⁴²

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

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

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

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

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

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

Bilaga 5

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

Nuvarande lydelse

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

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

Föreslagen lydelse

16 §⁴³

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

⁴³ Senaste lydelse 2005:1060. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket tas bort.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder⁴⁴

dels att 2, 3, 5, 6, 9, 13 a, 19, 21 och 29 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 19 b och 28 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §⁴⁵

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

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

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

1. företagande av förberedande åtgärd,

2. prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende,

3. handläggning av överklagande,

4. medling när sådan lämpligen kan

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

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

En förberedande åtgärd som kan företas av ordföranden enligt andra stycket och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas

1. företagande av *en* förberedande åtgärd,

2. prövning av *en* fråga om avvisning av *en* ansökan eller avskrivning av *ett* ärende,

3. handläggning av *ett* överklagande,

4. ske utan övriga ledamöters närvaro,

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

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

En förberedande åtgärd som kan företas av ordföranden enligt andra stycket och som inte är av sådant slag att den bör förbehållas

⁴⁴ Lagen omtryckt 1985:660.

⁴⁵ Senaste lydelse 2005:1061.

ordföranden får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid hyresnämnden eller vid en tingsrätt på samma ort som hyresnämnden. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

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

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

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

3 §⁴⁶

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

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

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

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

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, ska sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och

Innan *någon* annan ledamot än ordförande förordnas, ska *en* sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal,

⁴⁶ Senaste lydelse 2010:1402.

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

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

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

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

5 §⁴⁷

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

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

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

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

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

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena *ska också tillämpas* i fråga om hyresnämnd. *Det som i 2 § tredje stycket sägs om handläggningen av enkla ärenden av en annan anställd än ordföranden ska i stället gälla ärenden som avses i 12 kap. 45 a eller 56 § jordabalken.*

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

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

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

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

6 §⁴⁸

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴⁸ Senaste lydelse 2010:1402.

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

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

Sammanträde behöver inte heller i annat fall hållas, om

1. ärendet inte *skall* prövas i sak och medling inte heller *skall* ske, *eller*
2. ett sammanträde *på grund av någon särskild omständighet* inte behövs.

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

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

1. ärendet inte *ska* prövas i sak och medling inte heller *ska* ske,
2. ett sammanträde *inte behövs och inte heller begärs av någon av parterna, eller*
3. *ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet* inte behövs.

13 a §⁵⁰

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

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

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

Om hyresavtalet *upphör* att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, *ska* hyresnämnden då

⁴⁹ Senaste lydelse 2005:1061.

⁵⁰ Senaste lydelse 2002:31.

att hyresvärden *skall* ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

föreskriva att hyresvärden *ska* ställa säkerhet för skadestånd som han *eller hon* kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

19 §⁵¹

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

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

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

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

19 b §

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

21 §⁵²

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

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

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, ska det i beslutet anges vad parten ska iaktta. *Parten ska få en upplysning om att det krävs prövningstillstånd vid överklagande och om de grunder på vilka ett sådant tillstånd ska meddelas.*

⁵¹ Senaste lydelse 1974:824.

⁵² Senaste lydelse 2010:27.

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

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

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

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

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

28 a §

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

29 §⁵³

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

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

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

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

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

Bilaga 5

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

11 kap.

3 §⁵⁴

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

⁵⁴ Senaste lydelse 2003:31.

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §⁵⁵

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

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

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

6 §

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

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

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

6 a §

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

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

7 §

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

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

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

9 §

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

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

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

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

Bilaga 5

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

43 kap.

4 §

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

Förteckning över remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över departementspromemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4) inkommit från Riksdagens ombudsmän, Svea hovrätt, Hovrätten för Nedre Norrland, Nacka tingsrätt, Stockholms tingsrätt, Västmanlands tingsrätt, Linköpings tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Malmö tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Sundsvalls tingsrätt, Umeå tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Domstolsverket, Notarienämnden, Allmänna reklamationsnämnden, Ekonomistyrningsverket, Statskontoret, Boverket, Konsumentverket, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Svensk Handel, Riksbyggen, HSB Riksförbund, Bostadsrätterna, Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund, Statens fastighetsverk och Uppsala Akademiförvaltning.

Yttranden har även inkommit från Visita, ST inom Sveriges Domstolar, Jusek, Jordbruksförvaltarna, Svenska kyrkan och Arbetsplatsklubben ST vid Hyres- och arrendenämnden i Stockholm.

Villaägarnas Riksförbund har avstått från att yttra sig.

Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Jordägareförbund, Bostadsarrendatorernas Riksorganisation, Egendomsnämndernas samarbetsorgan, Willands arrendatorförening, Stockholms Handelskammare, Sveriges domareförbund, Saco-S och OFR/S har inte hörts av.