



SFS 2005:1061

Utkom från trycket
den 16 december 2005

Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder;

utfärdad den 8 december 2005.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder²

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

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

2 §³ Arrendenämnden består av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om annat inte följer av andra eller tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärendet rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Arrendenämnden kan bestå av ordföranden ensam vid

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

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

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

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

¹ Prop. 2005/06:10, bet. 2005/06:JuU4, rskr. 2005/06:55.

² Lagen omtryckt 1985:660.

³ Senaste lydelse 1991:637. Ändringen innebär bl.a. att sista stycket upphävs.

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

Till tjänstgöring i nämnden skall, med iakttagande av vad som sägs i 2 § första stycket, de ledamöter kallas som med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden bedöms lämpligast.

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

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

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

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

4. tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller

5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

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

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

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

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

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

8 §⁵ En tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 hänskjuts av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig. Nämnden får medge att en ansökan görs muntligen, om ansökan görs vid ett sammanträde inför nämnden och avser en fråga som har samband med det ärende som behandlas vid sammanträdet.

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

⁴ Senaste lydelse 1994:820.

⁵ Senaste lydelse 2000:594.

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

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

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

Återkallas ansökan, skall ärendet avskrivas.

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

9 §⁶ 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 tyfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan sammanträde, om det är uppenbart att sådant inte behövs.

Sammanträde behöver inte heller i annat fall hållas, om

1. ärendet inte skall prövas i sak och medling inte heller skall ske, eller
2. ett sammanträde på grund av någon särskild omständighet inte behövs.

10 §⁷ Uteblir sökanden från ett sammanträde, skall ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, skall dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

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

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

12 §⁸ Nämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

⁶ Senaste lydelse 1988:928.

⁷ Senaste lydelse 2002:95.

⁸ Senaste lydelse 2002:95. Ändringen innebär bl.a. att tredje stycket upphävs.

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

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

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

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

15 §⁹ Har parterna avtalat att en tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

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

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

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

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

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

16 §¹⁰ Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. En ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

⁹ Senaste lydelse 1991:620.

¹⁰ Senaste lydelse 1997:63.

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

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

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

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

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

16 a § Ansökan om förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall vara skriftlig. I ansökan skall anges registerbe-teckning för den eller de tillståndspliktiga fastigheter som berörs av förvärvet.

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

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

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

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

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

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

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

16 e §¹¹ Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. Ansökan skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess

¹¹ Senaste lydelse 2002:95.

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

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

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

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

17 §¹² Om det finns anledning, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. Nämnden får också inhämta annan nödvändig utredning.

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

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

21 §¹³ I nämndens beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, skall det i beslutet anges vad parten skall iakttas.

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

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

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

¹² Senaste lydelse 2002:31.

¹³ Senaste lydelse 1988:928.

22 §¹⁴ Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

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

23 §¹⁵ Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., och

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

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

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

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

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619).

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

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

¹⁴ Senaste lydelse 2002:95.

¹⁵ Senaste lydelse 2002:95.

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

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

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

27 §¹⁷ Vid nämnderna tillämpas bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

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

28 §¹⁸ Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare skall tillämpas på ledamöterna i nämnderna. Bestämmelserna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken skall tillämpas även på andra tjänstemän än ordförande när de utför åtgärder enligt 2 § tredje stycket denna lag.

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

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

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

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

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

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

¹⁶ Senaste lydelse 2000:594.

¹⁷ Senaste lydelse 2001:178.

¹⁸ Senaste lydelse 1991:637.

På regeringens vägnar

SFS 2005:1061

JENS ORBACK

Magnus Medin
(Justitiedepartementet)

