

**SFS 1984: 679**

Utkom från trycket  
den 10 juli 1984

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

utfärdad den 20 juni 1984.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs att 1, 4, 8, 9, 11, 11 a, 12 a, 13, 13 a, 15, 17, 19 a, 21 a, 22, 23, 23 a och 30 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>2</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

- 1 § Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att
1. medla i arrendetvist,
  2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21 eller 31 §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

<sup>1</sup> Prop. 1983/84: 136 och 137, LU 35, rskr 394.

<sup>2</sup> Lagen omtryckt 1980: 97.



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

4. vara skiljenämnd i arrendetvist.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

4 §<sup>3</sup> Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

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

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792),

7. pröva frågor enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980: 94),

9. pröva frågor enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1983: 439.



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

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

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

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

Har tvisten hänskjuts till nämnden enligt 11 kap. 6 a § eller 12 kap. 58 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket eller 12 kap. 57 § första stycket samma balk.

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

**11 §** Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten 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 eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

**11 a §** Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken inte pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Det samma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Har förhandling ej 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.

**12 a §** Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lägenheten eller om huruvida lägenhet som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken.



sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall nämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

**13 §** Rör ärende hos nämnd 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 nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

**13 a §** Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

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

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).

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

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från lantbruksnämnden om arrendeställets avkastningsförmåga. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

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

Begärs prövning av fråga som avses i 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

**19 a §** Nämnd får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret



är erforderligt för utredningen. Sådant förhör får dock ej hållas, om bevisningen finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1–18 och 20–22 §§, 37 kap. 1–3 och 5 §§ samt 40 kap. 1–10, 12–15 och 19 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

21 a § Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar nämnds yttrande enligt 12 a §.

Angår yttrandet lägenhets marknadshyra eller arrendeavgift, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar den hyra eller den arrendeavgift som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

22 §<sup>4</sup> Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

23 §<sup>5</sup> Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 14 § bostadsanvisningslagen samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1982:354.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1982:354.



svärshandlingen skall ges in till bostadsdomstolen inom tre veckor den dag beslutet meddelades.

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

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas genom besvär hos fastighetsdomstolen.

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § jordabalken och 17 § lagen om fiskearrenden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärsläggaren inkommit till arrendenämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagan inkommit till fastighetsdomstolen först därefter ej föranleda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5–12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § tredje stycket 1–3 får inte överklagas.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om arrendeavtal och hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har avtalet sagts upp dessförinnan tillämpas dock fortfarande 8, 12 a och 21 a §§ i deras äldre lydelse.

På regeringens vägnar

ANITA GRADIN

Lars K. Beckman  
(Justitiedepartementet)

