

SFS 1985: 660

Utkom från trycket
den 9 juli 1985

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

utfärdad den 27 juni 1985.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs att 1, 16 e, 17, 22 och 23 a §§ samt rubriken närmast före 16 e § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder² skall ha nedan angivna lydelse.

Lagen kommer därför att ha följande lydelse från och med den dag då denna lag träder i kraft.

Arrendenämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 §³ 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,

¹ Prop. 1983/84: 136, LU 1984/85: 35, rskr 309.

² Lagen omtryckt 1980: 97.

³ Senaste lydelse 1984: 679.



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

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

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

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen. *Lag (1985:660)*.

2 § Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra 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 ärende rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid företagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avisning av ansökan eller avskrivning av ärende kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som ej avgöres genom skiljedom.

Ledamot skall vara myndig svensk medborgare och får ej ha fyllt sjuttio år.

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

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

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 beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast. *Lag (1974:824)*.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

4 § 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. *Lag (1984: 679).*

5 § Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärende enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479) skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse 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.

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning. *Lag (1983: 439).*

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 beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 5 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast. *Lag (1974: 824).*



7 § Arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1–3 av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos skiljemän.

I tvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till nämnd för medling. *Lag (1981:785)*.

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.

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. *Lag (1984:679)*.

9 § När tvist hänskjutits 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 hänskjutits 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. *Lag (1984:679)*.

10 § Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, av-



skrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro. *Lag (1978:306)*.

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. *Lag (1984:679)*.

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. *Lag (1984:679)*.

12 § Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

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

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3. I annat fall avskrivs ärendet. *Lag (1978:306)*.

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.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, 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. *Lag (1984:679)*.



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. *Lag (1984:679).*

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. *Lag (1984:679).*

Ärende angående godkännande av förbehåll m. m.

14 § 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 skäl som åberopas till stöd för ansökningsfrågan.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig inför nämnd, om det ej kan anses obehövt. Skall part komma tillstådes, får nämnden förelägga vite. Utevaro från sammanträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

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). *Lag (1984:679).*

Ärende angående förhandlingsordning m. m.

15 a § Tvist som avses i 4 § första stycket 5 a hänskjutes till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motparten, får nämnden förelägga honom vid vite att



inställa sig inför nämnden. Uteblir han likväl, avgöres ärendet utan hinder av hans utevaror.

Fjärde stycket äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaror. *Lag (1978: 306)*.

Ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning

16 § Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Ansökan i fråga enligt bostadssaneringslagen skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaror från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

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

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977: 792) skall betalas av fastighetsägaren personligen. *Lag (1977: 794)*.

Ärende angående förvärvstillstånd m. m.

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

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej 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 betingar hyresnämndens behörighet.

Bestämmelserna i 8 § andra, tredje och femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf. *Lag (1975: 1133)*.

16 b § Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.



I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,
 2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
- får ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket eller 10 a § första stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. får inte utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp inte skall äga rum. *Lag (1983:439)*.

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

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i denna paragraf.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir motpart från förhandling, får ärendet likväl avgöras. *Lag (1975:1133)*.

Ärende angående bostadsanvisning m. m.

16 d § Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 8 skall vara skriftlig. Den skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs. *Lag (1980:97)*.

Ärende angående förvärv av arrendeställe samt ombildning till bostadsrätt m. m.⁴

16 e §⁵ 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 i 6 eller 7 § eller 12 § tredje stycket lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall vara skriftlig. Ansökningen skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare eller det berörda arrendestället och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

⁴ Senaste lydelse 1982: 354.

⁵ Senaste lydelse 1982: 354.



Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs. *Lag (1985:660)*.

Vissa bevismedel m. m.

16 f § Nämnd skall verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid skall nämnden såvitt möjligt se till att onödigt utredning ej förebringas. *Lag (1974:1090)*.

17 §⁶ 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. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. 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. *Lag (1985:660)*.

18 § Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.

19 § 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. *Lag (1974:824)*.



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. *Lag (1984:679)*.

Beslut m. m.

20 § Bestämmelserna i 16 kap. rättegångsbalken om omröstning äger motsvarande tillämpning på avgörande av nämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först. *Lag (1974:1090)*.

21 § I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket eller 12 kap. 58 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser 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 part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet. *Lag (1975:1133)*.

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. *Lag (1984:679)*.

22 §⁷ 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 5 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

⁷ Senaste lydelse 1984:679.



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. *Lag (1985: 660)*.

Besvär

23 § 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.

Besvärshandlingen skall ges in till bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Lag (1984: 679)*.

23 a §⁸ 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. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

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 besvärslaga 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 andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket 1–3 får inte överklagas. *Lag (1985:660)*.

23 b § Mot annat beslut av nämnd än som avses i 23 och 23 a §§ får talan föras endast i samband med sådan talan som avses i 23 § första stycket och 23 a § första stycket.

Undanröjes nämnds beslut om avskrivning eller avvisning, återupptages ärendet av nämnden. *Lag (1974:1090)*.

Vite m. m.

24 § Vite enligt denna lag får ej bestämmas till högre belopp än femtusen kronor. Har vite utdömts och förelägger nämnd nytt vite, får vitet bestämmas till högst tiotusen kronor.

Har ändamålet med vite förfallit, får vitet ej utdömas.

25 § Nämnd skall självmant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag och om ansvar för vittne som uteblivit.

Övriga bestämmelser

26 § Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

27 § Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Expert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

Bestämmelserna i lagen (1981:1064) om säkerhetskontroll vid domstolsförhandlingar får tillämpas vid nämnd. *Lag (1981:1066)*.

28 § Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i nämnd.

29 § Vid nämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

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. *Lag (1984:679)*.

31 § Nämnd har rätt att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

32 § Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § bostadsanvisningslagen (1980:94), får beslutet verkställas såsom lagakraftgäande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftgäande dom. *Lag (1980:97)*.

Denna lag⁹ 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.

Denna lag¹⁰ träder i kraft den 1 januari 1986. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

STEN WICKBOM

Erik Tersmeden
(Justitiedepartementet)

⁹ 1984:679.

¹⁰ 1985:660.

