

## SFS 1994:820

Utkom från trycket  
den 22 juni 1994

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

utfärdad den 9 juni 1994.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs att 4, 5 a, 16, 17 och 22 §§ samt rubriken före 16 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>2</sup> skall ha följande lydelse.

**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, upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18a-c §§, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § 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 §, godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflytning 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,

<sup>1</sup> Prop. 1993/94:199, bet. 1993/94: BoU21, rskr. 1993/94:373.

<sup>2</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1993:409.

3. pröva 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),

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 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2, bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792),

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

8. 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.

**5 a §<sup>4</sup>** Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i 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.

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

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

## I Ärende angående upprustningsföreläggande 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 om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18a-c §§ jordabalken 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 instäl-

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1991:637.

la sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro 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.

**17 §<sup>5</sup>** 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 länsstyrelsen. 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 länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse 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.

**22 §<sup>6</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 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18a-c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34 - 37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

2. Äldre föreskrifter om förfarandet tillämpas fortfarande i ärenden som enligt lagen (1994:834) om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531) fortfarande skall kunna prövas enligt den upphävda lagen.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1991:1656. Ändringen innebär bl. a. att fjärde stycket upphävs.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1993:409.

GUN HELLSVIK

Lena Moore  
(Justitiedepartementet)

---