

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

SFS 1974:1090

Utkom från trycket
den 14 januari 1975

utfärdad den 13 december 1974.

Kungl. Maj:t förordnar med riksdagen¹ i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att 5, 13, 20, 23, 27 och 32 §§ samt rubriken närmast efter 16 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas fem nya paragrafer, 13 a, 16 a, 19 a, 23 a och 23 b §§, av nedan angivna lydelse. Till följd härav kommer lagen om arrendenämnder och hyresnämnder att ha följande lydelse från och med den dag då denna lag träder i kraft.

Arrendenämnds uppgifter och sammansättning m. m.

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. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd,
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.

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

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 avvisning 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.

¹ Prop. 1974:151, LU 36, rskr 375.



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.

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 reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34 – 36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
 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. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
 5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 6. pröva frågor enligt lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet och enligt bostadssaneringslagen (1973:531).
- Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

5 §² 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 i bostadsrättslagen (1971:479) skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får anlita teknisk 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.

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.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

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 överexekutor eller 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.

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.

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 inlaga 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 hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra 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.

10 § Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrives ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrives 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 utevaror.

11 § Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

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 eller 3. I annat fall avskrives ärendet.

13 § Rör ärende hos hyresnämnd såväl fråga om förlängning av hyresavtal 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 § Lämnar hyresnämnd hyresgästs talan om förlängning av hyresavtalet utan bifall, får nämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall avträdas.



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 ansökningen.

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 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:479).

Ärende angående tvångsförvaltning och bostadssanering

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 utevaro från förhandling i ärende enligt bostadssaneringslagen utgör ej hinder för ärendets prövning.

Vissa bevismedel m. m.

16 a § 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 onödig utredning ej förebringas.



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. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. 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.

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 besiktigat 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.

19 a § Hyresnämnd får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran 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.

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.

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.

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.

22 § 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, 3 eller 6. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 – 36 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) lämnats utan bifall.

Besvär

23 §³ Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, tvångsförvaltning eller bostadssanering finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 17 § lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadssaneringslagen (1973:531).

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14 – 16 §,
2. avskrivit ärende enligt 8 – 10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

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.

Mot arrendenämnds beslut i fråga som avses i 23 § andra stycket får talan föras särskilt genom besvär hos fastighetsdomstolen.

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § jordabalken och 17 § lagen (1957:390) 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

³ Senaste lydelse 1974:824. Ändringen innebär bl.a. att fjärde—sjätte styckena upphävs.



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. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § andra stycket 1 - 3 får talan ej föras.

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.

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 hyreshämndens överläggning till beslut.

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.

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.

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 §⁴ Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken eller 13 a § denna lag, får beslutet verkställas såsom lagakraftgäande dom.

SFS 1974: 1090

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fullföljd mot hyresnämnds och domstols beslut samt om förfarandet i besvärsmål, om nämnden har meddelat sitt beslut före ikraftträdandet.

CARL GUSTAF

CARL LIDBOM
(Justitiedepartementet)

⁴ Senaste lydelse 1974:824.

Lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429);

SFS 1974: 1091

utfärdad den 13 december 1974.

Utkom från trycket
den 14 januari 1975

Kungl. Maj:t förordnar med riksdagen¹ i fråga om rättshjälpslagen (1972:429)²

dels att i 3, 4, 5, 8, 18, 26, 40, 41, 43 och 45 §§ ordet 'Konungen' i olika böjningsformer skall bytas ut mot 'regeringen' i motsvarande form,

dels att 9, 17, 22, 24, 25, 31 och 50 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

9 § Vid allmän rättshjälp betalar staten kostnaderna i den rättsliga angelägenhet som rättshjälpen avser. Bestämmelser om att den rättssökande har att själv helt eller delvis betala kostnad för rättshjälp finns i 16 § andra stycket och 27 § första stycket andra punkten.

Såsom kostnad för rättshjälpen anses den rättssökandes kostnad för

1. biträde som varit behövt för tillvaratagande av den rättssökandes rätt,

2. bevisning vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen eller bostadsdomstolen samt nödvändig utredning i angelägenhet, som kan komma under sådan domstols prövning eller som skall prövas av skiljemän,

3. utredning i angelägenhet som skall prövas av förvaltningsdomstol eller förvaltningsmyndighet om utredningen är skäligen påkallad för tillvaratagande av den rättssökandes rätt och ej kan erhållas genom myndigheten,

4. resa och uppehälle för den rättssökande eller hans ställföreträdare och för vårdare eller annan, som måste anlitas i samband med inställelse inför domstol eller annan myndighet, om personlig inställelse ålagts, eller i samband med inställelse för blodundersökning eller annan undersökning rörande ärftliga egenskaper i mål om äktenskaplig börd eller faderskapet till barn utom äktenskap,

¹ Prop. 1974:151, LU 36, rskr 375.

² Lagen omtryckt 1973:247. Senaste lydelse av 3, 4 och 43 §§ 1974:321.

