

Nr 59

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om hyresnämnder jämte motioner, dels Kungl. Maj:ts skrivelse med återkallelse av propositionen m. m. jämte motioner.

Genom en den 10 november 1967 dagtecknad proposition, nr 171, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande av propositionen bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om hyresnämnder. Under åberopande av bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden har Kungl. Maj:t i skrivelse nr 174 förklarat sig vilja återkalla propositionen.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Den vid årets riksdag framlagda proposition, nr 141, angående ny hyreslagstiftning innehåller förslag bl. a. om att en hyresnämnd skall inrättas för i princip varje län för handläggning av hyrestvister samt att närmare bestämmelser om hyresnämnd skall meddelas i särskild lag.

I denna proposition läggs förslag angående lag om hyresnämnder fram. Lagförslaget innehåller bestämmelser om hyresnämnds sammansättning och om förfarandet i de ärenden som skall förekomma inför nämnden. I enlighet med de riktlinjer som dras upp i propositionen angående ny hyreslagstiftning föreslås att i hyresnämnd skall ingå ledamöter som representerar partsintressena på hyresmarknaden. Dessa ledamöter skall som regel utses av Kungl. Maj:t på förslag av intresseorganisationerna.

Lagförslaget

Det vid propositionen fogade lagförslaget har följande lydelse.

Förslag
till
Lag
om hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 §.

Hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom har till uppgift att

1. medla i hyrestvist,
2. pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 3 kap. 34—36 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 3 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 3 kap. 49 §, förstagångshyra enligt 3 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 3 kap. 59 §, allt nyssnämnda lag,
3. pröva frågan om godkännande av överenskommelse som avses i 3 kap. 45 eller 56 § nämnda lag,
4. vara skiljenämnd i hyrestvist.

Ärende upptages av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen.

2 §.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Vid företagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avvísning av ansökan eller avskrivning av ärende kan hyresnämnden 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 avses i 1 § 2 eller 3.

Konungen får förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar. Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

Ledamot skall vara svensk medborgare och ha uppnått tjugofem års ålder. Den som är omyndig eller i konkurstillstånd får ej tjänstgöra som ledamot.

För ledamot i hyresnämnd finns en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §.

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

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster 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 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Medling samt prövning av hyrestvist

4 §.

Hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § 1 eller 2 av part hänskjutas till hyresnämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till hyresnämnd för medling.

Tvist, som avses i 1 § 2 och som efter klander mot nämndens beslut är anhängig vid domstol, får återförvisas till nämnden.

5 §.

Tvist hänskjutes av part till hyresnämnd 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.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

6 §.

När tvist hänskjutits till hyresnämnd, skall nämnden kalla parterna att inställa sig inför nämnden.

7 §.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför hyresnämnden, avskrivs 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, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § 2, 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.

8 §.

Rör ärende som avskrivits enligt 7 § första stycket första punkten tvist enligt 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall hyresnämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

9 §.

Hyresnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Om anledning därtill förekommer, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnden får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av hyreskontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet och är av betydelse för tvisten, får nämnden förelägga honom vite.

10 §.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden 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 § 2. I annat fall avskrivs ärendet.

Godkännande av överenskommelse

11 §.

Fråga som avses i 1 § 3 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Innan ansökan av hyresvärd prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om det är behövt, skall hyresnämnden kalla hyresvärden och hyresgästen att inställa sig inför nämnden. Nämnden får förelägga hyresvärden eller hyresgästen vid vite att komma tillstådes. Utevaro från sammanträde utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

12 §.

Har parterna avtalat att hyrestvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller bestämmelserna i 5 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnden har att avgöra genom skiljedom gäller bestäm-

melserna i lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i hyrestvist som avses i 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Gemensamma bestämmelser om förfarandet

13 §.

Hyresnämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet vid domstol äger motsvarande tillämpning vid hyresnämnd.

14 §.

Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av hyresnämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i hyresnämnd.

15 §.

I hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen inför nämnden avslutas, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter.

Beslut tillställs part genom nämndens försorg, om beslutet ej meddelas vid förhandling i partens närvaro.

16 §.

Den som efter förordnande av hyresnämnd besiktigat lägenhet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skälig ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnden inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

17 §.

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avisat ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtit sig om ersättning enligt 16 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.

Besvären skall inges till domstol, som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom, inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångs-

balken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället underrätten. Mot underrättens beslut får talan ej föras.

Undanröjes hyresnämnds beslut om avskrivning eller avvísning, återupptages ärendet av nämnden.

18 §.

Vid hyresnämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

19 §.

Inlaga, kallelse, föreläggande, beslut eller annan handling, som enligt bestämmelse i denna lag eller eljest skall tillställas part, delges honom genom hyresnämndens försorg. Begär part att själv få ombesörja delgivning, får det dock anförtros honom, om det kan ske utan olägenhet.

Delgivning genom nämndens försorg sker i enlighet med vad som gäller om delgivning i mål och ärenden vid domstol. Om beslut är sådant som avses i 15 § andra stycket, skall dock beslutet delges part, som beslutet gått emot, på samma sätt som stämning i tvistemål.

Övriga bestämmelser

20 §.

Hyresnämnd är berättigad att för sina sammanträden förfoga över behöfliga 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.

21 §.

Talan om utdömmande av vite, som förelagts någon enligt denna lag, föres efter anmälan av hyresnämnden av åklagare vid domstol som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

22 §.

Ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Motionsyrkanden

Utskottet har i samband med propositionen behandlat följande i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

A. de likalydande motionerna I: 925 av herr *Blomquist* och II: 1140 av herrar *Bengtson* i Solna och *Thylén*, vari hemställes

»att riksdagen måtte antaga det vid propositionen nr 171 fogade förslaget till Lag om hyresnämnder med den ändringen att 2 och 15 §§ erhåller följande lydelse:

2 §.

Hyresnämnd består av ordförande som skall vara lagfaren och erfaren i domarvärv, och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Vid företagande — — — eller 3.

Konungen får — — — även avdelning.

Ledamot skall — — — som ledamot.

För ledamot — — — även ersättare.

15 §.

I hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas.

Om part — — — att iakttaga.

Kan på — — — hinder möter.

Beslut tillställs — — — partens närvaro», samt

B. motionen II: 1141 av herr *Nilsson* i Gävle *m. fl.*, vari hemställs

»att riksdagen måtte besluta att avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 171; samt

att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en översyn av Lagen om nyttjanderätt till fast egendom 3 kap. angående hyresnämnder i enlighet med vad i denna motion anförts, och till 1968 års riksdag framlägga förslag till lag om hyresnämnder.»

I anledning av skrivelsen har följande motioner väckts, nämligen

a) I: 927 av herrar *Dahlén* och *Sundin* samt II: 1143 av herrar *Wedén* och *Hedlund*, i vilka motioner hemställs, bl. a., att riksdagen måtte godkänna propositionen nr 171,

b) I: 928 av herr *Lidgard* och II: 1144 av herr *Hedin*, i vilka motioner hemställs, bl. a., att riksdagen måtte godkänna propositionen nr 171.

I den mån redogörelse ej nedan lämnas för det närmare innehållet i motionerna hänvisas till de tryckta motionerna.

Beträffande 1939 års medlingslag, hyreslagskommitténs förslag till lag om medling i hyrestvister samt hyreslagstiftningssakkunnigas förslag i samma ämne hänvisar utskottet till prop. s. 9—13.

Departementschefen

Allmänna synpunkter. I propositionen angående ny hyreslagstiftning har jag redogjort för min syn på frågan hur förfarandet i hyrestvister lämpligen bör anordnas (prop. 1967: 141 s. 168—173, 357—358 och 366—367). Jag uttalade därvid bl. a. att det är nödvändigt från rättssäkerhetssynpunkt att parterna får möjlighet till en domstolsmässig prövning av alla hyrestvister som inte kunnat biläggas i annan ordning. Samtidigt underströk jag betydelsen av att hyresmarknaden tillförs en mycket kvalificerad, ställig nämndorganisation som i relativt obundna former kan vara verksam för att bilägga hyrestvister, innan de dras inför domstol. I likhet med hyreslagstiftningssakkunniga ansåg jag det berättigat att vid bedömningen av vilka åtgärder som behövs för att bemästra den situation som uppstår vid hyresregleringens avveckling ta särskild hänsyn till det starka inflytande som inresseorganisationerna på hyresmarknaden numera har. Jag såg häri en garanti för att anpassningen till en friare hyresmarknad kan ske utan alltför stora svårigheter. Jag anslöt mig till de sakkunnigas uppfattning att inresseorganisationernas medverkan är av värde också vid prövningen av vissa hyrestvister och att en sådan medverkan inte borde begränsas till medlingsstadiet. Jag ansåg emellertid att de sakkunnigas förslag om att inrätta särskilda hyresdomstolar borde frångås. Organisationsrepresentanternas medverkan borde i stället koncentreras till medlingsnämnder och deras inflytande där stärkas genom att nämnderna vid sidan av medlingsfunktionen också ges viss prövande funktion. Sålunda fann jag att nämnderna bör avgöra tvister om förlängning av hyresavtal och om hyressättning samt om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse i andra hand av lägenhet, om parterna inte kan förlikas. Med hänsyn till att nämnderna alltså skulle få i viss mån andra uppgifter än de sakkunniga tänkt sig ansåg jag att nämnderna borde benämnas hyresnämnder. Part som inte ville godta beslut av sådan nämnd borde hänvisas att klandra beslutet genom att väcka talan vid domstol. Jag föreslog att det i regel skall finnas en hyresnämnd i varje län.

Vissa frågor angående hyresnämndernas verksamhet har som framgått fått sin lösning redan i förslaget till ny hyreslagstiftning. Jag avser nu att ta upp till behandling de närmare bestämmelser om hyresnämndernas organisation och verksamhetsformer som bör ingå i lagen om hyresnämnder. Min framställning anknyter till de skilda paragraferna i departementsförslaget.

Av departementschefens uttalanden i övrigt återges endast de som äger samband med vad utskottet nedan anfört.

Hyresnämnds uppgifter (1 §). Enligt 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (hyreslagen) i dess föreslagna lydelse har hyresnämnd till uppgift att medla i hyrestvister och att pröva sådana frågor som enligt hyreslagen ankommer på nämnden samt att vara skiljenämnd i hyrestvister (70 §). Lagen om hyresnämnder bör enligt min mening lämpligen inledas med en bestämmelse som närmare anger vilka uppgifter som ankommer på nämnden. 1 § i departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. I paragrafens första stycke anges under fyra särskilda punkter de olika slag av arbetsuppgifter som ankommer på nämnden. Första punkten avser nämndens medlande verksamhet och andra punkten dess uppgift att pröva vissa tvister, när förlikning inte kan träffas. Tredje punkten avser ärenden i vilka någon tvist normalt inte föreligger, nämligen framställningar om godkännande av överenskommelse varigenom hyresgästen avstått från sitt besittningsskydd. Fjärde punkten slutligen avser nämndens verksamhet som skiljenämnd.

Ärende som kan hänskjutas till hyresnämnd bör tas upp av nämnden för den ort där fastigheten ligger.

Hyresnämnds sammansättning m. m. (2 och 3 §§). Reglerna om hyresnämndens sammansättning och förfarandet vid utseende av ledamöter i nämnden torde kunna utformas i huvudsaklig överensstämmelse med de sakkunnigas förslag i fråga om medlingsnämnderna. Hyresnämnden bör således bestå av ordförande och tre andra ledamöter. På ordföranden bör ställas det kravet att han skall vara lagfaren. Med hänsyn till att en rättslig prövning inför nämnden skall äga rum i vissa hyrestvister och till nämndens uppgift att även vara skiljenämnd i sådana tvister bör till ordförande utses någon som har erfarenhet som domare. I undantagsfall bör emellertid annan kvalificerad lagfaren person kunna komma i fråga. Av de övriga ledamöterna bör en vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet, en vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden och en vara väl förtrogen med näringsdrivande hyresgästers förhållanden. Av de båda sistnämnda ledamöterna bör den senare deltaga vid handläggning av ärende som rör annan lägenhet än bostadslägenhet och den förre vid handläggning av övriga ärenden. Utöver dessa särskilda kvalifikationskrav bör gälla, att ledamot skall vara svensk medborgare och ha uppnått 25 års ålder. Den som är omyndig eller i konkurstillstånd bör inte få tjänstgöra som ledamot. Ersättare för ledamöterna bör utses till behövt antal. Vid förordnande av ersättare bör tillses att skilda grupper av intressenter blir representerade. När ärendets beskaffenhet ger anledning till det, bör ordföranden äga rätt att i ordinarie ledamots ställe kalla den ersättare som kan anses företräda en viss berörd intressegrupp. Är fastighetsägaren exempelvis ett allmännyttigt bostadsföretag, bör i allmänhet den kallas att tjänstgöra i nämnden som företrädare de SABO-anslutna bostadsföretagens intressen.

Ledamöter och ersättare bör utses av Kungl. Maj:t. Kungl. Maj:t bör emellertid ha möjlighet att delegera uppgiften till myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer. Innan annan än ordförande eller ersättare för denne förordnas, bör sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller rörelseidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är frågan om beredas tillfälle att avge förslag.

Annan ledamot än ordförande samt ersättare för ledamot bör förordnas för viss tid. Bestämmelser därom torde få meddelas av Kungl. Maj:t.

Frågan huruvida tjänsterna som ordförande skall vara ordinarie befattningar eller om ordförande bör förordnas för viss tid bör övervägas i samband med att ställning tas till organisationen av hyresnämnderna. Bestämmelser i ämnet torde få meddelas av Kungl. Maj:t.

I propositionen angående ny hyreslagstiftning anges som en allmän regel (69 §) att en hyresnämnd skall finnas i varje län med rätt för Kungl. Maj:t att förordna om annan indelning. Emellanåt kan det vara lämpligt att låta nämnden arbeta på två eller flera avdelningar i stället för att dela upp ett län i flera verksamhetsområden. Med hänsyn härtill bör Kungl. Maj:t även ges möjlighet att förordna att hyresnämnd skall arbeta på avdelningar.

Godkännande av överenskommelse (11 §). Om parterna i ett hyresförhållande rörande bostadslägenhet kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet, är överenskommelsen, om den träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader, enligt 45 § förslaget till ny hyreslag gällande bara om den godkänts av hyresnämnden. Motsvarande gäller enligt 56 § i förslaget överenskommelse om villkor som strider mot de till skydd för annan hyresgäst än bostadshyresgäst föreslagna reglerna om rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upphörande m. m. I motiven till förslaget (prop. 1967: 141 s. 89; jfr s. 125) uttalas att det inte torde vara nödvändigt att närmare ange förutsättningarna för att en överenskommelse skall få godkännas. Det ligger i sakens natur att prövningen skall inriktas på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Som en riktpunkt anges att ett avtal om avstående från besittningsskydd alltid bör godkännas om förhållandena är sådana att vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist hyresgästen normalt inte skulle ha rätt till förlängning av hyresförhållandet. För handläggningen av ärenden av detta slag meddelas regler i 11 § i departementsförslaget. Handläggningen bör göras mycket enkel. Som regel bör hyresgästen höras muntligen. Om det med hänsyn till omständigheterna är obehövt, bör handläggningen dock kunna ske skriftligt. Innan framställning om godkännande prövas, bör hyresgästen alltid beredas tillfälle att

yttra sig. Skall hyresvärden eller hyresgästen höras muntligen, bör nämnden snarast utsätta tid och plats för ärendets handläggning. Denna blir i stort sett densamma som vid en tvist om förlängning av hyresavtal. Part bör kunna föreläggas vid vite att inställa sig. Uteblir den som kallats, bör ärendet kunna prövas och avgöras utan hinder därav.

Hyresnämnds beslut m. m. (15 §). Som jag framhållit i skilda sammanhang är det av väsentlig betydelse att hyresnämnderna kan tillämpa ett relativt snabbt och enkelt förfarande. Det är med hänsyn härtill angeläget att nämnden inte betungas av någon skyldighet att ingående motivera sina beslut. Å andra sidan måste krävas att nämnden i vissa fall, åtminstone i korthet, anger de skäl som ligger till grund för beslutet.

Jag föreslår därför att i nämndens beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

För det fall att part får klandra eller besvära sig över beslutet eller ansöka om ärendets återupptagande bör det åligga nämnden att i beslutet ange vad parten därvid har att iaktta. Beslut som inte kan meddelas samma dag som förhandlingen inför nämnden avslutats bör meddelas senast två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Meddelas inte beslutet vid förhandling, bör det delges parterna genom nämndens försorg.

I detta sammanhang bör frågan om hyresnämndens ställning som prövande organ och innebörden av nämndens avgörande i en tvist om förlängning av hyresavtal ägnas närmare uppmärksamhet.

Enligt förslaget till ny hyreslag ankommer det på hyresnämnd att som första instans pröva bl. a. tvister om förlängning av hyresavtal. Som lagrådet framhållit i sitt yttrande över förslaget kan hyresgästens rätt att sitta kvar i lägenheten vara beroende inte endast av om någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger (förlängningsfrågan) utan även av andra omständigheter, såsom om något giltigt hyresavtal över huvud föreligger eller om hyresavtalet är sådant att det enligt förslaget till hyreslag är förenat med optionsrätt. Till sist angivna frågor — som jag i fortsättningen kallar preliminärfrågor — hör frågan om lägenheten utgör bostadslägenhet eller lokal eller om hyresförhållandet av annan orsak enligt 45 § i förslaget till ny hyreslag faller utanför besittningsskyddsreglernas tillämpningsområde.

Förslagets innebörd är att sådana preliminärfrågor inte skall avgöras av nämnden utan av domstol i vanlig processuell ordning. Sådana frågor kan också komma under överexekutors bedömning i samband med prövning av yrkande om avhysning. Nämndens avgörande tar sålunda i princip sikte endast på frågan om någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger och inte på andra omständigheter som är betingelser för rätten att sitta kvar i lägenheten. Följden härav blir som lagrådet påpekat att ett bifall till förlängningsyrkandet, även om det lämnas oklandrat, inte innebär ett slutgil-

tigt avgörande att hyresgästen har rätt att sitta kvar i lägenheten. I de sannolikt relativt sällan uppkommande fall då hyresvärdens invändningar mot hyresgästens yrkande om förlängning av hyresavtalet hänför sig såväl till en preliminärfråga av nyss angett slag som till själva förlängningsfrågan, torde det böra bero på omständigheterna i det särskilda fallet huruvida ett slutgiltigt avgörande av preliminärfrågan lämpligen bör avvaktas innan den till hyresnämnden hänskjutna tvisten prövas eller om prövningen av frågan om förlängning bör äga rum utan hinder av att preliminärfrågan inte avgjorts. Det ligger dock i sakens natur att hyresnämnden bör undvika att meddela beslut som innebär bifall till hyresgästens förlängningsanspråk, om det är uppenbart att en prövning av hyresvärdens invändning i preliminärfrågan kommer att göra nämndens beslut betydelselöst. Om preliminärfrågan i ett sådant fall dragits inför domstol eller hyresvärden förklarat sig ha för avsikt att göra detta, bör nämnden förklara förlängningsärendet vilande i avbidan på att preliminärfrågan avgörs. I de fall, då nämnden avgör förlängningstvisten till hyresgästens fördel utan att avvakta slutgiltigt avgörande i preliminärfrågan, bör nämnden i sitt beslut lämpligen erinra om att hyresgästens rätt att sitta kvar i lägenheten beror av hur preliminärfrågan avgörs.

Det finns ytterligare en fråga som förtjänar uppmärksamhet i detta sammanhang. Som jag tidigare framhållit förfaller hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresgästen inte hänskjuter tvist om sådan förlängning till hyresnämnden inom tre veckor efter det han erhöll hyresvärdens avflyttningsmeddelande (49 § i förslaget till ny hyreslag). Den omständigheten att tvisten hänskjutits till nämnden först efter utgången av nämnda tid utgör dock inte något hinder för nämnden att på begäran företa medling i tvisten. Leder medlingen inte till förlikning, bör nämnden endast efter invändning pröva huruvida hyresgästen försuttit den för förlängningsrättens bevarande föreskrivna fristen. Om förlängningsanspråket ogillas på nämnda grund, kan hyresgästen klandra beslutet. För det fall att parterna kommit överens om att förlänga fristen för att hänskjuta tvistefrågan till nämnden, t. ex. för att kunna slutföra påbörjade förhandlingar, skall frågan om hyresgästen förlorat sin rätt till förlängning av hyresavtalet i stället prövas med utgångspunkt från vad parterna sålunda avtalat.

Lagrådets utlåtande och departementschefens yttrande däröver

Utskottet hänvisar till propositionen s. 33—48.

Utskottet

Sedan Kungl. Maj:t förelagt riksdagen propositionen nr 171 med förslag till lag om hyresnämnder har Kungl. Maj:t i skrivelse nr 174 förklarat sig vilja återkalla, förutom vissa delar av propositionen nr 141 om ny hyreslagstiftning, även propositionen nr 171.

Utskottet har intet att erinra mot den gjorda återkallelsen.

Oaktat detta ställningstagande har utskottet att ingå i behandling av dels de i anledning av skrivelsen väckta motionerna I: 927 och II: 1143 samt I: 928 och II: 1144 med yrkanden om godkännande av bl. a. propositionen nr 171, dels de i anledning av propositionen väckta motionerna.

Genom utskottets ställningstagande i fråga om återkallande av propositionen föreligger, om riksdagen lämnar sitt samtycke till återkallelsen, formellt sett ingen proposition att behandla. Utskottet talar ändå nedan av tekniska skäl om propositionen och avser härmed de genom förevarande motionspar framlagda lagförslagen i enlighet med propositionen.

Utskottet övergår sålunda till sakbehandling av lagförslaget och de i anledning av proposition väckta motionerna.

I utlåtande nr 58 behandlar utskottet propositionen om ny hyreslagstiftning. Propositionen innehåller förslag bl. a. om att en hyresnämnd skall inrättas för i princip varje län för handläggning av hyrestvister. I förevarande proposition framläggs nu förslag till lag om dessa nämnder.

Hyresnämnden skall enligt förslaget ha till uppgift att medla i hyrestvister samt pröva frågor om tillstånd att överlåta hyresrätt eller upplåta lägenhet i andra hand, godkännande av förbehåll om avstående från besittningsskydd, rätt till förlängning av hyresavtal och villkoren för sådan förlängning, förstagångshyra samt anstånd med avflyttning beträffande andra lägenheter än bostadslägenheter. Tvister av detta slag skall avgöras av hyresnämnd och får inte direkt anhängiggöras vid underrätt. I andra hyrestvister får emellertid parterna under vissa förutsättningar själva avgöra om de vill hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling. I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen också förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till hyresnämnd för medling.

Övriga tvister än de nu nämnda skall i princip handläggas av underrätten för residensstaden eller den underrätt som Kungl. Maj:t bestämmer till exklusivt specialforum för samtliga hyrestvister. Till sådan tvist hänföres också sådan fråga som faller utanför nämndens kompetensområde men som kan utgöra en grundförutsättning för ett avgörande vid hyresnämnden exempelvis i fråga om förlängning av hyresavtal. En sådan förutsättning kan till exempel vara att ett giltigt hyresavtal över huvud föreligger. Denna fråga skall således avgöras av domstol, även om den i en förlängningsfråga

dragits under hyresnämnds prövning. Ett bifall till ett förlängningsyrkande vid hyresnämnd kan därför innebära att frågan inte blir slutgiltigt avgjord förrän domstolen meddelat sitt beslut i grundfrågan.

Hyresnämnden skall enligt förslaget bestå av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Av de senare skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I motionerna I: 925 av herr Blomquist och II: 1140 av herrar Bengtson i Solna och Thylén hemställas att det bör stadgas ett ovillkorligt krav på att nämndens ordförande skall ha erfarenhet av domarvärv. Med hänsyn till karaktären av de rättsliga frågor som nämnden har att avgöra är det uppenbarligen av vikt att kvalificerade ordförande tillföres nämnderna. Utskottet delar därför i princip motionärernas uppfattning. I något enstaka fall kan emellertid svårigheter uppkomma att besätta tjänsten med domarkompetent person, och avsteg måste då få göras från huvudprincipen. Utskottet vill dock understryka vikten av att i sådana undantagsfall endast kvalificerad lagfaren person får komma i fråga.

Enligt propositionen skall i hyresnämnds beslut anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I nyssnämnda motioner yrkas att skälen alltid skall anges i beslutet.

Departementschefen framhåller att, med hänsyn till betydelsen av att förfarandet vid nämnden blir snabbt och enkelt, det är angeläget att nämnden inte betungas med någon skyldighet att ingående motivera sina beslut. Utskottet har inte heller någon erinran mot att i enklare fall någon motivering inte ges. I åtanke har utskottet här närmast sådana frågor som rör exempelvis godkännande av förbehåll om avstående av besittningsskydd eller frågor där efter en tid en enhetlig praxis utbildat sig. I mer svårbedömbara och principiellt viktiga ärenden bör dock besluten alltid ingående motiveras.

Genom utskottets nu gjorda ställningstaganden i fråga om kvalifikationskraven beträffande nämndens ordförande och i fråga om besluts motivering får de berörda motionernas syfte vara i huvudsak tillgodosett.

Fråga om förbehåll att avstå från besittningsskyddet beträffande bostadslägenhet eller godkännande av sådant avtal som kan träffas enligt 56 § i förslaget till den nya hyreslagen prövas av hyresnämnd efter ansökan. Innan ansökan av hyresvärd prövas skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Enligt utskottets mening bör detta självfallet gälla i alla de fall då tveksamhet kan föreligga om den givna avtalsfriheten på något sätt missbrukats. Det torde emellertid vara angeläget att i ärenden av brådskande natur och då någon misstanke i antytt avseende inte föreligger, kravet kan anses uppfyllt då hyresgästen på förhand yttrat sig genom påskrift på ansökningsblankett eller dylikt. Motsvarande förfaringsätt förekommer också enligt stadgad praxis inom bl. a. familjerätten.

Utskottet vill slutligen beröra en fråga om den utredning som skall ligga till grund för nämndens beslut. Normalt bör det enligt departementschefen ankomma på parterna själva att lägga fram utredningen. Nämnden bör därför endast i undantagsfall självmant föranstalta om nödvändig utredning. Eftersom målen vid hyresnämnderna är av dispositiv natur är det enligt utskottets mening naturligt att parterna själva förebringar utredningen. Så kommer också säkerligen att ske i de fall intresseorganisationerna representerar parterna. I de fall däremot då parter uppträder vid nämnden utan medverkan av sådana organisationer kan det vara mera påkallat att nämnden föranstaltar om utredning av sådan beskaffenhet att den kan ligga till grund för ett avgörande i saken.

Mot propositionen i övrigt har utskottet ingen erinran. Enligt utskottet bör riksdagen därför avslå yrkandet i motionen II: 1141 av herr Nilsson i Gävle m. fl. om en översyn av förevarande lag och om ett nytt förslag i ämnet till 1968 års riksdag.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

A. att riksdagen lämnar sitt samtycke till att propositionen nr 171 återkallas;

B. att riksdagen — i anledning av motionerna I: 927 och II: 1143 samt I: 928 och II: 1144 — och med avslag på motionerna I: 925 och II: 1140 samt II: 1141 antager förslaget till lag om hyresnämnder.

Stockholm den 5 december 1967

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar **Alexanderson** (fp), **Göran Karlsson** (s), **Svante Kristiansson** (s), **Knut Johansson** (s), **Ebbe Ohlsson** (h), **Torsten Hansson** (s), **Nils-Eric Gustafsson** (cp) och **Ernulf** (fp);

från andra kammaren: herrar **Nyberg** (fp), **Svenning** (s), **Ekström** i **Iggesund** (s), **From** (fp), **Hammarberg** (s), **Hugosson** (s), **Josefson** i **Arrie** (cp) och **Bengtson** i **Solna** (h).

Reservationer

Vid A. i utskottets hemställan

I. av herrar **Alexanderson** (fp), **Ebbe Ohlsson** (h), **Nils-Eric Gustafsson** (cp), **Ernulf** (fp), **Nyberg** (fp), **Bengtson** i **Solna** (h), **From** (fp) och **Josefson** i **Arrie** (cp), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 13 med »Utskottet har» och slutar med »gjorda återkallelsen» bort ha följande lydelse.

Skrivelsen har kommit riksdagen till handa först sedan propositionen hänvisats till utskott. Enligt utskottets mening äger Kungl. Maj:t sedan dylik hänvisning skett inte utan riksdagens samtycke återkalla proposition.

Det i propositionen nr 141 framlagda förslaget till ny hyreslagstiftning bygger på ett enhälligt förslag av hyreslagstiftningssakkunniga, där såväl olika politiska partier som hyresgäst- och fastighetsägarintressen var företrädna. I riksdagen har i allt väsentligt enighet rått om förslagets huvudgrunder.

Enligt utskottet har sedan förevarande proposition nr 171, som utgör en följdproposition till propositionen nr 141, avlämnats inte inträffat någon omständighet som kan motivera ett återkallande av propositionerna. De skäl som anförts i skrivelsen är inte sakligt bärande. Härtill kommer att lagförslagen i allt fall kommer upp till behandling till följd av bl. a. de i anledning av skrivelsen väckta motionerna.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen icke lämnar sitt samtycke till att propositionen nr 171 återkallas.

Vid B. i utskottets hemställan

II. av herrar *Göran Karlsson* (s), *Svante Kristiansson* (s), *Knut Johansson* (s), *Torsten Hansson* (s), *Svenning* (s), *Ekström* i Iggesund (s), *Hammarberg* (s) och *Hugosson* (s), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 13 med orden »Oaktat detta» och som slutar med orden »års riksdag» bort ha följande lydelse:

Med den ståndpunkt utskottet sålunda intagit saknar utskottet anledning att ingå i saklig prövning av propositionen och de motioner som väckts i anledning av propositionen och skrivelsen.

b) att utskottet bort hemställa,

att riksdagen avslår motionerna I: 925 och II: 1140, I: 927 och II: 1143, I: 928 och II: 1144 samt II: 1141.