

Nr 171

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om hyresnämnder; given Stockholms slott den 10 november 1967.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om hyresnämnder.

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

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 en-

lighet 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.

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 avvisning 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 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, 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 ansökningsen.

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 avvisat 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 avvisning, 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 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.

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.

Utdrag av protokollet över justitieäres den, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, He tigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 20 oktober 1967.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lag om hyresnämnder* och anför.

Inledning

Vid årets riksdag har framlagts proposition, nr 141, angående ny hyreslagstiftning. Beträffande förfarandet i hyrestvister innebär propositionen bl. a. att en hyresnämnd inrättas för i princip varje län. Närmare bestämmelser om hyresnämnderna föreslås skola meddelas i en särskild lag. I propositionen uttalas att slutlig ståndpunkt till hyresnämndernas organisatoriska uppbyggnad och verksamhetsformer utöver vad som skett i förslaget bör tas först sedan organisationsfrågan utretts i särskild ordning. Denna fråga har nu utretts av statskontoret.

Frågan om en ny hyreslagstiftning har behandlats av två offentliga utredningar. Sålunda bemyndigade Kungl. Maj:t genom beslut den 15 mars 1957 chefen för justitiedepartementet att tillkalla sakkunniga för att göra en översyn av den permanenta hyreslagstiftningen. De sakkunniga,¹ som antog benämningen hyreslagskommittén, avgav den 15 september 1961 betänkandet »Reviderad hyreslag» (SOU 1961: 47). Betänkandet innefattade förslag till ny hyreslag och lag om medling i hyrestvister. Den senare lagen, som avsågs ersätta den nuvarande lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister (medlingslagen), innehöll bl. a. bestämmelser om medlingsnämnd i hyrestvister, dess organisation och uppgifter samt regler om förfarandet inför nämnden. Efter remiss avgavs utlåtanden över kommitténs betänkande av ett stort antal myndigheter och organisationer (se SOU 1966: 14 s. 75).

¹ Justitierådet Nils Beckman, tillika ordförande, drätselordföranden Fritiof Boo, riksdagsmännen Henning Gustafsson, Sven Persson och Yngve Holmberg, direktören Hans Wiman och advokaten Gösta Järtelius. Sedan Gustafsson på egen begäran entledigats från uppdraget, tillkallades den 19 maj 1958 riksdagsmannen Mac Hamrin som sakkunnig i hans ställe.

Den 31 maj 1963 tillkallade jag med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 26 april samma år fem sakkunniga för att utreda hyreslagstiftningen. De sakkunniga,¹ som antog namnet hyreslagstiftningssakkunniga, avgav i juni 1966 betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14). I betänkandet framlades bl. a. förslag till ny hyreslag samt förslag till lag om medling i hyrestvister, avsedd att ersätta den nuvarande medlingslagen. Sistnämnda lagförslag innehöll bestämmelser om medlingsnämnds organisation och uppgifter samt om förfarandet inför nämnden. Över de sakkunnigas betänkande avgavs efter remiss utlåtanden av ett stort antal myndigheter och organisationer (se prop. 1967: 141 s. 29).

Jag anhåller nu att få ta upp frågan angående de närmare bestämmelser om hyresnämnd som ansetts böra meddelas i en särskild lag.

Inom justitiedepartementet har upprättats förslag till *lag om hyresnämnder*. Förslaget torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.

Den av statskontoret utredda frågan om anslag till hyresnämndernas verksamhet och vissa därmed sammanhängande organisationsfrågor kommer att anmälas senare.

1939 års medlingslag

Syftet med medlingslagen är främst att till tvistande hyresparters förfogande ställa en nämnd med uppgift att utgöra ett offentligt förlikningsorgan. Nämnden, vars verksamhetsområde utgörs av kommun, består av ordförande och två ledamöter samt suppleanter (2 §). Ordföranden och hans suppleant skall vara lagfarna. De förordnas av socialstyrelsen för två år i sänder. En ledamot och hans suppleant skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre ledamoten och hans suppleant, vilka inte får äga eller förvalta sådan fastighet, skall ha kännedom om ortens hyresförhållanden. Ledamöterna och deras suppleanter utses av kommunens beslutande myndighet för två år i sänder. Någon förslagsrätt för intresseorganisationerna på hyresmarknaden föreligger inte. Kostnaderna för nämndens verksamhet bestrids av kommunen.

Varje hyrestvist som inte anhängiggjorts hos domstol, överexekutor eller skiljemän kan hänskjutas till medling inför nämnden (3 §). Är tvisten anhängig vid domstol, får domstolen på begäran av endera parten förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del handläggas av nämnden.

När tvist hänskjutits till nämnden, skall parterna kallas att inställa sig

¹ Presidenten i försäkringsdomstolen Liss Granqvist, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges fastighetsägareförbund Claës Breitholtz, numera statsrådet Lennart Geijer och riksdagsmannen Henning Gustafsson samt ordföranden i Hyresgästernas riksförbund Erik Svensson.

inför nämnden (4 §). Underlåter part som begärt medling att inställa sig, avskrivs ärendet (5 §). Om motparten uteblir, kan nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer han ändå inte och finner nämnden inte antagligt att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. Om parterna inställer sig, skall nämnden söka förlika parterna (6 §). Nämnden skall besiktiga den lägenhet som tvisten rör när anledning föreligger till det. Vid sådan besiktning skall båda parterna beredas tillfälle att närvara. Kan parterna inte enas om förlikningsförslag som under förhandlingarna lagts fram av någon av dem, skall nämnden lägga fram förslag till lösning av tvisten. Kommer förlikning till stånd, skall den avfattas i skrift och undertecknas av parterna (8 § andra stycket).

Nämnden får handlägga tvistefråga endast när nämnden är fulltalig (7 §). Bestämmelserna om domarjäv gäller i tillämpliga delar.

I övrigt innehåller medlingslagen regler om förande av protokoll och dagbok (8 och 10 §§) samt om delgivning av föreläggande och utdömande av vite som förelagts av nämnden (14 §). Lagen innehåller dessutom bestämmelser som ålägger medlingsnämnd att på eget initiativ ta befattning med sådan hyrestvist inom dess verksamhetsområde som kan äventyra freden på hyresmarknaden (12 §). Innebär tvisten synnerlig fara för freden på hyresmarknaden eller finnes det i annat fall påkallat, kan Kungl. Maj:t tillsätta en förlikningskommission eller en förlikningsman med uppgift att medla i tvisten (13 §).

I ort där hyresregleringen gäller fungerar hyresnämnden som medlingsnämnd i hyrestvister. Genom den kategorimässiga avvecklingen av hyresregleringen har hyresnämndernas verksamhet som medlingsnämnder fått en betydande omfattning i fråga om lägenheter utanför bostadssektorn.

Enligt 4 § lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal åligger det hyresgäst som vill åtnjuta rätt till nytt avtal att väcka talan därom vid domstol senast tre veckor efter det att hyresvärdens skriftligen påfordrat avflyttning. Har tvisten hänskjutits till medlingsnämnd, skall talan dock väckas inom samma tid efter det att förfarandet inför nämnden avslutats utan att förlikning kunnat träffas. Ett betydande antal av de mål som handlagts av domstol enligt nämnda lag har föregåtts av medling.

Hyreslagskommitténs förslag till lag om medling i hyrestvister

Enligt hyreslagskommitténs förslag till hyreslag skall hyresgäst, som önskar nytt hyresavtal vid den avtalade hyrestidens utgång men som inte kan nå samförstånd om det med sin hyresvärd, hänskjuta tvisten till medlingsnämnd inom viss angiven tid. I annat fall förfaller rätten till nytt avtal. Kommittén föreslår att en medlingsnämnd skall finnas i varje stad med rådhusrätt och i varje domsaga, om inte Kungl. Maj:t förordnar om annan

indelning. Nämndens uppgift skall vara att i hyrestvist som hänskjutits till nämnden klarlägga tvistefrågan och söka förlika parterna. Kommer förlikning inte till stånd och rör tvisten hyresgästens rätt till nytt hyresavtal, skall tvisten på talan av hyresgästen avgöras av allmän domstol. Det skall även åligga medlingsnämnden att vara skiljenämnd i hyrestvist, om parterna utsett medlingsnämnden till skiljenämnd.

Medlingsnämnden föreslås bestå av en ordförande och två ledamöter som förordnas av länsstyrelsen för en tid av tre år i sänder. Till ordförande skall förordnas lagfaren person, om lämplig sådan finns att tillgå. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre ledamoten, som ej får äga eller förvalta sådan fastighet, skall ha kännedom om bostadsmarknaden i orten. I ärende rörande lägenhet, som uthyrt för drivande av förvärvsverksamhet, skall den sistnämnde ledamoten ersättas av ledamot som driver sådan verksamhet i förhyrd lägenhet och inte äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet. För ordföranden och varje ledamot skall utses minst en suppleant. Innan ledamot eller suppleant utses, skall sammanslutning av fastighetsägare, hyresgäster eller rörelseidkare som gjort framställning därom hos länsstyrelsen beredas tillfälle att avge förslag till sådan ledamot eller suppleant, som företräder samma intresse som sammanslutningen tillvaratar.

Enligt kommitténs förslag skall varje hyrestvist som inte dras inför domstol, överexekutor eller skiljemän kunna av part hänskjutas till medling. Tvist som angår hyresgästs rätt till nytt hyresavtal skall dock på framställning av part tas upp till medling även om tvisten dragits inför domstol. Vidare föreslås att domstol skall kunna förordna att där anhängig hyrestvist skall behandlas av medlingsnämnd innan målets handläggning fortsätts. Sammanträde för medling skall hållas inom tre veckor från det tvisten hänsköts till nämnden, om inte särskilda skäl föreligger för längre anstånd.

I fråga om förfarandet inför nämnden stämmer kommitténs förslag i allt väsentligt överens med 1939 års lag. Nämnden skall dock inte vara skyldig att lägga fram medlingsförslag, om det är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Som nämndens beslut i ärende som handläggs av nämnden gäller den mening varom flertalet enar sig. Har varje röstande sin mening och kan två meningar inte sammanjämkas, gäller ordförandens mening. Nämndens ordförande kan ensam besluta om förberedande åtgärd och om avskrivning av återkallat ärende. I övrigt skall tvist kunna handläggas eller avgöras bara när nämnden är fulltalig.

Kommittén föreslår att kostnaderna för medlingsnämndernas verksamhet skall betalas av staten. Någon skyldighet för part i medlingsärende att utge ersättning för motparts kostnader föreskrivs inte.

Slutligen föreslås en bestämmelse att Kungl. Maj:t kan uppdra åt sakkunniga och erfarna personer att i egenskap av förlikningskommission

medla i hyrestvist som innebär fara för freden på hyresmarknaden eller när det i annat fall av särskild anledning kan anses påkallat. Sådant uppdrag kan också lämnas särskild person.

Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag till lag om medling i hyrestvister

De sakkunniga föreslår att medling skall vara obligatorisk i flertalet hyrestvister. Antalet hyrestvister som förs vidare till rättsligt avgörande antas härigenom kunna avsevärt begränsas. Som första prövningsinstans föreslås en till den allmänna underrättsorganisationen knuten hyresdomstol, bestående av underrättens ordförande och två ledamöter som representerar partsintressena.

Medlingsnämnden föreslås bestå av ordförande, som skall vara eller ha varit innehavare av domarämbete, och två ledamöter, av vilka den ene skall vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre med bostadshyresgästers förhållanden (2 §). I ärende som rör hyresförhållanden utanför bostadssektorn skall den ledamot som avses företräda hyresgästintresset ha erfarenhet av näringsidkande hyresgästers förhållanden. Ordförande och ledamöter samt suppleanter till lämpligt antal skall enligt förslaget utses av Kungl. Maj:t för fyra år i sänder. I fråga om ledamöterna skall förslag avges av styrelserna för de organisationer som på rikspanet företräder de berörda partsintressenterna (2 och 3 §§).

De sakkunniga föreslår att part skall ha rätt att påkalla medling i varje hyrestvist, även om tvisten behandlas i annan ordning. Framställning om medling skall innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet (8 §).

I tvist angående förlängning av hyresavtal beträffande bostadslägenhet eller villkoren för sådan förlängning eller rörande s. k. förstagångshyra, vilka tvister väntas bli dominerande till antalet, åligger det medlingsnämnden att framlägga medlingsbud (12 § andra stycket). I övriga tvister skall nämnden framlägga medlingsbud, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Kommer förlikning till stånd inför medlingsnämnden, skall förlikningen avfattas skriftligt och skrivas under av parterna (12 § första stycket). Antas inte framlagt medlingsbud vid sammanträdet, skall det avfattas skriftligt och överlämnas till parterna genast eller inom en vecka (12 § tredje stycket). Parterna har därefter i allmänhet två veckor på sig att överväga förslaget. Underlåter båda parter att inom denna tid anmäla till nämnden att medlingsbudet förkastas, anses förlikning träffad i enlighet med medlingsbudet.

Anmäler part inom föreskriven tid att han inte godtar framlagt medlingsbud, skall medlingsförfarandet förklaras avslutat. Part skall underrättas härom, i förekommande fall med erinran om att parten har att väcka talan inom viss tid för att tillvarata sin rätt (13 §).

Beträffande verkan av parts utevaro från sammanträde inför medlingsnämnden föreslås följande (10 §). Uteblir den part som påkallat medling, skall ärendet avskrivas, om inte partens utevaro kan antas bero på laga förfall eller annan anledning till uppskov föreligger. I sådant fall skall medlingen uppskjutas och nytt sammanträde utsättas. Inställer sig parten inte heller vid detta sammanträde, skall ärendet avskrivas. Är viss frist föreskriven för att hänskjuta tvisten till medling och har fristen gått till ända, kan parten inte därefter påkalla medling i tvisten. Är medling obligatorisk, har parten också förlorat sin rätt att få tvisten prövad av domstol. Med hänsyn till påföljden av utevaro i detta fall skall kallelse till nytt sammanträde delges enligt de regler, som gäller beträffande stämning i tvistemål (18 § andra stycket). Uteblir sökandens motpart från sammanträdet, skall nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig vid nytt sammanträde. Kommer han inte heller då och finner medlingsnämnden inte antagligt att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas.

Parterna föreslås gemensamt kunna påkalla att tvist avgörs med för dem bindande verkan genom skiljedom. Nämnden har då att pröva tvisten under mera domstolsmässiga former.

Begäran om skiljedom skall enligt förslaget ske skriftligen eller, om medlingsförfarande inletts, muntligen inför nämnden (16 §). För att markera vikten av snabbhet i förfarandet föreslås att skiljedom skall meddelas inom en månad efter det att parterna överlämnat ärendet till nämndens prövning, om inte synnerligt hinder föreligger. Part bör i allmänhet beredas tillfälle att muntligen utföra sin talan. Parts utevaro skall inte utgöra hinder för att ärendet avgörs.

I de sakkunnigas förslag tas vidare upp bestämmelser om domförhet, omröstning och jäv mot ordförande eller ledamot samt om besiktning av den lägenhet som tvisten rör (4 §, 2 § sista stycket och 11 §). Dessa regler stämmer i allt väsentligt överens med vad som tagits upp i hyreslagskommitténs förslag. Enligt de sakkunnigas förslag skall nämnden även kunna föranstalta om annan utredning än besiktning, om så anses behövligt.

De sakkunniga föreslår att kostnaderna för medlingsnämndernas verksamhet skall betalas av staten (7 §). Även kostnaderna för besiktning och annan utredning som nämnden föranstaltat om anses böra bestridas med statsmedel (17 §). Part skall själv stå för sina kostnader i medlings- och skiljeförfarandet.

Slutligen ges föreskrifter om protokoll och dagbok samt om aktbildning (14 och 15 §§), delgivning (18 §) och talan om utdömande av försuttet vite (19 §).

Propositionen angående ny hyreslagstiftning innehåller en redogörelse för remissyttrandena i anledning av de sakkunnigas förslag till medlingsorganisation (prop. 1967: 141 s. 160).

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, statlig 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 intresseorganisationerna 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 intresseorganisationernas 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.

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 rättlig 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 delta 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 för-

ordnas, 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.

Ansökan om medling m. m. (4—6 §§). I överensstämmelse med vad som gäller enligt 1939 års medlingslag bör varje slag av hyrestvist kunna hänskjutas till medling inför nämnden av part eller av domstol. För det fall att part önskar hänskjuta tvist till medling kan enligt gällande rätt nämnden inte ta befattning med tvisten, om den dragits inför domstol, överexekutor eller skiljemän. Denna regel bör behållas. Det intresse som emellanåt kan föreligga för part att få medling till stånd inför hyresnämnden i tvist, som är anhängig vid domstol, torde kunna tillgodoses genom att domstolen ges befogenhet att hänskjuta tvisten till nämnden. Enligt 42 kap. 17 § rättegångsbalken har domstol en allmän befogenhet att förordna om medling. Sådant förordnande kan meddelas även utan yrkande av part. Med hänsyn härtill bör domstolens befogenhet att föranstalta om medling inför hyresnämnd inte som enligt gällande rätt (3 § andra stycket medlingslagen) göras beroende av yrkande av part. 4 § i departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. Paragrafen innehåller dessutom en erinran om de särskilda bestämmelserna i förslaget till ny hyreslag angående hänskjutande av hyrestvist som det ankommer på nämnden att pröva. Domstol som har att handlägga hyrestvist som prövats av hyresnämnd bör ha möjlighet att återförvisa tvisten till nämnden för förnyad behandling (jfr prop. 1967: 141 s. 244).

Ansökan varigenom part hänskjuter tvist till hyresnämnden bör vara skriftlig. För att nämnden skall kunna kalla parterna till sammanträde inför nämnden måste krävas att ansökningen innehåller uppgift om parternas namn och hemvist. För att nämnden skall kunna pröva sin behörighet att ta upp tvisten måste ansökningen också innehålla uppgift om var

lägenheten finns. Såsom i det följande närmare berörs bör nämnden när så anses lämpligt kunna förordna att besiktning av den lägenhet som tvisten rör skall äga rum före sammanträdet. Även med hänsyn härtill måste fordras att ansökningen innehåller uppgift om var lägenheten finns. Slutligen bör krävas att sökanden anger vad tvisten gäller. Det bör ankomma på Kungl. Maj:t att närmare ange de uppgifter som ansökningen sålunda bör innehålla. Är ansökningen ofullständig, bör nämnden kunna förelägga sökanden att komplettera den. Om sådant föreläggande inte åtlids, måste ärendet kunna avvisas. Återkallar sökanden sin ansökan, bör ärendet avskrivas.

Som framhållits i förslaget till ny hyreslag är det angeläget att förfarandet inför hyresnämnden går snabbt. Tvist som hänskjutits till nämnden bör därför handläggas med största möjliga skyndsamhet. Detta bör komma till uttryck i lagen på olika sätt. I 6 § i departementsförslaget tas i detta syfte upp en föreskrift att nämnden utan uppskov skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Jag har däremot inte ansett lämpligt att som skett i kommitténs och de sakkunnigas förslag bestämma viss tid inom vilken sammanträde skall hållas.

Parts utevaro (7 §). Om part som påkallat medling uteblir från sammanträde inför nämnden, skall enligt gällande medlingslag ärendet avskrivas. Är det motparten som inte kommer, kan medlingsnämnden förelägga honom vid vite att inställa sig. Uteblir han på nytt och kan det inte antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. Dessa regler torde böra behållas. Rör tvisten fråga som det enligt förslaget till ny hyreslag ankommer på nämnden att pröva, måste emellertid tvisten i denna del kunna avgöras utan hinder av att sökandens motpart uteblivit. Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden för medling, bör ärendet avskrivas. Skulle endast den ena parten utebli, bör samma regler gälla som när tvist hänskjutits till nämnden av part och motparten underlåtit att infinna sig. Bestämmelserna om verkan av parts utevaro bör inte gälla om det finns anledning anta att part som uteblivit har laga förfall. Att ärendet i sådant fall skall utsättas till nytt sammanträde och parterna kallas till detta i samma ordning som gällt för det inställda sammanträdet ligger i sakens natur och torde inte behöva särskilt utsägas i lagen.

Återupptagande av ärende (8 §). Enligt 49 § i förslaget till ny hyreslag skall bostadshyresgäst — eller i förekommande fall sådan hyresgästs make — som fordrar förlängning av hyresavtalet hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom tre veckor efter det att han erhöll avflyttningsmeddelande från hyresvärden. Om inte denna tid iakttas, förfaller rätten till förlängning. Uteblir part, som hänskjutit sådan tvist till hyresnämnden, från sammanträde inför nämnden, skall ärendet enligt vad som i det föregående

föreslagits avskrivnas. Om den för hänskjutande av tvisten föreskrivna tiden gått till ända, skulle parten därmed ha förlorat sin rätt till förlängning av hyresavtalet. En sådan påföljd synes alltför sträng mot parten. Vad som sagts nu gäller också tvist om s. k. förstagångshyra. Enligt 55 § hyreslagen i dess föreslagna lydelse är rätten till prövning av förstagångshyra förlorad, om sådan prövning ej begärs inom ett år från det hyresförhållandet började. Nedsätts förstagångshyra, skall den lägre hyran gälla först fr. o. m. månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades. Även i detta fall skulle således den föreslagna påföljden för utevaro kunna medföra rättsförlust för hyresgästen. Har ärende som rör tvist om förlängning av hyresavtal eller förstagångshyra avskrivits på grund av sökandens utevaro från sammanträde inför hyresnämnden, bör därför möjlighet finnas för parten att få ärendet upptaget på nytt. Detta synes lämpligen kunna ske genom att sökanden ges rätt att inom viss tid efter det att han fick del av avskrivningsbeslutet få ärendet återupptaget. För att inte hyresvärden under längre tid skall behöva sväva i ovisshet om huruvida hyresavtalet kan komma att förlängas bör tiden för ansökan om återupptagande inte vara längre än en vecka. Skulle sökanden ånyo utebli från sammanträde inför nämnden, bör ärendet inte få återupptagas på nytt. Föreligger anledning att anta att part som begärt återupptagande har laga förfall för sin utevaro, följer av 7 § sista stycket att nytt sammanträde skall utsättas.

Medling m. m. (9 och 10 §§). Förfarandet inför hyresnämnden bör inte bindas genom alltför många formföreskrifter. I lagen bör riktlinjerna för nämndens verksamhet anges och i övrigt överlämnas åt nämnden att efter eget omdöme handlägga ärendena. I lagen bör anges att tvist som hänskjutits till hyresnämnden skall handläggas skyndsamt. Vid sammanträde inför hyresnämnden bör denna till en början klarlägga tvistefrågorna. I en tvist om förlängning av hyresavtalet bör exempelvis klarläggas huruvida hyresvärdens bestridande av hyresgästens förlängningsanspråk grundas på att ett besittningsskyddsbrytande faktum föreligger eller på att hyresvärden fordrar andra hyresvillkor än hyresgästen medgett eller på båda dessa förhållanden. Har hyresvärden motsatt sig en begäran från hyresgästens sida att få överlåta hyresrätten i och för lägenhetsbyte, bör t. ex. klarläggas om hyresvärdens vägran att lämna samtycke grundas på att den föreslagna efterträdaren inte kan tas för god som hyresgäst eller på att en överlåtelse över huvud inte kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

Om det finns anledning, bör nämnden eller någon som nämnden förordnar kunna besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Vid besiktning bör parterna beredas tillfälle att närvara. Emellanåt kan det vara lämpligt att sådan besiktning äger rum före sammanträdet. Vid behov bör nämnden även kunna föranstalta om annan utredning, exempelvis i hyressättningsstvist utredning angående hyresläget i orten eller besiktning av lägenheter som

åberopats av parterna som jämförliga med den aktuella lägenheten. Normalt bör det dock ankomma på parterna själva att lägga fram den utredning som behövs för att nämnden skall kunna bedöma tvisten. Nämnden bör alltså endast i undantagsfall självmant föranstalta om sådan utredning. Om parterna inte frivilligt ger nämnden tillfälle till besiktning av den omtvistade lägenheten eller till granskning av hyreskontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet och är av betydelse för tvisten, bör nämnden kunna förelägga skäligt vite.

Liksom enligt gällande medlingslag bör hyresnämnden i första hand söka ena parterna om förslag till förlikning som under förhandlingarna lagts fram av någon av dem. Kan de inte enas om förslaget eller har inget sådant förslag lagts fram, bör det åligga nämnden att lägga fram förslag till lösning av tvisten. Enligt nuvarande medlingslag är medlingsnämndens skyldighet att framlägga sådant förslag ovillkorlig. Det kan emellertid förekomma situationer där det är mindre lämpligt att nämnden framlägger medlingsbud eller där ett förlikningsförsök framstår som helt utsiktslöst. Nämnden bör därför inte vara skyldig att framlägga eget förlikningsförslag, om det är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Kommer förlikning till stånd, bör den avfattas skriftligen och undertecknas av parterna. Träffas inte förlikning, bör ärendet avskrivas utom när tvisten rör fråga som det enligt förslaget till ny hyreslag ankommer på nämnden att pröva. Hit hör frågor om tillstånd att överlåta hyresrätt eller upplåta lägenhet i andra hand, rätt till förlängning av hyresavtal och villkoren för sådan förlängning samt förstagångshyra och anstånd med avflyttning beträffande annan lägenhet än bostadslägenhet. Kan förlikning inte träffas i sådan tvistefråga, skall den avgöras av nämnden.

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.

Skiljemannaförfarande (12 §). Enligt 70 § i förslaget till ny hyreslag kan hyresnämnd även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser härom tas upp i 12 § i departementsförslaget. Som förutsättning för att nämnden skall kunna pröva hyrestvist som hänskjutits till nämnden för avgörande genom skiljedom föreslås gälla att parterna avtalat att tvisten skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, att hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, att hinder för tvistens avgörande genom skiljedom inte föreligger enligt 1 § andra stycket lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän och att framställning om skiljedom gjorts hos nämnden. En förutsättning är självfallet att det är fråga om ett skiljeavtal som enligt 67 § i förslaget till ny hyreslag får göras gällande. Avtal om att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till skiljemän utan klanderrätt för parterna får enligt sistnämnda lagrum inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor eller ersättning till lokalhyresgäst i anledning av hyresförhållandets upplösning. Kommer parterna sedan sådan tvist uppstått överens om att hänskjuta tvisten till avgörande av skiljemän och att utse nämnden till skiljenämnd, får nämnden givetvis ta upp ärendet.

Även ansökan om skiljedom bör vara skriftlig och innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, bör dock skiljedom kunna påkallas muntligen inför nämnden. Vid underlåtenhet att efterkomma föreläggande att komplettera ofullständig skriftlig ansökan bör påföljden vara densamma som i fråga om ansökan enligt 5 §.

I den mån ej annat följer av bestämmelserna i lagen om hyresnämnd, bör skiljemannalagen gälla, när nämnden fungerar som skiljenämnd. Reglerna i 5—10 §§ skiljemannalagen om jäv och utseende av skiljemän, 12 § första stycket om vem som är ordförande i skiljenämnd, 16 § om domföret m. m. samt 23 och 25 §§ om skyldighet för part att utge ersättning till skiljemännen och klagan över beslut därom blir inte tillämpliga i tvist som nämnden har att avgöra genom skiljedom. Enligt 74 § i förslaget till ny hy-

reslag skall vardera parten stå sina kostnader vid domstol i första instans i besittningsskydds- och hyressättningstvister. Samma kostnadsregel bör gälla i skiljemannaförfarande. Frågan om och i vad mån part i annat skiljedomsärende kan åläggas att gottgöra motparten för kostnader i ärendet bör däremot bedömas enligt 24 § skiljemannalagen.

Offentlighet, domförhet, omröstning, jäv (13 och 14 §§). 13 § i departementsförslaget innehåller en regel om att bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet vid domstol äger motsvarande tillämpning vid hyresnämnd.

I förslaget till ny hyreslag har jag framhållit att organisationsrepresentanternas medverkan i hyresnämnderna är av stor betydelse inte minst när det gäller att leda utvecklingen på hyresmarknaden (prop. 1967: 141 s. 169). Som huvudregel bör därför gälla att nämnden får handlägga eller avgöra fråga som hänskjutits till nämnden endast när den är fulltalig. En bestämmelse härom tas upp i 14 § första stycket i förslaget. Från huvudregeln föreslås emellertid vissa undantag. Av praktiska skäl bör ordföranden ensam kunna meddela beslut om avskrivning av ärende eller avvisning av ansökan som inte kan tas upp av nämnden samt besluta om förberedande åtgärd, såsom att utsätta dag för sammanträde, kalla till förhandling och förordna om besiktning eller annan utredning. I syfte att underlätta hyresnämndernas medlingsverksamhet men också för att inte onödigtvis anstränga intresseorganisationernas personalresurser bör vidare, som uttalats i hyreslagsförslaget (s. 171), sammanträde för medling kunna hållas inför ordföranden ensam, när så anses lämpligt. Om förlikning inte kan träffas vid sådant sammanträde och ordföranden finner att medlingsförhandlingarna bör fortsätta inför fulltalig nämnd, skall nytt sammanträde sättas ut. Omvänt bör när så anses lämpligt medlingsförhandlingar som påbörjats inför fulltalig nämnd kunna fortsättas vid nytt sammanträde inför ordföranden ensam, exempelvis när en förlikning ligger inom räckhåll men parterna vill avvakta resultatet av viss utredning innan slutlig uppgörelse träffas. Av samma skäl som anförts i fråga om nämndens medlande verksamhet bör möjlighet öppnas för ordföranden att ensam avgöra tvist som det ankommer på nämnden att pröva när förlikning inte kan träffas, dock endast om parterna begär det eller saken är uppenbar. Härigenom kan man också få ett snabbare avgörande i tvist som vid sammanträde för medling handlagts av ordföranden ensam. Mot bakgrunden av vad jag nyss har anfört angående betydelsen av organisationsrepresentanternas medverkan när det gäller att leda utvecklingen på hyresmarknaden vill jag emellertid understryka vikten av att möjligheten att avgöra tvister utan ledamöternas medverkan utnyttjas med försiktighet. Särskilt gäller detta hyressättningstvister. Sådana tvister bör inte få avgöras av ordföranden ensam annat än om det genom den fulltaliga nämndens tidigare verksamhet utbildats sådana riktlinjer för

hyressättningen som kan läggas till grund för tvistefrågans avgörande eller när i annat fall avgörandet inte kan få rättsbildande betydelse.

Yppas skiljaktiga meningar vid överläggning inom nämnden, bör omröstning ske. Därvid bör bestämmelserna i rättegångsbalken om omröstning i domstol, där endast lagfarna ledamöter sitter i rätten, äga motsvarande tillämpning. Beträffande jäv mot ledamot föreslås att bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare skall gälla.

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 för-

längningsyrkandet, även om det lämnas oklandrat, inte innebär ett slutgiltigt 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.

Ersättning i ärende vid hyresnämnd m. m. (16 §). Någon skyldighet för part att bidra till kostnaderna för hyresnämndens verksamhet bör givetvis inte införas. Detta gäller även för det fall att hyresnämnden anlitas som skiljenämnd. Har någon på begäran av hyresnämnd besiktigat lägenhet eller verkställt annan utredning, bör han få skäligt arvode härför samt ersättning för kostnad som han haft för uppdragets fullgörande och för tidsspillan. Har hyresnämnden självmant inkallat någon som inte är part för att höras i

ärendet, bör denne erhålla ersättning för sin inställelse av allmänna medel efter samma grunder som gäller för ersättning till vittnen. De nu nämnda kostnaderna torde få belasta det under andra huvudtiteln upptagna anslaget Ersättning åt domare, vittnen och parter.

I likhet med vad som nu gäller bör det inte heller föreligga någon skyldighet för part att utge ersättning till motparten för kostnader i medlings- ärende. Vad härefter angår ärenden som nämnden har att pröva måste beaktas att vardera parten enligt 74 § i förslaget till ny hyreslag skall svara för sina kostnader vid domstol i första instans i besittningsskydds- och hyressättningsstviser. Skälen för denna kostnadsregel har minst samma tyngd när det gäller hyresnämnds prövande verksamhet. Jag föreslår därför att regeln skall tillämpas även på detta område. I departementsförslaget tas således inte upp någon kostnadsregel. Beträffande skiljemannaförfarandet inför hyresnämnden finns som redan framgått en särskild bestämmelse i 12 §.

Besvär över hyresnämnds beslut (17 §). Enligt 71 § i förslaget till ny hyreslag kan part, som är missnöjd med hyresnämnds beslut i tvist om överlåtelse av hyresrätt eller upplåtelse av lägenhet i andra hand eller i tvist om förlängning av hyresavtalet eller tvist om förstagångshyra, klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten. Rätt att föra sådan klandertalan föreligger bara i fråga om beslut som innefattar en materiell prövning av tvisten. Talan skall väckas genom stämning.

När det gäller frågan om rätten att få andra beslut av nämnden prövade kan det vara föremål för tvekan om en klagorätt är behövlig. Till den kategori av beslut som det här är fråga om hör bl. a. avvisningsbeslut, varigenom nämnden med återopande av 1 § andra stycket, 4 § första stycket, 5 § andra stycket, 8 § andra stycket eller 12 §, jämförd med 5 § andra stycket, förklarat sig inte kunna uppta ansökan som getts in till nämnden, samt beslut om avskrivning av ärende enligt 5 § tredje stycket eller 7 §. Enligt min mening kan emellertid en möjlighet att erhålla överprövning av sådana beslut inte undvaras. Behovet av en klagorätt är särskilt påtaglig när det gäller beslut om avskrivning på grund av att part, som begärt återupptagande enligt 8 §, uteblivit från sammanträde inför nämnden och parten för sin utevaro haft laga förfall som inte kunnat beaktas. Även i andra här angivna fall behövs ibland en överprövning. Kan part begära återupptagande av ärende som nämnden avskrivit, bör han dock inte ha rätt att klaga över avskrivningsbeslutet. Den som på nämndens begäran besiktigat lägenhet eller verkställt annan utredning eller som inställt sig för att höras av nämnden bör rimligtvis kunna få nämndens beslut om ersättning härför överprövat. Har nämnden förklarat ordförande eller annan ledamot av nämnden jävig, bör uppehåll med ärendets behandling inte få föranledas

av klagan över beslutet. Detsamma bör gälla också när nämnden ogillat jäv. Rör ärendet fråga som nämnden vid misslyckad medling skall pröva och är part vars jävsinvändning ogillats missnöjd med utgången av tvisten, kan han föra klandertalan mot nämndens avgörande. Bärande skäl för en återförvisning av ärendet till nämnden, om jävsinvändningen bort bifallas, kan inte anses föreligga. Anledning saknas därför att tillåta part att klaga över beslut, varigenom jäv ogillats.

Talan mot hyresnämnds beslut bör i här föreslagna fall föras genom besvär hos den underrätt som enligt 72 § i förslaget till ny hyreslag har att ta upp hyrestvister från nämndens verksamhetsområde. Besvärstiden torde utan olägenheter kunna sättas relativt kort. I synnerhet i tvister om förlängning av hyresavtal är det av betydelse att man relativt snabbt kan få visshet i frågan om ärendet kan komma att upptas på nytt. Med hänsyn till arten av de beslut som efter besvär kan komma under rättens prövning synes någon skyldighet att i besvärsmålet inhämta förklaring från klagandens motpart inte böra föreskrivas. I övrigt bör bestämmelserna i 52 kap. rättegångsbalken om besvär över underrätts beslut äga motsvarande tillämpning. Den föreslagna klagorätten bör ses främst som ett medel att rätta till ett beslut som på grund av misstag, förbiseende eller omständigheter som inte kunnat beaktas av nämnden kommit att bli felaktigt. Klagorätten torde därför utan olägenhet kunna begränsas till en instans. Mot underrätts beslut bör sålunda talan ej få föras.

Protokoll (18 §). Enligt nuvarande medlingslag skall protokoll föras vid medlingsnämnds sammanträde. Protokollet skall innehålla bl. a. en kortfattad redogörelse för tvisten, parternas yrkanden och medgivanden under förhandlingarna samt för vad som i övrigt förekommit hos nämnden. Som hyreslagskommittén och hyreslagstiftningssakkunniga framhållit är en protokolleringsskyldighet av sådan omfattning ägnad att tynga nämndens förhandlingar och fördyra medlingsverksamheten. Protokollering av parternas yrkanden och medgivanden under medlingsförhandlingarna kan också otvivelaktigt befaras ha en ogynnsam inverkan på parts villighet att förlikningsvis ändra sina positioner eftersom parten lätt får den uppfattningen, att upplysningar om vilken ståndpunkt han intagit under förlikningsförhandlingarna har betydelse för en senare domstolsprövning i tvisten. I likhet med kommittén och de sakkunniga anser jag därför att hyresnämndens protokoll vid sammanträde i medlingsärende inte bör innehålla uppgifter i dessa hänseenden. Det bör överlämnas åt Kungl. Maj:t att bestämma vilka andra uppgifter som skall tas in i protokollet. Därvid kan särskilda bestämmelser behövas för fall då förlikning inte kommer till stånd i tvist och nämnden har att pröva tvisten eller denna skall avgöras genom skiljedom.

Vid hyresnämnd bör också föras dagbok över inkomna ärenden och däri vidtagna åtgärder. Ärendena bör läggas upp enligt aktsystem. Bestämmelser i dessa hänseenden bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Delgivning (19 §). Delgivning av handling som skall tillställas part bör i allmänhet ske genom nämndens försorg. Därvid bör den ordning gälla som är föreskriven beträffande delgivning i mål och ärende vid domstol. Tiden för anförande av klander eller besvär mot hyresnämnds beslut och för ansökan om återupptagande av ärende som avskrivits på grund av sökandens utevaro från sammanträde inför nämnden räknas från dagen för delgivning av beslutet. Detta bör delges part, som beslutet gått emot, på det sätt som är föreskrivet för delgivning av stämning i tvistemål. Sådan delgivning bör självfallet dock inte ske, om beslutet meddelas vid sammanträde, där parten är tillstädes.

Lokaler för sammanträden (20 §). Hyresnämnd bör för sina sammanträden vara berättigad att disponera nödvändiga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad, som inte för tillfället är upptagen för sitt huvudsakliga ändamål. Om särskilda kostnader uppkommer, t. ex. för belysning eller städning, bör de ersättas men i övrigt bör lokalerna disponeras utan kostnad.

Utdömande av vite (21 §). Talan om utdömande av vite som förelagts någon av hyresnämnd bör efter anmälan av nämnden föras av allmän åklagare vid domstol som avses i 72 § första punkten hyreslagen.

Tillämpningsföreskrifter (22 §). Det bör få ankomma på Kungl. Maj:t att utfärda ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna lag.

I 12 och 13 §§ nuvarande medlingslag meddelas särskilda bestämmelser om medling i hyrestvist som innebär fara för freden på hyresmarknaden. Behovet av sådana bestämmelser bortfaller enligt min mening, när den nu föreslagna besittningsskyddslagstiftningen genomförs. I förslaget till lag om hyresnämnder har därför inte tagits upp några bestämmelser av antytt slag.

Lagen om hyresnämnder bör träda i kraft den 1 januari 1969 samtidigt med den föreslagna nya hyreslagstiftningen.

Hemställan

I enlighet med vad jag nu har anfört föreligger förslag till lag om hyresnämnder.

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslaget inhämtas för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

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

1. att medla i hyrestvist som hänskjutes till nämnden,
 2. att, när förlikning ej kan träffas, 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. att pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 3 kap. 45 eller 56 § nämnda lag,
 4. att vara skiljenämnd i hyrestvist enligt 12 § denna lag.
- Ärende upptages av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen.

2 §.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och tre andra ledamöter. Av de senare ledamöterna skall 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 deltagar den senare vid handläggning av ärende som rör annan lägenhet än bostadslägenhet och den förre vid handläggning av andra ärenden.

För ledamot av hyresnämnd finns en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare. Ordföranden får kalla viss ersättare att tjänstgöra i ledamots ställe, när ärendets beskaffenhet ger anledning till det.

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

3 §.

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

Ledamot utses av Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall 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 fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Medling samt prövning av hyrestvist

4 §.

Hyrestvist får av part hänskjutas till medling inför 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 skall före målets avgörande i sin helhet eller i viss del hänskjutas till hyresnämnd för medling.

Om hänskjutande av hyrestvist som det ankommer på nämnden att pröva finns bestämmelser i lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Tvist, som avses i tredje stycket och som är anhängig vid domstol, får återförvisas till nämnden.

5 §.

Tvist hänskjutes av part till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig och innehålla de uppgifter som Konungen bestämmer.

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

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

6 §.

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

7 §.

Underlåter part som hänskjutit tvist till hyresnämnd att på kallelse infinna sig inför nämnden, 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, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

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 § tvist enligt 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall hyresnämnden återupptaga ärendet på ansökan av den som hänskjutit tvisten till hyresnämnden.

Ansökan om återupptagande göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs den som gör ansökan. Uteblir denne ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

9 §.

Twist som hänskjutits till hyresnämnd skall handläggas skyndsamt. Nämnden skall klarlägga twistefrågorna och 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.

Lämnas 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 vite.

10 §.

Förlikas ej parterna 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 § 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 enligt första stycket prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om hyresvärden eller hyresgästen bör höras muntligen, skall hyresnämnden utan uppskov kalla honom att inställa sig inför nämnden. Nämnden får förelägga den som skall höras vid vite att inställa sig inför nämnden. Utevaro av den som kallats 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 bestämmelserna 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 §.

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

14 §.

Om icke annat följer av andra stycket, får hyresnämnd handlägga ärendet endast när den är fulltalig.

Ordföranden får ensam besluta om förberedande åtgärd, meddela avvisnings- eller avskrivningsbeslut, företaga medling när sådan kan ske utan övriga ledamöters närvaro och, om parterna samtycker eller saken är uppenbar, pröva fråga som avses i 1 § 2 eller 3.

Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av hyresnämnd.

Om jäv mot ledamot gäller bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare.

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 han 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 som ej meddelas vid förhandling avfattas skriftligen och tillställs parterna genom nämndens försorg.

16 §.

Den som på begäran av nämnden besiktigt lägenhet eller verkställt annan utredning har rätt till skälig ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnden självmant 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 §.

Mot hyresnämnds beslut om avvisning av ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 § eller avskrivning av ärende enligt 5 eller 7 § eller om ersättning enligt 16 § får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej vid avskrivning, om ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i den ordning som anges i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

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, 5, 6 och 10—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället underrätten. Mot underrättens beslut får talan ej föras.

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

18 §.

Vid hyresnämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

19 §.

Inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling, som enligt bestämmelse i denna lag eller eljest skall tillställas part, delges honom genom nämndens 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. Beslut som avses i 15 § andra stycket delges dock part, som beslutet gått emot, på samma sätt som stämning i tvistemål. Vad som sagts nu gäller ej om beslutet meddelas vid sammanträde där parten är tillstädes.

Övriga bestämmelser

20 §.

Hyresnämnd är berättigad 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.

21 §.

Talan om utdömande 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.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 9 november 1967.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 6 november 1967 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 20 oktober 1967 hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *lag om hyresnämnder*.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Ulf Gad.

Lagrådet yttrade:

A l l m ä n n a s y n p u n k t e r

Det till lagrådet remitterade lagförslaget innehåller närmare regler rörande de hyresnämnder som skall inrättas enligt det nu på riksdagens prövning beroende förslaget till ny hyreslagstiftning. Vid behandlingen av sistnämnda förslag uttalade lagrådet åtskilliga betänkligheter mot inrättande av särskilda nämnder för slitande av vissa hyrestvister samt fann det från flera synpunkter önskvärt, att alla hyrestvister behandlades och avgjordes av de allmänna domstolarna enligt vanliga processuella regler. Endast under förutsättning att måltillströmningen i samband med den nya hyreslagstiftningens ikraftträdande kunde bedömas bli så stor att situationen icke kunde bemästras av domstolarna kunde lagrådet som en provisorisk ordning godtaga, att hyresnämnderna vid sidan om sin medlande uppgift även anförtroddes att avgöra vissa grupper av hyrestvister. Samtidigt med att lagrådet sålunda ställde sig kritiskt mot inrättande av hyresnämnder som dömande organ framhöll lagrådet, att prövningen av förslagets processuella innebörd försvårades av att icke till samtidig bedömning förelåg något utformat förslag rörande hyresnämndernas organisation och formerna för deras verksamhet. Det nu till lagrådets granskning hänskjutna

förslaget till lag om hyresnämnder innehåller regler i dessa hänseenden. Förslaget undanröjer emellertid icke de betänkligheter som lagrådet tidigare uttalade mot att anknyta en särskild nämnd som prövande organ till den ordinarie domstolsorganisationen. Fastmera har lagrådets betänkligheter ökat genom den belysning frågorna erhållit av det nu framlagda förslaget till processuell reglering.

Hyresnämnderna skall fungera dels som förlikningsinstitution dels som dömande organ och dels som skiljenämnd. Avsikten är att nämnderna i alla dessa sina egenskaper skall verka utan att vara bundna av några mera ingående regler om förfarandet inför dem. De stadganden som gives i detta hänseende är också, även i vad de angår nämnden som dömande instans, mycket knapphändiga, och någon närmare undersökning synes icke ha skett för att klarlägga om de kan anses innefatta tillräckliga garantier för rättssäkerhet. Åtskilliga spörsmål, som är förknippade med att prövningen av en tvist övergår från nämnden till domstol, är mycket ofullständigt reglerade. Någon remissbehandling till belysande av hithörande spörsmål har ej skett. Väl är det ej önskvärt att hyresnämndernas verksamhet regleras i alla detaljer, men att som här skett lämna åt hyresnämndernas praxis att utan stöd av lag lösa en mångfald frågor synes dock vanskligt. Förfaringssättet står i kontrast mot den omsorg som eljest brukar iakttagas för att skapa så betryggande former som möjligt för dömande verksamhet.

Bland de frågor som lämnats i stort sett öppna märks spörsmålet huru erforderlig utredning skall förebringas inför nämnden. Avsikten torde vara att det, liksom i dispositiva tvistemål, skall åligga parterna att sörja för utredningen. Parternas möjligheter i detta hänseende begränsas emellertid av att tvångsmedel saknas; vägrar den som part önskar skola bli hörd inför nämnden att inställa sig, kan hans hörande icke framtvingas. Det är emellertid tänkt, att även nämnden skall kunna föranstalta om utredning. Också nämndens möjligheter är dock inskränkta av brist på tvångsmedel mot annan än part. Finner nämnden t. ex. att en person behöver höras i saken, kan denne vägra att efterkomma nämndens kallelse utan någon som helst påföljd. Under nu angivna omständigheter föreligger risk att nämnden ej sällan får döma på ett ofullständigt material och därmed att den enskildes möjligheter att komma till sin rätt blir försvagade.

Vid sidan av sin medlande och dömande funktion skall hyresnämnd även kunna fungera som skiljenämnd. Redan i sitt yttrande över förslaget till ny hyreslag framhöll lagrådet som anmärkningsvärt, att hyresnämnd skulle kunna i samma typ av ärenden fungera både som beslutande myndighet och som skiljenämnd. Konstruktionen strider mot tanken att genom ett skiljeavtal tvisten i fråga skall vara helt undandragen den ordinarie myndigheten och i stället på parternas bekostnad avgöras av deras egna skiljemän. Genom detta sammanförande av olika funktioner till ett och samma organ försvåras den processuella regleringen av nämndens

verksamhet. Sålunda skall enligt förslaget på nämndens verksamhet som skiljenämnd tillämpas, i vissa avseenden reglerna i skiljemannalagen och i andra de stadganden som gäller för nämnden i dess egenskap av medlande och dömande organ.

Såsom framgår av det sagda hyser lagrådet betänkligheter ej endast mot att överlåta avgörandet av betydelsefulla grupper hyrestvister på hyresnämnderna utan även i vissa avseenden mot det sätt varpå nämndernas verksamhet reglerats. Bristerna i sistnämnda hänseende torde emellertid vara svåra att bota. De bottnar nämligen ytterst i det tilltänkta systemet att — samtidigt som en nämnd, tillskapad i första hand för medlande verksamhet, tillägges dömande funktioner — man icke anser sig kunna taga steget fullt ut och erkänna nämnden som en domstol, å ena sidan utrustad med en sådans befogenheter och å andra sidan underkastad gängse i rättssäkerhetens intresse givna processuella regler. Vidhålles detta av bristande enhetlighet präglade system, torde icke mycket väsentligt vara att vinna genom att vidtaga ändringar i fråga om enstaka detaljer. Man nödgas då finna sig i att lagstiftningen blir löslig och ofullständig med de risker för rättssäkerheten som detta innebär. Det sagda understryker emellertid enligt lagrådets åsikt vikten av att hyresnämndernas dömande verksamhet får fortgå under kortast möjliga tid och att därefter alla hyrestvister får behandlas av de allmänna domstolarna enligt gängse processuella regler.

1 §.

Första stycket av förevarande paragraf anger, enligt vad som uttalas i motiven, under fyra särskilda punkter de olika slag av uppgifter som ankommer på hyresnämnden. Enligt 70 § i förslaget till den nya hyreslagen har nämnden till uppgift bl. a. att pröva vissa angivna frågor. Dessa frågor är upptagna under punkt 2 i förevarande paragrafs första stycke. Detta innefattar den inskränkningen i förhållande till stadgandet i hyreslagen att uppgiften att pröva frågorna föreligger endast för det fall att förlikning ej kan träffas. Emellertid ger utformningen av 9 § första stycket vid handen, att avsikten är att nämnden i prövningsärenden alltid skall företaga medling innan den ingår på prövning av tvistefrågan. Mot en sådan ordning är i och för sig ej något att erinra. Den bör dock komma till uttryck, ej genom att räckvidden av punkt 2 i förevarande paragrafs första stycke inskränkes, utan genom att reglerna rörande förfarandet — exempelvis 9 § — utformas så att det tydligt framgår att i prövningsärendena medling obligatoriskt skall föregå prövningen. Uttrycket »när förlikning ej kan träffas» bör därför utgå.

Ur punkt 1 torde uttrycket »som hänskjutes till nämnden» och ur punkt 4 orden »enligt 12 § denna lag» såsom obehövligen böra uteslutas.

Enligt paragrafens andra stycke skall ärende upptagas av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen. En hyrestvist kan emellertid avse

flera fastigheter, som hör under skilda domstolar eller, när tvisten ankommer på hyresnämnd, under olika nämnder. Det är tydligt att en sådan hyrestvist bör i hela sin vidd behandlas av en av domstolarna eller en av nämnderna. Det förslag till ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken som lagrådet förordade i anslutning till förslaget till den nya hyreslagen var så utformat, att regeln i andra stycket om rätt forum, när tvisten gäller flera fastigheter under skilda domstolar, skulle bli tillämplig i fråga om de föreslagna underrätterna för hyrestvister. I den proposition, varigenom den nya hyreslagen framlagts för riksdagen och som nu är föremål för dennas prövning, har emellertid — utan att någon motivering därför anförts — 10 kap. 10 § rättegångsbalken givits sådan lydelse att den nyss berörda regeln i detta lagrums andra stycke ej gäller beträffande underrätterna för hyrestvister. Lagrådet — som vidhåller att 10 kap. 10 § rättegångsbalken bör utformas enligt vad lagrådet föreslagit — anser en regel med motsvarande innehåll erforderlig även i fråga om hyresnämnderna. I förevarande paragrafs andra stycke bör därför upptagas ett stadgande av innebörd, att om fastigheten ligger under flera nämnder eller ärendet gäller flera fastigheter under skilda nämnder, ärendet skall upptagas av den nämnd under vilken huvuddelen ligger.

2 §.

Uttryckssättet att en nämnd består av ett angivet antal ledamöter brukar i svenskt lagspråk ha den innebörden att vid handläggning och fattande av beslut i nämnden skall tjänstgöra det sålunda föreskrivna antalet ledamöter. Ej sällan medges dock avsteg på det sättet att nämnden förklaras beslutför med färre ledamöter närvarande. När det i det remitterade förslaget heter, att hyresnämnd består av ordförande och tre andra ledamöter, avses ej att utsäga något om den sammansättning nämnden skall ha när den sammanträder för att handlägga ärende enligt förevarande lag. I nämnden skall aldrig tjänstgöra mer än tre ledamöter. Med det språkbruk som råder är därför det begagnade uttryckssättet missvisande. Med bibehållande av förslagets uppläggning kan önskvärd klarhet uppnås genom att det först föreskrives, att i nämnden skall finnas det angivna antalet ledamöter, och att därefter upptages bestämmelse om hur nämnden skall vara sammansatt vid handläggning av ärende som ankommer på den.

Regler om nämndens sammansättning vid företagande av skilda åtgärder återfinnes även i förslagets 14 §. Skäl kan anföras för att alla regler i detta ämne meddelas i ett sammanhang och att alltså den nyss förordade regeln om nämndens sammansättning vid handläggning av ärende överflyttas till 14 §. Å andra sidan är önskvärt, att redan i förevarande paragraf få klarhet att vid handläggning av ärende icke alla nämndens ledamöter skall delta.

Stadgandet i sista stycket om avdelningar inom hyresnämnd har i första hand samband med regeln om vilka ledamöter som skall finnas i näm-

den. Stadgandet bör därför upptagas i anslutning till nämnda regel och alltså före bestämmelsen om beslutförhet. Det torde därjämte böra undergå viss jämkning av redaktionell natur.

Enligt paragrafens inledningsstadgande skall nämndens ordförande vara lagfaren. Detta uttryck torde ej innebära annat krav än på avlagd juris kandidatexamen. Departementschefens anförande vid remissen visar emellertid, att lagfarenhet skall vara ett minimikrav, som blott i undantagsfall är tillräckligt, och att i regel till ordförande bör utses någon som har erfarenhet av domarvärv. Att krav på sådan erfarenhet upprätthålles är angeläget; de frågor nämnden har att avgöra är ofta av största vikt och särskilt i sin verksamhet som medlingsorgan och skiljenämnd kan nämnden ställas inför spörsmål av civilrättslig karaktär såsom angående hyresrättens bestånd, innehåll, omfattning och utövning samt obligatoriska anspråk på grund av hyresavtalet. Att detta krav uppfylles bör säkerställas genom en lagregel.

Andra stycket i paragrafen innehåller bl. a. den bestämmelsen att ordföranden får kalla viss ersättare att tjänstgöra i ledamots ställe, när ärendets beskaffenhet ger anledning till det. Enligt motiven skall så kunna ske, när ärendet berör viss intressegrupp och ersättaren är närmare till att företräda denna än den ordinarie ledamoten. Ledamot skall således även emot sin egen önskan kunna nödgas träda tillbaka för ersättare. En sådan anordning strider mot eljest tillämpade principer och bestämmelsen bör utgå. Medger icke den föreslagna nämndsammansättningen, att intressegrupperna blir representerade i önskvärd utsträckning bland ledamöterna, bör antalet ledamöter ökas och i lagen anges vilka intresseområden som företrädes genom de olika ledamöternas sakkunskap. En annan metod, som vunnit tillämpning exempelvis beträffande expropriationsdomstol, är att utse en krets ledamöter med sakkunskap på skilda områden, bland vilka ordföranden har att för varje mål utse de lämpligaste.

Med tillämpning av metodiken i förslaget kan paragrafen givas följande lydelse:

2 §. I hyresnämnd skall finnas ordförande och tre andra ledamöter. Ordföranden skall vara lagfaren och erfaren i domarvärv. De övriga ledamöterna skall vara väl förtrogna, en med förvaltning av hyresfastighet, en med bostadshyresgästers förhållanden och en med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

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

För ledamot av hyresnämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

Vid handläggning av ärende skall, om ej annat följer av 14 §, nämnden bestå av ordföranden och den med förvaltning av hyresfastighet förtrogne ledamoten samt den med bostadshyresgästers förhållanden förtrogne leda-

moten eller, om handläggningen avser annan lägenhet än bostadslägenhet, den ledamot som är förtrogen med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

4 §.

I första och andra styckena anges, när hyrestvist för medling kan hänskjutas till nämnden. Regler om att tvister skall prövas av nämnden är upptagna i hyreslagen och tredje stycket hänvisar till dessa. Utformningen av detta stycke anknyter emellertid mindre väl till ordalagen i vissa av bestämmelserna i hyreslagen. Vidare innehåller förslaget ej någon regel, av vilken framgår, att hyresnämnd ej äger upptaga tvist, som väl enligt lag skall prövas av nämnden men som i enlighet med skiljeavtal är anhängig hos skiljemän. De brister som sålunda vidlåder paragrafen synes kunna nöjaktigt botas, om tredje stycket inarbetas i första stycket och detta erhåller lydelsen, att hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § 1 och 2 av part hänskjutas till hyresnämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

Sista stycket av paragrafen innehåller ett stadgande av innehåll att, där est hyrestvist, som det ankommer på nämnd att pröva, är anhängig vid domstol, denna äger återförvisa tvisten till nämnden. Eftersom stadgandet har avseende endast på tvist, som anhängiggjorts genom klandertalan enligt 71 § hyreslagen, har det icke sin plats i förevarande lag utan torde böra upptagas i nära anslutning till de bestämmelser i hyreslagen, vilka reglerar sådan talan, exempelvis såsom ett andra stycke i 72 §. Lagrådet föreslår därför, att stadgandet här får utgå.

5 §.

Enligt förslaget skall det ankomma på Kungl. Maj:t att bestämma vilka uppgifter som skall finnas i den framställning varigenom ett ärende anhängiggöres. Däremot upptages i lagen påföljden för underlåtenhet att iakttaga vad som Kungl. Maj:t sålunda bestämt, nämligen först ett föreläggande att avhjälpa bristen och, om föreläggandet ej efterkommes, ovillkorlig avvisning av ansökningen. Det kan ej anses riktigt, att i lag föreskriva en påföljd av nyss angivna allvarliga karaktär utan att lagen innehåller något om de materiella förutsättningarna för att påföljden skall inträda. Av lagen bör framgå, vilka brister som kan leda till att ärendet avvisas. Tvekan kan knappast råda om att endast brister av den allvarliga art att ansökan är otjänlig som grund för handläggning bör medföra avvisning. Sådan brist kan anses föreligga, om sökandens motpart, fastigheten eller hyresförhållandet ej kan identifieras eller ändamålet med ansökningen ej framgår. Frågan om avvisning måste vara beroende av en bedömning från fall till fall, varför avvisningspåföljden ej bör göras ovillkorlig. Stadgandet torde böra omarbetas efter nu angivna riktlinjer.

6 §.

I flera paragrafer har inlagits bestämmelse om att hyresnämnd skall handla skyndsamt. Sålunda anges i förevarande paragraf, att kallelse att inställa sig inför nämnd skall ske utan uppskov. I 9 § stadgas, att till nämnd hänskjuten tvist skall handläggas skyndsamt, och 11 § innehåller bestämmelsen, att kallelse till muntligt förhör skall ske utan uppskov. Med hänsyn till att nämndernas verksamhet är av sådan art, att skyndsamhet allmänt sett är av nöden, synes det lämpligare att, i stället för angivna särbestämmelser, bland de gemensamma bestämmelserna om förfarandet upptages en generell regel om att ärende som ankommer på hyresnämnd skall handläggas skyndsamt. Regeln torde böra intagas som ett första stycke i 13 §. Godtages detta förslag, bör såvitt angår förevarande paragraf orden »utan uppskov» utgå.

9 §.

I enlighet med vad lagrådet föreslagit vid 6 § bör första punkten i första stycket utgå.

Den vid 1 § berörda ordningen att medling obligatoriskt skall ske innan nämnden ingår på prövning av ärende, som är av beskaffenhet att skola prövas av nämnden, kommer till uttryck, om första stycket ges den lydelsen att hyresnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Vitesföreläggande enligt paragrafens tredje stycke skall, efter vad motiven anger, kunna riktas endast mot part. I tydlighetens intresse torde detta — med hänsyn till att besiktning kan komma i fråga även beträffande annan lägenhet än den tvisten rör liksom också att granskning av handling kan avse handling som ej innehaves av part — böra komma till uttryck i lagtexten.

11 §.

Första punkten i andra stycket ger enligt sin avfattning vid handen, att hyresgästen skall beredas tillfälle att yttra sig — varvid tydligen åsyftas skriftligt yttrande — även om han själv gjort ansökningsen. Avsikten torde emellertid vara, att tillfälle till yttrande skall ges hyresgästen blott när hyresvärden är sökande. Lagtexten bör jämkas så att detta framgår. En annan sak är, att hyresnämnden kan finna behövt att inhämta muntliga upplysningar. I sådant fall bör dock både hyresvärden och hyresgästen kallas till förhandling. Andra punkten i stycket bör ändras i överensstämmelse härmed.

På grund av det sagda och med hänsyn till vad lagrådet under 6 § föreslagit kan paragrafens andra stycke efter vissa redaktionella jämkningar erhålla förslagsvis följande lydelse:

Innan ansökan av hyresvärd prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om så finnes behövt, skall hyresnämnden kalla hyresvärden

och hyresgästen att inställa sig inför nämnden. Nämnden äger förelägga hyresvärden eller hyresgästen vid vite att komma tillstädes. Utevaro från sammanträde utgör ej hinder för ärendets prövning.

12 §.

Om i enlighet med vad lagrådet förordat vid 5 § i nämnda lagrum upptages bestämmelser om vad ansökan skall innehålla, kan bli erforderligt med jämkning av den i förevarande paragrafs första stycke upptagna hänvisningen till 5 §.

I anledning av hänvisningen i andra stycket till bestämmelserna i lagen om skiljemän bör uppmärksammas det i 27 § nämnda lag givna stadgandet att vid hinder mot erhållande av skiljedom parts rätt till talan skall vara förvarad, om parten inom viss tid instämmer sin talan till domstol. Detta stadgande låter sig tillämpas efter sin lydelse endast om hyresnämndens skiljemannauppdrag avser hyrestvist, som eljest skolat i första hand upptagas av domstol. Är hyrestvisten sådan att den, om skiljeavtal ej träffats, skolat enligt lag prövas av hyresnämnd, torde stadgandet i skiljemannalagen innebära, att partens rätt till talan är förvarad, om parten inom den bestämda tiden anhängiggjort sin talan hos hyresnämnden. Detta kommer att gälla, oavsett om hyresnämnd eller enskilda personer utsetts till skiljenämnd.

13 §.

Såsom lagrådet under 6 § föreslagit torde i ett första stycke av förevarande paragraf böra upptagas, att ärende som ankommer på hyresnämnd skall handläggas skyndsamt.

14 §.

Biträdes vad lagrådet föreslagit beträffande dispositionen av 2 §, bör första stycket i förevarande paragraf utgå.

Andra stycket torde böra givas sådan utformning att det tydligare framgår, att när ordföranden i de angivna fallen vidtager en åtgärd, denna är att anse som vidtagen av nämnden och ej av ordföranden som ett särskilt organ.

Hänvisningen i förslaget tredje stycke leder till att vid omröstning den yngste i nämnden skall avgiva sitt votum först. Med den sammansättning nämnden har bör uppenbarligen dess lagfarne ledamot, ordföranden, säga sin mening först. En regel härom är påkallad i förevarande stycke.

15 §.

Förslaget mening är, att beslut skall kunna meddelas antingen vid förhandling eller genom delgivning med part genom nämndens försorg. Förstnämnda förfaringssätt har ej uttryckligen föreskrivits utan endast

kommit till uttryck indirekt; med hänsyn till den ofullständighet som överhuvudtaget präglar förevarande lag får en sådan ordning anses kunna vara godtagbar. Däremot upptages en uttrycklig regel om att beslut, som ej meddelas vid förhandling, skall tillställas parterna genom nämndens försorg. Ifrågavarande reglering leder till att ett beslut, som meddelats vid en förhandling efter det att en part avlägsnat sig, ej delgives honom. Mot en sådan ordning — som ej står i strid mot vad som gäller enligt rättegångsbalken — vore i och för sig intet att erinra. Emellertid får sista punkten i 19 § andra stycket — vilket handlar om sättet för delgivning — anses giva vid handen, att syftet är att delgivning skall ske även av beslut, som meddelats vid förhandling, såvida parten ej var tillstädes inför nämnden vid meddelandet. Anses det att en så vidsträckt delgivningsskyldighet är påkallad, bör regeln därom ej upptagas i 19 § utan inarbetas i förevarande paragraf.

Enligt 18 § skall protokoll föras vid hyresnämnds sammanträde. Av nämnda regel får anses följa, att nämndens beslut skall upptagas i protokollet och därigenom erhålla skriftlig form. Bestämmelsen i sista stycket av förevarande paragraf, att beslut, som ej meddelas vid förhandling, skall avfattas skriftligen, bör såsom obehövlig utgå. Skäl härtill finns så mycket mera som bestämmelsen i förslaget fått sådan utformning att läsaren lätt kan bibringas den oriktiga uppfattningen att endast beslut av angivna art skall avfattas skriftligen.

Vad lagrådet anfört kan vinna beaktande genom att sista stycket erhåller lydelsen, att beslut tillställs part genom nämndens försorg, om ej beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

16 §.

Enligt 9 § kan det ankomma på hyresnämnd att införskaffa utredning. Om förfarandet innehåller emellertid förslaget — bortsett från den nämnden enligt sista stycket i samma paragraf tillagda befogenheten att förelägga part vite — icke andra regler än de ersättningsbestämmelser, som intagits i förevarande paragraf. Inledningsvis har lagrådet understrukt de vanskligheter, som kan uppkomma på grund av angivna förhållande. I fråga om bestämmelserna i förevarande paragraf vill lagrådet framhålla, att annat ej synes kunna komma i fråga än att tredje man, som efter kallelse av nämnden inställer sig inför denna, skall få ersättning av allmänna medel för inställelsen. Ordet »självmant» torde därför böra utgå. En annan sak är, att lagens bestämmelser i 9 § icke närmare reglerar i vilken utsträckning nämnden bör vara verksam för att införskaffa utredning i form av hörande av utomstående. Det torde emellertid ej kunna undvikas, att denna fråga röner inverkan av det förhållandet att lagen lämnar oreglerat, om och i vad mån den som på parts begäran frivilligt inställer sig inför nämnden är berättigad till ersättning för inställelsen av parten.

Lagtexten torde böra kompletteras så, att av den klart framgår att ersättning enligt paragrafen skall bestämmas av nämnden.

17 §.

När hyresnämnd meddelat beslut, varigenom nämnden avgjort ärende, äger part som ej godtar beslutet i vissa fall klandra detta. Bestämmelser om i vilka fall part äger rätt till klander och i vilka fall beslut ej får klandras har meddelats i 71 § hyreslagen.

I förevarande paragraf regleras parts rätt till talan i vissa andra fall, varvid torde avses beslut, varigenom nämnden skilt sig från ärende utan saklig prövning, samt beslut som meddelats under ärendets handläggning. Det är i viss mån oklart vilken ordning som därvid skall gälla. Ordalagen i första punkten i första stycket synes giva vid handen, att besvärstalan får föras, utom mot beslut om ersättning enligt 16 §, blott mot beslut, varigenom ansökan avvisats eller ärende avskrivits, men däremot icke mot beslut, som innebär att parts yrkande om avvisning eller avskrivning ogillats. Möjligen är avsett att genom stadgandet i sista punkten tillåta, att andra beslut än sådana som avses i första punkten skall få överklagas i samband med klandertalan enligt 71 § hyreslagen. Ett klarläggande av vad som skall gälla erfordras. Enligt lagrådets mening bör talerätt finnas exempelvis beträffande beslut, varigenom invändning rörande nämndens behörighet eller om jäv ogillats. I fråga om dylika beslut skulle det bäst överensstämma med i allmänhet gällande fullföljdsregler att tillåta förande av särskild talan. Om så skedde, skulle emellertid erfordras bestämmelser om bl. a. skyldighet att anmäla missnöje och om vilandeförklaring av ärendet i avbidan på utgången av den särskilda talan. Det kan dock knappast vara lämpligt, att i en lag med så knapphändiga bestämmelser i övrigt uttömmande reglera just detta detaljspörsmål. Lagrådet finner sig därför böra förorda, att talan mot annat beslut än som avses i första punkten får föras men endast i samband med klandertalan. Sista punkten bör omformuleras så, att den klart får denna innebörd. I samband härmed kan lämpligen i ett särskilt stycke, som får sin plats först i paragrafen, intagas en erinran om den i hyreslagen stadgade rätten till klander. Lagrådet föreslår härutöver, att första punkten förtydligas och att en mindre redaktionell jämkning vidtages i andra punkten.

Hänvisningen i paragrafens andra stycke till 52 kap. rättegångsbalken omfattar icke bestämmelserna i kapitlets 7—9 §§ om motpartens hörande över besvären och om ytterligare skriftväxling. Undantaget kan bl. a. medföra, att besvär bifalles utan att motparten beretts tillfälle att yttra sig, vilket uppenbarligen icke kan vara riktigt. Lagrådet förordar, att hänvisningen får omfatta 2, 3 och 5—12 §§ i kapitlet.

Lagrrådet vill slutligen framhålla, att därest frågan om fullföljdsbegränsningar i hyreslagen löses på annat sätt än enligt propositionen i ämnet, detta

kan återverka på den i förevarande paragrafs andra stycke föreslagna begränsningen av talerätten.

Vid bifall till vad lagrådet anfört beträffande förslagets första stycke kan detta stycke ersättas med två stycken av följande lydelse:

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

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat 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 sagts i första stycket.

19 §.

Med hänsyn till vad lagrådet anfört vid 15 § bör sista punkten i andra stycket utgå.

21 §.

Mål om utdömande av vite enligt denna lag kan ej anses vara av sådan art att det framstår som naturligt att det upptages av domstol för hyrestvister. Även om målet skulle upptagas vid sådan domstol, kommer det, eftersom det är att anse som brottmål, att behandlas av domstolen, om denna är rådhusrätt, i annan sammansättning än den har vid behandling av hyrestvister. Bestämmelsen att mål av ifrågavarande art skall upptagas vid domstol för hyrestvister bör utgå. Skäl härför finns så mycket mera som enligt förslaget mål avseende klander av hyresnämnds skiljedom — vilka mål är närmare än vitesmålen att föra till domstol för hyrestvister — skall upptagas ej av sådan domstol utan av domstol som sägs i skiljemannalagen. Skulle den nu behandlade regeln beträffande vitesmålen bibehållas, synes konsekvensen bjuda, att en likartad regel meddelas även i fråga om klander av skiljedom, som hyresnämnd meddelat.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 10 november 1967.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, KLING, JOHANSSON, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över förslag till *lag om hyresnämnder*.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtande och anför.

Inledningsvis återkommer lagrådet med allmänna synpunkter på frågan om förfarandet i hyrestvister. Lagrådet erinrar därvid om att lagrådet vid behandlingen av förslaget till ny hyreslagstiftning uttalade åtskilliga betänkligheter mot inrättande av särskilda nämnder för att slita vissa tvister. Enligt lagrådets mening vore det från flera synpunkter önskvärt att alla hyrestvister behandlades och avgjordes av de allmänna domstolarna enligt vanliga processuella regler. Endast under förutsättning att måltillströmningen i samband med den nya hyreslagstiftningens ikraftträdande kunde bedömas bli så stor att situationen icke kunde bemästras av domstolarna sade sig lagrådet som en provisorisk ordning kunna godta, att hyresnämnderna vid sidan om sin medlande uppgift även anförtroddes att avgöra vissa grupper av hyrestvister.

Lagrådet uttalar nu att det remitterade förslaget till lag om hyresnämnder har ökat lagrådets betänkligheter mot att anknyta en särskild nämnd som prövande organ till den ordinarie domstolsorganisationen. Förslagets bestämmelser om förfarandet betecknas som mycket knapphändiga. Visserligen är det inte önskvärt, anser lagrådet, att hyresnämndernas verksamhet regleras i alla detaljer, men att som skett i förslaget lämna åt nämndernas praxis att utan stöd av lag lösa en mångfald frågor synes dock vanskligt. Lagrådet anser att förfaringssättet står i kontrast mot den omsorg som annars brukar iakttas för att skapa så betryggande former som möjligt för dömande verksamhet. Sammanfattningsvis menar lagrådet att lagstiftningen blir lösliig och ofullständig med de risker för rättssäkerheten som detta innebär.

I propositionen, nr 141, angående ny hyreslagstiftning har jag utförligt

utvecklat skälen för det i propositionen framlagda förslaget till förfarande i hyrestvister och även bemött den av lagrådet framförda kritiken mot förslaget (se s. 166 och 356). Vad jag därvid har anfört äger enligt min mening alltjämt giltighet. När lagrådet återkommer till sina tidigare utvecklade synpunkter beträffande förfarandet inför nämnden, anser jag mig dock böra göra några ytterligare kommentarer.

Av lagrådets yttrande framgår att lagrådet betraktar nämnden som ett dömande organ och dess uppgift att pröva vissa tvister som en dömande verksamhet. Jag vill först slå fast vad jag har framhållit tidigare, nämligen att jag inte betraktar nämnderna som dömande organ och att det ligger en vinning i att hyresnämnds förfarandet inte utövas i domstolsmässiga former. Det är ingalunda på det sättet att sådana rättsligt bindande avgöranden mellan enskilda som tillkommer genom myndighets beslut alltid träffas av domstolar eller eljest i domstolsmässiga former. Avgöranden av detta slag sker i stor utsträckning inom ramen för förvaltningsförfarandet. Därvid tillämpas i regel ett enklare, snabbare och billigare förfarande. Detta innebär emellertid inte att rimliga krav på rättssäkerhet eftersätts. I detta sammanhang är det emellertid av större intresse att konstatera att det även på centralt civilrättsliga områden, där tvister mellan enskilda i allmänhet avgörs i domstolsmässig ordning, inte alls är ovanligt att domstolsprövningen föregås av ett särskilt förfarande i enklare former. Jag vill här nämna några exempel. Om dödsbodelägare ej kan enas om hur arvskifte skall ske, skall enligt ärvdabalkens bestämmelser skiftet förrättas av en av rätten utsedd skiftesman. Skiftet blir bindande för den enskilde, om det inte klandras. Motsvarande gäller enligt giftermålsbalken i fråga om bodelning med anledning av boskillnad eller äktenskaps upplösning. Även från nyttjanderättslagstiftningens område kan exempel hämtas. Rättsförhållandet mellan jordägare och arrendator i samband med avträde av arrendestället, regleras genom tillträdes- och avträdessyn. Synen blir bindande för parterna, om den inte klandras. I dessa fall tillgodoses rättssäkerhetskravet framför allt genom att part som är missnöjd har rätt att inom viss frist dra tvisten inför domstol. Från nyttjanderättslagen kan f. ö. hämtas exempel på prövningsförfarande i fria former utan att klanderrätt föreligger, nämligen arrendenämnds prövning av arrendevillkor beträffande s. k. sociala jordbruksarrenden. Jag vill även ta ett exempel från ett helt annat rättsområde. Enligt brottsbalken har övervakningsnämnd tillagts befogenheter som annars tillkommer endast domstol, såsom att förklara villkorligt medgiven frihet förverkad. I samtliga dessa fall tillämpas ett enklare och friare förfarande än den domstolsmässiga ordningen. Skälen härtill har varit varierande, men gemensamt är att rättssäkerhetshänsyn inte ansetts hindra ett annat förfarande.

I det nu föreslagna hyresnämnds förfarandet tillgodoses rättssäkerhetsintresset på skilda sätt. I lagförslaget tas upp skilda förfaranderegler som

har stor betydelse från rättssäkerhetssynpunkt, låt vara att de inte är lika utvecklade som enligt rättegångsbalken. Nämndens sammansättning är vidare en stark garanti för att förfarandet i praktiken kommer att utformas på ett sätt som är betryggande även för rättssäkerheten. Slutligen har den part som är missnöjd med nämndens handläggning eller avgörande av tvisten alltid möjlighet att få till stånd en domstolsprövning.

Mot bakgrunden av det anförda kan jag inte dela lagrådets uppfattning att det föreslagna prövningsförfarandet är så utformat att det skulle medföra risker för rättssäkerheten.

Jag övergår nu till att behandla vissa särskilda paragrafer i förslaget. Lagrådet föreslår att 1 § skall kompletteras med en forumregel för det fall att en hyrestvist avser flera fastigheter, som hör under olika nämnder. Samtidigt påpekar lagrådet att 10 kap. 10 § rättegångsbalken i propositionen angående ny hyreslag inte har fått den innebörd som lagrådet avsett i sitt utlåtande i ärendet och att lagrummet därför inte reglerar motsvarande situation i fråga om de domstolar som har att handlägga hyrestvister.

Om man — som lagrådet nu gör gällande — i fråga om hyrestvister anser nödvändigt med en regel som motsvarar 10 kap. 10 § andra stycket rättegångsbalken, bör regeln enligt min mening placeras i 72 § i förslaget till ny hyreslag. Behovet av en sådan regel är emellertid mycket ringa. Jag har därför inte föreslagit någon regel av detta slag. Detsamma gäller motsvarande situation för hyresnämnderna. Jag har därför inte heller i lagen om hyresnämnder tagit upp någon regel i ämnet. Vad lagrådet nu har anfört ger mig inte anledning att ändra uppfattning.

Jag vill tillägga att det enligt min mening är tveksamt om en regel sådan som den i 10 kap. 10 § andra stycket rättegångsbalken skulle vara lämplig i de situationer som här avses. En regel som anknyter till var huvuddelen av fastigheten ligger kan endast med svårighet tillämpas på det fall att hyresobjektet faller under skilda domstolar eller hyresnämnder.

I 2 § i det remitterade förslaget anges att hyresnämnd skall bestå av ordförande och tre andra ledamöter. Lagrådet finner det begagnade uttrycksättet missvisande, eftersom aldrig mer än två ledamöter utöver ordföranden skall tjänstgöra vid handläggning av ärende som ankommer på nämnden. Vad lagrådet anfört bör beaktas vid utformningen av bestämmelserna om nämndens sammansättning. Jag återkommer härtill i det följande.

Med hänsyn till att de frågor hyresnämnden har att avgöra ofta är av största vikt och att nämnden i sin verksamhet kan ställas inför spörsmål av civilrättslig karaktär är det enligt lagrådets mening angeläget, att ordföranden är erfaren i domarvärv. Av vad jag anfört i remissen framgår att jag i princip delar lagrådets uppfattning. Ett ovillkorligt krav på erfarenhet i domarvärv kan emellertid skapa svårigheter, om ingen lämplig

sådan person finns att tillgå. Jag vidhåller därför att i undantagsfall annan kvalificerad lagfaren person bör kunna komma i fråga.

Lagrådet kritiserar den föreslagna regeln att ordföranden får kalla viss ersättare att tjänstgöra i ledamots ställe, när ärendets beskaffenhet ger anledning till det. Att ledamot även mot sin egen önskan skall kunna nödgas träda tillbaka för ersättare, finner lagrådet strida mot eljest tillämpade principer. Lagrådet föreslår därför att bestämmelsen får utgå. Som framgår av vad jag anfört i remissen syftar den föreslagna regeln till att i önskvärd utsträckning kunna bereda representation i nämnden åt olika intressegrupper. Önskemålet härom kan självfallet, såsom lagrådet också framhåller, tillgodoses även utan en sådan regel genom att antalet ledamöter som utses att tjänstgöra i nämnden ökas. Fastän den i remissen föreslagna regeln enligt min mening har bestämda fördelar från praktiska synpunkter, vill jag med hänsyn till vad lagrådet har anfört inte motsätta mig att regeln får utgå. I stället bör den av lagrådet angivna metoden att utse en krets ledamöter med sakkunskap på skilda områden, bland vilka ordföranden har att för varje ärende utse de lämpligaste, komma till användning.

På grund av det anförda och med beaktande av vad lagrådet i övrigt anfört vill jag förorda att 2 och 3 §§ i förslaget utformas på följande sätt. I 2 § tas upp uttömmande regler om nämndens sammansättning. Bestämmelserna i 14 § första och andra styckena i det remitterade förslaget om när nämnden är beslutför flyttas sålunda till 2 §. I denna paragraf upptas vidare såväl de särskilda som de allmänna kvalifikationskrav som föreslås gälla för ledamöterna. Bestämmelserna om utseende av ledamöter och om förslagsrätt för intresseorganisationerna tas upp i 3 §. Reglerna bör ges det innehåll att för varje hyresnämnd skall utses ordförande och lämpligt antal andra ledamöter samt att ordföranden har att till tjänstgöring i nämnden kalla de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Enligt 4 § sista stycket i det remitterade förslaget får tvist, som det ankommer på hyresnämnd att pröva och som är anhängig vid domstol, av domstolen återförvisas till nämnden. Lagrådet tar upp frågan om placeringen av denna bestämmelse. Eftersom den gäller endast tvist som har anhängiggjorts genom klandertalan enligt 71 § förslaget till ny hyreslag, bör bestämmelsen enligt lagrådets mening tas upp i nära anslutning till de bestämmelser i hyreslagen, vilka reglerar sådan talan. Lagrådet föreslår därför att bestämmelsen får utgå ur lagen om hyresnämnder. Det finns onekligen starka skäl för lagrådets uppfattning i denna fråga. Jag anser emellertid inte att det är oundgängligen nödvändigt att bestämmelsen i stället placeras i hyreslagen. I sakens nuvarande läge vill jag därför inte förorda att bestämmelsens placering ändras.

Beträffande 21 § anför lagrådet att mål om utdömmande av vite som före-

lagts av hyresnämnd inte kan anses vara av sådan art att det framstår som naturligt att det upptas av domstol för hyrestvister. Lagrådet föreslår därför att forumregeln får utgå. Skulle regeln likväl bibehållas, bör enligt lagrådets mening en likartad regel meddelas även i fråga om klander av skiljedom, som hyresnämnd meddelat. Enligt min mening behövs en särskild regel om utdömmande av vite bl. a. med hänsyn till att talan skall föras endast efter anmälan av nämnden. Skäl kan därvid knappast anses föreligga att i stället för domstol som skall ta upp hyrestvister välja annan domstol. Att rätten, som lagrådet påpekar, kan ha annan sammansättning än den har vid behandling av hyrestvister torde sakna betydelse i förevarande sammanhang. Beträffande de sannolikt ytterst sällsynta fall då fråga uppkommer om klander mot en av hyresnämnd meddelad skiljedom föreligger enligt min mening knappast anledning att avvika från vad som gäller enligt skiljemannalagen. Jag förordar därför att det remitterade förslaget behålls i denna del.

I övrigt godtar jag, fränsett några smärre avvikelser av redaktionell natur, de ändringar som lagrådet föreslagit.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att anta förslag till *lag om hyresnämnder*.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten