

Nr 151

**Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om bostadsdomstol m. m.;
given den 4 oktober 1974.**

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredraganden hemställt.

CARL GUSTAF

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att en särskild domstol — bostadsdomstolen — skall inrättas den 1 juli 1975 för överprövning av hyresnämnds avgöranden. Enligt förslaget är bostadsdomstolen sista instans i tvister som förs dit från hyresnämnderna.

I domstolen föreslås ingå dels lagfarna ledamöter, dels ej lagfarna ledamöter som utses efter förslag av bl. a. hyresmarknadens partsorganisationer. I mål med inslag av tekniska frågor, t. ex. bostadssaneringsmål, skall en av juristdomarna kunna bytas ut mot teknisk ledamot.

Vidare läggs i propositionen fram förslag till vissa jämkningar i fråga om hyresnämnds förfarandet. De hänger närmast samman med inrättandet av den nya överinstansen.

Lagförslag

1 Förslag till

Lag om bostadsdomstol

Härigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 § Bostadsdomstolen upptager besvär mot beslut av hyresnämnd enligt vad som föreskrives i lag eller annan författning.

2 § Om bostadsdomstolen gäller i tillämpliga delar de allmänna bestämmelserna i rättegångsbalken om domstol, i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

3 § Mot bostadsdomstolens avgöranden får talan ej föras.

4 § Bostadsdomstolen sammanträder på den ort där domstolen har sitt säte. Sammanträde kan även hållas på annan ort, om det är påkallat.

Bostadsdomstolens sammansättning m. m.

5 § Bostadsdomstolen består av minst tre ledamöter, som är lagkunniga och erfarna i domarvärv (lagfarna ledamöter), en ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik (teknisk ledamot) samt högst tolv ledamöter med särskild sakkunskap om förhållandena på bostadsmarknaden (intresseledamöter).

6 § Regeringen förordnar ledamöterna i bostadsdomstolen. Av de lagfarna ledamöterna förordnas en till ordförande i domstolen. Ledamot förordnas för tre år.

För annan ledamot än lagfaren ledamot förordnar regeringen en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare. Är ordföranden hindrad att tjänstgöra, inträder annan lagfaren ledamot i hans ställe.

7 § Lagfaren ledamot och teknisk ledamot får ej förordnas bland personer som kan anses företräda fastighetsägares, hyresgästers eller bostadsrättshavares intressen.

Innan intresseledamot förordnas skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

8 § Ledamot i bostadsdomstolen skall vara svensk medborgare och får ej vara omyndig eller i konkurstillstånd.

Innan ledamot börjar tjänstgöra i domstolen, skall han ha avlagt domared.

9 § Ledamot har rätt att bli entledigad, om särskilda omständigheter föranleder det. Avsägelse av uppdraget prövas av regeringen. Avgår ledamot, förordnar regeringen annan för återstoden av den tid för vilken ledamoten varit utsedd.

Ledamot som avgått är skyldig att delta i fortsatt behandling av mål, i vars handläggning han förut har deltagit.

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

11 § Annan lagfaren ledamot än ordföranden i domstolen är skyldig att i den mån göromålen tillåter det tjänstgöra i annan domstol. Beslut om sådan tjänstgöring meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

12 § Bostadsdomstolen är domför med sju ledamöter. Den är även domför med fyra ledamöter, om ej någon av dem påkallar att målet skall prövas av sju ledamöter.

13 § Sammanträder bostadsdomstolen med sju ledamöter, är tre av dem lagfarna ledamöter och fyra av dem intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479), med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

14 § Sammanträder bostadsdomstolen med fyra ledamöter, är två av dem lagfarna ledamöter och två av dem intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

Av intresseledamöterna skall en företräda fastighetsägareintressen och en bostadsrättshavares eller hyresgästers intressen. I övrigt äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

15 § Den tekniske ledamoten skall delta i stället för lagfaren ledamot, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Beslut härom fattas av ordföranden i målet.

16 § Lagfaren ledamot får ensam på bostadsdomstolens vägnar företa förberedande åtgärd samt pröva fråga om avskrivning av mål. Sådan handläggning kan enligt uppdrag av domstolens ordförande också ombesörjas av annan lagfaren tjänsteman vid domstolen, vilken förordnats därtill av domstolen.

Rättegången i bostadsdomstolen

17 § Om rättegången gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i 52 kap. 3, 5—9, 11 och 12 §§ rättegångsbalken om besvär i hovrätt samt vad som i samma balk är föreskrivet om tvistemål, allt i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

18 § Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av bostadsdomstolen.

Har besvärslinlaga inkommit till hyresnämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagan inkommit till bostadsdomstolen först därefter ej föranleda att den avvisas.

Klagande får ej ändra sin talan att avse annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgivits i besvärslinlagan. Part kan i bostadsdomstolen till stöd för sin talan åberopa omständighet som ej förebragts tidigare.

19 § Bostadsdomstolen skall verka för att utredningen i målet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet. Därvid skall domstolen såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förbringas.

20 § Förfarandet är skriftligt.

Muntlig förhandling får hållas beträffande viss fråga eller målet i dess helhet, om det kan antagas vara till fördel för utredningen.

Muntlig förhandling skall hållas, om part begär det samt förhandlingen ej är obchövlig och ej heller särskilda skäl talar mot det.

21 § Till muntlig förhandling skall part kallas. Part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite eller vid påföljd att hans utevaro ej utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande.

22 § Ordföranden i målet får uppdraga åt en eller flera ledamöter eller annan att företaga besiktning för utredning av särskild fråga. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning, om den ej sker endast som förberedande åtgärd för syn på stället. Vid besiktning får yrkeshemlighet ej röjas, med mindre synnerlig anledning förkommer därtill.

Den som enligt första stycket har företagit besiktning utom tjänsten tillerkännes av bostadsdomstolen skälig ersättning av allmänna medel.

23 § Bostadsdomstolen får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran och med part under sanningsförsäkran, om det är erforderligt för utredningen och bevisningen icke finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Under motsvarande förutsättningar får domstolen hålla syn på stället.

Har vittne eller sakkunnig eller part under sanningsförsäkran hörts inför hyresnämnden och beror avgörandet även i bostadsdomstolen av tilltron till den bevisningen, får ändring i hyresnämndens beslut i denna del ej ske, om ej beviset upptagits ånyo vid bostadsdomstolen eller synnerliga skäl föreligger att dess värde är ett annat än hyresnämnden antagit.

24 § Förhör med vittne eller sakkunnig och med part under sanningsförsäkran äger rum vid muntlig förhandling. Sådant bevis får upptagas vid annan domstol.

I fråga om syn på stället äger 21 § motsvarande tillämpning.

Beslut m. m.

25 § Bostadsdomstolens avgörande sker genom beslut.

Beslut skall grundas på vad handlingarna innehåller och vad i övrigt förekommit i målet.

26 § Omröstning till beslut sker i den ordning som bostadsdomstolen bestämmer.

27 § Beslut skall meddelas så snart det kan ske.

Meddelas slutligt beslut annorledes än i samband med förhandling, sker det genom att beslutet hålles tillgängligt på domstolens kansli. Avskrift av beslutet skall i sådant fall genast tillställas parterna.

28 § Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 3 eller 6 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadsaneringslagen (1973: 531) lämnats utan bifall.

Övriga bestämmelser

29 § Lämnar bostadsdomstolen hyresgästs talan om förlängning av hyresavtalet utan bifall, får domstolen efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall avträdas. Sådant beslut får verkställas som lagakraftägande dom.

30 § Vid besiktning enligt 22 § föres protokoll.

31 § Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part eller annan, sker det genom delgivning, om ej annat följer av andra stycket.

Beslut som skall tillställas part sändes till parten i vanligt brev under hans för domstolen kända adress.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

2 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas att 12 kap. 51—53, 62 och 70—73 §§ jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

51 §²

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

52 §

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i *domen eller* beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

53 §³

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens beslut *eller enligt dom* utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betal-

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens *eller bostadsdomstolens* beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

² Senaste lydelse 1973: 187.

³ Senaste lydelse 1973: 187.

Nuvarande lydelse

ningen sker inom en månad från den dag då beslutet *eller domen* vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

I beslutet *eller domen* får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det.

Föreslagen lydelse

betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det.

62 §⁴

Beror fråga om förlängning av hyresavtal på prövning av rätten, får denna, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt, i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta.

Hyresnämnden skall självmant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 16 § andra stycket. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet ej utdömas.

Vite som avses i *andra* stycket får ej förvandlas.

Vite som avses i *första* stycket får ej förvandlas.

70 §⁵

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 24 a, 34, 36, 49, 52 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket eller 62 § andra stycket föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får klander eller besvär ej anföras.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

⁴ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

⁵ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

71 §⁶

Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. *Klandertalan* som avses i 70 § första stycket upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av domstol som nyss nämnts. *Besvärstalan*, som avses i 70 § andra stycket, upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av Svea hovrätt.

Besvärshandlingen skall ingivas till den domstol som har att upptaga besvären. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas. Har besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, skall besvären ändå upptagas till prövning.

Twist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

72 §⁷

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34 eller 36 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal, uppskov med avflyttning i fall som avses i 52 § eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller i fråga om skadestånd i fall som avses i 24 a §. Talan får icke heller föras mot beslut av Svea hovrätt i fråga som avses i 16 § andra stycket eller 62 § andra stycket.

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen äger 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974: 000) om bostadsdomstol motsvarande tillämpning. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister föreskrives om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål kan dock även företagas till avgörande efter huvudförhandling.

⁶ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

⁷ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*73 §⁸

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Motsvarande gäller i besvärsmål vars prövning ankommer på Svea hovrätt eller arbetsdomstolen.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § och i mål om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av och besvär mot hyresnämnds beslut samt i fråga om fullföljd av talan mot domstols dom eller beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter klander av hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet eller därefter anhängiggöres hos domstol som nyss nämnts, prövas av bostadsdomstolen, om huvudförhandling eller därmed jämförlig förhandling ej har påbörjats dessförinnan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga dels om mål hos Svea hovrätt om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 § jordabalken, dels om sådan talan av hyresvärd om åläggande för hyresgäst att flytta som avses i 12 kap. 62 § första stycket jordabalken i dess lydelse före utgången av juni 1975.

4. Bestämmelserna i 12 kap. 70—73 §§ jordabalken i den nya lydelsen äger motsvarande tillämpning i fråga om tvist enligt 55 § samma kapitel i lydelsen före utgången av maj 1973 eller motsvarande äldre bestämmelser. Punkterna 2 och 3 gäller i tillämpliga delar i fråga om sådan tvist.

5. Bestämmelserna i 12 kap. 51—53 §§ i deras äldre lydelse äger fortfarande tillämpning, om dom meddelas efter ikraftträdandet.

6. Bestämmelserna i 12 kap. 62 § första stycket och 73 § jordabalken i deras lydelse före utgången av juni 1975 äger fortfarande tillämpning i mål som prövas av allmän domstol efter ikraftträdandet.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas att punkt 9 av övergångsbestämmelserna till lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

9. Har i avtal om hyra av bostadslägenhet, som innehaves på grund av sådan upplåtelse av an-

9. Har i avtal om hyra av bostadslägenhet, som innehaves på grund av sådan upplåtelse av an-

⁸ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

Nuvarande lydelse

delsrätt i förening eller aktieföretag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479), intagits bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl även i annat fall än som avses i punkt 8 verkan mot hyresgästen, om *statens hyresråd* medger det. Har föreningen eller företaget ingivit ansökan om sådant medgivande, äger avtalsbestämmelsen verkan i avvaktan på beslutet. Mot *hyresrådets* beslut i fråga om medgivande som sagts nu får talan icke föras.

Föreslagen lydelse

delsrätt i förening eller aktieföretag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479), intagits bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl även i annat fall än som avses i punkt 8 verkan mot hyresgästen, om *bostadsdomstolen* medger det. Har föreningen eller företaget ingivit ansökan om sådant medgivande, äger avtalsbestämmelsen verkan i avvaktan på beslutet. Mot *domstolens* beslut i fråga om medgivande som sagts nu får talan icke föras.

I fråga om förfarandet vid bostadsdomstolen i ärende som avses i första stycket gäller lagen (1974: 000) om bostadsdomstol i tillämpliga delar.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975. Ansökan om medgivande som har ingivits till statens hyresråd före ikraftträdandet prövas av bostadsdomstolen.

4 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet**

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet¹

dels att 18 § skall upphöra att gälla,

dels att 17 och 19 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd får talan föras genom besvär.

Besvärshandlingen skall inges till domstol som avses i 11 § tredje stycket inom tre veckor från den

*Föreslagen lydelse*17 §²

Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

¹ Lagen omtryckt 1971: 544.

² Senaste lydelse 1973: 194.

Nuvarande lydelse

dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen.

Föreslagen lydelse

19 §

Vinner fastighetsägaren besvärsmål, i vilket länsstyrelsen är motpart, kan *domstolen* tillerkänna honom ersättning av statsverket för rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål, i vilket hälsovårdsnämnden är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av kommunen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Vinner fastighetsägaren besvärsmål, i vilket länsstyrelsen *eller organisation som avses i 13 §* är motpart, kan *bostadsdomstolen* tillerkänna honom ersättning av statsverket för rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål, i vilket hälsovårdsnämnden är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av kommunen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fullföljd av talan mot hyresnämnds eller domstols beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter besvär mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet eller därefter anhängiggöres hos sådan domstol, prövas av bostadsdomstolen, om förhandling för avgörande av tvisten ej har påbörjats dessförinnan.

4. Bestämmelserna i 18 § i lydelsen före utgången av juni 1975 äger fortfarande tillämpning i besvärsmål som skall prövas av fastighetsdomstol efter nämnda tidpunkt. I sådant fall äger 19 § i dess nya lydelse motsvarande tillämpning.

5 Förslag till**Lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)**

Härigenom förordnas i fråga om bostadssaneringslagen (1973: 531)
dels att 22 och 24 §§ skall upphöra att gälla,
dels att nuvarande 23 § skall betecknas 22 §,
dels att 21 § skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*21 §¹

Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres *talan* genom besvär,

Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres *hos bostads-*

¹ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

Nuvarande lydelse

om beslutet avser fråga om upprustningsåläggande eller användningsförbud eller åtgärd enligt 12 § eller fråga enligt 2 a §, hos Svea hovrätt och eljest hos den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Besvärshandlingen skall inges till hovrätten eller, om talan skall fullföljas hos fastighetsdomstolen, till denna inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas. Har besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, skall besvären ändå upptagas till prövning.

Föreslagen lydelse

domstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fullföljd av talan mot hyresnämnds eller domstols beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter besvär mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet eller därefter anhängiggöres hos sådan domstol, prövas av bostadsdomstolen, om förhandling för avgörande av tvisten ej har påbörjats dessförinnan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om mål hos Svea hovrätt om upprustningsåläggande, användningsförbud, åtgärd enligt 12 § eller fråga enligt 2 a §.

4. Bestämmelserna i 22 och 24 §§ i lydelsen före utgången av juni 1975 äger fortfarande tillämpning i besvärsmål som skall prövas av allmän domstol efter nämnda tidpunkt.

6 Förslag till**Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)**

Härigenom förordnas i fråga om bostadsrättslagen (1971: 479)¹

dels att 75 § skall upphöra att gälla,

dels att i 4, 62 och 68 §§ ordet "Konungen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,

dels att 76—78 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

76 §²

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket eller 52 §, får parten klandra

¹ Senaste lydelse av 68 § 1971: 605.

² Senaste lydelse 1973: 195.

Nuvarande lydelse

beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 30 § andra stycket får talan ej föras.

Föreslagen lydelse

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket, 52 § eller 60 § första stycket 1 föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

77 §³

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. *Detsamma gäller i fråga om talan enligt 76 §.*

Besvär enligt 76 § andra stycket skall inges till domstolen.

Tvist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

78 §⁴

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av och besvär mot hyresnämnds beslut samt i fråga om fullföljd av talan mot

³ Senaste lydelse 1971: 548.

⁴ Senaste lydelse 1973: 195.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

domstols dom eller beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter klander av eller besvär mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet eller därefter anhängiggöres hos sådan domstol, prövas av bostadsdomstolen, om huvudförhandling eller därmed jämförlig förhandling ej har påbörjats dessförrinnan.

4. Bestämmelserna i 78 § andra stycket i lydelsen före utgången av juni 1975 äger fortfarande tillämpning i mål som skall prövas av allmän domstol efter nämnda tidpunkt.

7 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.**

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.¹

dels att 17, 21 och 31 §§ skall upphöra att gälla,

dels att i 1, 4, 12 och 26 §§ ordet "Konungen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,

dels att 20 § skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*20 §²

Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då det samma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Talan mot nämndens beslut föres hos *statens hyresråd* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Talan mot nämndens beslut föres hos *bostadsdomstolen* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Besvärshandlingen skall inges till domstolen. I övrigt äger 23 § andra stycket och 23 b § första stycket lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.*

Nämndens beslut skall, om ej *hyresrådet* annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad beslutet

Nämndens beslut skall, om *bostadsdomstolen* ej annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad

¹ Lagen omtryckt 1971: 418.

² Senaste lydelse 1973: 190.

Nuvarande lydelse

avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

I fråga om fullföljd av talan mot beslut varigenom hyresnämnden utdömt vite för underlåtenhet att iakttaga föreläggande äger 23 § andra och tredje styckena lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

Föreslagen lydelse

beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Vardera parten skall svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär mot hyresnämnds beslut, om beslutet har meddelats före ikraftträdandet.
3. Ärende som är anhängigt hos statens hyresråd vid ikraftträdandet och besvär som enligt lag och meddelad fullföljdshänvisning skolat upptagas därefter av hyresrådet prövas av bostadsdomstolen.
4. Fråga som avses i 22 § och som före ikraftträdandet skolat upptagas av statens hyresråd, prövas av bostadsdomstolen. Därvid gäller lagen (1974: 000) om bostadsdomstol i tillämpliga delar.

8 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter**

Härigenom förordnas att 5 § lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Talan mot hyresnämndens beslut föres hos *statens hyresråd* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Mot hyresrådets beslut får talan ej föras.*

Föreslagen lydelse

5 §

Talan mot hyresnämndens beslut föres hos *bostadsdomstolen* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Besvärshandlingen skall inges till domstolen. I övrigt äger 23 § andra stycket och 23 b § första stycket lagen (1973: 188) om ar-*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

rendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

Vardera parten skall svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalcken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.
 2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär mot hyresnämnds beslut, om beslutet har meddelats före ikraftträdandet.
 3. Ärende som är anhängigt hos statens hyresråd vid ikraftträdandet och besvär som enligt lag och meddelad fullföljdshänvisning skolat upptagas därefter av hyresrådet prövas av bostadsdomstolen.

9 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

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

dels att i lagen skall införas fem nya paragrafer, 13 a §, 16 a §, 19 a, 23 a och 23 b §§, av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*5 §¹

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 eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I *bostadsrättstvist* skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsshavares förhållanden.

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

¹ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

Nuvarande lydelse

Bestämmelserna i 2 § andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd.

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelningar.

13 §

I tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § jordabalken eller upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 § samma balk eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479), får hyresnämnden, om särskilda skäl föranleder därtill och part begär det, hålla förhör med vittne under ed eller försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

*Besiktning m. m.**Föreslagen lydelse*

stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får anlita teknisk expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Rör ärende hos hyresnämnd såväl fråga om förlängning av hyresavtal som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

Då särskilt beslut enligt första stycket meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

13 a §

Lämnar hyresnämnd hyresgästs talan om förlängning av hyresavtalet utan bifall, får nämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall avträdas.

Vissa bevismedel m. m.

16 a §

Nämnd skall verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid skall nämnden såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förebringas.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §

Hyresnämnd får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen. Sådant förhör får dock ej hållas, om bevisningen finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§, 37 kap. 1—3 och 5 §§ samt 40 kap. 1—10, 12—15 och 19 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

20 §

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

Bestämmelserna i 16 kap. rättegångsbalken om omröstning äger motsvarande tillämpning på avgörande av nämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

23 §²

Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, utdömmande av vite enligt 12 kap. 62 § andra stycket jordabalken eller godkännande av beslut på föreningsstämma eller i ärende angående tvångsförvaltning eller bostadssanering finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479), 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadssaneringslagen (1973: 531).

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

Mot beslut av nämnd får talan i annat fall än som avses i sjätte stycket föras hos fastighetsdomstolen genom besvär, när nämnden

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

² Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearronden, 77 § bostadsrättslagen (1971: 479), 11 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadsaneringslagen (1973: 531) inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär enligt andra stycket 1—3 får talan ej föras.

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

Mot annat beslut av nämnd än som avses i första och andra styckena får talan föras endast i samband med sådan talan som avses i första stycket.

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

Andra — femte styckena äger motsvarande tillämpning i ärende angående reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller utdömande av vite enligt 12 kap. 62 § andra stycket jordabalken och i ärende enligt bostadsaneringslagen angående upprustningsåläggande eller användningsförbud eller förbud eller medgivande som avses i 2 a § samma lag eller åtgärd som avses i 12 § samma lag, dock skall vad som sägs om fastighetsdomstol i stället gälla Svea hovrätt.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

23 a §

Om rätt för part att klandra beslut av arrendenämnd i arrendetvist finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

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

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § jordabalken och 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärslaga inkommit till arrendenämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagan inkommit till fastighetsdomstolen först därefter ej föranleda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § andra stycket 1—3 får talan ej föras.

23 b §

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

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

27 §

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd.

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Ex-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

pert som avses i 5 § andra stycket denna lag får närvara vid hyresnämndens överläggning till beslut.

32 §³

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

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

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

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

10 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1955: 261) om avstängning av domare**

Härigenom förordnas att 1 § lagen (1955: 261) om avstängning av domare skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*1 §¹

Är domare på sannolika skäl misstänkt för brott, som kan antagas medföra avsättning, må han avstängas från utövning av tjänsten.

Med domare avses i denna lag ledamot samt lagfaren befattningshavare, som ej är ledamot, vid allmän underrätt, hovrätt eller högsta domstolen eller vid regeringsrätten, arbetsdomstolen, försäkringsrådet, *statens hyresråd*, kammarrätt, skatterätt, fastighetstaxeringsrätt eller länsrätt eller, då regeringen förordnat därom, vid annan särskild domstol.

Med domare avses i denna lag ledamot samt lagfaren befattningshavare, som ej är ledamot, vid allmän underrätt, hovrätt eller högsta domstolen eller vid regeringsrätten, arbetsdomstolen, försäkringsrådet, *marknadsdomstolen, bostadsdomstolen*, kammarrätt, skatterätt, fastighetstaxeringsrätt eller länsrätt eller, då regeringen förordnat därom, vid annan särskild domstol.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

³ Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

¹ Senaste lydelse 1974: 354.

11 Förslag till

Lag om ändring i rättshjälpslagen (1972: 429)

Härigenom förordnas i fråga om rättshjälpslagen (1972: 429)¹

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

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

Såsom kostnad för rättshjälpen anses den rättssökandes kostnad för

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

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

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

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

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

5. avgift som enligt expeditionskungörelsen (1964: 618) utgår för ansökan och expedition vid allmän domstol, krigsrätt eller arbetsdomstolen, dock ej i fråga om sådan rättens expedition som utfärdas endast på särskild begäran om icke expeditionen begäres innan tiden för fullföljd av talan gått till ända, samt avgift som utgår enligt exekutionsavgiftskungörelsen (1971: 1027),

5. avgift som enligt expeditionskungörelsen (1964: 618) utgår för ansökan och expedition vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen eller bostadsdomstolen, dock ej i fråga om sådan rättens expedition som utfärdas endast på särskild begäran om icke expeditionen begäres innan tiden för fullföljd av talan gått till ända, samt avgift som utgår enligt exekutionsavgiftskungörelsen (1971: 1027),

¹ Lagen omtryckt 1973: 247. Senaste lydelse av 3, 4 och 43 §§ 1974: 321.

Nuvarande lydelse

6. kungörelse i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen,

7. vad av allmänna medel utgått i ersättning för översättning eller i ersättning enligt 4 eller 5 § lagen (1958: 642) angående blodundersökning m. m. i mål om äktenskaplig börd eller vid utredning av faderskapet till barn utom äktenskap eller enligt föreskrift i rättegångsbalken eller 3 § första stycket nämnda lag för bevisning som rätten självmant föranstaltat om.

Såsom kostnad för bevisning enligt andra stycket 2 anses ej den rättsökandes kostnad för blodundersökning eller annan undersökning rörande ärftliga egenskaper i mål om äktenskaplig börd eller faderskapet till barn utom äktenskap.

Föreslagen lydelse

6. kungörelse i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen*,

17 §

Ersättning till biträde samt för bevisning och annan utredning skall i fall som avses i 16 § bestämmas som om kostnaden skolat utgå av allmänna medel enligt denna lag.

I mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen fastställs ersättningen till biträdet av domstolen. I annat fall fastställs biträdesersättningen av rättshjälpsnämnden, om den rättssökande eller biträdet begär det eller rättshjälpsnämnden självmant upptager ersättningsfrågan till prövning.

I mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* fastställs ersättningen till biträdet av domstolen. I annat fall fastställs biträdesersättningen av rättshjälpsnämnden, om den rättssökande eller biträdet begär det eller rättshjälpsnämnden självmant upptager ersättningsfrågan till prövning.

22 §

Biträde har rätt till skäligen ersättning för arbete, tidsspillan och utlägg som uppdraget krävt. *Konungen* eller, efter *Konungens* bemyndigande, centralmyndigheten fastställer taxa som skall tillämpas vid bestämmande av ersättning.

Har biträde genom vårdslöshet eller försummelse föranlett kostnad för rättshjälpen, skall detta beaktas vid ersättningens bestämmande.

Ersättning till biträde fastställs i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen av domstolen. Biträdesersättning i annat fall fastställs av rättshjälpsnämnden.

Biträde har rätt till skäligen ersättning för arbete, tidsspillan och utlägg som uppdraget krävt. *Regeringen* eller, efter *regeringens* bemyndigande, centralmyndigheten fastställer taxa som skall tillämpas vid bestämmande av ersättning.

Ersättning till biträde fastställs i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* av domstolen. Biträdesersättning i annat fall fastställs av rättshjälpsnämnden.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

24 §

I den mån ej särskilda föreskrifter gäller, utgår ersättning för bevisning i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen med skäligt belopp enligt domstolens bestämmande.

I den mån ej särskilda föreskrifter gäller, utgår ersättning för bevisning i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* med skäligt belopp enligt domstolens bestämmande.

25 §

I angelägenhet, som ej handlägges vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen, beslutar biträde om utredning. Har biträde ej förordnats, beslutar rättshjälpsnämnden.

I angelägenhet, som ej handlägges vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen*, beslutar biträde om utredning. Har biträde ej förordnats, beslutar rättshjälpsnämnden.

Den som medverkat vid utredning som avses i första stycket har rätt till ersättning enligt föreskrifter som *Konungen* meddelar. Ersättningen bestäms av rätts-hjälpsnämnden.

Den som medverkat vid utredning som avses i första stycket har rätt till ersättning enligt föreskrifter som *regeringen* meddelar. Ersättningen bestäms av rätts-hjälpsnämnden.

31 §²

I fråga om part som åtnjuter allmän rättshjälp i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen äger bestämelse i lag om parts rättegångskostnad tillämpning i fråga om kostnaderna för rättshjälpen. Motpart eller annan som är ersättningskyldig för sådana kostnader skall åläggas att utge ersättningen till statsverket.

I fråga om part som åtnjuter allmän rättshjälp i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* äger bestämelse i lag om parts rättegångskostnad tillämpning i fråga om kostnaderna för rättshjälpen. Motpart eller annan som är ersättningskyldig för sådana kostnader skall åläggas att utge ersättningen till statsverket.

Vinner makar efter gemensam ansökan boskillnad eller äktenskapskillnad och har ena maken åtnjutit allmän rättshjälp, skall rätten, om det ej med hänsyn till omständigheterna är obilligt, ålägga andra maken att betala statsverket hälften av kostnaderna för rättshjälpen.

Skall i annat fall beslut meddelas om fördelning av kostnader mellan parter, äger därom gällande bestämmelser motsvarande tillämpning i fråga om kostnaderna för allmän rättshjälp åt part. Därvid skall betalningsskyldighet åläggas mot statsverket för dessa kostnader i deras helhet eller till viss kvotdel utan angivande av bestämt belopp.

50 §

Bestämmelserna i denna lag om angelägenhet, som skall prövas av förvaltningsmyndighet, gäller även

Bestämmelserna i denna lag om angelägenhet, som skall prövas av förvaltningsmyndighet, gäller även

² Senaste lydelse 1973: 659.

Nuvarande lydelse

sådant ärende vid allmän domstol, krigsrätt eller arbetsdomstolen, som avser domstolens förvaltande verksamhet.

Föreslagen lydelse

sådant ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen eller bostadsdomstolen, som avser domstolens förvaltande verksamhet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

12 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister**

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister

dels att i 3 kap. 1, 3, 5 och 10 §§ orden "Kungl. Maj:t" skall bytas ut mot "regeringen",

dels att 2 kap. 3 § skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 kap.

3 §

Arbetsdomstolen är överrätt i mål som enligt 2 § upptagits vid tingsrätt och därifrån fullföljes.

Att i arbetsdomstolen talan i visst fall kan föras mot *central förvaltningsmyndighets* beslut föreskrives i lagen (1969: 93) om begränsning av samhällsstöd vid arbetskonflikt.

Att i arbetsdomstolen talan i visst fall kan föras mot beslut, som meddelats av annan myndighet än tingsrätt, föreskrives i 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken och i lagen (1969: 93) om begränsning av samhällsstöd vid arbetskonflikt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

Utdrag av protokollet över justitieärenden hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 4 oktober 1974.

Närvarande: Statsråden HOLMQVIST, ASPLING, LUNDKVIST, BENGTTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON, ZACHRISSON, LEIJON, HJELM-WALLÉN.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter *fråga om lag om bostadsdomstol, m. m.* och anför.

1 Inledning

De allmänna bestämmelserna om hyra, som tidigare ingick som 3 kap. i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, återfinns numera i 12 kap. jordabalken som trädde i kraft den 1 januari 1972.

Hyresbestämmelserna betecknas allmänt och även av mig i det följande som hyreslagen.

Statsmakterna beslöt år 1968 en genomgripande reform av hyreslagen (SFS 1968: 346). Ändringarna trädde i kraft den 1 januari 1969. När hyresbestämmelserna fördes över från lagen om nyttjanderätt till fast egendom till jordabalken, gjordes endast mindre ändringar i sak.

Genom 1968 års hyreslagsreform inrättades statliga, regionala hyresnämnder med representanter för hyresmarknadens parter. Bestämmelser om förfarandet inför hyresnämnd togs upp i lagen (1968: 349) om hyresnämnder. Denna har ersatts, först av lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder och fr. o. m. den 1 juni 1973 av lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen).

På hyresnämnd har lagts bl. a. att pröva vissa hyrestvister enligt hyreslagen samt frågor enligt bostadsrättslagen (1971: 479), lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (TvL), bostadsannonseringslagen (1973: 531) (BSL), lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter (bristortlagen) och lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen). Systemet för fullföljd av talan mot hyresnämnds avgöranden är inte enhetligt. I vissa fall, t. ex. i tvist om rätt till förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor, får talan fullföljas genom att part som är missnöjd med beslutet väcker talan mot den andra parten vid fastighetsdomstol. I andra fall är rättsmedlet besvär. Besvärsinstans är, i ärenden enligt bristortlagen och hyresregleringslagen normalt statens hyresråd, i vissa ärenden enligt BSL Svea hovrätt och annars fastighetsdomstol. För de olika ärendeka-

tegorierna gäller skilda begränsningar i fullföljdrätten. Sålunda får inte t. ex. tvist om fastställande av hyrans storlek eller annat hyresvillkor föras vidare från fastighetsdomstol eller tvist om rätt till förlängning av hyresavtal till högsta domstolen. Frågor enligt exempelvis TvL får där- emot fullföljas ända upp i högsta domstolen, vilket innebär att sådana frågor kan prövas i inte mindre än fyra instanser.

Mot den nuvarande ordningen för överprövning av hyresnämnds av- göranden har framförts viss kritik. Denna går främst ut på att pröv- ningsorganen inte har utvecklat en fullt enhetlig rättstillämpning i hyres- sättningsfrågor.

Genom beslut den 9 februari 1973 bemyndigade Kungl. Maj:t mig att tillkalla högst fem sakkunniga att utreda frågan om överprövning av hyresnämnds avgöranden.

De sakkunniga¹, som antog namnet hyresprocesskommittén, avgav den 15 mars 1974 betänkandet (Ds Ju 1974: 3) Bostadsdomstolen, överin- stans till hyresnämnd. I betänkandet lades fram förslag om inrättande av en särskild domstol, bostadsdomstolen, för överprövning av hyres- nämnds avgöranden och därav föranledda ändringar i nuvarande full- följdbestämmelser. Betänkandet upptar också förslag till vissa jäm- ningar i fråga om hyresnämnds förfarandet. Förslaget torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Betänkandet har remissbehandlats. Yttranden har avgetts av Svea hovrätt, bostadsstyrelsen, domstolsväsendets organisationsnämnd (DON), statens hyresråd, arbetsdomstolens ordförande, Stockholms, Göteborgs, Malmö och Umebygdens tingsrätter, hyresnämnderna för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län och för Malmöhus län, Hyresgäster- nas riksförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Näringslivets byggnadsdelegation, Landstingsför- bundet, Svenska kommunförbundet, Svenska riksbyggen, Sveriges advo- katsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), Sveriges domareförbund, Sve- riges fastighetsägareförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisa- tion (SHIO), Sveriges köpmannaförbund och Tjänstemännens central- organisation (TCO).

Till domareförbundets remissvar har fogats särskilt yttrande av den förbundsmedlem som föredragit ärendet för förbundets styrelse. Även till det yttrande som avgetts av hyresnämnden för Malmöhus län har fo- gats särskilt yttrande.

SHIO och Sveriges köpmannaförbund, som avgett gemensamt ytt- rande, har dels åberopat vad som anförs i yttrandet av Näringslivets byggnadsdelegation, dels framfört vissa egna synpunkter.

¹ Hyresrådet Ulf Gad, tillika ordförande, direktören Folke Berg, hovrättsas- sessorn Lars-Uno Didón, direktören Sven Jansson och advokaten Gösta Järtelius. Som expert åt de sakkunniga förordnades byråchefen Hans-Åke Wängberg.

2 Instans- och fullföljdsordningen

2.1 Gällande rätt m. m.

2.1.1 Hyreslagen

I hyreslagen har bostadshyresgäst tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt. Hyresgästen har således i princip rätt att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt. Vissa inskränkningar i besittningsskyddet har gjorts. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten har nämligen ansetts böra vägas mot hyresvärdens behov av att i vissa fall kunna förfoga över lägenheten på annat sätt. Bestämmelser som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet meddelas i 45 och 46 §§. I 45 § anges vissa generella inskränkningar, medan 46 § reglerar under vilka förutsättningar besittningsskyddet bryts i det enskilda fallet.

Twister om rätt till förlängning av hyresavtal prövas av hyresnämnd.

För att besittningsskyddet skall bli fullgott behövs regler som hindrar att det sätts ur spel genom oskäligen hyreskrav eller andra obilliga hyresvillkor. Besittningsskyddet har därför förenats med normer för hyres-sättningen och fastställande av andra hyresvillkor. Bestämmelser om villkoren för fortsatt förhyrning av bostadslägenhet finns i 48 §. Prövning av hyrans storlek enligt de s. k. bruksvärdereglerna i 48 § första stycket kan aktualiseras genom att antingen hyresvärderna eller hyresgästen säger upp avtalet, den senare för ändring av villkoren.

Twist om villkor för förlängning av bostadshyresavtal prövas av hyresnämnd.

En uppsägning från hyresvärdens sida innebär i princip alltid en uppsägning för avflyttning. För att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten krävs emellertid enligt 49 § första och andra styckena att hyresvärderna lämnar hyresgästen s. k. avflyttningsmeddelande, i princip senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Hänskjuter hyresgästen inte förlängningstvisten till hyresnämnden inom tre veckor efter det han fick del av avflyttningsmeddelandet, förfaller normalt hans rätt till förlängning av avtalet (tredje stycket). Hyresgästen blir då skyldig att lämna lägenheten, om han inte kan träffa avtal om fortsatt förhyrning. Sker hänskjutandet inom den angivna tiden, har hyresnämnden att pröva förlängningsfrågan.

Enligt 51 § första stycket åligger det hyresnämnden att fastställa villkoren för den fortsatta förhyrningen, om nämnden bifaller hyresgästens förlängningsyrkande. Även om nämnden skulle lämna förlängningstalan utan bifall, kan nämnden emellertid bli skyldig att fastställa hyresvillkoren efter hyrestidens utgång. Enligt 52 § första stycket får nämligen hyresnämnden besluta om skäligt uppskov med avflyttningen på begäran av hyresvärderna eller hyresgästen. Meddelas uppskov, skall enligt 52 §

andra stycket nämnden fastställa hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen. Bestämmelserna i 48 § är därvid tillämpliga. Motsvarande gäller, om tvisten avgörs till hyresgästens nackdel efter hyrestidens utgång.

Genom en reform av hyreslagen år 1973 infördes bestämmelser som ger bostadshyresgäst rätt att säga upp hyresavtalet för prövning av hyresvillkoren. Bestämmelserna har tagits upp i 54 och 55 §§ och innehåller sammanfattningsvis följande. Vill hyresgästen påkalla ändring av hyresvillkoren, skall han säga upp avtalet till den tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra. I uppsägningen skall han uppge att han begär ändring av hyresvillkoren. Gör han inte det, gäller uppsägningen hyresavtalets upphörande. Det innebär att hyresgästen, till skillnad från hyresvärden, redan vid uppsägningstillfället får ta ställning till om uppsägningen skall avse avflyttning eller villkorsändring. Har hyresgästen sagt upp avtalet för ändring av hyresvillkoren, skall han inom tre veckor från sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det, är uppsägningen — utom i visst undantagsfall — utan verkan. Vissa inskränkningar i hyresgästens rätt att påkalla omprövning av hyresvillkoren har emellertid gjorts (jfr 54 § första stycket). Vid prövning av tvist som har hänskjutits till hyresnämnden med anledning av hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §. Beträffande det närmare innehållet i bestämmelserna om bostadshyresgästs rätt att säga upp avtal för villkorsändring hänvisas i första hand till lagtexten, jfr även prop. 1973: 23 s. 108 och 180.

Frågan om bostadslägenhets bruksvärde kan under en övergångstid, räknad från den 1 juni 1973, aktualiseras också på annat sätt än genom att endera parten säger upp hyresavtalet. Enligt 55 § i lydelsen före utgången av maj 1973 har bostadshyresgäst rätt att under de förutsättningar som anges i lagrummet få skäligheten av s. k. förstagångshyra prövad av hyresnämnd (jfr punkt 7 av övergångsbestämmelserna till 1973 års ändringar i hyreslagen, SFS 1973: 187, och kungörelsen 1973: 196 om prövning av förstagångshyra i vissa orter). Vid sådan prövning äger hyressättningsbestämmelserna i 48 § hyreslagen tillämpning.

Fråga om uppskov med avflyttning enligt 52 § första stycket får prövas endast i samband med förlängningstalan (jfr prop. 1973: 23 s. 190).

Hyresnämnd har även att pröva vissa andra frågor enligt hyreslagen, nämligen tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 34—36 §§, om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 § och om uppskov med avflyttning enligt 59 §. Av dessa bestämmelser avser 34, 35 och 40 §§ bostadslägenhet, medan 36 och 59 §§ avser lokal, dvs. annan lägenhet än bostadslägenhet. Slutligen bör nämnas att hyresnämnd genom 1973 års lagstiftning fått rätt att pröva s. k. preliminärfrågor, dvs. frågor som har omedelbar betydelse för den tvist som nämnden har att pröva men som

inte i och för sig är sådana att deras avgörande ankommer på hyresnämnd.

Ärende rörande förlängnings- eller villkorstvist eller annan tvist enligt hyreslagen avgörs av hyresnämnden genom beslut. Klandras inte beslutet, äger det enligt 22 § nämndlagen i princip rättskraft. I 51 § andra stycket hyreslagen har meddelats en speciell preklusionsregel för det fall att hyresnämnden har bifallit hyresgästens förlängningstalan och beslutet inte klandras. Sådant beslut skall anses som avtal om fortsatt förhyrning och mot hyresförhållandet får inte åberopas omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Bestämmelserna om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut varigenom nämnden prövat den hänskjutna tvisten i sak finns i 70—72 §§. Om part inte godtar nämndens beslut i förlängnings- eller villkorsfråga eller i fråga om uppskov enligt 52 § får parten enligt 70 § klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom den angivna tiden, är partens rätt till talan förlorad. Klandertalan skall väckas vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Denna föreskrift är emellertid inte utan undantag. Enligt 67 § finns möjlighet att reglera hyresvillkor genom kollektivavtal. Har så skett, skall enligt 71 § första stycket klandertalan tas upp av arbetsdomstolen i stället för av fastighetsdomstolen.

Enligt 72 § får talan inte föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställelse av hyresvillkor och inte heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor. Fråga om fastställelse av hyresvillkor kan uppkomma i hovrätten bl. a. genom att denna med ändring av fastighetsdomstolens dom bifaller hyresgästens förlängningstalan. Enligt nämnda lagrum får inte heller talan föras mot hovrätts avgörande av fråga om uppskov med avflyttning.

Hyresnämnds avgörande av fråga om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt enligt 34 eller 36 § (överlåtelse till samboende resp. överlåtelse av hyresrätt till lokal) får också klandras till fastighetsdomstolen. Mot domstolens dom får talan inte föras. Nämnds beslut i fråga om tillstånd till lägenhetsbyte (35 §), upplåtelse av lägenhet i andra hand (40 §) och uppskov med avflyttning från lokal (59 §) får däremot inte klandras (jfr 70 och 72 §§). Hyresnämnds avgörande får inte heller klandras när det gäller ärende angående godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet enligt 45 § andra stycket eller godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd för lokal enligt 56 § andra stycket.

Den nuvarande begränsningen av fullföljdsrätten i fråga om överlåtelse av hyresrätt för byte enligt 35 § och upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 § hyreslagen infördes år 1973 (SFS 1973: 187). Ett viktigt skäl att slopa klanderrätten i sådana ärenden var önskemålet att minska

handläggningstiden. En förutsättning för åtgärden var att möjlighet samtidigt öppnades för parterna att förebbringa muntlig, formell bevisning vid hyresnämnd i bytes- och sublokationsärenden (jfr 13 § nämndlagen).

Bestämmelserna om fullföljd mot hyresnämnds eller fastighetsdomstols avgörande i tvist om hyresvillkor torde äga motsvarande tillämpning i ärende om prövning av förstagångshyra enligt 55 § hyreslagen i lydelsen före utgången av maj 1973.

I detta sammanhang bör också nämnas att bestämmelserna i hyreslagen om bostadshyresgästs besittningsskydd i vissa fall är tillämpliga på den som sambor med hyresgästen. Sådan samboende har, oberoende av om han är gift med hyresgästen eller ej, rätt att under närmare angivna förutsättningar för sin del påkalla förlängning av hyresavtalet. Bestämmelserna härom har meddelats i 47 och 47 a §§ hyreslagen; jfr lagen (1973: 651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

Frågan om förfarandet i hyrestvister har övervägts av statsmakterna vid flera tillfällen under senare år. Hyreslagstiftningssakkunniga föreslog i sitt betänkande (SOU 1966: 14) Ny hyreslagstiftning att en enhetlig organisation skulle tillskapas för handläggning av alla slags hyrestvister. Förslaget syftade till att genom ett effektivt medlingsförfarande kraftigt begränsa antalet hyrestvister som fördes vidare till rättslig prövning. Medlingsverksamheten skulle enligt förslaget utövas av statliga medlingsnämnder. Hyreslagstiftningssakkunniga ansåg vidare att det från rättssäkerhetssynpunkt var nödvändigt att parterna tillhandahölls en domstolsmässig handläggning av de tvister som inte kunde biläggas under medlingsförfarandet med tillgång till alla de bevismedel som den ordinära processen erbjuder. Vid valet av domstolsform stannade de sakkunniga för att som första instans i hyresmål föreslå en till den allmänna underrättsorganisationen knuten specialsammansatt hyresdomstol.

Från rättssäkerhetssynpunkt och av hänsyn till behovet av enhetlig rättstillämpning ansåg de sakkunniga angeläget att en överprövning av avgörandena i första instans av besittningsskydds- och hyressättningsvisterna kunde komma till stånd. Enligt de sakkunniga borde alla hyresmål kunna fullföljas till hovrätt.

I lagrådsremiss den 17 mars 1967 med förslag till ny hyreslagstiftning anförde departementschefen att en synpunkt som måste tillmätas stor betydelse vid utformningen av förfarandet i hyrestvister var att dessa ofta är av sådan beskaffenhet att de kräver ett relativt snabbt avgörande. Också kostnadssynpunkten var av stor vikt. Departementschefen ansåg att behandlingen av hyressättningsvisterna och vissa andra likartade målkategorier borde kunna koncentreras till två omgångar. I överensstämmelse härmed föreslogs att talan inte skulle få föras mot underretts dom i fråga om tillstånd till substitution eller sublokation eller fast-

ställelse av hyresvillkor. Förslaget innebar vidare att talan inte heller skulle få föras mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor. Målen skulle enligt förslaget koncentreras till ett mindre antal underrätter. Härigenom skulle man enligt departementschefen uppnå större enhetlighet i rättstillämpningen.

Lagrådet avstyrkte den föreslagna fullföljdsbegränsningen. I prop. 1967: 141 (slutprotokollet) förklarade sig departementschefen emellertid vidhålla den lösning som det remitterade förslaget innebar i denna del. Beträffande det närmare innehållet av lagrådets yttrande och slutprotokollet hänvisas till prop. 1968: 91 Bih. A s. 351 och 366.

Sedan prop. 1967: 141 i september 1967 förelagts riksdagen och det med anledning därav väckts ett flertal motioner, bl. a. med yrkande om upphävande av de föreslagna begränsningarna i fullföljdsrätten, återkallade Kungl. Maj:t i skrivelse den 5 december 1967 propositionen (jfr 3LU 1967: 58).

Genom prop. 1968: 91 förelades riksdagen på nytt förslag till ny hyreslag. Beträffande fullföljdsrätten var förslaget likalydande med det förslag som förelagts 1967 års riksdag. Även med anledning av denna proposition väcktes motioner med yrkande om upphävande av fullföljdsbegränsningarna. Tredje lagutskottet ansåg i sitt utlåtande (3LU 1968: 50) att med hänsyn till de rättssäkerhetsgarantier som fanns inbyggda i det nya systemet fullföljdsrätten kunde avskäras vid underrätterna beträffande hyressättningsfrågor. Utskottet hemställde därför att motionerna skulle avslås. Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Genom prop. 1972: 70 förelades riksdagen förslag till lag om ändring i jordabalken, innebärande bl. a. ett förtydligande av bestämmelserna om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra enligt 55 § hyreslagen i dess dåvarande lydelse. Med anledning av propositionen väcktes en motion med yrkande om ändring av 72 § så att talan fick föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor. I motionen anfördes att det med ledning av de erfarenheter som då fanns att tillgå torde kunna konstateras att olika praxis höll på att utvecklas i olika delar av landet vad gäller prövningen av bruksvärdehyror.

Med anledning av motionen ingav Sveriges fastighetsägareförbund till lagutskottet en skrivelse, daterad den 28 mars 1972, i vilken hemställdes om bifall till motionen. I skrivelsen angav förbundet sin principiella inställning vara att samtliga inskränkningar i fullföljdsrätten enligt 72 § hyreslagen borde avskaffas. Beträffande det närmare innehållet av fastighetsägareförbundets skrivelse hänvisas till lagutskottets betänkande (LU 1972: 17 s. 9).

Såvitt gäller frågan om fullföljd mot fastighetsdomstols dom anförde lagutskottet i det förut nämnda betänkandet att utskottet visserligen kunnat konstatera vissa avvikelser i bedömningen av principerna för fastställande av bruksvärdehyror men att enligt utskottets mening mate-

rialet var för litet för att det skulle kunna vara möjligt att dra några klara slutsatser om utvecklingen i praxis. Utskottet ansåg att de skäl som åberopades vid den nya hyreslagstiftningens tillkomst för en begränsning av fullföljdsrätten alltså var tungt vägande. Enligt utskottets mening kunde det inte hållas för osannolikt att utvecklingen så småningom skulle leda till ett behov av utvidgad fullföljdsrätt. Om pågående utredningsarbete skulle komma att leda till inrättande av något slag av fastighetsöverdomstol skulle betänkligheterna mot att tillåta fullföljd mot fastighetsdomstols dom i förevarande typ av mål minska betydligt. Utskottet avstyrkte bifall till motionen. Utskottets hemställan bifölls av riksdagen (rskr 1972: 221).

Frågan om fullföljdsordningen i villkorstvister var uppe också i 1973 års lagstiftningsärendet. Sålunda yrkades i motion 1973: 98 med anledning av prop. 1973: 23 att den nuvarande fullföljdsbegränsningen i sådana tvister skulle slopas. Under hänvisning till att regeringen tillkallat sakkunniga för att se över bestämmelserna om överprövning av hyresnämnds avgöranden avstyrkte lagutskottet bifall till motionen (LU 1973: 13 s. 57). Utskottets hemställan i denna del bifölls av riksdagen (rskr 1973: 153).

2.1.2 Bostadssaneringslagen och tvångsförvaltningslagen

BSL äger tillämpning i första hand på fastighet på vilken finns bostadslägenhet som fastighetens ägare regelmässigt hyr ut för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av hans egen bostad. Från lagens tillämpningsområde har tagits undan fastighet som tillhör staten eller kommun (1 §). Lagen äger tillämpning också i fråga om hyreshus som tillhör innehavare av inskriven tomträtt eller annan som inte äger den mark på vilken huset är uppfört.

Har bostadslägenhet inte den lägsta standard som kan godtas, får enligt 2 § första stycket hyresnämnden på ansökan av kommunen meddela ägaren s. k. upprustningsåläggande. Sådant åläggande, som innebär att ägaren blir skyldig att vidta den åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard, får enligt 5 § meddelas endast under förutsättning att fastigheten med hänsyn till kostnaden för den åtgärd som avses med åläggandet kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Brister förutsättningarna enligt 5 § för att meddela upprustningsåläggande, eller kan det antas att byggnadslov till åtgärden ej kommer att beviljas, får nämnden i stället enligt 6 § meddela s. k. användningsförbud, som innebär förbud mot att lägenheten används för bostadsändamål. Beslut om upprustningsåläggande eller användningsförbud skall antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken (10 § första stycket).

Ät regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer har uppdragits att meddela bestämmelser om vad som skall förstås med lägsta godtagbara standard (2 § tredje stycket). Med stöd av bemyndigandet har

utfärdats kungörelsen (1973: 532) om lägsta godtagbara standard för bostadslägenhet i vissa fall.

I de fall som anges i 7 § BSL är upprustningsåläggande eller användningsförbud förfallet. När åtgärd som avses med ett upprustningsåläggande har vidtagits eller när ett åläggande eller användningsförbud är förfallet, skall detta antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken efter anmälan av kommunen. Försummar kommunen att göra sådan anmälan, skall enligt 12 § hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren i stället göra anmälan.

Såväl upprustningsåläggande som användningsförbud får enligt 13 § förenas med vite. Fråga om utdömande av vite prövas av hyresnämnden på yrkande av kommunen (20 §). Rättar sig fastighetsägaren inte efter meddelat upprustningsåläggande, får hyresnämnden på ansökan av kommunen besluta att fastigheten skall ställas under förvaltning enligt TvL (14 § första stycket BSL). I sista hand kan kommunen enligt 16 § BSL berättigas inlösa fastigheten. Talan om inlösen prövas av fastighetsdomstol (17 §).

Enligt 21 § första stycket skall talan mot beslut i fråga som enligt BSL skall prövas av hyresnämnd föras genom besvär hos Svea hovrätt, om beslutet avser fråga om upprustningsåläggande, användningsförbud eller åtgärd enligt 12 §. I annat fall förs talan hos fastighetsdomstolen. I båda fallen gäller att talan kan fullföljas ända upp till högsta domstolen enligt de allmänna fullföljdsreglerna i rättegångsbalken (RB). Den fullföljdsordning som gäller för talan mot beslut om upprustningsåläggande gäller också i fråga om vite som kan ha förenats med åläggandet (prop. 1973: 22 s. 146).

Vad sedan angår TvL är tillämpningsområdet för lagen såvitt gäller fastighetskategorierna detsamma som för BSL. Enligt 1 § TvL får hyresnämnd besluta att ställa bostadsfastighet under tvångsförvaltning, om fastighetens ägare väsentligen försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta uppenbart angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och det finns anledning anta att rättelse inte kommer att ske. Fastighet kan som nämnts ställas under tvångsförvaltning också med stöd av BSL. Meddelas beslut om tvångsförvaltning, skall nämnden också utse förvaltare. Sådan kan entledigas från sitt uppdrag under pågående förvaltning (2 §). Beträffande förvaltarens befogenheter och uppgifter hänvisas till lagtexten, 3—11 §§. Förvaltaren har rätt till arvode. Det bestäms av hyresnämnden.

Rätt att föra talan vid hyresnämnd tillkommer bl. a. hälsovårdsnämnd, länsstyrelse och organisation av hyresgäster.

Fastighetsägaren har möjlighet att klandra förvaltarens redovisning genom att instämma förvaltaren till fastighetsdomstol. Sådant mål handläggs enligt allmänna regler.

Nämnds beslut att ställa fastighet under tvångsförvaltning länder en-

ligt 14 § första stycket omedelbart till efterrättelse. Detsamma gäller i fråga om annat beslut, om nämnden förordnat om det. Domstol kan förordna om inhibition. Enligt 14 § andra stycket kan hyresnämnd meddela interimistiskt beslut om tvångsförvaltning och utsecnde av förvaltare.

Mot beslut som innefattar avgörande i sak i fråga som skall prövas av hyresnämnd enligt TvL får enligt 17 § talan föras hos fastighetsdomstolen genom besvär.

Genom beslut den 10 maj 1974 har regeringen bemyndigat mig att tillkalla sakkunniga att företa översyn av lagstiftningen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

2.1.3 Bostadsrättslagen

Mål och ärenden enligt bostadsrättslagen kan delas upp i två huvudgrupper: dels sådana som avser rent föreningsrättsliga frågor, dels sådana som har anknytning till den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten (s. k. bostadsrättstvister, jfr 77 § första stycket). Tvister av det förra slaget, dvs. föreningstvister, handläggs och avgörs i samma ordning som gäller för tvister i ekonomisk förening i allmänhet, eller således av domstol enligt vanliga processuella regler. I fråga om bostadsrättstvisterna gäller däremot speciella regler. De innebär följande.

Till att börja med är hyresnämnd enligt 4 § första stycket 1 nämndlagen behörig att medla i alla bostadsrättstvister. Därutöver har det ålagts hyresnämnd att pröva och avgöra vissa särskilt angivna tvister, nämligen tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket och medlemskap enligt 52 § samt fråga om godkännande av sådant beslut av föreningsstämma som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen.

Hyressättningsfråga enligt bostadsrättslagen kan uppkomma i vissa fall, när upplåtelsen av bostadsrätt är ogiltig, t. ex. därför att kravet på skriftlig form inte är uppfyllt (7 § första stycket). Har lägenheten redan tillträtts i ett sådant fall, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Motsvarande gäller dels när bostadsrättshavare som tillträtt lägenheten utnyttjar den rätt lagen ger honom att efter uppsägning frånträda bostadsrätten (jfr 7 § andra och tredje styckena och 24 § andra stycket) förutsatt att han i uppsägningen har begärt att få bo kvar i lägenheten (7 § fjärde stycket), dels i vissa fall när bostadsrättsfastigheten överläts eller säljs exekutivt och bostadsrätten därför upphör (38 §). Kan i nu angivna fall parterna inte enas om hyresvillkoren, skall villkoren enligt 7 § femte stycket fastställas av hyresnämnden. I bostadsrättslagen har emellertid inte preciserats närmare hur villkoren för förhyrningen skall bestämmas. De får fastställas av nämnden med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Det har förutsatts att ledning därvid skall kunna hämtas från 48 § hyreslagen såvitt gäller hyressättningen av bostadslägenheter (prop. 1971: 12 s. 103).

För upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand fordras styrelsens samtycke. Om bostadsrättshavaren inte är i tillfälle att använda lägenheten, får han med hyresnämndens tillstånd upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke (30 §).

Övergår bostadsrätt till ny innehavare, får denne enligt 10 § första stycket utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Förutsättningarna för förvärvaren att bli medlem anges i 11 §. Huvudregeln är att den till vilken bostadsrätt har övergått inte får vägras medlemskap, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Beträffande vissa specialbestämmelser för makes medlemskap m. m. hänvisas till lagtexten. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen (51 § första stycket). Vägras förvärvare av bostadsrätt inträde i föreningen, kan han hänskjuta tvisten till hyresnämnden (52 §).

I vissa fall skall som nämnts beslut på föreningsstämma godkännas av hyresnämnd för att det skall vara giltigt. Det gäller enligt 60 § första stycket 1, om beslutet innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna och det inte biträds av alla dem som berörs av ändringen. För giltighet fordras, förutom nämndens godkännande, kvalificerad majoritet.

Bostadsrättstvister som inte prövas av hyresnämnd avgörs i första instans av fastighetsdomstol. För dessa tvister gäller vanliga processuella bestämmelser.

Talan får inte föras mot hyresnämnds beslut enligt 30 § om andrahandsupplåtelse. Beträffande ordningen för fullföljd av talan mot övriga avgöranden av hyresnämnd i frågor enligt bostadsrättslagen gäller följande. Part som är missnöjd med nämndens beslut i fråga om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket eller om vägrat medlemskap enligt 52 §, får enligt 76 § första stycket klandra beslutet genom att väcka talan inom tre veckor hos fastighetsdomstolen. I tvist om hyresvillkor är fastighetsdomstolen, liksom i bruksvärdemål, sista instans. Mål om vägrat medlemskap får däremot föras vidare till hovrätt men inte till högsta domstolen. Nämndens beslut i ärende om godkännande av föreningsstämmas beslut om ändring av grundavgift får enligt 76 § andra stycket angripas genom besvär hos fastighetsdomstol. I sådana ärenden är hovrätt sista instans.

2.1.4 Hyresregleringslagen och bristortlagen

Hyresregleringslagen upptar numera huvudsakligen bestämmelser om reglering av hyran för bostadslägenheter som är underkastade regleringen. Beträffande lagens tillämpningsområde såväl kategorimässigt

som regionalt hänvisas till 1 § och 26 § första stycket, ämbetskrivelse den 4 februari 1972 till statens hyresråd (SFS 1972: 28) och kungörelsen (1972: 60) om undantag från tillämpning av lagen om hyresreglering m. m. Ytterligare undantag från den egentliga regleringen finns i 2 §, t. ex. beträffande lägenhet som är belägen i en- eller tvåfamiljshus eller som innehas av upplåtaren med bostadsrätt.

Hyresregleringslagens giltighetstid är begränsad och lagen upphör att gälla vid utgången av september 1975 (SFS 1974: 213).

Enligt huvudregeln får hyresvärden inte ta ut eller ens begära högre hyra än bashyran för lägenheten (3 § första stycket, jfr 23 §). Vid sidan av bashyran får hyresvärden dock enligt 4 § första stycket ta ut bl. a. värme- och va-tillägg. Som bashyra anses enligt 3 § första stycket den hyra som enligt lagen eller beslutande myndighet gällde den 30 september 1972. Finns inte sådan hyra, skall bashyran fastställas till det belopp som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

Bashyran får höjas dels när lägenhetens värde har ökat genom standardförbättringar eller reparationer, dels om hyresvärden har haft ökade omkostnader för räntor, tomträttsavgäld, löner eller annars för fastighetens förvaltning (3 § andra stycket). Bashyra får inte höjas så att hyran för lägenheten kommer att överstiga vad som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter på orten och övriga omständigheter är skäligt. Till sitt innehåll erinrar bestämmelsen om hyreslagens bruksvärderregel. Har å andra sidan lägenhetens skick försämrats avsevärt eller förmåner som tillkommer hyresgästen påtagligt inskränkts, skall enligt 3 § femte stycket bashyran sättas ned till skäligt belopp.

Enligt huvudregeln fastställs eller ändras bashyra genom skriftlig överenskommelse mellan riksorganisation av hyresgäster eller till sådan organisation ansluten lokal hyresgästförening, å ena, och motsvarande fastighetsägareorganisation å den andra sidan. Hyresvärden kan också själv ingå överenskommelse med hyresgästorganisation (3 a § första stycket). Har överenskommelse som sagts nu inte träffats, får hyresnämnd, under vissa förutsättningar i övrigt, pröva frågan om fastställelse eller ändring av bashyran. När överenskommelse har träffats om bashyra, kan hyresgästen eller hyressökande få bashyrans skälighet prövad av nämnden. Samma möjlighet har hyresvärden, när hans organisation har ingått överenskommelsen. Nämnden skall enligt 3 a § tredje stycket bestämma hyran till skäligt belopp, om den genom överenskommelsen har bestämts till belopp som väsentligt avviker från vad som följer av hyresregleringslagens bestämmelser. Har hyresvärden och hyresgästen träffat avtal om t. ex. värme- och va-tillägg, skall hyresnämnden pröva ersättningen, om hyresgästen begär det. Närmare bestämmelser om sådan prövning finns i 4 § andra stycket (jfr även tredje stycket).

Särskilda bestämmelser har meddelats i 6 § om hyressättning av bo-

stadslägenhet, som inte är underkastad den egentliga regleringen. Är sådan lägenhet uthyrd mot hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, får hyresnämnd sätta ned hyran efter vad som finnes skäligt. Sätts hyran ned, får nämnden dessutom föreskriva att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—4 §§ hyresregleringslagen.

Vidare ankommer det på hyresnämnd enligt hyresregleringslagen att efter framställning förordna att lagen skall upphöra att gälla för hus eller del av hus som har undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968 (26 § andra stycket). Slutligen har hyresnämnd enligt 9 § att i förekommande fall meddela förbud mot att lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del användas till bostad, hyrs ut i möblerat skick utan nämndens tillstånd.

På grund av hänvisning i 18 § är åtskilliga bestämmelser i nämndlagen tillämpliga i fråga om förfarandet vid hyresnämnd i ärende enligt hyresregleringslagen. Enligt 20 § andra stycket förs talan mot nämndens beslut genom besvär hos statens hyresråd inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades, dock att talan mot beslut varigenom nämnd har dömt ut processuellt vite, skall föras genom besvär hos fastighetsdomstolen (20 § fjärde stycket). Mot beslut av hyresrådet får talan inte föras.

Bristortlagen gäller i ort som regeringen bestämmer. Bestämmelser om lagens tillämpningsområde finns i kungörelsen (1973: 198) om tillämpning av lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Enligt bristortlagen har hyresnämnd dels att bestämma grunderna för beräkning av ersättning för yrkesmässig bostadsförmedling (2 §), dels att pröva framställning om tillstånd att använda bostadslägenhet eller lägenhet, som är avsedd att helt eller till inte oväsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatsrörelse, för annat ändamål, t. ex. till kontor (3 §). I fråga om förfarandet gäller nämndlagen i de delar som anges i 4 § andra stycket bristortlagen.

Ordningen för fullföljd mot hyresnämnds beslut i ärende enligt bristortlagen är i huvudsak samma som enligt hyresregleringslagen. Den avvikelser föreligger dock att talan mot beslut om utdömmande av processuellt vite i ärende enligt bristortlagen skall fullföljas hos hyresrådet och inte som enligt hyresregleringslagen hos fastighetsdomstolen.

2.1.5 Överprövningen av processuella beslut

Bestämmelser angående förfarandet inför hyresnämnd har tagits upp i nämndlagen. Denna är omedelbart tillämplig vid nämnds handläggning av tvist enligt hyreslagen, BSL, TvL eller bostadsrättslagen. På grund av hänvisning i 18 § hyresregleringslagen och 4 § bristortlagen äger som nämnts vissa bestämmelser i nämndlagen tillämpning vid nämnds handläggning av hyresregleringsärende eller ärende enligt bristortlagen.

De fullföljdsbestämmelser som hyresregleringslagen och bristortlagen

upptar gäller även i fråga om processuella beslut. I avsnittet 2.1.4 har redogjorts för dem. I 23 § nämndlagen meddelas bestämmelser om ordningen för fullföljd av talan mot processuellt beslut av hyresnämnd i andra ärenden än hyresregleringsärenden och ärenden enligt bristortlagen. De innebär sammanfattningsvis följande.

I fråga om vissa slags beslut, som anges i paragrafens andra stycke, får särskild talan föras genom besvär hos fastighetsdomstol eller, i ärende enligt BSL om upprustningsåläggande, användningsförbud eller åtgärd som avses i 12 § BSL, hos Svea hovrätt. Det gäller vissa avvisnings- eller avskrivningsbeslut, beslut om ersättning för någons medverkan i ärendet och beslut varigenom nämnden har dömt ut vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet. Besvärstiden är tre veckor från den dag beslutet meddelades. Mot fastighetsdomstolens resp. Svea hovrätts beslut med anledning av förda besvär får talan inte föras. Denna begränsning gäller dock inte beslut om utdömande av vite eller annan påföljd för processuell förseelse (23 § tredje stycket sista punkten). Mot annat processuellt beslut av hyresnämnd än som har sagts nu får talan föras endast i samband med att parten klandrar eller, i förekommande fall, anför besvär över det beslut varigenom huvudsaken prövats (21 § fjärde stycket).

2.2 Kommittén

Kommittén, som först behandlat frågan om fullföljds- och instansordningen i bruksvärdetvister, konstaterar till en början att det förekommer vissa avvikelser mellan prövningsorganen i fråga om principerna för bruksvärdeprövningen och att det därför är motiverat att frågorna om formerna för överprövning av hyresnämnds avgöranden i sådana tvister nu tas upp till förnyat övervägande. Kommittén uttalar att den nuvarande fullföljdsordningen otvivelaktigt svarar mindre väl mot det behov av vägledande avgöranden som rättsutvecklingen har skapat. Det kan befaras, att man under lång tid får räkna med bristande enhetlighet i rättstillämpningen, om det nuvarande systemet får bestå.

Kommittén anför vidare, att målet vid en reformering av fullföljdsordningen bör vara att få ett system som dels skapar förutsättningar för enhetlighet i rättstillämpningen, dels tillgodoser önskemålet om partsorganisationernas medverkan vid överprövningen av bruksvärdetvister. Enligt kommittén kan detta mål inte uppnås, om överprövningen av hyresnämnds avgöranden i sådana tvister förläggs till de allmänna domstolarna. Det torde nämligen inte f. n. kunna komma i fråga att tillföra allmän överrätt ledamöter som är intresserepresentanter. Lösningen av frågan om överprövning av bruksvärdetvisterna måste därför enligt kommittén sökas utanför det allmänna domstolsväsendets ram.

Om överprövningen av bruksvärdetvisterna förläggs till myndighet utanför det allmänna domstolsväsendet bör enligt kommittén tvisterna föras till den särskilda överinstansen — som också bör vara slutinstans — direkt från hyresnämnd och inte via fastighetsdomstol. Kommittén har nämligen ansett att det skulle vara en egendomlig ordning att gå från en specialinstans, hyresnämnden, till allmän domstol, fastighetsdomstol, och från domstolen tillbaka till en annan specialinstans.

Kommittén föreslår att överprövningen av hyresnämnds beslut i bruksvärdetvister förläggs till en särskild myndighet utanför det allmänna domstolsväsendet. Den särskilda prövningsinstansen skall vara slutinstans. Denna föreslås få benämningen bostadsdomstolen.

Kommittén har därefter tagit upp frågan om fullföljds- och instansordningen i förlängningstvister — dvs. tvister där frågan är om hyresgästen skall få bo kvar eller inte — och andra villkorstvister än bruksvärdetvisterna. De båda huvudalternativ som kommittén till en början har diskuterat är att låta samma fullföljdsregler gälla över hela fältet, vilket betyder att även förlängningstvisterna skall överprövas av bostadsdomstolen, eller att för förlängningstvisterna behålla den nuvarande ordningen med fullföljd från hyresnämnd till fastighetsdomstol.

Kommittén anför, att vissa skäl onekligen talar för att behålla överprövningen av förlängningstvisterna inom det allmänna domstolsväsendet. Sålunda torde sådana tvister innehålla mera av rättsfrågor än hyres-sättningsvisterna. Det kan därför te sig naturligt att de får prövas av de allmänna domstolarna. I sammanhanget bör emellertid beaktas att det finns ett betydande inslag av rena skälighetsöverväganden även vid prövning av bostadshyresgästs förlängningstalan. En genomgång av de besittningsskyddsbrutande grunderna i 46 § hyreslagen utvisar att det är bara i ett par fall som prövningsorganet inte behöver göra en skälighetsavvägning mellan hyresvärdens intresse av att kunna disponera över lägenheten och hyresgästens intresse av att bo kvar i den. Enligt kommitténs uppfattning är förlängningsmål utan inslag av rättsliga frågor betydligt vanligare än mål med sådana frågor.

För att behålla överprövningen av förlängningstvisterna inom det allmänna domstolsväsendet talar vidare den omständigheten att hyresnämnd numera har befogenhet att pröva fråga, som är av omedelbar betydelse för den tvist som nämnden har att avgöra men som i och för sig inte är sådan att dess prövning ankommer på nämnden, t. ex. fråga huruvida giltigt hyresavtal över huvud föreligger eller huruvida uppsägningen har skett i laga form, i rätt tid eller på rätt sätt. Sådana s. k. preliminärfrågor, som torde uppkomma företrädesvis i förlängningstvister, är, framhåller kommittén, oftast av den arten att de kan prövas av allmän domstol utan samband med förlängningsfråga. Det skulle bl. a. från principiell synpunkt därför kunna hävdas att överprövningen av förlängningstvisterna inte bör flyttas från de allmänna domstolarna. Mot

tanken på att låta även förlängningstvisterna gå till bostadsdomstolen torde enligt kommittén också kunna invändas att lösningen möjligen står i strid med strävandena under senare tid att hålla samman det allmänna domstolsväsendet.

Kommittén har härefter ingående redovisat de komplikationer som en åtskillnad i fullföljdshänseende mellan förlängnings- och bruksvärdetvis-ter skulle föra med sig. Kommitténs överväganden i denna del kan sammanfattas sålunda.

Olika alternativ kan uppställas när det gäller uppbyggnaden i stort av fullföljdsordningen för förlängningstvisterna, om de ej skall föras till bostadsdomstolen. Ett alternativ är att behålla det nuvarande systemet med klander till fastighetsdomstol och fullföljd till hovrätten. Skall förlängningstvisterna överprövas av allmän domstol, bör enligt kommittén det alternativet väljas. När det gäller tvist om andra hyresvillkor än som rör hyrans storlek bör sådana villkorstvister i fullföljdshänseende behandlas på samma sätt som förlängningstvisterna, dvs. kunna genom klander föras till fastighetsdomstol. Till den grupp av villkor som rör hyrans storlek vill kommittén emellertid hänföra inte bara sådana villkor som omedelbart gäller hyran utan alla villkor som kan anses innefatta ekonomisk förpliktelse för hyresgästen. Kommittén uttalar att, om olika hyresvillkor behandlas i fullföljdshänseende på olika sätt, det självfallet uppstår vissa tillämpningsproblem. Av naturliga skäl måste nämligen fullföljdsreglerna avfattas tämligen allmänt och därmed uppkommer gränsdragningsfrågor. Kommittén anser att man därför inte kan undvara bestämmelser som bevarar part vid hans talerätt, om han på grund av oriktig eller otydlig fullföljdshänvisning på oriktigt sätt angriper nämndens beslut såvitt gäller visst hyresvillkor. En annan konsekvens av att förlängningstvisterna behandlas på annat sätt i fullföljdshänseende än hyressättningsvisterna är att man behöver bestämmelser som garanterar att bostadsdomstolen inte prövar hyressättningsfrågan förrän förlängningsfrågan är slutligt avgjord av allmän domstol. Ännu en konsekvens av den diskuterade ordningen med ett differentierat system för fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut är att möjlighet måste öppnas för nämnden att meddela särskilt beslut — ”mellanbeslut” — beträffande förlängningsfrågan och förklara ärendet i vad avser hyressättningen vilande. Av den analys som kommittén gjort av de situationer i vilka hyresnämnd skall kunna meddela mellanbeslut framgår att hyressättningsfrågan i vissa fall kommer att avgöras först efter det att hyresgästen har lämnat lägenheten.

Ett system i vilket förlängnings- och hyressättningsfrågorna behandlas olika i fullföljdshänseende påkallar enligt kommitténs mening också att vissa ingrepp görs i de bestämmelser som reglerar rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Som hyresvärdens uppsägningsrätt f. n. är konstruerad — den gäller i princip alltid hyresförhållandets upphörande

— har hyresgästen möjlighet att inför hyresnämnden eller domstol ange under vilka förutsättningar han önskar förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen kan sålunda förklara att han inte vidhåller sin förlängningstalan, om myndigheten skulle fastställa den nya hyran till högre belopp än hyresgästen medgett. Finner nämnden eller domstolen att sådana villkor bör gälla vid förlängning av avtalet som hyresgästen har förklarat sig inte kunna godta, ogillas hyresgästens förlängningsyrkande. Kopplingen mellan förlängnings- och villkorsfrågorna medför således att en hyresgäst kan — efter uppsägning från hyresvärdens sida — förhindra att han blir sittande i lägenheten med en hyra som han inte rår med eller annars tycker är för hög. Väljer man att hålla isär förlängningstvisterna och bruksvärdetvisterna vid fullföljd, kan man enligt kommittén inte gärna undvara bestämmelser som ger hyresgästen möjlighet att förhindra förlängning av hyresavtalet för den händelse man för den fortsatta förhyrningen skulle fastställa strängare villkor än dem hyresgästen anser sig kunna gå med på. Som exempel på fall där en sådan möjlighet rimligen måste finnas anför kommittén hyreshöjning med anledning av standardförbättring efter ombyggnad, i vilket fall höjningen kan bli relativt stor även om den fastställda hyran i och för sig är fullt rimlig med hänsyn till lägenhetens nya bruksvärde. Hyresgästerna bör i sådant fall ges rätt att frånträda avtal som har förlängts av allmän domstol, om hyran för den fortsatta förhyrningen höjts genom beslut av hyresnämnd eller bostadsdomstolen utöver vad hyresgästen har medgett.

Mera i detalj innebär den av kommittén diskuterade ordningen att hyresgästen skriftligen och senast inom tre veckor efter det att beslut meddelas i hyressättningsdelen skall anmäla, lämpligen hos hyresnämnden, att han inte vill bo kvar. Avtalet bör då upphöra att gälla vid utgången av den hyrestid som har förlängts eller, om beslut i hyressättningsfrågan meddelas därefter, vid utgången av månaden näst efter den då anmälan gjordes. Både hyresvärderna och hyresgästen bör emellertid kunna utverka anstånd med avflyttningen, hyresgästen för att ordna sin bostadsfråga på annat sätt och hyresvärderna för att skaffa annan hyresgäst.

Kommitténs överväganden i denna del har mynnat ut i slutsatsen att förlängningstvister och tvister om annat hyresvillkor än hyran bör behandlas på samma sätt i fullföljdshänseende som kommittén föreslagit beträffande bruksvärdetvisterna. Den allvarligaste invändningen mot en ordning, enligt vilken förlängnings- och hyressättningsfrågorna behandlas olika i fullföljdshänseende, är enligt kommittén att proceduren efter hyresnämndens prövning blir alltför invecklad och tungrodd. Dessutom måste för parterna uppdelningen av tvistefrågorna, som obestriddligen har ett nära samband med varandra, ofta te sig främmande och delvis förvirrande. Därtill kommer, framhåller kommittén, att regleringen med nödvändighet måste bli tämligen detaljerad och vidlyftig, något som ingalunda talar till förmån för alternativet. De invändningar, framför

alit av principiell natur, som kan riktas mot en ordning som innebär att även förlängningstvisterna skall överprövas av bostadsdomstolen anser kommittén väga lätt i jämförelse med de nackdelar som är förenade med ett differentierat system för fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut.

Kommittén har därefter övervägt frågan om förlängningstvisterna bör få föras vidare från bostadsdomstolen till allmän överrätt, hovrätt eller högsta domstolen. Kommittén vill emellertid inte förordna att så får ske. Det innebär visserligen att antalet prövningsinstanser för förlängningsmålen skärs ner från nuvarande tre till två, men det bedömer kommittén närmast vara en vinning både från den synpunkten att nedskärningen med en instans kan förväntas leda till avsevärda tidsvinster i många fall och från kostnadssynpunkter. Enligt kommitténs uppfattning behöver det förordade tvåinstanssystemet inte föranleda några betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Övervägande antalet förlängningsärenden torde nämligen vara av förhållandevis enkel beskaffenhet. Värdet av att den särskilda överinstansens avgöranden i sådana ärenden kan överprövas förefaller kommittén därför vara diskutabelt, i all synnerhet som bostadsdomstolen föreslås få en sammansättning som gör den särskilt kompetent att göra de erforderliga bedömningarna.

Hyresnämnds avgöranden i tvister om överlåtelse av hyresrätt enligt 34 eller 36 § hyreslagen (överlåtelse till samboende resp. överlåtelse av hyresrätt till lokal) föreslås i enhetlighetens intresse få fullföljas till bostadsdomstolen.

Vad sedan gäller bostadssanerings- och tvångsförvaltningsärenden konstaterar kommittén att de båda ärendekategorierna har det gemensamt att prövningen mestadels inrymmer ett betydande mått av skälighetsöverväganden, som i sin tur förutsätter hyrespolitisk överblick och erfarenhet av och insikt i frågor rörande förvaltning av hyresfastighet och bostadshyresgästers förhållanden. Det ter sig därför mindre tillfredsställande att den nuvarande överprövningen sker utan medverkan av företrädare för partsorganisationerna. Bostadsdomstolen får enligt kommitténs mening anses bättre skickad än allmän domstol att handha uppgiften att överpröva hyresnämnds avgörande av frågor enligt BSL och TvL. I bostadsdomstolen finns enligt förslaget nämligen inte bara det önskvärda inslaget av intresserepresentanter utan också jurisdomare som specialiserat sig på hyresrättsliga frågor. Kommittén framhåller att ordningen med fullföljd från hyresnämnd till den särskilda överinstansen också säkerställer en enhetlig praxisbildning minst lika väl som nuvarande fullföljdsordning enligt BSL och TvL. På grund av vad som har anförts förordnar kommittén att talan mot beslut som hyresnämnd meddelar i fråga enligt BSL eller TvL får fullföljas hos bostadsdomstolen.

Enligt kommitténs förslag skall bostadsdomstolen vara slutinstans i bostadssanerings- och tvångsförvaltningsärende. Det innebär att antalet

prövningsinstanser skärs ner i förhållande till vad som gäller nu. Enligt kommitténs uppfattning sätts dock inte rättssäkerheten i fara bara därför att antalet prövningsinstanser nedbringas. Kommittén framhåller som sin principiella inställning att antalet prövningsinstanser är av mindre betydelse ur rättssäkerhetssynpunkt än frågorna om prövningsorganens sammansättning och förfarandet vid dem. De förslag i sist angivna hänseenden som kommittén lägger fram anser kommittén väl tillgodose de rättssäkerhetskrav som kan och bör uppställas. Kommittén hyser således för egen del inte några betänkligheter mot att för bostads-sanerings- och tvångsförvaltningsärendena införa ett tvåinstanssystem. Tvärtom anser kommittén minskningen av antalet prövningsinstanser vara till fördel inte minst från processekonomisk synpunkt. När det gäller tvångsförvaltningsmålen framhåller kommittén därutöver att en minskning av antalet prövningsinstanser torde medföra en effektivisering av tvångsförvaltningslagstiftningen genom att tvångsförvaltningen kan påbörjas i full utsträckning i ett tidigare skede än f. n.

Kommittén anser inte att det finns skäl att i fullföljdshänseende behandla bostadsrättstvisterna på annat sätt än andra tvister som ankommer på hyresnämnds prövning. Med hänsyn till att bostadsdomstolen vid handläggning av bostadsrättstvister enligt förslaget skall bestå av bl. a. personer med erfarenhet av och insikt i förvaltning av bostadsrättsfastighet och av personer som är väl förtrogna med bostadsrättsshavares förhållanden är den fullföljdsordning som sålunda förordas snarare att föredra framför den nuvarande. Därtill kommer enligt kommittén fördelar i form av kortare sammanlagd handläggningstid för vissa ärendekategorier och den möjlighet till enhetlig rättstillämpning som den nya fullföljdsordningen erbjuder. Även tvist som rör vägrat medlemskap i bostadsrättsförening och fråga om godkännande av stämmbeslut enligt 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen bör överprövas av bostadsdomstolen. Inte minst intresset av att fullföljdsreglerna blir så enhetliga som möjligt talar för detta.

Kommittén konstaterar härefter att hyresnämnds avgöranden i ärenden enligt hyresregleringslagen och bristortlagen med ett undantag överprövas av prövningsorgan vid sidan av det allmänna domstolsväsendet, nämligen statens hyresråd, och att det för nämnda ärendekategorier redan gäller ett tvåinstanssystem. Att föra dessa ärendekategorier till bostadsdomstolen skulle således inte innebära någon principiell nyhet. På grund härav och då bostadsdomstolen är avsedd att få en sammansättning som i sina huvuddrag crinrar om den som statens hyresråd har f. n., föreslår kommittén att även de här aktuella ärendetyperna förs dit.

Kommittén framhåller att dess förslag i vad avser instansordningen i hyresregleringsärenden självfallet gäller under förutsättning att hyresregleringen inte avvecklas före eller samtidigt med att hyresprocessreformen genomförs. Sker sådan avveckling, saknar förslaget i vad det avser

hyresregleringsärendena i viss mån aktualitet. Frågan blir då, anför kommittén, närmast hur man bör förfara med sådana ärenden som vid tidpunkten för avvecklingen är anhängiga hos hyresnämnd eller hyresrådet.

Vad slutligen angår överprövningen av processuella beslut som hyresnämnd meddelar uttalar kommittén att de frågor som avgörs genom sådana beslut är frågor som allmän domstol är väl förtrogen med genom sin verksamhet på andra områden än hyresrättens. Som exempel anförs beslut om ersättning av allmänna medel till den som har inställt sig inför nämnd för att höras (23 § andra stycket 3 nämndlagen, jfr 19 § andra stycket samma lag och 16 § instruktionen för arrendenämnderna och hyresnämnderna) och beslut om utdömande av vite för förfallslös utevaro från sammanträde (23 § andra stycket 4 nämndlagen, jfr 9 § första stycket, 10 § och 24—25 §§ samma lag). Inom kommittén har därför diskuterats lämpligheten av att beträffande de processuella besluten ha en ordning med besvär till fastighetsdomstol. Kommittén har emellertid kommit till slutsatsen att också överprövningen av hyresnämnds processuella beslut bör förläggas till bostadsdomstolen. Eftersom dess föreslagna sammansättning säkerställer en kvalificerad överprövning också av rent rättsliga frågor, kan det knappast inge några betänkligheter att bostadsdomstolen får pröva också de jämförelsevis okomplicerade processuella frågor som det här gäller. I denna del innebär förslaget inte heller någon nedskärning av antalet prövningsinstanser såvitt gäller frågor som avses i 23 § andra stycket 1—3 nämndlagen. Annorlunda förhåller det sig med beslut enligt punkt 4 i samma lagrum, t. ex. beslut varigenom processuellt vite har dömts ut av nämnd. Talan mot sådant beslut av fastighetsdomstol får fullföljas enligt de allmänna fullföljdsreglerna i RB. Den omständigheten att hyresnämnd getts behörighet att i vissa ärendekategorier häkta tredskande vittne (jfr 13 § nämndlagen) inger enligt kommittén inte några betänkligheter mot att låta talan mot hyresnämnds beslut fullföljas hos bostadsdomstolen. Kommittén utgår från att hyresnämnd i endast sällsynta undantagsfall kommer att utnyttja möjligheten att häkta vittne. För dessa fall är det inte påkallat med en specialreglering. Med i bilden har naturligtvis varit också strävan att få till stånd så enhetliga fullföljdsbestämmelser som möjligt.

Avslutningsvis har kommittén tagit upp ett par frågor som inte omedelbart rör fullföljds- och instansordningen i ärenden som prövas av hyresnämnd.

En fråga gäller formerna för överprövningen av arrendenämnds avgöranden. Kommittén erinrar om att de statliga arrendenämnderna inrättades efter mönster av hyresnämnderna och att förfarandet i arrendetvister anordnades i huvudsaklig överensstämmelse med förfarandet i hyrestvister. Kommittén uttalar att det synes ligga nära till hands att gestalta överprövningen av arrendenämnds avgöranden på i stort sett

samma sätt som kommittén föreslår på hyressidan. Med hänsyn till att kommittén ålagts att bedriva sitt arbete skyndsamt har kommittén emellertid inte ansett sig böra utverka erforderliga tilläggsdirektiv för att företa en översyn av frågan om överprövning av arrendenämnds avgöranden.

En annan fråga som kommittén har ägnat uppmärksamhet rör formerna för prövning av hyrestvister som inte skall avgöras av hyresnämnd. Sådana tvister skall, om de inte rör kollektivavtal, prövas i första instans av fastighetsdomstol. I fråga om vissa slag av sådana tvister, t. ex. tvist om jämkning av hyresvillkor enligt 64 §, ersättning till lokalhyresgäst enligt 57 §, bestämmande av hyra enligt 19 a §, allt hyreslagen, och tvist om förverkande av hyresrätten i vissa fall när förverkandeanledningen är annan än dröjsmål med hyran, skulle det enligt kommitténs mening kunna övervägas att låta dem prövas i första instans av hyresnämnd. Kommittén har emellertid funnit övervägande skäl tala för att behålla den nuvarande ordningen oförändrad. Enligt kommittén bör således prövningen av de allmänna hyrestvisterna ligga kvar hos fastighetsdomstolarna och inte föras över till tingsrätterna i vanlig sammanställning. Detta gäller även om liknande fullföljds- och instansordning som föreslås i fråga om hyrestvisterna skulle införas på arrendesidan.

I detta sammanhang skall slutligen nämnas att bostadsdomstolen enligt kommittén bör förläggas till Stockholm.

2.3 Remissyttrandena

Kommitténs förslag har, sett som helhet, fått ett övervägande positivt mottagande under remissbehandlingen. Sålunda tillstyrks förslaget i sina huvuddrag av bl. a. *Svea hovrätt, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, majoriteten i DON, hyresnämnderna för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län och för Malmöhus län, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, SABO, HSB och Näringslivets byggnadsdelegation.*

Företrädesvis från domstolshåll har invändningar framförts mot förslaget att inrätta en särskild överinstans utanför det allmänna domstolsväsendet för överprövning av hyresnämnds avgöranden. I denna del avstyrks förslaget av *en minoritet i DON, Stockholms, Göteborgs och Malmö tingsrätter, en hyresnämndsordförande vid kansliet för hyresnämnden för Malmöhus län, advokatsamfundet samt domareförbundet.* En remissinstans, *SACO*, anser att frågan bör utredas ytterligare, varvid utredningsarbetet bör inriktas på att försöka finna en lösning inom det allmänna domstolsväsendets ram.

Enligt *minoriteten inom DON* är det en princip för svenskt rättsväsendes del att alla mål handläggs av allmän domstol, om inte målens särskilda natur gör det nödvändigt att de förs till specialdomstol. Starka

skäl talar för principen, bl. a. intresset av ett enhetligt domstolsväsende och intresset av att de allmänna domstolarna inte kopplas bort från väsentliga specialområden med minskad utblick som följd. Minoriteten erinrar om att principen på senare tid har kommit till uttryck när fastighets- och vattendomstolsmålen hänförts till vissa allmänna underrätter. Enligt minoriteten finns inte tillräckliga skäl att avvika från huvudprincipen, när det gäller de målkategorier som enligt förslaget skall föras till bostadsdomstolen. Önskemålet att parterna på hyresmarknaden skall med sin sakkunskap vara företrädare kan tillgodoses inom ramen för det allmänna domstolsväsendet genom att nämndemännen i fastighetsdomstolen ersätts med företrädare för de berörda organisationerna. Syftet att få till stånd en enhetlig rättstillämpning kan uppnås genom att målen får föras vidare från fastighetsdomstol till hovrätt och där koncentreras till en sådan domstol. Även hovrätten skulle i så fall vid behov tillföras experter från hyresmarknaden. En annan utväg som minoriteten inom DON pekar på är att hyresnämnderna integreras i fastighetsdomstolarna och att målen i vanlig ordning får föras vidare till hovrätt och högsta domstolen. Slutligen framhåller minoriteten att det är angeläget att en samlad översyn nu sker av kompetens- och fullföljdsreglerna på fastighetsdomstolssidan för att få en större enhetlighet till stånd. I avbidan på resultatet av en sådan översyn bör frågan om inrättande av bostadsdomstolen anstå. *Stockholms tingsrätt* anlägger liknande synpunkter. Tingsrätten påpekar dessutom att flertalet av de målkategorier som det här gäller har handlagts av allmän domstol sedan lång tid tillbaka. Den föreslagna ordningen bör inte genomföras, om inte nuvarande ordning visat sig behäftad med brister som inte kan avhjälpas genom mindre ingripande åtgärder. Tingsrätten uttalar vidare att, om en av hovrätterna görs till slutinstans för de mål och ärenden som börjar i hyresnämnd, man kan tänka sig en ordning med prövningstillstånd när det gäller fullföljd av talan mot fastighetsdomstols avgöranden.

Behovet av vägledande avgöranden talar enligt *Göteborgs tingsrätt* starkt för att en särskild slutinstans får avgöra samtliga fullföljda bruksvärdefall. Tingsrätten vill emellertid sätta i fråga om en särskild specialdomstol bör inrättas och förordar i stället att överprövningen förläggas till en hovrätt, förslagsvis Svea hovrätt, med den sammansättning som kommittén föreslagit för bostadsdomstolen. Inte heller enligt *Malmö tingsrätt* bör hinder möta mot att tillföra allmän överrätt sådan sakkunskap som finns representerad hos hyresmarknadens intresseorganisationer. Även denna tingsrätt anser att den aktuella överprövningen bör kunna förläggas till en av hovrätterna, lämpligen Svea hovrätt. *Domareförbundet* framför liknande synpunkter.

Enligt *advokatsamfundet* bör rättstvister kunna prövas i tre instanser, om inte särskilda skäl talar mot det. Samfundet förordar därför att talan mot hyresnämnds beslut får fullföljas hos hovrätt och högsta domstolen.

Den önskvärda snabbheten i avgörandena i vissa fall kan tillgodoses genom att målen behandlas som förtursmål. Samfundet framhåller att de allmänna domstolarna har ansetts lämpade att pröva expropriationsmål och andra mål där tekniska och ekonomiska överväganden ofta spelar en avgörande roll. Det kan inte anses att bruksvärdemål m. fl. hyresmål på ett så avgörande sätt skiljer sig från nämnda målkategorier att de inte skulle kunna prövas vid allmän domstol. Slutligen anför samfundet att starka skäl talar för ett sammanhållet domstolsväsende och att särskild sammansättning för domstolarna i vissa mål är att föredra framför inrättande av fristående specialdomstolar.

Även bland de remissinstanser som är kritiska eller ställer sig tveksamma till förslaget att inrätta en specialdomstol över hyresnämnderna anses allmänt att den nuvarande instansordningen i bruksvärdemålen är mindre bra. Sålunda anför t. ex. *Stockholms tingsrätt* att den nuvarande ordningen, som innebär att de 24 hyresnämndernas avgöranden av bruksvärde- och andra villkorsfrågor slutligt överprövas av lika många fastighetsdomstolar, är klart olämplig.

Om en särskild instans — inom eller utom det allmänna domstolsväsendet — inrättas för överprövning av hyresnämnds beslut i bruksvärdemål, godtar remissinstanserna i allmänhet kommitténs förslag i vad gäller överinstansens kompetensområde i övrigt. En fråga som emellertid har tilldragit sig uppmärksamhet under remissbehandlingen gäller fullföljds- och instansordningen i besittningsskyddstvister, om förslaget att bruksvärdemålen skall överprövas av en särskild prövningsinstans över hyresnämnderna genomförs. Det övervägande antalet remissinstanser ansluter sig emellertid till kommitténs bedömningar i denna fråga. *Hyresgästernas riksförbund* anför sålunda att kommitténs skäl för att föra över besittningsskyddsmålen till bostadsdomstolen är så övertygande att någon annan ordning än som har föreslagits inte bör komma i fråga. Att låta hyressättningsärendena gå till den nya bostadsdomstolen och förlängningsmålen till allmän domstol skulle — särskilt i de inte ovanliga fall där tvisten avser båda frågorna — för många framstå som både komplicerat och omotiverat. *Fastighetsägareförbundet* framhåller att det visserligen finns goda skäl för ståndpunkten att besittningsskyddstvisterna slutligt bör prövas av allmän domstol men att kommitténs förslag i denna del bör godtas på grund av de komplikationer av skilda slag som skulle kunna uppstå, om målen i fullföljdshänsende behandlas olika. Det torde vara ett allmänt önskemål att hyreslagstiftningen inte blir mera invecklad och svåröverskådlig än vad den redan är. Bl. a. *Svea hovrätt*, *majoriteten i Göteborgs tingsrätt* och *majoriteten i Malmö tingsrätt* betonar det sakliga samband som råder mellan förlängnings- och villkorsfrågorna och anser att detta inte lämpligen bör brytas. Majoriteten i Malmö tingsrätt framhåller dessutom angelägenheten av att fullföljdsbestämmelserna blir så enkla som möjligt. Detta är väsentligt

inte bara för de berörda myndigheterna utan framför allt för parterna. Uppenbarligen skulle det innebära processuella och processekonomiska nackdelar, om hyressättnings- och förlägningsfrågorna samtidigt skulle vara aktuella vid olika myndigheter.

Förslaget att också överprövningen av hyresnämnds beslut i besittningsskyddstvister skall förläggas till den särskilda överinstansen för överprövning av bruksvärdemål kritiserar av *en minoritet inom DON, Stockholms tingsrätt, en ledamot i Göteborgs tingsrätt och en i Malmö tingsrätt, Umebygdens tingsrätt samt domareförbundet*. Nämnda remissinstanser förordar att besittningsskyddstvisterna också i fortsättningen får föras vidare från hyresnämnd till fastighetsdomstol, även om bruksvärdetvisterna och andra villkorstvister skall överprövas av en särskild instans över hyresnämnderna, bostadsdomstolen eller annat prövningsorgan.

För den redovisade ståndpunkten talar enligt *minoriteten inom DON* följande. Förlägningsmålen får anses ligga så nära allmänna tvistemål att de naturligt hör hemma hos allmän domstol (fastighetsdomstol). Det kan inte heller vara lämpligt att dessa mål, i vilka muntlig förhandling ofta torde bli erforderlig i andra instans, hänförs till en för hela riket gemensam domstol i Stockholm med de olägenheter som detta innebär när målen kommer från en förhållandevis avlägsen ort. Det synes inte heller från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande att talerätten i besittningsskyddstvisterna skall begränsas till två instanser. Om ett tvåinstanssystem tillämpas över lag beträffande dessa tvister, kan befaras att bevisupptagning i stor utsträckning måste ske i hyresnämnd. Detta torde i sin tur medföra att det nuvarande snabba och billiga förfarandet i nämnderna äventyras. De olägenheter som kommittén anför mot att hyressättningstvisterna på ena och förlägningsstvisterna på den andra sidan skulle behandlas olika i fullföljdshänseende kan enligt *minoriteten i DON* inte anses ha den tyngd att de utgör tillräckligt motiv att föra förlägningsmålen till bostadsdomstolen.

Liknande synpunkter anläggs av *Stockholms tingsrätt och domareförbundet*. Tingsrätten understryker att förlägningsmålen enligt tingsrättens erfarenhet mera sällan lämpar sig för enbart skriftlig handläggning. Tingsrätten framhåller vidare att ett genomförande av förslaget skulle innebära en olycklig splittring av tillämpningen av hyreslagstiftningen på skilda domstolssystem, något som kan medföra risk för bristande enhetlighet och följdriktighet i rättstillämpningen på området. Som ett ytterligare skäl att förlägga överprövningen av hyresnämnds avgöranden i besittningsskyddsmål till fastighetsdomstol framför *domareförbundet* att man måste räkna med att överinstansen i allmänhet måste hålla syn i åtskilliga besittningsskyddsmål. Enligt förbundet är det otänkbart att en i Stockholm placerad domstol skall kunna företa syn i den utsträckning som kommer att behövas. Detta förhållande har inte beaktats tillräckligt

av kommittén. Enligt förbundet kan det övervägas att tillåta prejudikatdispens till högsta domstolen, om förlängningsmålen behålls inom det allmänna domstolsväsendet. Under den förutsättningen bör enligt förbundet intresserepresentanter kunna medverka i överrättsprocessen och målen anhängiggöras vid fastighetsdomstol efter besvär mot hyresnämndsbeslut. Tingsrätten och domareförbundet anför vidare att åtskilliga av de komplikationer som kommittén har redovisat vid ett differentierat fullföljdssystem skulle elimineras genom att man tillämpar olika procedurer beroende på om hyrespart vill att hyresförhållandet skall upphöra eller om han endast vill ha en villkorsändring till stånd. Domareförbundet uttalar att det inte bara är obehövt att behålla sambandet mellan villkorsfrågor och avflyttningsfrågor utan att en brytning t. o. m. är förenad med betydande fördelar. Enligt tingsrätten och domareförbundet behöver det inte heller uppstå några svårigheter att hänföra hyresvillkoren till olika villkorsgrupper och därmed till olika fullföljdsordning. Domareförbundet betonar att lagstiftaren måste underkasta sig arbetet med att kartlägga de olika villkorstyperna och utforma behövliga regler, om huvudfrågan skall kunna lösas tillfredsställande. Görs en åtskillnad i fullföljdshänsende, behövs enligt domareförbundets mening bestämmelser som ger hyresgästen rätt att frånträda avtalet inom rimlig tid oberoende av avtalets uppsägningsbestämmelser, om hyresgästen inte kan åtnöjas med utgången i hyressättningstvisten. Tingsrätten anser att den berörda frågan bör kunna lösas enklare än vad kommittén har angett.

Umebygdens tingsrätt anför bl. a. att det synes ställt utom allt tvivel att den nuvarande ordningen för fullföljd av talan i besittningsskydds målen är att föredra framför ett system med endast en, för hela riket gemensam fullföljdsinstans med ett i första hand skriftligt förfarande. Tingsrätten instämmer i kommitténs uttalande att, om en åtskillnad görs i fullföljdshänsende mellan förlängnings- och bruksvärdemålen och därmed mellan olika slags villkorsfrågor, det behövs regler till skydd för klagandens rätt att fullfölja talan, om han inom rätt tid har kommit in med fullföljdsinlägga fastän den på grund av oriktig eller oklar fullföljdshänvisning gets in till fel instans.

De remissinstanser som förordar att förlängningsmålen skall överprövas av allmän domstol uttalar allmänt att, om så blir fallet, även talan mot hyresnämnds beslut i överlåtelse och sublokationsfallen bör fullföljas hos domstol.

En *minoritet inom DON* samt *Stockholms* och *Göteborgs tingsrätter* och *domareförbundet* anser dock inte att andra mål och ärenden enligt bostadsrättslagen än hyressättningstvister enligt 7 § nämnda lag bör överprövas av den särskilda överinstansen. Frågor om medlemskap i bostadsrättsförening och om godkännande av stämmobeslut enligt 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen bör överprövas av allmän domstol en-

ligt nuvarande ordning. Göteborgs tingsrätt uttalar bl. a. att förhållandena i dessa mål inte kan anses vara så speciella att medverkan av intresserepresentanter kan sägas vara av värde. Enligt *HSB* bör däremot även fråga om medlemskap i sådan ekonomisk förening där andel i föreningen är förenad med hyresrätt avgöras slutligt av bostadsdomstolen.

Enligt *Stockholms tingsrätt* ter det sig onekligen från vissa synpunkter naturligt att också bostadssanerings- och tvångsförvaltningsmålen förs till bostadsdomstolen, om denna inrättas. Tingsrätten anser dock att frågan om överprövningen av hyresnämnds beslut i bostadssanerings- och tvångsförvaltningsmål, som har beröringspunkter med bl. a. expropriationsmålen, bör utredas närmare i samband med den allmänna översyn av fastighetsdomstolarnas ställning och uppgifter som tingsrätten förordat i annat sammanhang.

Hyresrådets majoritet, fastighetsägareförbundet och Näringslivets byggnadsdelegation anför att även hyresnämnds avgöranden i frågor om lägenhetsbyte enligt 35 § och upplåtelse i andra hand enligt 40 § hyreslagen bör kunna fullföljas till bostadsdomstolen. Som skäl för ståndpunkten anför hyresrådets majoritet att med den föreslagna ordningen möjligheterna ökar till snabba avgöranden också i överinstansen samtidigt som större enhetlighet kan vinnas i rättstillämpningen. Fastighetsägareförbundet framhåller att det praktiskt sett viktigaste skälet för fullföljdsrätt i bytesmålen är de komplikationer som med nuvarande ordning kan uppstå, när man beträffande en och samma lägenhet tvistar både i fråga om byte och förlängning av avtalet. Situationen blir besvärlig, om hyresnämnden bifaller såväl bytesyrkandet som förlängningstalan och hyresvärden fullföljer talan i förlängningsdelen. Om man inte vill inta den ståndpunkten att hyresnämndens beslut i bytesfrågan i realiteten får anses innebära att hyresvärdens möjlighet att få förlängningsfrågan överprövad går förlorad, vilket är en orimlig ståndpunkt enligt förbundet, blir läget mycket bekymmersamt för den hyresgäst som genom bytet fått hyresrätten överlåten på sig. Förbundet framhåller att fallet inte är hypotetiskt. — *Hyresrådets minoritet*, bestående av de båda hyresgästrepresentanterna, anser att fullföljdsförbudet inte bör avskaffas.

Bland remissinstanserna anses allmänt att talan mot hyresnämnds processuella beslut bör föras hos den prövningsinstans som har att materiellt överpröva huvudsaken. *Domareförbundet* förordar dock att alla processuella frågor i mål och ärenden enligt hyreslagen får föras till allmän domstol, om bl. a. förlängningsmålen skall prövas av sådan.

Enligt *hyresnämnderna för Stockholms län och för Göteborgs och Bohus län* är det angeläget att frågan om formerna för överprövning av arrendenämnds avgöranden tas under övervägande.

I anslutning till kommitténs uttalande att de allmänna hyresmålen också framdeles bör tas upp och prövas i första instans av fastighetsdomstol framhåller bl. a. *DON* att vissa olägenheter för såväl tingsrätter

som parter uppkommer f. n. genom att mål om lagsökning eller betalningsföreläggande avseende hyra alltid skall föras till fastighetsdomstolen i länet. DON förutsätter att frågan om ändring av forumreglerna beträffande mål om lagsökning eller betalningsföreläggande rörande hyra övervägs inom departementet.

Malmö tingsrätt uttalar, att även tvist om hyrans storlek enligt 19 a § hyreslagen bör prövas i första instans av hyresnämnd. Sådana tvister ligger till sin natur nära bruksvärdemålen, och den av tingsrätten förordade ordningen ter sig därför naturlig. Tingsrätten föreslår vidare att de allmänna hyresmålen skall prövas av tingsrätten i vanlig sammansättning.

Domareförbundet förordar att den nuvarande sammansättningen av fastighetsdomstol med bl. a. tre nämndemän upphör, när sådan domstol har att pröva allmänna hyresmål. I stället bör domstolen, om den inte förses med intresserepresentanter, vara sammansatt som fullsuttet tingsrätt i dispositiv tvistemål i allmänhet.

SHIO och *Sveriges köpmannaförbund* anför att det borde vara möjligt att låta hyresnämnd pröva lokalhyresgästers besittningsskydd och eventuella ersättningsanspråk vid obefogad uppsägning. För parternas del skulle detta innebära en lättnad. För att vinna önskvärd likformighet i handläggningen skulle tvisterna om ersättning till lokalhyresgäst kunna överprövas av bostadsdomstolen. Möjligen skulle kunna övervägas att begränsa hyresnämnds kompetens till tvister där det yrkade skadeståndet uppgår till förslagsvis högst 50 000 kr.

Enligt *bostadsstyrelsens* mening finns det skäl som talar för att nuvarande dualism i handläggningen av hyresmål undanröjs. Bortsett från allmänna fördelar med ett enhetligt system skulle det vara rationellt, om samtliga hyrestvister kunde avgöras under medverkan av intresserepresentanter. Enligt styrelsen förtjänar frågan att övervägas ytterligare.

Hyresnämnden för Malmöhus län anför att det bör övervägas att föra tvisterna om skyldighet för hyresvärd att ombesörja sedvanligt underhåll och om reparationskyldighet till hyresnämnd.

3 Bostadsdomstolens sammansättning m. m.

3.1 Sammansättningen i nuvarande överinstanser

Enligt 3 § andra stycket lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol består domstolen normalt av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän i mål eller ärende angående arrende, hyra, bostadsrätt eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Efter ordförandens bestämmande får teknisk ledamot ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Teknisk ledamot skall

enligt tredje stycket i samma paragraf ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering.

De allmänna bestämmelserna i RB om tingsrätt i domstol med endast en lagfaren domare är i princip tillämpliga även i fastighetsdomstol (jfr 1 kap. 3 § andra stycket och 42 kap. 18 § och 20 § andra stycket RB samt 4 § andra punkten lagen om fastighetsdomstol).

Bestämmelserna i 3 § andra stycket lagen om fastighetsdomstol äger inte tillämpning, när domstolen handlägger fråga enligt BSL (jfr 21 § första stycket BSL). I sådana fall skall enligt huvudregeln i första stycket av paragrafen teknisk ledamot alltid medverka.

I fråga om hovrätts sammansättning vid prövning av hyresmål och andra målkategorier som är aktuella i detta sammanhang gäller de allmänna bestämmelserna i RB om hovrätts sammansättning (jfr 2 kap. 4 § första stycket RB). I ett till lagrådet den 28 juni 1974 remitterat förslag angående hovrätts sammansättning i s. k. fastighetsmål föreslås att en av de lagfarna ledamöterna i hovrätten skall kunna bytas ut mot teknisk ledamot i bl. a. hyresmål.

I fråga om högsta domstolens sammansättning vid prövning av mål som har börjat i hyresnämnd gäller vanliga regler om domstolens sammansättning.

Enligt 4 § instruktionen (1965: 670) för statens hyresråd består rådet av ordföranden och sex andra ledamöter. Ordföranden skall vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. Av övriga ledamöter skall två representera fastighetsägarna och två hyresgästerna.

I plenum som består av hyresrådets samtliga ledamöter (s. k. ordinarie plenum) avgörs frågor och ärenden som anges i 6 § instruktionen. Enligt punkt 7 i paragrafen skall besvärsmål, som inte genom beslut i plenum överlämnats till ordföranden, avgöras av plenum. När ärende av större vikt handläggs, bör om möjligt samtliga ledamöter närvara. Enligt 7 § första stycket instruktionen är rådet emellertid beslutfört, när ordföranden, de andra ledamöterna som inte representerar fastighetsägare eller hyresgästintressen samt en intresserepresentant på vardera sidan är närvarande (s. k. vanligt plenum). I beslut skall enligt sista punkten i samma författningsrum lika antal ledamöter som representerar fastighetsägarna och hyresgästerna alltid delta. Särskilda bestämmelser om handläggning av ärende i brådskande fall har meddelats i 7 § tredje stycket i instruktionen (jfr 14 §). Fråga som inte skall avgöras av plenum avgörs enligt 8 § av ordföranden ensam.

Det alldeles övervägande antalet besvärsmål avgörs av hyresrådet i vanligt plenum. Genom generellt beslut i plenum har överlämnats åt ordföranden att ensam fatta beslut om avskrivning eller avvisning.

3.2 Kommittén

Kommittén uttalar till en början att målet bör vara att skapa en form för överprövning av hyresnämnds avgöranden som tillgodoser högt ställda anspråk. De frågor som överinstansen enligt förslaget kommer att få ta befattning med är dels frågor som innefattar avvägningar mellan motstående intressen eller andra skälighets- eller lämplighetsbedömningar, dels frågor av rent rättslig art. För prövning av frågor tillhörande den förstnämnda gruppen krävs bl. a. erfarenhet av och insikt i de särskilda förhållanden som råder på bostads- och hyresmarknaden. I bostadsdomstolen bör därför vid sidan av personer med domarerfarenhet, ingå intresserepresentanter, dvs. ledamöter som har utsetts efter förslag av organisationerna på bostadsmarknaden och som är väl förtrogna antingen med förvaltning av sådan fastighet som målet rör eller med bostadshyresgästers eller andra berörda rättighetshavares förhållanden. Vad frågan närmast gäller är enligt kommittén hur många ledamöter domstolen bör bestå av, vilka särskilda kvalifikationskrav som bör uppställas i fråga om ledamöterna i olika ärendetyper och vilken relation det bör vara mellan antalet intresserepresentanter och övriga ledamöter.

I fråga om principerna för uppbyggnaden av bostadsdomstolen innebär kommitténs förslag att domstolens sammansättning bestäms särskilt för olika fall. Den personkrets som domstolen utgörs av växlar således allt efter uppgiftens art. En anledning till att kommittén har valt denna lösning är att bostadsdomstolen enligt förslaget kommer, såvitt gäller ledamöternas kompetens, att i stor utsträckning arbeta i olika sammansättning i olika slags mål.

Kommittén föreslår till en början att bostadsdomstolen vid prövning av besvärsmål skall bestå av, förutom intresserepresentanterna, tre ledamöter som skall vara lagfarna och ha erfarenhet av domarvärv. Förslaget att tillföra domstolen flera än en juristdomare sägs stå i överensstämmelse med det av kommittén angivna målet att tillskapa en högt kvalificerad myndighet för överprövning av hyresnämnds avgöranden.

Enligt förslaget skall en av juristdomarna kunna bytas ut mot teknisk ledamot i mål med inslag av tekniska frågor. Genom teknikern tillförs domstolen sådana allmänna tekniska insikter som behövs för att domstolen skall kunna rätt bedöma argumentation och utredning av teknisk art, t. ex. i bostadssaneringsmål och vissa tvångsförvaltningsmål. De särskilda behörighetskraven för teknisk ledamot i domstolen föreslås vara att han har teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- och byggnadsteknik. Formella krav på att teknisk ledamot skall ha avlagt examen vid universitet eller teknisk högskola eller genomgått motsvarande utbildning bör inte uppställas (jfr 11 kap. 16 § första stycket vattenlagen, 3 § tredje stycket tredje punkten lagen om fastighetsdomstol och den förut nämnda lagrådsremissen).

Enligt kommitténs mening kan det inte komma i fråga att låta teknisk ledamot delta i alla mål som handläggs av domstolen. Det kan nämligen antas att de antal mål som innehåller tekniska moment av sådan beskaffenhet att domstolen behöver tillföras teknisk sakkunskap kommer att bli jämförelsevis litet. Kommittén föreslår därför — f. ö. i överensstämmelse med vad som gäller i fråga om teknikers deltagande i hyresmål vid fastighetsdomstol (jfr 3 § andra stycket lagen om fastighetsdomstol) — att i bostadsdomstolen skall efter ordförandens bestämmande ingå teknisk ledamot bara om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl motiverar det.

När det sedan gäller antalet intresserepresentanter är det enligt kommittén rimligt att dessa får bestämma utgången i målet, om de alla är ense, men att de ledamöter som inte har anknytning till organisationerna får ett avgörande inflytande när intresserepresentanterna inbördes inte enas. På grund härav föreslås att domstolen i princip skall bestå av, förutom juristdomarna och i förekommande fall teknisk ledamot, fyra intresserepresentanter, två från vardera partsidan. I syfte att nedbringa antalet tjänstgöringsdagar för intresserepresentanterna lägger kommittén emellertid fram förslag som innebär avsteg från den angivna sammansättningsregeln. Förslagen innebär sammanfattningsvis följande.

Enkla besvärsmål skall kunna prövas i en mindre sammansättning än den som har angetts i det föregående. I den mindre sammansättningen består domstolen av två av de lagfarna ledamöterna och en intresserepresentant från vardera sidan. Juristdomare skall inte kunna bytas ut mot teknisk ledamot i denna sammansättning, eftersom mål i vilka tekniker bör ingå normalt får anses vara av sådan beskaffenhet att det bör prövas av domstolen i den större sammansättningen. Mål skall kunna avgöras i den mindre sammansättningen, om tre av de fyra ledamöterna är ense om beslutet och om muntlig förhandling inte finnes påkallad. I kravet på att ledamöterna skall vara ense om beslutet ligger att de skall vara eniga om såväl skälen som slutet. Som ytterligare förutsättning skall gälla att inte någon av de fyra ledamöterna motsätter sig att målet avgörs i den mindre sammansättningen ("vetorätt"). Enligt förslaget skall domstolen i den mindre sammansättningen vara oförhindrad att avstå från att avgöra målet och i stället hänskjuta prövningen av det till den större sammansättningen.

Vidare föreslås att lagfaren ledamot skall få ensam på bostadsdomstolens vägnar företa förberedande åtgärd och pröva fråga om avskrivning av mål. Även de bestämmelser om undersökning på platsen som kommittén lägger fram förslag till (jfr avsnittet 4.2) är avsedda att begränsa utnyttjandet i bostadsdomstolen av intresserepresentanterna.

Kommitténs förslag till intresserepresentation i domstolen vid handläggning av andra mål än bostadsrättsmål innebär i huvudsak följande. I fråga om fastighetsägarerepresentanterna framhåller kommittén att det i

bostadsdomstolen bör finnas representanter såväl för enskilda fastighetsägare som för de allmännyttiga bostadsföretagen. Från den nu angivna utgångspunkten har inom kommittén diskuterats två principlösningar. Enligt den ena skall det i varje mål i domstolen på fastighetsägaresidan finnas en representant för vardera ägarekategorien, oavsett vilket slags fastighet målet rör. Enligt den andra diskuterade lösningen skall båda ledamöterna från fastighetsägarsidan representera enskilda fastighetsägare, om tvisten rör hyresfastighet som tillhör enskild, och de allmännyttiga bostadsföretagen, när huset tillhör annan än enskild. Enligt kommitténs uppfattning talar övervägande skäl för att fastighetsägarerepresentanterna i bostadsdomstolen skall representera samma ägarekategori och kommittén ansluter sig därför till den senare lösningen. Med hus som tillhör allmännyttigt bostadsföretag likställer kommittén därvid hus som avses i första stycket 2—5 kungörelsen (1972: 60) om undantag från tillämpningen av lagen om hyresreglering m. m. Rör tvisten hus som tillhör staten, primärkommun eller landstingskommun, skall enligt förslaget i domstolen ingå de fastighetsägarerepresentanter som utses efter förslag av de allmännyttiga bostadsföretagens organisation.

På hyresgästsidan skall enligt förslaget i bostadsdomstolen delta, vid prövning av mål enligt 36 § hyreslagen (överlåtelse av hyresrätt till lokal) intresserepresentanter som är väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden och vid prövning av andra mål intresserepresentanter som är väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden. I denna del överensstämmer förslaget med vad som gäller om hyresnämnds sammansättning (jfr 5 § första stycket nämndlagen).

För mål som rör bostadsrättsfastighet föreslår kommittén vissa särskilda regler för intresserepresentationen. När sådant mål avgörs i den större sammansättningen skall enligt förslaget alltid i domstolen ingå två intresserepresentanter som är väl förtrogna med förvaltning av bostadsrättsfastighet (jfr 5 § första stycket andra punkten nämndlagen). När det sedan gäller medverkan av intresserepresentanter som företräder bostadsrättshavarnas intressen framhåller kommittén att det egentligen bara är frågor om vägrat medlemskap i bostadsrättsförening och godkännande av stämmobeslut som är specifika bostadsrättsfrågor. Tvist om hyresvillkor enligt bostadsrättslagen skiljer sig i princip inte från andra hyressättningsvister. På grund härav föreslår kommittén att ledamöter som är förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden skall ingå i domstolen bara när denna prövar tvist om vägrat medlemskap eller fråga om godkännande av stämmobeslut. I andra bostadsrättstvister ingår i domstolen intresserepresentanter som är förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden. Motsvarande ordning föreslås för hyresnämnd, jfr 5 § första stycket sista punkten nämndlagen.

Kommittén föreslår att bestämmelserna om domstolens sammansättning meddelas i en särskild lag, benämnd lagen om bostadsdomstol.

Denna bör enligt kommittén vidare uppta, förutom viktigare föreskrifter om förfarandet vid domstolen, vissa grundläggande organisatoriska föreskrifter. Sålunda föreslås lagen få innehålla de allmänna behörighetsvillkoren för domstolens ledamöter. Enligt förslaget skall ledamot i domstolen vara myndig svensk medborgare och ha avlagt domare, innan han börjar tjänstgöra i domstolen. Kommitténs förslag till lag om bostadsdomstol innehåller också bestämmelser om jäv mot domare och om rätt för de berörda partsorganisationerna att avge förslag, innan intresseledamot utses (jfr 6 § andra stycket nämndlagen). Vidare föreslås lagen få innehålla en allmän bestämmelse av innehåll att regeringen skall utse ordförande och övriga ledamöter i bostadsdomstolen och att ej lagfaren ledamot skall utses för viss tid. Övriga bestämmelser om domstolens organisation förutsätts av kommittén kunna utfärdas i administrativ ordning genom en instruktion för domstolen. Denna bör bl. a. uppta föreskrifter om domstolens handläggning av administrativa ärenden.

3.3 Remissyttrandena

De föreslagna bestämmelserna om bostadsdomstolens sammansättning m. m. har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Bland dem kan nämnas *hyresrådets majoritet*, *Stockholms* och *Göteborgs tingsrätter*, *hyresnämnderna för Göteborgs och Bohus län* och *för Malmöhus län*, *Hyresgästernas riksförbund*, *fastighetsägareförbundet*, *SABO* och *HSB*.

Även *DON*, *minoriteten inom hyresrådet* och *Umebygdens tingsrätt* lämnar i princip förslagen i denna del utan erinran men anser att det bör övervägas att låta domstolen i större utsträckning än förslaget medger pröva och avgöra mål i den mindre sammansättningen. Sålunda anförs att praktiska svårigheter inte torde kunna undvikas, om som kommittén har föreslagit den större sammansättningen skall behöva användas vid varje tillfälle när muntlig förhandling förekommer. Den mindre sammansättningen bör därför enligt minoriteten inom hyresrådet kunna användas även om muntlig förhandling finnes påkallad men någon principiell fråga inte föreligger i målet. Även *hyresnämnden för Stockholms län* uttalar sig för en ökad användning av den mindre sammansättningen. Enligt *hyresnämnden* är exempelvis flertalet besittningsskyddsmål av den arten att rättssäkerheten inte ens skulle kunna påstås råka i fara, om ärendet i sista instans avgörs av två lagfarna ledamöter och två intresserepresentanter.

Domareförbundet avstyrker att en domstol av den storlek som kommittén föreslagit inrättas. Domstolens kvalitet blir enligt förbundet inte nämnvärt högre om juristdomarna ökas från två till tre eller om den innehåller två intresserepresentanter från vardera sidan i stället för en.

Till detta kommer praktiska och organisatoriska synpunkter. Att ordna sammanträdesprogrammet för en sjuannadomstol blir uppenbarligen mycket besvärligt, inte minst med tanke bl. a. på att domstolen kommer att få företa åtskilliga resor och att målen är svåra att tidsberäkna. Domareförbundet förordar därför att bostadsdomstolen får bestå av två juristdomare, en intresserepresentant från vardera sidan och, då det behövs, en teknisk ledamot. Om domstolen anses böra i den större sammansättningen bestå av fyra intresserepresentanter har förbundet inte någon erinran mot de föreslagna sammansättningsreglerna. *Malmö tingsrätt* framför liknande synpunkter.

Kommitténs förslag att intresserepresentanterna i den större sammansättningen skall kunna överrösta de ledamöter som inte har anknytning till intresseorganisationerna kritiserar av *Svea hovrätt* och *advokatsamfundet*. Hovrätten framhåller bl. a. att de mål som den nya domstolen skall handlägga huvudsakligen rör tvister mellan enskilda avtalsparter. Dessa tvister skall prövas enligt allmän civillag. De flesta målen torde komma att avse frågan om besittningsskydd där rättssäkerhetssynpunkter för parterna gör sig starkt gällande. Även vid tillämpning av TvL är rättssäkerhetsproblematiken framträdande. Hovrätten erinrar vidare om att det finns grupper av enskilda som inte är medlemmar i intresseorganisationen eller som rent av står i motsatsförhållande till den. Hovrätten förordar att bostadsdomstolen får bestå av tre juristdomare — eller i förekommande fall av två juristdomare och en tekniker — samt två intresseledamöter. Advokatsamfundet uttalar att det inte är troligt att domstolsledamöter som samtidigt är partsrepresentanter skulle känna sig oförhindrade att i domstolen förutsättningslöst pröva sådana överenskommelser som har ingåtts mellan organisationerna.

Mot förslaget att bostadsdomstolen skall få avgöra mål i den mindre sammansättningen bara om tre av ledamöterna är eniga om såväl skälen som slutet framför *Svea hovrätt* vissa invändningar. Sälunda anförs att den föreslagna ordningen torde förutsätta en fullständig föredragning och eventuell omröstning för att frågan huruvida domstolen i denna sammansättning är behörig att döma skall kunna besvaras. Mot en sådan ordning möter invändningar från såväl principiell som praktisk synpunkt. Utformas domstolen så som hovrätten förordat behövs inte regler om mindre sammansättning. *Hyresgästernas riksförbund* anför att det enligt förbundets mening är av särskilt värde att enklare besvärsmål skall kunna prövas i en mindre sammansättning med "vetorätt" för varje ledamot. *Domareförbundet* anför däremot att kommitténs uttalanden om den större och mindre sammansättningen och om vetorätten är oklara och att förslaget i denna del synes kunna leda till svårigheter.

Hyresnämnden för Stockholms län ställer sig tveksam till förslaget att en tekniker skall kunna ingå som ledamot i bostadsdomstolen. Under sin mer än nu femåriga verksamhet har hyresnämnden hittills inte kom-

mit i den situationen att den har saknat tillgång till erforderlig teknisk sakkunskap. I de få fall där sådan har varit önskvärd har den kunnat erhållas antingen genom parternas försorg eller med stöd av 17 § nämndlagen. Enligt hyresnämnden förefaller det dessutom betänkligt att låta en av juristdomarna ersättas av teknikern i mål som kan få prejudicerande betydelse. Det är inte heller tillfredsställande att ordföranden ensam skall avgöra, om sådant utbyte skall ske eller inte. Hyresnämnden föreslår att frågan löses så att bostadsdomstolen ges rätt att anlita teknisk expertis att biträda domstolen, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Enligt *Svea hovrätt* är det önskvärt att inte flera grupper av intresseledamöter än som verkligen behövs ges representation i domstolen. Risker är annars att den enskilde ledamoten kommer att få deltaga i domstolens arbete i alltför ringa omfattning. Hovrätten anser inte att särskild representation för lokalhyresgäster, bostadsrättshavare och förvaltare av bostadsrättsfastighet är behövlig. Enligt *hyresnämnden för Stockholms län* torde de svårigheter av praktisk natur som är förenade med att det inom bostadsdomstolen enligt förslaget skall finnas flera kombinationer av intresserepresentanter i stort sett kunna lösas, om domstolen i dess mindre sammansättning ges ökad befogenhet i överensstämmelse med vad hyresnämnden har anfört.

Beträffande intresserepresentanternas ställning i domstolen uttalar *hyresrådet* rent allmänt att de företrädare för organisationerna som har tjänstgjort som ledamöter i rådet har tillfört det värdefull kunskap och överblick över hyresmarknaden och dess problem. Samtidigt har de visat att de värderingar och den grundsyn som är naturlig hos företrädare för en partsorganisation går att förena med den självständighet som är en förutsättning för att avgörandena skall framstå som auktoritativa och vägledande. *Svea hovrätt* understryker betydelsen av att enskild ledamot inte skall i sin egenskap av domare anses företräda viss organisations intressen.

4 Förfarandet i bostadsdomstolen

4.1 Huvuddragen av förfarandet i nuvarande överinstanser m. m.

I fråga om förfarandet vid fastighetsdomstol gäller dels allmänna regler som är tillämpliga i alla målkategorier som ankommer på sådan domstol, dels särskilda bestämmelser för vissa av målkategorierna. De allmänna förfarandereglerna finns upptagna i 9—12 §§ lagen om fastighetsdomstol och i RB. Som exempel på särskilda förfarandebestämmelser för fastighetsdomstol kan anföras på flertalet bestämmelser i 5 kap. expropriationslagen (1972: 719), 16 kap. fastighetsbildningslagen (1970:

988) och, såvitt gäller mål med anknytning till rättsinstitutet hyra, 23 § tredje stycket nämndlagen.

Klander talan i mål enligt hyreslagen väcks som nämnts genom att den part som är missnöjd med hyresnämndens beslut ansöker om stämning på motparten. Klanderprocessen inleds således på samma sätt som vanligt tvistemål anhängiggörs vid tingsrätt. På det fortsatta förfarandet blir därför RB:s bestämmelser om förfarandet i tingsrätt i tvistemål tillämpliga med de avvikelser eller tillägg som följer av lagen om fastighetsdomstol.

I fråga om förfarandet vid hovrätt i hyresmål gäller utan undantag f. n. de allmänna bestämmelserna i RB om hovrättsförfarandet i tvistemål. I lagrådsremiss den 28 juni 1974 föreslås emellertid att vid prövning av bl. a. hyresmål av en av de lagfarna domarna i hovrätten skall kunna bytas ut mot teknisk ledamot.

Vad som har anförts om förfarandet i överinstans enligt hyreslagen gäller också i fråga om mål enligt bostadsrättslagen. Ärende om godkännande av stämmobeslut enligt 60 § första stycket 1 nämnda lag skall dock anhängiggöras genom besvär hos fastighetsdomstolen.

Mot hyresnämnds beslut i ärende enligt TvL förs talan genom besvär hos fastighetsdomstolen. I 18 § TvL har meddelats särskilda bestämmelser om förfarandet i domstolen. Enligt dem skall part som regel kallas att höras muntligen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid domstolen 52 kap. 3 och 5—12 §§ RB motsvarande tillämpning, varvid bestämmelse som avser hovrätt i stället gäller fastighetsdomstolen.

I ärende enligt BSL, som skall fullföljas från hyresnämnd till Svea hovrätt, dvs. ärende om upprustningsåläggande, användningsförbud eller åtgärd enligt 12 §, gäller enligt 24 § BSL beträffande förfarandet i hovrätten i princip vad som är föreskrivet i RB om tvistemål och om besvär. Innebörden av bestämmelsen torde vara att sådana ärenden skall handläggas i hovrätten enligt de regler som gäller i fråga om besvär i hovrätt med den avvikelser dock att part som regel skall kallas att höras muntligen (jfr 22 § första stycket BSL). I andra ärenden enligt BSL än sådana som skall fullföljas direkt till Svea hovrätt gäller samma förfaranderegler som i tvångsförvaltningsmål (jfr 22 § BSL).

I fråga om förfarandet vid statens hyresråd, till vilket ärenden enligt hyresregleringslagen och bristortlagen fullföljs, finns ett fåtal, spridda bestämmelser i rådets instruktion. Kännetecknande för förfarandet i hyresrådet är att det är skriftligt men med möjlighet för rådet att höra part muntligen.

Bestämmelserna i 18 kap. RB om rättegångskostnad gäller inte vid hyresnämnd. I avsaknad av särskilda bestämmelser om fördelningen mellan parterna av kostnader som uppkommit vid nämnd gäller att vardera parten står sin kostnad. I och med att ärendet förs vidare från hyresnämnd till allmän domstol blir 18 kap. RB i princip tillämpligt.

Emellertid har för de ärendekategorier som det här gäller i stor utsträckning getts särskilda regler som innefattar delvis långtgående undantag från de allmänna kostnadsbestämmelserna. Därvid gäller i allmänhet att vardera parten också i överinstansen skall svara för sin rättegångskostnad i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § RB (jfr 73 § hyreslagen, 23 § andra punkten BSL och 78 § andra stycket bostadsrättslagen). Bestämmelserna i 73 § hyreslagen att vardera parten i princip svarar för sin rättegångskostnad gäller bara i hyrestvist som avses i 49 eller 55 §, dvs. i förlängnings- eller villkorstvist. Motsvarande regel i bostadsrättslagen är begränsad till tvist om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket samma lag. Enligt BSL gäller samma regler med det undantaget dock att kommunen kan åläggas att ersätta fastighetsägaren hans rättegångskostnad, om dennes talan bifalls i besvärsmål.

I TvL är bestämmelserna om kostnadsansvaret i besvärsmål annorlunda utformade. Enligt 19 § kan domstol tillerkänna fastighetsägaren ersättning av statsverket för rättegångskostnad, om han vinner bevärsmål i vilket länsstyrelse är motpart. Vinner han besvärsmål, i vilket hälsovårdsnämnd är motpart, kan ersättning tillerkännas honom att betalas av kommunen. I andra fall gäller de allmänna bestämmelserna i 18 kap. RB om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Vad som sagts om fördelningen av kostnadsansvaret vid hyresnämnd gäller i motsvarande mån i statens hyresråd. Oavsett utgången av besvärsmål som prövas av rådet får vardera parten bära sina kostnader i såväl hyresnämnden som i hyresrådet i hyresregleringsmål och ärenden enligt bristortlagen.

4.2 Kommittén

Kommittén konstaterar inledningsvis att de mål som bostadsdomstolen enligt förslaget får att handlägga är av varierande beskaffenhet. I flertalet fall gäller målet tvist mellan enskilda, medan i något fall offentligrättsligt rättssubjekt står mot enskild, t. ex. i sådant mål om tvångsförvaltning i vilket länsstyrelse eller hälsovårdsnämnd är sökande. I andra mål råder det inte något egentligt tvåpartsförhållande, t. ex. mål om förmedlingsprovision enligt bristortlagen. Flertalet tvister som bostadsdomstolen enligt förslaget skall handlägga är av dispositiv karaktär. Däremot får officialprövningsprincipen i stor utsträckning anses vara tillämplig i mål enligt hyresregleringslagen och bristortlagen. Slutligen framhåller kommittén att bostadsdomstolen enligt förslaget kommer att få pröva frågor som annars skulle ha avgjorts av allmän domstol. Härmed åsyftas preliminärfrågor av olika slag.

Som ett allmänt riktmärke vid utformningen av förfarandet i bostadsdomstolen har kommittén haft önskemålet att undvika en sådan formalisering av förfarandet vid domstolen som skulle innebära att ett av hu-

vudsyftena med översynen motverkas, nämligen att få till stånd ett relativt snabbt, enkelt och billigt förfarande för överprövning av hyresnämnds avgöranden. Ett annat riktmärke har varit att försöka finna ett någorlunda enhetligt regelsystem inom vars ram domstolen skall i viss utsträckning kunna anpassa procederet efter målets beskaffenhet. De överväganden som kommittén har ägnat frågan har lett till slutsatsen att förfarandet i stort sett bör kunna utformas efter mönster av vad som gäller i fråga om förfarandet i besvärsmål i hovrätt. Förfarandet bör således i princip vara skriftligt med möjlighet att hålla muntlig förhandling och ta upp muntlig bevisning. Utöver de bestämmelser i RB som direkt reglerar besvär förfarandet och som återfinns i 52 kap. RB bör de allmänna bestämmelserna i balken äga motsvarig tillämpning i bostadsdomstolen och i fråga om mål som handläggs vid denna. Kommittén syftar på t. ex. föreskrifterna om offentlighet och ordning vid domstol, om part, ställföreträdare och rättegångsombud och om frister och laga förfall.

Kommittén förordar att det nuvarande systemet med klander mot hyresnämnds beslut överges. I stället bör samtliga ärenden fullföljas till bostadsdomstolen genom besvär över nämndens beslut.

Kommittén framhåller att avvägningen mellan skriftligt och muntligt förfarande är en central fråga i sammanhanget. Kravet på att förfarandet skall vara snabbt, billigt och förhållandevis enkelt för de rättssökande talar för att det görs i huvudsak skriftligt. Å andra sidan, framhåller kommittén, ligger i muntligheten ett värdefullt komplement till det skriftliga förfarandet. Muntlig förhandling behövs till en början för att domstolen skall kunna höra part, vittne eller annan. Men också på annat sätt kan muntligheten vara till fördel för utredningen, t. ex. för att reda ut parternas ståndpunkter i ett mål och eventuellt undanröja onödiga och betydelselösa tvistefrågor.

Beträffande de förutsättningar under vilka det skriftliga förfarandet bör kunna ersättas av eller kompletteras med muntligt förfarande framhåller kommittén att den muntliga förhandlingsformen i bostadsdomstolen inte är avsedd att fylla samma uppgifter som muntlig förhandling i RB:s tvistemålsprocess. Det muntliga förfarandet vid bostadsdomstolen syftar således inte till att ensamt utgöra ett fullständigt beslutsunderlag utan i stället till att vara ett komplement till det skriftliga förfarandet. Kommittén föreslår därför att muntlig förhandling bör få förekomma i första hand, då förhandlingen kan antas vara till fördel för utredningen. Något hinder mot att begränsa förhandlingen till att gälla viss fråga som är uppe i målet bör inte föreligga. De båda handläggningsformerna bör således med kommitténs förslag inte uppfattas som alternativa i den mening att de utesluter varandra. Kommittén föreslår vidare att part bör ges visst — men ej avgörande — inflytande på frågan. Den avvägning av här motstående intressen som har kommit till uttryck i 9 § tredje

stycket förvaltningsprocesslagen anser kommittén vara lämplig också här. I överensstämmelse härmed föreslår kommittén att muntlig förhandling bör kunna hållas, om part begär det samt förhandlingen inte är obehövlig och inte heller särskilda skäl talar mot det. Kommittén föreslår vidare att i lagen om bostadsdomstol införs bestämmelser av innehåll att part skall kallas till muntlig förhandling och att part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite eller vid påföljd att hans utevaro inte utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande. Av en sådan bestämmelse får enligt kommitténs mening anses tillräckligt tydligt framgå att muntlig förhandling kan hållas och ärendet avgöras utan hinder av parts utevaro, om det är försvarligt med hänsyn till utredningen.

Kommitténs förslag innebär att bostadsdomstolen skall kunna höra part under sanningsförsäkran samt vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran och hålla syn på stället för besiktning av fastighet eller lägenhet. Kommittén påpekar att förslaget i denna del innebär en nyhet i fråga om förfarandet i överinstansen endast såvitt gäller hyresregleringsärenden och ärenden enligt bristortlagen.

Enligt kommitténs mening talar övervägande skäl för att ansvaret för att utredningsmaterialet är fullständigt i princip läggs på parterna. Bestämmelserna i 35 kap. 6 § RB om fördelningen av utredningsansvaret bör således äga motsvarande tillämpning i bostadsdomstolen. I överensstämmelse härmed skall enligt förslaget domstolen inte utan framställning av part kunna höra vittne, som inte har hörts tidigare på parts begäran, eller meddela s. k. editionsföreläggande. Däremot skall domstolen vara oförhindrad att själv förordna om syn på stället och om utredning genom särskild sakkunnig.

Kommittén föreslår att bevisupptagning i och för avgörande av fråga vars prövning ankommer på bostadsdomstolen bör kunna ske vid annan domstol (jfr 35 kap. 8 § RB). Enligt förslaget skall bostadsdomstolen också kunna förordna om bevisupptagning vid utländsk domstol. Kommitténs förslag innebär såvitt gäller bevisning vid hyresnämnd att nämnd skall kunna ta upp muntlig, formell bevisning i större utsträckning än f. n. (jfr avsnittet 5.1). Eftersom bostadsdomstolen kommer att inta ställning som överinstans i förhållande till hyresnämnderna, får det enligt kommitténs mening anses följdriktigt att bestämmelserna i 50 kap. 23 § RB om skyldighet för allmän överrätt att på nytt höra part, vittne och sakkunnig ges motsvarande tillämpning i bostadsdomstolen. Även bestämmelserna i 25 § tredje stycket i samma kapitel i vad avser begränsning av parts möjlighet att i överrätt åberopa ny omständighet eller nytt bevis är enligt förslaget tillämpligt i bostadsdomstolen.

Efter mönster av 17 § första stycket nämndlagen och 9 § lagen om fastighetsdomstol föreslår kommittén att domstolens ordförande ges möjlighet att förordna om besiktning för utredning av särskild fråga.

Enligt förslaget är besiktningen tänkt som ett medel att tillföra domstolen en kännedom om vissa faktiska förhållanden som behövs för att domstolen skall kunna tillgodogöra den utredning som förebringas i målet och bedöma parternas argumentering. Särskild besiktning är således inte avsedd att ersätta bevisning genom syn på stället, då sådan befinner påkallad, utan är närmast tänkt att utgöra ett led i målets handläggning. Vad som utåt sett skiljer särskild besiktning från syn på stället är att inte alla de ledamöter vid domstolen som skall delta i avgörandet behöver närvara vid besiktningen. I de fall syn på stället inte skall hållas utgör enligt förslaget protokollet vid besiktningen jämte annat material underlag för domstolens avgörande. Kommittén föreslår därför att parterna i sådana fall skall beredas tillfälle att närvara vid besiktningen. Skall å andra sidan särskild besiktning hållas exempelvis som förberedelse för syn på stället, är det inte nödvändigt att parterna deltar också vid besiktningen. Kommittén föreslår vidare att uppdrag att företa särskild besiktning skall kunna lämnas någon utomstående, t. ex. tekniker som brukar anlitas av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen.

Efter att ha redogjort för de bestämmelser i RB som ger allmän domstol befogenhet att avvisa erbjuden bevisning eller som på annat sätt innefattar en begränsning i parts möjlighet att vid domstol förebringa utredning uttalar kommittén att det finns skäl att införa kompletterande bestämmelser som ger bostadsdomstolen stöd för en mera aktiv materiell processledning. I enlighet härmed lägger kommittén fram förslag till bestämmelser av innehåll att bostadsdomstolen skall verka för att utredningen får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet och att domstolen såvitt möjligt skall se till att onödig utredning inte förebringas. Förebilden till bestämmelsen är 5 kap. 12 § första stycket expropriationslagen. Kommittén avvisar däremot tanken på att införa andra begränsningar i parts möjlighet att förebringa bevisning i bostadsdomstolen än som följer av RB.

De överväganden som kommittén har ägnat frågan om kostnadsansvaret i besvärprocessen i bostadsdomstolen har lett till slutsatsen att den nuvarande ordningen för fördelning i överinstans av rättegångskostnaderna bör behållas i huvudsak oförändrad. Detta innebär bl. a. följande. I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § hyreslagen, dvs. förlängnings- eller villkorstvist, och i tvist om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket bostadsrättslagen skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad också i bostadsdomstolen i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § RB. Detsamma skall gälla i mål enligt BSL, dock att kommunen skall kunna åläggas att ersätta fastighetsägaren hans rättegångskostnad, om dennes talan bifalls i besvärsmålet. I hyresregleringsmål och ärenden enligt bristortlagen skall vardera parten bära sin rättegångskostnad också i överinstansen i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § RB. Denna begränsning är ny i förhållande till vad som gäller nu. I

övriga mål och ärenden enligt hyreslagen och bostadsrättslagen än som nämnts särskilt skall de allmänna bestämmelserna om rättegångskostnad i 18 kap. RB äga tillämpning.

Även kostnadsbestämmelserna i 19 § TvL bör enligt kommittén i stort sett oförändrade gälla i bostadsdomstolen. De bör emellertid jämkas så att organisation av hyresgäster som fört talan om tvångsförvaltning (jfr 13 § TvL) inte drabbas av kostnadsansvar på grund av utgången i besvärsmålet. Kommittén anför att det på grund av frågans natur inte heller ter sig rimligt att låta fastighetsägaren själv bära sina kostnader, om han vinner besvärsmålet. Kommittén föreslår därför att fastighetsägaren i den angivna situationen skall kunna få ersättning för sina kostnader av statsverket.

Kommittén föreslår vidare att bostadsdomstolens avgöranden skall betecknas som beslut oavsett om avgörandet innefattar avgörande av saken eller ej. Bestämmelserna i 17 kap. RB om besluts innehåll föreslås gälla i tillämpliga delar i fråga om domstolens avgörande. Det innebär bl. a. att avgörandet skall grundas på vad handlingarna innehåller och i övrigt förekommit i målet (jfr 17 kap. 2 § andra stycket RB).

Har muntlig förhandling hållits, skall enligt förslaget domstolen kunna välja mellan att meddela sitt beslut muntligen i samband med förhandlingen eller genom att hålla det tillgängligt på domstolens kansli. Den sist angivna formen för offentliggörande av beslut blir med kommitténs förslag obligatorisk, när förhandling inte har hållits. I överensstämmelse med vad som gäller enligt RB i fråga om allmän domstols slutliga beslut (jfr 17 kap. 12 § RB jämfört med 7 och 10 §§) föreslår kommittén att slutligt beslut som meddelas av bostadsdomstolen skall, om frågans beskaffenhet fordrar det, innehålla bl. a. motivering till beslutet samt uppsättas särskilt och skrivas under av de lagfarna domare som har deltagit i avgörandet.

Efter att ingående ha redogjort för preklusionsbestämmelserna i 51 § andra stycket hyreslagen (se avsnitt 2.1.1) och rättskraftsregeln i 22 § nämndlagen anför kommittén att 51 § andra stycket hyreslagen bör vara tillämpligt också när bostadsdomstolen bifaller hyresgästs förlängningstalan. Kommittén anför att de uttalanden rörande bestämmelsen som gjordes i 1973 års lagstiftningsärende (prop. 1973: 23 s. 128 och 177) bör vara vägledande också när avgörandet träffas av bostadsdomstolen. Vad sedan angår verkan i rättskraftshänsende av övriga avgöranden av saken som bostadsdomstolen meddelar bör enligt kommitténs mening den ordning som f. n. gäller i fråga om beslut av hyresnämnd, som inte omfattas av 51 § andra stycket, gälla även beträffande bostadsdomstolens avgöranden. I stället för 17 kap. 11 § första stycket RB bör således i fråga om bostadsdomstolens avgöranden gälla en särskild rättskraftsregel med i sak samma innehåll som 22 § nämndlagen.

Detta innebär att följande beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft,

nämligen om genom beslutet avgjorts fråga om (1) överlåtelse av hyresrätt enligt 34 eller 36 § hyreslagen (2) förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 49 § hyreslagen, (3) hyresvillkor enligt 55 § hyreslagen, (4) hyresvillkor enligt 7 § sista stycket bostadsrättslagen eller (5) medlemskap enligt 52 § bostadsrättslagen. Beslut varigenom ansökan om tillstånd enligt 34 eller 36 § hyreslagen lämnats utan bifall skall dock ej få rättskraft enligt kommitténs förslag. Kommitténs förslag innebär slutligen att beslut enligt TvL och BSL får rättskraft.

Kommittén erinrar om att varken hyresregleringslagen eller bristortlagen innehåller någon uttrycklig bestämmelse om rättskraftsverkan av beslut som meddelas av hyresnämnd eller statens hyresråd. Kommittén uttalar att det emellertid inte synes påkallat att för ifrågavarande målkategorier införa någon särskild rättskraftsregel för det fall att bostadsdomstolen avgör sådant mål. I vad mån domstolens avgöranden äger rättskraft eller inte får enligt kommitténs mening överlämnas åt rättstillämpningen som bör kunna hämta vägledning i första hand från hyresrådets cirkulär nr 22/1944 (jfr även Gad—Stark: Hyresregleringen, 4 uppl. 1969, s. 116).

Kommittén har slutligen övervägt frågan om förhållandet mellan bostadsdomstolen och allmän domstol i belysning av bestämmelserna i 13 kap. 6 § RB om förbud för domstol att till prövning ta upp fråga, om vilken redan är rättegång mellan samma parter. Frågan hänger samman med att bostadsdomstolen enligt förslaget skall, liksom hyresnämnd, kunna rättskraftigt avgöra preliminärfråga som uppkommer i ärende som prövas i första instans av hyresnämnd. Kommitténs överväganden har mynnat ut i slutsatsen att det inte behövs särskilda bestämmelser av innehåll att allmän domstol eller annan myndighet inte får ta upp preliminärfråga som är under bostadsdomstolens prövning. Även om parterna är desamma i de båda rättegångarna och grunderna för deras yrkanden sammanfaller, föreligger inte det krav på identitet mellan tvistemålen som RB:s litispensregler innehåller. Den omständigheten att bostadsdomstolen i en förlängningstvist har att ta ställning till frågan om hyresrätten är förverkad eller om det föreligger giltigt hyresavtal, bör således enligt kommittén inte utgöra hinder för allmän domstol att till prövning ta upp talan om avhysning av hyresgästen på grund av förverkande eller talan om fastställelse av att giltigt hyresavtal föreligger eller inte föreligger. Förhållandet allmän domstol — bostadsdomstolen blir med den föreslagna ordningen samma som förhållandet mellan allmän domstol — hyresnämnd (jfr prop. 1973: 23 s. 207).

4.3 Remissyttrandena

Kommitténs förslag i vad avser förfarandet vid bostadsdomstolen har i allt väsentligt tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Bland de remissinstanser som i princip godtar förslagen i denna del kan nämnas *Svea hovrätt*, *hyresrådet*, *Stockholms*, *Göteborgs* och *Umebygdens tingsrätter*, *hyresnämnderna för Stockholms län*, *för Göteborgs och Bohus län* och *för Malmöhus län*, *Hyresgästernas riksförbund*, *fastighetsägareförbundet* och *SABO*. Några av dem, t. ex. hyresnämnden för Stockholms län och SABO, framhåller dock att bostadsdomstolen torde få hålla muntlig förhandling oftare än vad kommittén synes ha räknat med. *HSB* anför bl. a. att det knappast torde vara möjligt för domstolen att företa en jämförelseprövning i ett bruksvärdemål utan att hålla syn. Frågorna om syn och muntlig förhandling kan enligt *HSB* leda till avsevärda praktiska olägenheter genom att bostadsdomstolens ledamöter regelmässigt måste företa resor till olika delar av landet. *HSB*, som sätter i fråga om dessa konsekvenser beaktats tillräckligt av kommittén, anser att frågorna bör undersökas ytterligare.

Frågan om handlägningsformerna vid bostadsdomstolen har gett anledning till synpunkter, framför allt från domstolshåll. Flera av remissinstanserna uppehåller sig ingående vid frågan hur förfarandet vid överinstansen kommer att — eller bör — inverka på hyresnämnds förfarandet. Sålunda framhåller *Svea hovrätt* att det föreslagna förfarandet vid bostadsdomstolen kommer att ställa nya krav på förfarandet i hyresnämnd och på dokumentation av vad som har förevarit där. Hovrätten framhåller vidare att utformningen av hyresnämnds förfarandet är av avgörande betydelse för överinstansens möjlighet att fungera huvudsakligen som en prejudikatinstans. Denna funktion försvåras, om utredningsarbetet där får alltför stor omfattning. Att fara härför föreligger belyses bl. a. av att bevisning enligt förslaget i viss omfattning skall kunna tas upp i överinstansen efter det att den har avvisats i hyresnämnden. Hovrätten finner det sannolikt att både rättssäkerhetssynpunkter och nödvändigheten att erhålla ett processmaterial, som kan ligga till grund för skriftlig överprövning, kan verka tyngande på hyresnämnds förfarandet. Liknande synpunkter anläggs av *Stockholms tingsrätt*.

Advokatsamfundet och *domareförbundet* uttalar att förfarandet i den särskilda överinstansen över hyresnämnderna i princip bör vara muntligt. *Malmö tingsrätt* anser att muntlig process måste vara det normala åtminstone i besittningsskyddsmålen. Handläggningen i överinstansen bör därför i sådana mål utformas efter vadförfarandet i tvistemål.

Förslaget att bostadsdomstolen skall kunna ta upp bevisning i samma

utsträckning som allmän överrätt har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. *Hyresgästernas riksförbund* framhåller sålunda att förslaget får godtas f. n. och att erfarenheten får visa om denna ordning bör gälla i fortsättningen. Ett par remissinstanser, *Umebygdens tingsrätt*, *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län*, *domareförbundet* och *fastighetsägareförbundet*, framhåller emellertid att det inte kan anses tillfredsställande att ha olika regler för under- och överinstansen om när bevis får tas upp. Bl. a. hyresnämnden förordar att de föreslagna begränsningarna i hyresnämndernas möjlighet att ta upp muntlig bevisning (jfr avsnitt 5.1) därför slopas. Det behöver inte medföra att hyresnämndsförfarandet blir nämnvärt tyngre.

Hyresrådet uttalar att det inte kan vara lämpligt att binda bostadsdomstolen med formella regler om bevisupptagning. För den enskilde, som i de aktuella målkategorierna inte sällan själv för sin talan, måste det te sig stötande att kanske behöva förlora sin talan av formella skäl. En annan nackdel med den föreslagna ordningen är att parterna inför risken att få bevisningen avvisad av bostadsdomstolen kan komma att känna sig tvungna att förebringa betydligt mera omfattande utredningsmaterial vid hyresnämnden än de själva bedömer som nödvändig.

Hyresnämnden för Stockholms län uttalar att nämnden inte i alla delar kan ansluta sig till vad kommittén har anfört om verkan i rättskraftshänseende av hyresnämnds och bostadsdomstolens avgöranden. Bl. a. efterlyser hyresnämnden uttryckliga bestämmelser om verkan i rättskraftshänseende av bostadsdomstolens avgöranden i hyresregleringsärenden eller ärenden enligt bristortlagen.

Enligt *advokatsamfundet* bör parterna alltid kallas till särskild besiktning.

De föreslagna bestämmelserna om fördelningen av kostnadsansvaret i besvärsmål som avgörs av bostadsdomstolen godtas i allmänhet av remissinstanserna. *Hyresgästernas riksförbund* framhåller i anslutning till förslaget att hyresgästorganisation inte skall drabbas av kostnadsansvar i mål enligt TvL att den ändring som kommittén föreslagit är rimlig och följdriktig med hänsyn till att hyresgästföreningarna i tvångsförvaltningsmålen företräder inte bara sina medlemmars och andra hyresgästers intressen utan även ett mera allmänt intresse av att vanskötsel av hyresfastigheterna motverkas.

Beträffande den lagtekniska utformningen anför *Svea hovrätt* att de av kommittén föreslagna allmänna hänvisningarna till RB:s bestämmelser i den lag som är avsedd reglera förfarandet vid överinstansen kan göra det oklart om och i vad mån vissa bestämmelser i RB äger tillämpning även i specialdomstolen. En precisering kan inte anses vara opåskallat tyngande. *Hyresnämnden för Stockholms län* anför att en sammanfattande redogörelse för de bestämmelser i RB som blir tillämpliga på

förfarandet vid överinstansen på grund av den allmänna hänvisningen till balken åtminstone bör lämnas i motiven till det lagförslag som kan komma att överlämnas till riksdagen.

5 Frågor rörande hyresnämnderna

5.1 Kommittén

Kommittén uttalar inledningsvis att kommittén delar den uppfattning som har kommit till uttryck i olika sammanhang, nämligen att det nuvarande hyresnämnds förfarandet på det hela taget fungerar väl. Kommittén har därför inte funnit anledning att ompröva formerna för nämndernas verksamhet. Några mera omfattande ingrepp i hyresnämnds förfarandet behöver inte enligt kommitténs mening göras med anledning av de förslag rörande överprövningen av hyresnämnds avgöranden som läggs fram.

Kommittén behandlar först frågan om möjlighet för hyresnämnd att ta upp muntlig, formell bevisning. Enligt nämndlagen (13 §) får hyresnämnd hålla vittnesförhör eller förhör med part under sanningsförsäkringen endast i tvist om lägenhetsbyte eller om upplåtelse av lägenhet i andra hand. Som förutsättning gäller att särskilda skäl föranleder förhöret och att part begärt förhöret. Enligt kommitténs uppfattning kommer frågan om befogenhet för hyresnämnd att ta upp sådan bevisning i ett nytt läge, om formerna för överprövning av hyresnämnds avgöranden ändras i överensstämmelse med vad kommittén föreslår. Med hänsyn till att bostadsdomstolen enligt förslaget har ställning som överinstans till hyresnämnderna och till att domstolen är avsedd att uppfattas i första hand som en prejudikatinstans föreslås hyresnämnderna få ökade möjligheter att ta upp muntlig, formell bevisning. Kommitténs förslag i denna del innebär att sådan bevisning skall kunna tas upp av hyresnämnd i alla slags ärenden som nämnd har att pröva. De nuvarande kraven på att särskilda skäl skall föranleda till bevisupptagningen och att part skall ha begärt förhöret bör enligt kommittén dock stå kvar. Kommittén erinrar om att ärenden enligt hyresregleringslagen och bristortlagen i sammanhanget intar en särställning i det att muntlig bevisning i form av vittnesförhör eller förhör med part under sanningsförsäkringen enligt nuvarande ordning inte kan äga rum vare sig i hyresnämnden eller i överinstansen. Kommittén har dock inte funnit anledning att föreslå särregler för dessa målkategorier.

Kommittén föreslår vidare att hyresnämnds förfarandet jämkas så att hyresnämnd skall kunna meddela särskilt beslut — ”mellanbeslut” — beträffande viss fråga och förklara ärendet i övrigt vilande. Denna möjlighet skall enligt förslaget dock inte stå öppen i andra situationer än då

förlängningstvist handläggs gemensamt med villkorstvist, varvid nämndens mellanbeslut skall avse förlängningsfrågan. Kommittén understryker, att förslaget inte innebär att preliminärfråga skall kunna avgöras särskilt.

Kommittén har vidare tagit upp frågan om medverkan av teknisk expertis i nämndverksamheten. Kommittén konstaterar till en början att det bör finnas möjlighet att vid behov förstärka hyresnämnd med tekniker. Till stöd för sitt ställningstagande anför kommittén samma skäl som för förslaget att låta teknisk ledamot ingå i bostadsdomstolen i vissa fall. Vad frågan närmast har gällt är formerna för hur hyresnämnd skall kunna tillföras den önskvärda sakkunskapen. Olika lösningar av frågan har diskuterats inom kommittén. Utgångspunkten har därvid varit att teknikern i nämnden bör fylla motsvarande funktioner som teknisk ledamot i bostadsdomstolen. Hans uppgift bör således vara att tillföra nämnden de allmänna insikter i tekniska frågor som behövs för att nämnden skall kunna bedöma parternas argumentering och utredningen i ärendet. För det ändamålet anger kommittén som önskvärt att han är närvarande vid nämndens sammanträde. Teknikern bör också delta i förberedandet av sådana ärenden i vilka hans medverkan behövs och komma med synpunkter på den utredning som parterna förebringar och medverka till att eventuella oklarheter undanröjs. Det är enligt kommitténs uppfattning vidare lämpligt att teknikern får tillfälle att biträda nämnden vid utformningen av dess beslut. Kommittén anför att det med hänsyn till teknikerns funktion i nämnden skulle kunna övervägas att låta honom ingå som ledamot i nämnden. Kommittén har emellertid funnit en sådan ordning vara oförenlig med bestämmelserna om hyresnämnds sammansättning. I stället föreslår kommittén att hyresnämnderna ges ekonomisk möjlighet att vid behov anlita utomstående som sakkunnigt biträde åt nämnden i tekniska frågor. Sådan expert skall inte vara ledamot i nämnden och har därför inte rösträtt. Detta bör enligt kommitténs uppfattning dock inte hindra att experten kan fullgöra de uppgifter som har angetts i det föregående.

5.2 Remissyttrandena

Förslaget att vidga möjligheterna för hyresnämnd att ta upp muntlig, formell bevisning till alla målkategorier som ankommer på nämnd att pröva har tillstyrkts eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Som har anförts förut (avsnittet 4.3) förordar några remissinstanser att andra begränsningar i nämnds möjlighet att ta upp muntlig bevisning än som följer av de allmänna bestämmelserna i RB inte skall gälla.

Också förslaget att hyresnämnd skall kunna avgöra förlängningsfråga särskilt genom mellanbeslut och förklara villkorsdelen vilande godtas av

remissinstanserna. *Hyresrådet* anför att den motivering som kommittén har lämnat till förslag i denna del i samma mån talar för att möjlighet öppnas för nämnd att avgöra preliminärfråga genom mellanbeslut. Hyresrådet förordar därför att så får ske.

När det sedan gäller kommitténs förslag om biträde av teknisk expert åt hyresnämnd är remissutfallet mera splittrat. Visserligen tillstyrks eller lämnas förslaget också i denna del utan erinran av det övervägande antalet remissinstanser men några av dem, nämligen *hyresrådet*, *DO N*, *Stockholms tingsrätt* och *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län*, framför erinringar mot förslaget. Sålunda anför t. ex. hyresnämnden att det visserligen är, som kommittén anført, önskvärt att hyresnämnd kan förstärkas med teknisk ledamot i vissa fall men att förslaget såvitt avser expertens ställning och funktion i nämnden är mindre lämpligt. De ärenden för vilkas handläggning och avgörande teknisk sakkunskap kan bli önskvärd är av dispositiv natur. Beslutsunderlaget är därför begränsat till vad parterna har tillfört ärendet. Med hänsyn härtill måste det ur parternas synpunkt te sig otillfredsställande att den av nämnden utsedde experten får ta så aktiv del i ärendets handläggning som kommittén föreslagit. Risken för att experten under överläggningen tar fram uppgifter och synpunkter som borde beaktas endast om parterna fått tillfälle att framföra dem är enligt hyresnämnden inte obetydlig. I stället bör den tekniske experten förordnas som sakkunnig enligt 40 kap. RB.

Svea hovrätt anför att hyresnämndernas ställning förändras, om den föreslagna lagstiftningen genomförs. Enligt hovrättens mening torde därför nämnd i sin prövande verksamhet bli att jämställa med allmän domstol.

6 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

6.1 Kommittén

Kommittén föreslår att de nya bestämmelserna får träda i kraft den 1 januari 1975 under förutsättning att en önskvärd samordning med andra förestående reformer på det bostadspolitiska och hyresrättsliga området inte gör att annan tidpunkt för ikraftträdandet framstår som lämpligare. Kommittén uttalar att det från dess synpunkter inte föreligger något hinder mot att den av kommittén förordade reformen läggs tidigare eller senare än den dag som kommittén har föreslagit.

Kommittén konstaterar att dess förslag rör olika processuella regler. Det är en allmän princip att sådana blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet, om inte annat anges. De av kommittén föreslagna övergångsbestämmelserna har utformats mot bakgrund av den angivna principen.

Kommittén uttalar att målet bör vara att bostadsdomstolen så långt möjligt prövar och avgör tvister som vid ikraftträdandet av de nya bestämmelserna ännu inte är slutligt avgjorda. I överensstämmelse härmed föreslås till en början att de nya fullföljdsbestämmelserna skall ges tillämpning i sådana fall då ärendet visserligen har anhängiggjorts vid hyresnämnd före ikraftträdandet men nämnden meddelar sitt beslut först därefter. Meddelas i stället beslutet före ikraftträdandet, skall äldre bestämmelser enligt förslaget fortfarande äga tillämpning. Kommittén föreslår emellertid att man går ett steg längre. Sålunda föreslås att bostadsdomstolen i princip skall ta över mål som vid ikraftträdandet är anhängiga eller därefter — med tillämpning av den förut behandlade regeln — anhängiggörs hos allmän domstol eller hos hyresrådet. Den nu angivna regeln bör dock begränsas till mål och ärenden som är anhängiga hos fastighetsdomstol eller hos hyresrådet. Ligger målet eller ärendet hos hovrätt eller högsta domstolen vid ikraftträdandet, skall enligt förslaget äldre fullföljdsbestämmelser gälla. Vidare föreslås av bl. a. processekonomiska skäl att undantag görs också för mål och ärenden i vilka huvudförhandling eller motsvarande förhandling har påbörjats vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet. Med motsvarande förhandling avser kommittén sådan muntlig förhandling i mål enligt TvL eller BSL vid vilken saken slutbehandlats. Den skyldighet för fastighetsdomstolarna att lämna över vissa mål till bostadsdomstolen som kommittén har förordat föreslås gälla också för Svea hovrätt i fråga om sådana mål enligt BSL i vilka talan skall fullföljas från hyresnämnd direkt hos hovrätten.

I fråga om processuella beslut av hyresnämnd mot vilka talan får föras särskilt föreslår kommittén att de nya fullföljdsbestämmelserna skall tillämpas, om beslutet meddelas efter ikraftträdandet, medan de nuvarande bestämmelserna skall tillämpas i fråga om beslut som har meddelats dessförinnan. Däremot bör enligt kommitténs mening överprövningen av sådana processuella beslut inte flyttas över på bostadsdomstolen i de fall frågan är eller blir anhängiggjord hos allmän domstol efter ikraftträdandet. I den mån en processuell fråga i hyresregleringsärende eller ärende enligt bristortlagen vid ikraftträdandet är anhängig hos statens hyresråd skall enligt förslaget prövningen dock ankomma på bostadsdomstolen.

6.2 Remissyttrandena

De principer för övergången till den nya fullföljds- och instansordningen som kommittén föreslagit har godtagits under remissbehandlingen. De synpunkter på den föreslagna övergångsregleringen som har framförts rör närmast detaljfrågor, till vilka jag återkommer i specialmotiveringen.

Domareförbundet framhåller att bostadsdomstolen bör ha organiserats och varit verksam någon tid, innan hyresregleringen avvecklas helt eller till större delen i fråga om det äldre bostadsbeståndet i storstadsregionerna. *Hyresgästernas riksförbund* framför liknande synpunkter.

7 Bostadsdomstolens organisation m. m.

7.1 Kommittén

Som har nämnts förut (avsnitt 3.2) bör enligt kommittén huvudparten av bestämmelserna om den nya överinstansens organisation lämpligen kunna meddelas i en instruktion för myndigheten. Av tidskäl har kommittén ansett sig böra avstå från att i detalj gå in på innehållet i en sådan instruktion och nöjt sig med att ange efter vilka riktlinjer vissa frågor enligt kommitténs mening bör kunna lösas.

Kommittén föreslår till en början att juristdomarna i bostadsdomstolen skall, åtminstone i princip, vara heltidsarbetande i domstolen och inneha tjänst vid denna. Det system som tillämpas f. n. vid statens hyresråd och som innebär att juristledamöterna i princip innehar ledamotskapet vid sidan av tjänst, bör såvitt gäller de lagfarna ledamöterna således överges. Ges juristdomarna stadigvarande anställning vid domstolen, får de möjlighet att följa utvecklingen på bostads- och hyrespolitikens område. De arbetsledande och administrativa funktioner som i viss utsträckning kommer att ligga på juristdomarna torde också förutsätta att de mera kontinuerligt kan ägna sig åt verksamheten vid domstolen. Kommittén utgår från att tre juristdomare skall ha tjänst vid domstolen. Skulle måltillströmningen till domstolen bli mindre än kommittén har räknat med och juristdomarna därför inte kunna beredas full sysselsättning, bör föreskrifter meddelas om skyldighet för dem eller vissa av dem att — i likhet med vad som gäller för arrende- och hyresnämndsordförandena — tjänstgöra i annan domstol, när göromålen vid bostadsdomstolen tillåter det.

Kommittén föreslår vidare att en av de lagfarna ledamöterna utses att vara ordförande i domstolen och leda domstolens arbete. Denne bör benämnas president. En av de andra juristdomarna föreslås bli förordnad att vara vice ordförande i domstolen med uppgift att tjänstgöra som ordförande i presidentens ställe, inte bara när denne är hindrad att tjänstgöra utan också att jämte presidenten tjänstgöra som ordförande, om domstolen behöver dubbleras.

Kommittén framhåller att behovet av lagfarna ledamöter i bostadsdomstolen emellertid inte torde vara tillgodosett genom att ett antal fasta domartjänster inrättas vid domstolen. Vid förfall för ledamot (jäv, sjukdom, semester osv.) måste det enligt kommitténs mening finnas till-

gång till ersättare. Domstolen kan också tidvis behöva dubbleras. För att sådana situationer skall kunna mötas föreslår kommittén att ytterligare ett antal domare förordnas till ledamöter i domstolen. Dessa bör emellertid inte inneha tjänst vid domstolen. Förebilden för den föreslagna ordningen anges vara systemet med ersättare för arrende- eller hyresnämndsordförande, vilket system enligt kommitténs uppfattning har fungerat i stort sett väl. Kommittén utgår från att för sådant uppdrag i bostadsdomstolen ersättning bör kunna utgå enligt i huvudsak samma normer som gäller för ordförandeersättare i arrende- eller hyresnämnd. Kommittén framhåller att vid mera långvarigt förfall för ledamot med tjänst i domstolen vikarie självfallet bör förordnas. Denne bör företrädesvis kunna utses bland domare som förordnats att vara ledamot i domstolen utan tjänst vid denna.

I detta sammanhang framhåller kommittén att man i dag kan bilda sig bara en mycket ungefärlig uppfattning om arbetsunderlaget för bostadsdomstolen och därmed behovet av antalet tjänster för juristdomarna. Kommittén har räknat med att domstolen får pröva sammanlagt omkring 500 mål om året. Kommittén utgår från att utvecklingen följs med uppmärksamhet. Skulle det visa sig att de lagfarna ledamöterna utan tjänst i domstolen måste anlitas regelbundet under längre, sammanhängande tider, bör ytterligare tjänster för lagfarna ledamöter inrättas. Å andra sidan, anför kommittén, är det viktigt att de domare som fått förordnande att vara ledamot i domstolen utan tjänst bereds tillfälle att någorlunda regelbundet tjänstgöra i domstolen. Annars riskerar man de så småningom förlora kontakten med domstolens arbete. Avvägningen mellan antalet fasta tjänster för juristdomare och önskemålet om relativt regelbunden tjänstgöring för övriga lagfarna ledamöter är enligt kommittén, svår men kommittén räknar med att frågan kan få en ändamålsenlig lösning, när domstolen har fungerat någon tid.

Kommittén berör härefter frågan om bostadsdomstolen vid behov bör kunna inrättas på två eller flera avdelningar eller om arbetet inom domstolen bör fördelas efter andra principer. Enligt kommitténs mening är en formell avdelningsindelning inte lämplig. En sådan indelning kan enligt kommitténs uppfattning lätt leda till att det inom domstolen uppkommer relativt fasta ledamotsgrupper som kan komma att utbilda sinsemellan olika praxis. En utveckling av det slaget bör undvikas. Den önskvärda cirkulationen mellan ledamöterna inom domstolen är lättare att genomföra, om domstolen inte arbetar på avdelningar.

När det sedan gäller bostadsdomstolens sammansättning vid handläggning av administrativt ärende föreslår kommittén att i plenum, bestående av samtliga lagfarna ledamöter med tjänst vid domstolen samt intresserepresentanter, bör avgöras viktigare frågor. Som exempel anför kommittén vissa frågor om domstolens organisation, arbetsordning eller tjänsteföreskrifter, anslagsfrågor och andra frågor av större ekonomisk

betydelse och — förutsatt att uppgifterna delegeras till bostadsdomstolen — frågor om föreskrifter m. m. enligt hyresregleringslagen samt andra frågor som domstolen finner böra hänskjutas till plenum. Till tjänstgöring i domstolen bör — med beaktande av de principer som ligger till grund för dess sammansättning i besvärsmål — kallas de intresserepresentanter som presidenten i egenskap av domstolens chef finner böra delta. Enligt kommitténs mening bör emellertid i allmänhet på fastighetsägaresidan delta en representant för de enskilda fastighetsägarna och en för de allmännyttiga bostadsföretagen. Det innebär en avvikelse i förhållande till vad kommittén föreslagit i fråga om domstolens sammansättning vid prövning av besvärsmål. Ärende som inte skall avgöras i plenum, bör enligt kommittén kunna avgöras av presidenten ensam.

Kommittén understryker vikten av att bostadsdomstolen får tillgång till kvalificerade föredragande i besvärsmålen. Kommittén föreslår att frågan löses på samma sätt som i t. ex. arbetsdomstolen, dvs. genom att yngre hovrättsjurister får fullgöra viss del av tjänstgöringen före assessorsförordnande som föredragande i bostadsdomstolen.

Som har anförts förut (avsnittet 2.2) föreslår kommittén att bostadsdomstolen skall förläggas till Stockholm. Tillgängligt statistiskt material visar nämligen att övervägande antalet klander- och besvärsmål i statens hyresråd eller domstol hittills har kommit från hyresnämnderna med gemensamt kansli i Stockholm. Då det kan antas att flertalet av intresserepresentanterna kommer att rekryteras bland personer som i ett eller annat hänseende är knutna till de organisationer på bostadsmarknaden som har sin verksamhet förlagd till Stockholm, är en lokalisering av domstolen till annan ort inte ett realistiskt alternativ.

7.2 Remissyttrandena

Vad kommittén har anfört om bostadsdomstolens organisation m. m. har inte föranlett några allvarigare erinringar under remissbehandlingen utan i stort sett godtagits.

I anslutning till förslaget om ersättare för de lagfarna ledamöterna i domstolen framhåller *DON* att systemet med ersättare för ordförande i arrende- och hyresnämnd inte alltid fungerat väl. Vissa ersättare anlitas alltför sällan för att kunna hålla uppe sina kunskaper på rättsområdet, medan andra får rycka in i hyres- eller arrendenämnd i sådan utsträckning att de inte kan fullgöra sin vanliga tjänst. Det bör därför ordnas så att domare beviljas tjänstledighet från sin tjänst för särskilt uppdrag och få vikarie, om han till följd av uppdraget inte kan sköta alla sina vanliga tjänstegöromål. Med hänsyn till att antalet resor och muntliga förhandlingar torde komma att bli större än vad kommittén har antagit måste emellertid enligt *hyresnämnden för Stockholms län* domstolen åtminstone till en början få tillgång till ersättare för de ordinarie ledamö-

terna. Antalet ersättare bör dock vara mycket begränsat med hänsyn till kravet på likformighet i bedömningen och vissa avgörandens prejudikativärden. Principen bör i stället enligt hyresnämnden vara att antalet fast anställda lagfarna ledamöter ökas om och när arbetets behöriga fortgång kräver insats av flera än de tre ledamöter som kommittén har utgått från. Enligt *hyresnämnden för Malmöhus län* bör i första hand hyresråd anlitas som ersättare för lagfaren ledamot i bostadsdomstolen. Det befrämjar snabbheten i förfarandet vid överprövningen utan att andra viktiga krav på förfarandet eftersätts. *Hyresrådet* anser däremot att det, inte minst med tanke på uppkommande jävsituationer, är olämpligt att anlita hyresråd som ersättare.

Med anledning av vad kommittén har anfört beträffande plenum i bostadsdomstolen framhåller *DON*, att domstolen torde komma att tillhöra förvaltningsområdet för den blivande centrala förvaltningsmyndigheten för domstolsväsendet. Detta torde medföra att en del av de administrativa frågor som kommittén anser böra avgöras i plenum i bostadsdomstolen kommer att avgöras av den centrala förvaltningsmyndigheten, sedan denna har inrättats den 1 juli 1975. *DON* vill vidare ifrågasätta om inte avsevärda administrativa fördelar skulle vinnas, om man visserligen låter bostadsdomstolen, som kommer att få ganska liten personalstyrka, vara en fristående myndighet men ändå på motsvarande sätt som har skett i fråga om rättshjälpsnämnderna kanslimässigt knyter domstolen till en annan myndighet, exempelvis Svea hovrätt. Hovrätten skulle i så fall kunna svara bl. a. för vikariepersonal och vissa personaladministrativa göromål.

Samtliga remissinstanser biträder eller lämnar utan erinran förslaget att bostadsdomstolen förläggs till Stockholm. Flera remissinstanser, däribland *fastighetsägareförbundet* understryker att bostadsdomstolen måste få sammanträda utanför kansliorten. Enligt förbundets mening bör en uttrycklig bestämmelse härom tas upp i den särskilda lag som avses innehålla de grundläggande bestämmelserna om domstolen och förfarandet vid denna.

Domareförbundet understryker vikten av att överinstansen får kvalificerade föredragande och tillstyrker kommitténs lösning av frågan.

Hyresrådet erinrar om att det enligt dess instruktion åligger rådet att bl. a. handha vissa centrala administrativa uppgifter för hyresnämndsorganisationen. Vid fullgörandet av dessa har sedan flera år samråd ägt rum med partsorganisationernas representanter i hyresrådet. Erfarenheterna av detta samråd är mycket goda. I blankettfrågor har samrådet bidragit till framtagande av blanketter som förenklat administrationen såväl hos hyresnämnderna som hos organisationerna. Betydelsen av samråd med partsorganisationerna kommer att kvarstå. Det är därför enligt hyresrådet lämpligt att rådets centrala administrativa uppgifter överförs på bostadsdomstolen. Denna synes mera lämpad att handlägga dessa

frågor än den blivande centrala förvaltningsmyndigheten för domstolsväsendet.

8 Föredraganden

8.1 Instans- och fullföljdsordningen m. m.

1968 års reform av hyreslagstiftningen innebar många viktiga nyheter av både praktisk och principiell betydelse. Det kan här vara tillräckligt att erinra om införandet av det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgäster och systemet med bruksvärdchyror samt inrättandet av de statliga hyresnämnderna. Därefter har vid skilda tillfällen ändringar företagits i den hyresrättsliga lagstiftningen. Bl. a. infördes genom 1973 års reform möjlighet för bostadshyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. I prop. 1974: 150 föreslås ytterligare ändringar i hyreslagstiftningen. Bl. a. framläggs i nämnda proposition förslag — som delvis rör endast vissa kommuner — om bl. a. förstärkt inflytande för hyresgästerna vid ombyggnad och om rätt för hyresgäst att utföra arbeten i lägenheten. Vidare föreslås vissa ändringar i bruksvärdereglerna.

I detta lagstiftningsärende behandlas frågan om inrättandet av en central överinstans för samtliga de hyresärenden som f. n. behandlas av hyresnämnd och som kan komma att behandlas av hyresnämnd efter ett genomförande av förslagen i prop. 1974: 150.

När de nuvarande hyresnämnderna inrättades år 1968 underströk dåvarande chefen för justitiedepartementet betydelsen av att hyresmarknaden tillfördes en kvalificerad, statlig nämndorganisation som i relativt obundna former kunde vara verksam för att bilägga hyrestvister, innan de drogs inför domstol. Stor vikt lades vid att hyrestvisterna ofta kräver ett relativt snabbt avgörande. Betydelse tillmättes också kostnadssynpunkten.

Utan tvivel har det av handläggningsregler tämligen obundna hyresnämnds-förfarandet lett till att hyrestvisterna i första instans har kunnat lösas förhållandevis enkelt, snabbt och billigt. Som regel har också parterna godtagit hyresnämndernas avgöranden. Inte minst vid behandlingen av de ofta ganska komplicerade bruksvärdemålen har det informella förfarandet vid hyresnämnderna under medverkan av företrädare för hyresmarknadens partsorganisationer visat sig ändamålsenligt. Där- emot kan erfarenheterna av den nuvarande ordningen för överprövning av hyresnämndernas avgöranden i bruksvärdemål inte anses ha varit lika positiva.

Tanken bakom den ordning som infördes genom 1968 års reform var att i bruksvärdemålen prövningsförfarandets tyngdpunkt skulle ligga i

hyresnämnderna. Dessa skulle relativt snabbt utveckla en enhetlig praxis som skulle göra vägledande avgöranden från en överinstans överflödiga. Därigenom skulle också det enskilda avgörandet komma att sakna större allmänt intresse. Främst av rättssäkerhetsskäl öppnades emellertid möjlighet att få nämndernas avgöranden i bruksvärdemål överprövade vid allmän underrätt (numera fastighetsdomstol). Överprövningen skulle ha en renodlat rättslig karaktär.

Den diskussion som har förts rörande behovet av att kunna fullfölja talan mot fastighetsdomstols dom i bruksvärdemål visar att utvecklingen inte har blivit den förutsatta. Otvivelaktigt har i viss omfattning skilda uppfattningar rörande principerna för fastställande av bruksvärdehyror kommit till uttryck i olika fastighetsdomstolsavgöranden. Det har av många upplevts som en allvarlig brist i det nuvarande prövningssystemet att det saknas möjlighet att genom en central högsta instans få till stånd en enhetlig rättstillämpning. Som en ersättning härför har vissa avgöranden i bruksvärdemål, särskilt av Stockholms fastighetsdomstol, blivit mycket uppmärksammade och uppfattats som vägledande för hyressättningen för andra lägenheter. Detta strider emellertid som framgått mot den roll som fastighetsdomstolarna vid tillkomsten av det nuvarande prövningssystemet förutsatts skola spela och för vilken deras organisation avpassats. Det nuvarande systemet med ett stort antal slutinstanser i bruksvärdemålen, huvudsakligen inrättade för rättslig bedömning, uppfyller alltså inte det behov av auktoritativa och vägledande avgöranden som visat sig föreligga.

Efter 1968 års reform har hyresnämnderna fått åtskilliga andra uppgifter än de egentliga hyresärendena, dvs. ärenden enligt hyreslagen och hyresregleringslagen. Instans- och fullföljdsordningen är inte enhetlig för de olika ärendekategorierna. I vissa fall skall hyresnämndens avgörande klandras till fastighetsdomstol genom ansökan om stämning. I andra fall skall hyresnämndens beslut angripas genom besvär hos domstolen. Vissa frågor kan överklagas från hyresnämnd till fastighetsdomstol och från denna via hovrätt till högsta domstolen. I andra ärenden gäller att talan mot hyresnämndens avgöranden i stället skall föras direkt hos Svea hovrätt. Åtskilliga frågor av processuell karaktär prövas i sista instans av fastighetsdomstol, medan t. ex. fråga om utdömande av processuellt vite kan föras ända upp till högsta domstolen. Nuvarande bestämmelser om fullföljd mot hyresnämnds avgöranden kan inte sägas fylla befogade anspråk på enkelhet och överskådlighet.

Utvecklingen under senare år på bostadsmarknaden kännetecknas av att organisationerna fått ett allt större inflytande. Ett uttryck härför är bl. a. de år 1971 beslutade ändringarna i hyresregleringslagen angående fastställelse eller ändring av bashyra vilka innebär att bashyra i första hand skall fastställas efter överenskommelse mellan hyresmarknadens organisationer. Ett viktigt inslag i den nuvarande hyresnämndsorganisatio-

nen är att parterna på bostadsmarknaden är representerade också i hyresnämnden. När det gäller ärenden enligt hyresregleringslagen och ärenden enligt bristortlagen finns sådan representation även i slutinstansen, statens hyresråd. Andra ärenden, som ankommer på hyresnämnd, prövas däremot i sista hand av allmän domstol utan att det finns någon representation i domstolen för parterna på bostadsmarknaden. Detta har ansetts vara en påtaglig svaghet hos det nuvarande prövnings-systemet, framför allt i fråga om bruksvärdemålen och mål enligt bostadssaneringslagen (BSL).

För att komma till rätta med de olägenheter som har angetts i det föregående har hyresprocesskommittén i betänkandet (Ds Ju 1973: 3) Bostadsdomstolen, överinstans till hyresnämnd, lagt fram förslag om att det skall inrättas en ny, för hela riket gemensam myndighet för överprövning av hyresnämnds avgöranden. Myndigheten, som föreslås få namnet bostadsdomstolen, är enligt förslaget sista instans i ärenden som anhängiggörs hos hyresnämnd. I bostadsdomstolen skall enligt förslaget ingå lagfarna ledamöter och ledamöter utsedda efter förslag av de berörda organisationerna på bostadsmarknaden. I mål med inslag av tekniska frågor, t. ex. bostadssaneringsmål, skall en av de lagfarna ledamöterna kunna bytas ut mot ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- och byggnadsteknik. Enligt förslaget är rättegången i bostadsdomstolen i princip skriftlig. Domstolen kan dock hålla förhandling bl. a. för att ta upp muntlig bevisning och hålla syn.

Kommitténs förslag har i huvudsak fått ett positivt mottagande under remissbehandlingen. Förslaget om inrättande av en specialdomstol för prövning av de tvister som börjar i hyresnämnd tillstyrks av bl. a. Hyresgästernas riksförbund, fastighetsägarcförbundet och SABO liksom även av flera hyresnämnder och Svea hovrätt. Framför allt från domstolshåll framförs emellertid invändningar mot tanken att inrätta en specialdomstol. De kritiskt inställda remissinstanserna anser allmänt att förutsättningar för en enhetlig rättstillämpning kan skapas också om hyresnämnds avgöranden överprövas inom det allmänna domstolsväsendet. Det anses inte föreligga tillräckliga skäl för att ifråga om de målkattegorier som förslaget avser göra avsteg från den allmänna principen att mål skall handläggas av allmän domstol. De nu berörda remissinstanserna hävdar även att det är möjligt att inom ramen för det allmänna domstolsväsendet tillgodose önskemålet om medverkan i rättsskipningen av företrädare för intresseorganisationerna.

För egen del vill jag först framhålla att hyrestvister redan nu delvis handläggs utanför de allmänna domstolarnas ram. Bara vissa hyrestvister prövas av allmän domstol, fastighetsdomstol, t. ex. sådana som rör fråga om giltigt hyresavtal föreligger, om underhåll och reparation av lägenhet eller om hyresrätt har förverkats. I andra frågor är som framgår av det förut anförda hyresnämnd första instans. Under remissbehandlingen har

den tanken framförts att hyresnämnderna skulle inordnas i fastighetsdomstolarna. Jag är inte beredd att överväga en sådan ordning. Som jag har nämnt förut har hyresnämnderna fungerat väl. De omfattas av parternas och dessas organisationers förtroende. Att under sådana omständigheter ändra grundläggande förutsättningar för hyresnämndernas organisation bör inte komma i fråga. Härtill kommer att det numera torde vara allmänt bekant för hyresgästerna att de kan gå till hyresnämnden med hyrestvister som utlösts genom uppsägning. Avskaffas hyresnämnderna och integreras de i fastighetsdomstolarna kan därför, åtminstone övergångsvis, betydande osäkerhet uppkomma hos allmänheten om vad som egentligen gäller.

Utgångspunkten måste alltså enligt min mening vara att det avsteg från ett sammanhållet domstolsväsende som inrättandet av de statliga hyresnämnderna innebar skall bestå. Det kan enligt min mening med visst fog ifrågasättas om inrättandet av en specialdomstol som överinstans innebär ett mer betydande avsteg från principen om ett sammanhållet domstolsväsende än det som gjordes genom 1968 års reform. Man utgick nämligen då, som jag förut nämnde, från att tyngdpunkten i prövningsförfarandet i framför allt bruksvärdemålen skulle ligga hos hyresnämnderna. Utvecklingen har nu blivit en annan än den som förut sattes då reformen infördes. Fastighetsdomstolarnas avgöranden har fått större tyngd än man då räknade med. I detta nya läge kan det enligt min mening ifrågasättas om inte ett inrättande av en specialdomstol för överprövning av hyresnämnds avgöranden i ärenden enligt hyreslagen i själva verket innebär ett fullföljande av tankarna bakom 1968 års reform.

Av vad som har anförts förut framgår att det är angeläget att den sakkunskap och erfarenhet angående hyresförhållanden som finns representerad hos hyresmarknadens organisationer i största möjliga utsträckning utnyttjas vid prövning av hyrestvister. Den partsrepresentation som redan finns i hyresnämnderna är enligt min mening därvidlag inte tillräcklig. Erfarenheten har visat att det vid överprövning av hyresnämndernas avgöranden inte blir fråga om en renodlad rättslig bedömning vilket förut sattes vid 1968 års reform. Även i överinstanserna förekommer i betydande utsträckning mera skönsmässiga bedömningar av en typ som gör det särskilt angeläget att hyresmarknadens organisationer kan få inflytande vid avgörandet. Särskilt bruksvärdemålen och saneringsmålen berör nära organisationerna och kräver dessutom speciell sakkunskap och hyrespolitisk överblick.

Under remissbehandlingen har gjorts gällande att det skulle vara möjligt att låta företrädare för hyresmarknadens partsorganisationer medverka i rättsskipningen vid de allmänna domstolarna. I dessa finns f. n. vissa ej lagfarna ledamöter, i första hand då nämndemän i underrätt och i andra hand särskilda ledamöter i vissa specialmål t. ex. vissa patent-

mål och sjörättsmål. Dessa ej lagfarna ledamöter intar emellertid en helt annan ställning än sådana ledamöter som är knutna till den ena eller andra partens intresseorganisation. Att införa intresserepresentanter i det allmänna domstolsväsendet skulle därför utgöra en nyhet av principiell betydelse. Jag är, i likhet med kommittén, inte beredd att nu förorda en sådan ordning.

Av det anförda framgår att flera vägande skäl kan anföras till stöd för kommitténs förslag att tillskapa en särskild överinstans, en bostadsdomstol. Av stor betydelse i sammanhanget är givetvis att partsorganisationerna på hyresmarknaden, liksom även vissa hyresnämnder och domstolar, godtagit kommitténs förslag i den delen. De betänkligheter av främst principiell natur som kan anföras mot tanken att bryta ut de ifrågavarande hyresmålen från det allmänna domstolsväsendet och överföra dem till en specialinstans har enligt min mening inte en sådan tyngd att man för den skull bör avstå från att genomföra kommitténs förslag. I sammanhanget bör även påpekas att en specialdomstol torde komma att betraktas av parterna på hyresmarknaden som mer auktoritativ än t. ex. en hovrätt eller en hovrättsavdelning med särskild sammansättning.

Mot den av kommittén föreslagna provningsordningen kan emellertid riktas en invändning av något annat slag än de som förut berörts. Som det nu är kan parterna få ett avgörande av hyresnämnd överprövat av fastighetsdomstol. Några större svårigheter för parterna att inställa sig vid domstolen föreligger normalt inte, eftersom fastighetsdomstolarna i regel är förlagda till någon större ort inom länet. Sker överprövningen i stället i en för hela riket gemensam domstol förändras situationen. I de mål där muntlig förhandling behövs också i överinstans får antingen parterna och andra som skall närvara resa till kansliorten eller också får domstolens ledamöter hålla sammanträde på den ort där lägenheten och normalt även parterna finns. Detta förhållande kan emellertid inte åberopas som stöd för att alternativet med en prövning inom allmänna domstolsväsendet med exempelvis en hovrätt som slutinstans är överlägset den av kommittén förordade ordningen. I båda fallen kommer nämligen slutinstansen att bli en för riket gemensam instans.

De svårigheter av nyss antydd art som uppkommer när en central slutinstans inrättas behöver inte bli särskilt stora, om överrättsprocessen blir skriftlig, vilket kommittén har förutsatt. Som några remissinstanser framhållit kan emellertid utvecklingen bli den att rent skriftligt förfarande inte kan användas i den stora utsträckning kommittén för sin del har räknat med. Detta gäller särskilt om domstolen i överensstämmelse med kommittéförslaget skall pröva även förlängningsmålen. De svårigheter som detta kan medföra antingen för parterna i form av resor till domstolens kansliort eller också för domstolen i form av ökat antal sammanträden utanför kansliorten bör emellertid kunna avhjälpas om man

gör vissa jämkningar i kommitténs förslag. Som jag kommer att utveckla närmare i det följande bör det till en början vara möjligt för domstolen att i större utsträckning än kommittén föreslår arbeta i en mindre sammansättning. I viss utsträckning bör det också vara möjligt att utse intresseledamöter eller ersättare för sådana från olika delar av landet. Behovet av förhandling utanför kansliorten kan minskas genom föreskrifter om särskild besiktning och om dokumentation av vad som iakttagits vid sådan besiktning i form av fotografier, filmupptagning, skisser m. m. Under sådana omständigheter anser jag att det inte behöver möta några betänkligheter att lämna det nuvarande systemet med ett stort antal slutinstanser för att i stället övergå till en ordning med en enda för riket gemensam överinstans.

I enlighet med det anförda föreslår jag att en ny myndighet för överprövning av hyresnämnds avgöranden inrättas och att i denna skall ingå representanter för partsorganisationerna. Myndigheten bör, som kommittén förordat, benämnas bostadsdomstolen.

Jag övergår här efter till att behandla frågan om vilka ärenden som bör kunna överklagas från hyresnämnd till bostadsdomstolen.

Jag biträder kommitténs förslag att överprövningen av bruksvärdemålen läggs på bostadsdomstolen.

Kommitténs förslag att förlängningstvister skall prövas av bostadsdomstolen har godtagits av det stora flertalet remissinstanser, däribland Hyresgästernas riksförbund, fastighetsägareförbundet, SABO, Svea hovrätt och majoriteten i ett par tingsrätter. Kritik har emellertid också framförts, främst från domstolshåll. Kritiken går bl. a. ut på att förlängningstvister inte lämpar sig för skriftlig process, att det med hänsyn till behovet av muntlig förhandling är olämpligt att förlägga överprövningen till ett för hela riket gemensamt prövningsorgan och att det från rättssäkerhetssynpunkt inte är tillfredsställande att talerätten begränsas till bara två instanser.

För egen del gör jag följande bedömning. Mellan förlängnings- och villkorstvister råder obestriddigen ett nära samband. I de fall hyresvärden vill få till stånd en omprövning av villkoren, i praktiken i första hand hyran, är han hänvisad till att säga upp hyresavtalet. Uppsägningen måste formellt gälla hyresförhållandets upphörande även om hyresvärdens avsikt endast är att få till stånd omprövning av villkoren. Det förekommer att hyresvärden yrkar i första hand att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång och i andra hand att hyresvillkoren skall ändras. Detta samband mellan de olika tvistefrågorna talar för ett enhetligt fullföljdssystem.

Under remissbehandlingen har gjorts gällande att sambandet bör kunna brytas genom att man inför olika procedurer för det fall att hyresvärden vill att hyresförhållandet skall upplösas och det fall att han vill få villkoren ändrade. Frågan om en sådan differierad besittnings-

skyddsprocedur har övervägts tidigare (jfr SOU 1961: 47 s. 108, SOU 1966: 14 s. 296 och prop. 1973: 23 s. 109). Man har därvid inte funnit skäl att införa en sådan ordning på hyresvärdsidan. Ett skäl är att man inte gärna kan undvara bestämmelser som i avflyttningsfallen ger hyresvärdens möjlighet att påkalla jämkning av villkoren för den händelse hyresgästens förlängningstalan skulle bifallas. Sett från fullföljdssynpunkt är därmed inget vunnet med den ifrågasatta ordningen. Detsamma gäller också i de fall där båda hyresparterna säger upp avtalet, hyresvärden för avflyttning och hyresgästen för villkorsändring. Man har därför att utgå från att det råder ett nära samband mellan förlängnings- och villkorsfrågorna. Det talar för att enhetliga fullföljdsbestämmelser bör gälla för de båda kategorierna av frågor.

Avgörande för kommittén vid dess ställningstagande till frågan om förlängningsmålens behandling i fullföljdshänseende har varit att en uppdelning i fullföljdshänseende av förlängnings- och villkorstvister skapar avsevärda problem som man inte får, om frågorna liksom f. n. hålls samman. Jag kan för egen del instämma i vad kommittén anför i denna del. Med ett differentierat fullföljdssystem blir det således nödvändigt att också göra en åtskillnad mellan olika slags hyresvillkor. Sålunda bör tvist om villkor som rör hyrans storlek eller annars kan anses innefatta ekonomisk förpliktelse för hyresgästen överprövas av bostadsdomstolen, medan tvist om övriga hyresvillkor, däribland sådana som har samband med förlängningsfrågan såsom villkor som rör hyrestiden eller uppsägningstiden, fullföljas till den instans som har att pröva förlängningsfrågan. Det processuella samspelet mellan de olika frågorna blir obestridligen invecklat och måste för parterna te sig främmande och delvis förvirrande.

Enligt min mening behövs med ett differentierat fullföljdssystem dessutom regler som bevarar parten vid hans talerätt för den händelse han på grund av otydlig eller rent av oriktig fullföljdshänvisning fullföljer talan såvitt gäller visst villkor hos fel instans. Jag delar också kommitténs uppfattning att ordningen vid ett differentierat fullföljdssystem bör vara att hyressättningsfrågan inte prövas förrän förlängningsfrågan är avgjord slutligt. Ett system med villkorat avgörande i hyressättningsdelen är inte godtagbart. Som kommittén anger kan det enligt den angivna ordningen inträffa att hyressättningsfrågan alltjämt är anhängig i en instans trots att hyresgästen har lämnat lägenheten. Det anförda visar enligt min mening att systemet blir invecklat och svåröverskådligt, om förlängnings- och villkorstvister delas upp i fullföljdshänseende. Jag biträder vidare i stort sett kommitténs synpunkt att det behövs särskilda regler som möjliggör för hyresgästen att frånträda ett hyresavtal, som har förlängts av en instans på hans begäran, om utgången i hyressättningsdelen i en annan instans blir att hyresgästen får högre hyra än den som har utgått förut.

Vad som har anförts i det föregående talar med betydande styrka för att förlängnings- och hyressättningstvisterna hålls samman även vid fullföljd. Fördelarna med en sammanhållen och enhetlig instans- och fullföljdsordning är enligt min mening stora. I likhet med flertalet remissinstanser kan jag inte finna att ett genomförande av förslaget kan innebära några risker från rättssäkerhetssynpunkt. Med en lämplig utformning av bestämmelserna om bostadsdomstolens sammansättning och om förfarandet vid denna kan den föreslagna fullföljds- och instansordningen inte från nu angivna synpunkter sägas innebära någon försämring jämfört med nuvarande prövningsordning. De farhågor för det som uttalats under remissbehandlingen från ett par håll anser jag vara ogrundade. Jag förordar därför att överprövningen av förlängningstvisterna förläggs till bostadsdomstolen.

Som kommittén föreslagit utan erinran från remissinstansernas sida bör även tvister om överlåtelse av hyresrätt till samboende (34 § hyreslagen) och om överlåtelse av hyresrätt till lokal (36 § hyreslagen) föras från hyresnämnd till den nya överinstansen.

Enligt kommittéförslaget skall bostadssanerings- och tvångsförvaltningsfrågor prövas av bostadsdomstolen. Även om det kan sägas föreligga vissa likheter mellan sådana mål, å ena, och exempelvis expropriationsmål, som också innehåller frågor av ekonomisk och teknisk art, å andra sidan, bör bostadsdomstolen kunna ges en sådan sammansättning att den blir lämpad att pröva också dessa tvister. Av särskild betydelse blir därvid att, enligt vad jag förut föreslagit i fråga om bostadsdomstolens sammansättning, representanter för partsorganisationerna kommer att medverka i överprövningen av frågor enligt BSL och TvL. Också det föreslagna tvåinstanssystemet innebär enligt min mening en betydande vinning i förhållande till vad som gäller f. n. I likhet med så gott som alla remissinstanser ansluter jag mig därför till kommitténs förslag på denna punkt.

Kommittéförslaget innebär att vissa tvister enligt bostadsrättslagen, vilka f. n. prövas av hyresnämnd såsom första instans, skall avgöras slutligt av bostadsdomstolen. I den del förslaget avser tvister som rör hyressättningsfrågor (7 § sista stycket bostadsrättslagen) har förslaget lämnats utan erinran av remissinstanserna. Därmot har kritik framförts mot förslaget att tvist om medlemskap i bostadsrättsförening (52 § bostadsrättslagen) och godkännande av stämmobeslut i visst fall (60 § första stycket 1 bostadsrättslagen) skall prövas av bostadsdomstolen i stället för såsom f. n. av de allmänna domstolarna. För egen del vill jag till en början biträda förslaget att bostadsdomstolen skall slutligt pröva hyressättningsfrågor enligt bostadsrättslagen. Enligt min mening får det vidare anses vara till fördel både från enskild och allmän synpunkt att låta även frågor om medlemskap och godkännande av stämmobeslut gå till bostadsdomstolen. Genom en sådan ordning kan domstolens speciella kunskap

beträffande hyres- och boendefrågor utnyttjas. Detta gäller särskilt om, som jag kommer att föreslå i det följande, intresseledamöter som är förtroagna med förvaltning av bostadsrättsfastighet eller med bostadsrättshavares förhållanden skall medverka i domstolen vid handläggning av sådana frågor. Prövning av förenings vägran att bevilja medlemskap åt den som har förvärvat bostadsrätt innefattar dessutom företrädesvis en skälighetsbedömning. Jag biträder alltså kommitténs förslag i denna del. Jag har däremot inte funnit anledning biträda ett under remissbehandling framfört förslag om att även tvister om medlemskap i ekonomisk förening, i vilken andel i föreningen är förenad med hyresrätt, prövas slutligt av bostadsdomstolen.

Jag biträder kommitténs förslag att ärenden enligt hyresregleringslagen och bristortlagen överförs från statens hyresråd till bostadsdomstolen. Jag godtar också förslaget att vissa processuella beslut som meddelas av hyresnämnd (se närmare avsnitt 2.2) skall prövas slutligt av bostadsdomstolen.

Som har anförts förut läggs i prop. 1974: 150 fram förslag till ytterligare ändringar i hyreslagstiftningen. Förslagen går sammanfattningsvis ut på dels att ge hyresgästerna ökat boendeflytande, dels att överbrygga övergången från hyresregleringen, som föreslås avvecklad vid utgången av september 1975, till hyreslagens bruksvärdesystem. Förslagen medför bl. a. att hyresnämnderna tillförs nya prövningsuppgifter. Till att börja med skall hyresgäst kunna utverka vitesföreläggande för hyresvärden att ombesörja reparation av lägenheten eller utrymme eller anordning i huset, s. k. reparationsföreläggande (16 § andra stycket hyreslagen i lydelsen enligt prop. 1974: 150). Förelagt vite skall kunna utdömas av hyresnämnden (62 § andra stycket hyreslagen i förslaget). Vidare föreslås hyresgäst få rätt att på egen bekostnad och utan föregående samtycke utföra målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd i sin lägenhet (jfr 24 a § hyreslagen i förslaget). Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, skall hyresvärden ha rätt till ersättning. Sådan ersättningstalan skall enligt förslaget prövas av hyresnämnd. De angivna ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1975. I fullföljdshänseende föreslås som ett provisorium i avvaktan på att bostadsdomstolen inrättas att talan mot hyresnämnds beslut i fråga om reparationsföreläggande eller om utdömande av vite som sådant föreläggande har förenats med skall föras genom besvär hos Svea hovrätt. Däremot skall hyresnämnds beslut i fråga om skadestånd kunna angripas genom klander hos fastighetsdomstol. Ytterligare skall enligt prop. 1974: 150 i angivna kommuner hyresnämnd vid vite kunna förbjuda fastighetsägaren att vidta vissa åtgärder beträffande hyresfastighet och i vissa situationer, när hyresgästerna har motsatt sig att viss åtgärd företas, medge åtgärden (2 a § BSL enligt förslaget). Nämndens beslut i sådana frågor

skall kunna överklagas på motsvarande sätt som gäller t. ex. beslut i fråga om upprustningsåläggande, dvs. genom besvär hos Svea hovrätt. Också de frågor som har antytts i det föregående bör enligt min mening lämpligen överprövas av bostadsdomstolen.

De prövningsärenden som kan aktualiseras genom den i det föregående nämnda övergångsregleringen med anledning av hyresregleringens avveckling vid utgången av september 1975 gäller hyressättningen. Det är naturligt att hyresnämnds beslut i sådana ärenden får överklagas till bostadsdomstolen. Det i prop. 1974: 150 framlagda förslaget till övergångslag har utarbetats med utgångspunkt i att bostadsdomstolen trätt i verksamhet, när lagen träder i kraft.

Hyresrådets majoritet och fastighetsägareförbundet har föreslagit att det nuvarande förbudet mot fullföljd av hyresnämnds beslut angående lägenhetsbyte (35 § hyreslagen) och ärende om upplåtelse i andra hand av lägenhet (40 § hyreslagen) upphävs. Det viktigaste motivet att ta bort fullföljdsbegränsningen är enligt fastighetsägareförbundet de komplikationer som den nuvarande ordningen ger upphov till när bytes- eller upplåtelsefråga är sammankopplad med förlängningsfråga. Enligt min mening är rättsläget på denna punkt alldeles klart. Om hyresnämnden dels bifaller hyresgästens förlängningstalan, dels lämnar medgivande till överlåtelse av hyresrätten, övertar den nye hyresgästen hyresrätten som den är i förste hyresgästens hand, dvs. i den angivna situationen med risk för att överinstansen ändrar nämndens beslut i förlängningsdelen och ogillar förlängningstalan. Också i processuellt hänseende träder den nye hyresgästen i den förres ställe. I rättegången i överinstansen blir han således hyresvärdens motpart.

Enligt min mening finns det inte något skäl att frånga den vid 1973 års reform intagna ståndpunkten (se prop. 1973: 23 s. 136) att hyresnämnds avgörande i de nu behandlade fallen inte får överklagas. Jag återkommer till frågan i specialmotiveringen under 13 § nämndlagen.

Jag delar kommitténs och ett par av remissinstansernas synpunkt att mycket talar för att motsvarande instans- och fullföljdsordning som nu föreslås för hyresärenden också genomförs beträffande arrendenärenden. Frågan behöver emellertid utredas närmare. Jag är därför f. n. inte beredd att ta ställning till frågan om instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister.

Kommittén har i sitt betänkande vidare berört frågan om ytterligare målkategorier än som hittills behandlats bör prövas i första instans av hyresnämnd. De överväganden som kommittén har ägnat frågan har mynnat ut i slutsatsen att så inte bör ske. Vad som kommittén har anfört i denna del har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Enligt SHIO och Sveriges köpmannaförbund bör dock övervägas att på hyresnämnderna och bostadsdomstolen lägga prövningen av frågor om skadestånd till lokalhyresgäst för obefogad uppsägning. Ett skäl för den

ordning som sålunda förordas är att hyresnämnd har att medla i tvist mellan hyresvärd och lokalhyresgäst om förlängning och att förlängnings- och skadestandsfrågorna förhandlingsmässigt ofta hör samman.

I vissa mål, t. ex. tvist om bestämmande av hyra enligt 19 a §, ersättning till lokalhyresgäst enligt 57 § och jämkning av hyresvillkoren enligt 64 §, allt hyreslagen, samt tvist om förverkande av hyresrätt i vissa fall, när förverkandeanledningen är annan än dröjsmål med hyresbetalning, skulle det otvivelaktigt vara värdefullt, om partsorganisationernas företrädare kunde medverka i prövningen. Det finns också vissa andra skäl som talar för den ifrågasatta ordningen. Å andra sidan företer de allmänna hyresmålen stora likheter med andra tvister mellan enskilda som det ankommer på allmän domstol att pröva. Enligt min mening är det tveksamt om det finns tillräckliga skäl att föra de allmänna hyresmålen till hyresnämndernas och bostadsdomstolens prövning. Jag är åtminstone inte f. n. beredd att föreslå någon förskjutning mellan fastighetsdomstolarnas och hyresnämndernas kompetensområden. De under remissbehandlingen framförda förslagen att förlägga prövningen av tvist om ersättning enligt 19 a § eller om skadestånd till lokalhyresgäst enligt 57 § hyreslagen till hyresnämnd kan jag därför inte biträda. Den av DON berörda frågan om formerna för prövning av mål om lagsökning eller betalningsföreläggande avseende hyra får övervägas i annat sammanhang.

Kommittéförslaget upptar inte bestämmelser om begränsning av möjligheten för part att fullfölja talan hos bostadsdomstolen. Det ger mig anledning framhålla följande. Vid inrättandet av de nuvarande hyresnämnderna utgick man från att tyngdpunkten i prövningsförfarandet skulle ligga hos dem. Uppenbarligen har parterna fått förtroende för hyresnämnderna och utvecklingen har blivit den som förutsattes. Sålunda har fullföljd genom klander till fastighetsdomstol skett i något mindre än 10 % av hyresnämndsärendena under år 1972 för landet i dess helhet. Den reform av instans- och fullföljdsordningen som inrättandet av bostadsdomstolen innebär är inte avsedd att medföra någon förändring härvidlag. Avsikten med den förordade reformen är i första hand att skapa förutsättningar för enhetlig rättstillämpning på hithörande rättsområden. Häri ligger att bostadsdomstolens huvudsakliga uppgift bör vara att fungera som prejudikatinstans och genom rättsskapande verksamhet leda rättsutvecklingen på området. Skulle det framledes visa sig att överklagandefrekvensen ökar i förhållande till vad som gäller f. n., får det övervägas om inte någon form av fullföljdsbegränsning måste införas, t. ex. dispensprövning.

8.2 Bostadsdomstolens sammansättning m. m.

I fråga om den nya överinstansens sammansättning innebär kommittéförslaget sammanfattningsvis följande.

I avgörandena skall i princip alltid delta lagfarna ledamöter utan anknytning till partsorganisationerna, juristledamöter och ledamöter som utsetts efter förslag av de berörda partsorganisationerna, intresseledamöter. I mål med inslag av tekniska frågor skall en av juristledamöterna kunna ersättas av s. k. teknisk ledamot. Enligt huvudregeln skall domstolen bestå av tre juristledamöter eller i förekommande fall av två juristledamöter och teknisk ledamot och fyra intresseledamöter, av vilka två utsetts efter förslag av den ena sidans intresseorganisation och två efter förslag av intresseorganisation på den andra sidan.

Enligt förslaget skall enklare besvärsmål kunna avgöras i en mindre sammansättning. I denna skall domstolen bestå av två juristledamöter och två intresseledamöter, en från vardera sidan. I den mindre sammansättningen skall juristledamot inte kunna ersättas av teknisk ledamot. Domstolen får enligt förslaget pröva och avgöra mål i den mindre sammansättningen bara när muntlig förhandling inte finnes påkallad och minst tre av de fyra ledamöterna är ense om beslutet. Var och en av ledamöterna i den mindre sammansättningen skall kunna begära att målet prövas i den större sammansättningen. Slutligen föreslås att juristledamot skall på domstolens vägnar få vidta förberedande åtgärd och pröva fråga om avskrivning.

I likhet med flertalet remissinstanser kan jag i stort sett ansluta mig till kommitténs förslag om bostadsdomstolens sammansättning. Med hänsyn till att domstolen kommer att få pröva dels lämplighets- eller skälighetsfrågor som förutsätter hyres- och bostadspolitisk överblick, dels frågor av rent rättslig natur får förslaget i denna del anses vara i huvudsak väl avvägt. Enligt min mening borgar de föreslagna sammansättningsreglerna för att frågorna blir allsidigt belysta inom domstolen. Jag vill emellertid något beröra ett par invändningar som under remissbehandlingen riktats mot förslaget i denna del.

Domareförbundet har uttalat att det är onödigt och olämpligt att ha en så stor domstol som kommittén föreslagit. För egen del vill jag framhålla att en av huvuduppgifterna för domstolen är att tillskapa vägledande avgöranden på ifrågavarande rättsområde. Mot bakgrunden härav kan det inte anses opåkallat att två intresseledamöter från vardera sidan deltar i avgörandet av mål som har principiell betydelse. Jag vill erinra om att detta motsvarar vad som gäller för arbetsdomstolen.

Under remissbehandlingen har Svea hovrätt och advokatsamfundet kritiserat förslaget att juristledamöterna skall kunna överröstas av intresseledamöterna, när domstolen sammanträder i den större samman-

sättningen. Även på denna punkt ansluter emellertid förslaget till vad som sedan lång tid gäller beträffande arbetsdomstolen. Den föreslagna ordningen ligger dessutom enligt min mening i linje med den ställning på bostads- och hyresmarknaden som partsorganisationerna, inte minst genom hyreslagstiftningen, har kommit att inta. Den har också sedan länge gällt för det hyresreglerade området. Av hyresrådets sju ledamöter representerar nämligen fyra partsorganisationer på hyresmarknaden. Man måste vidare hålla i minnet att intresseledamöterna inte är och inte skall uppfattas som intresserepresentanter i egentlig mening, dvs. som företrädare för endera partens intressen. De är meddomare som har att företa en objektiv bedömning av samtliga fakta i målet utifrån sina särskilda kunskaper och erfarenheter. Eventuella farhågor för att sammansättningsreglerna skall kunna leda till att enskilda parter inte kan få sin sak förutsättningslöst prövad anser jag vara ogrundade. Det kan tilläggas att liknande invändningar inte har, såvitt är bekant, framförts mot hyresrådet.

I enlighet med det anförda ansluter jag mig till kommittéförslaget i den nu berörda delen.

En av remissinstanserna, hyresnämnden för Stockholms län, ifrågasätter om det är påkallat att tillföra bostadsdomstolen teknisk ledamot i vissa fall. Också mot förslaget att teknikern skall kunna ersätta en av juristdomarna framför hyresnämnden erinringar.

Otvivelaktigt innehåller många mål som domstolen kommer att få handlägga tekniska frågor. Enligt min mening är det ofrånkomligt att domstolen i någon form tillförs sådana allmänna tekniska insikter som behövs för att domstolen skall kunna rätt bedöma argumentation och utredning av teknisk art. Som exempel på sådana mål nämner kommittén särskilt bostadssaneringsmål och vissa tvångsförvaltningsmål. En annan målkategori där medverkan av tekniker i domstolen ofta måste vara av värde är enligt min mening bruksvärdemålen. Den utbildning och erfarenhet som teknikern är avsedd att ha kan antas i hög grad underlätta jämförelseprövningen. Jag vill i sammanhanget erinra om att fastighetsdomstolarna i ökande utsträckning handlägger hyressättningsmål under medverkan av teknisk ledamot. Som kommittén har funnit får det anses att den lämpligaste formen för teknikerns medverkan i bostadsdomstolen är att han ges ställning av ledamot. För att inte den önskvärda balansen mellan intresseledamöterna och övriga ledamöter i den större sammansättningen skall förryckas i mål, i vilka teknisk ledamot ingår, bör som kommittén föreslår en av de tre juristledamöterna utgå i teknikerområde.

Mot förslaget i denna del har hyresnämnden vidare invänt att det ter sig mindre tillfredsställande att, som kommittén förutsatt, ordföranden ensam skall kunna avgöra om tekniker skall delta eller inte. Mot den föreslagna ordningen har jag för egen del inte någon erinran. Jag utgår

emellertid från att även om ordföranden — varmed avses den ledamot som vid målets handläggning och avgörande fungerar som ordförande — ges den formella beslutanderätten han i tveksamma fall samråder med de andra juristledamöterna och med intresseledamöter. Jag vill erinra om att motsvarande ordning som den jag föreslår gäller enligt lagen om fastighetsdomstol. Såvitt jag har mig bekant har inte någon erinran framförts mot lagen på den punkten.

Enligt kommitténs förslag skall teknisk ledamot ha teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- och byggnadsteknik. Förslaget har inte mött någon erinran under remissbehandlingen och även jag biträder det. Enligt min mening bör det dock vara tillräckligt att teknisk ledamot har erfarenhet antingen av värderingsteknik eller byggnadsteknik. I likhet med kommittén anser jag inte att några formella krav bör uppställas beträffande utbildningens nivå eller innehåll. Med hänsyn till arten av de tekniska frågor som kan komma upp i domstolen ligger det dock nära till hands att välja någon som har genomgått högre byggnadsteknisk utbildning.

I enlighet med vad som har anförts biträder jag kommitténs förslag i vad det rör medverkan av tekniker i bostadsdomstolen. Till frågan om vad som bör gälla i detta hänseende när domstolen handlägger mål i den mindre sammansättningen återkommer jag i det följande.

Enligt kommitténs förslag skall bostadsdomstolen handlägga och avgöra mål med olika uppsättning av intresseledamöter allt efter målcts beskaffenhet. För det fall att domstolen skall avgöra mål i den större sammansättningen skall enligt förslaget på fastighetsägaresidan delta företrädare för allmännyttiga bostadsföretag, enskilda fastighetsägare eller bostadskooperativa företag beroende på vad slags fastighet tvisten rör. På hyresgästsidan skall delta intresseledamöter som är förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga om överlåtelse av hyresrätt till lokal, näringsidkande hyresgästers förhållanden. I bostadsrättstvister ersätts dessa intresseledamöter av sådana intresseledamöter som är förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden.

Kommitténs förslag i denna del har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Under denna har dock framhållits att den föreslagna ordningen med flera kombinationer av intresseledamöter kan skapa svårigheter av praktisk natur. En remissinstans, Svea hovrätt, anser att inte flera grupper av intresseledamöter än som verkligen behövs bör ges representation i domstolen. Enligt hovrätten kan det inte anses påkallat med särskild representation för lokalhyresgäster, bostadsrätts-havare och förvaltare av bostadsrättsfastighet.

För egen del vill jag till en början ansluta mig till förslaget såvitt rör bostadsdomstolens sammansättning i hyresmål som rör bostadshyresgäster. Det kan däremot vara tveksamt om det är lämpligt att i bostads-

domstolen ha särskild representation för de intressegrupper som Svea hovrätt har nämnt. Olägenheterna av att ha många grupperingar inom domstolen är framför allt av två slag. Till att börja med skapar, som också framhållits av andra remissinstanser än hovrätten, differentierade sammansättningsregler vissa praktiska svårigheter. Därutöver medför en sådan ordning risk för att vissa av ledamöterna får tjänstgöra så sällan i domstolen att de inte får erforderlig erfarenhet av domstolens verksamhet. De målkategorier i vilka enligt förslaget lokalhyresgäster, bostadsrättshavare och förvaltare av bostadsrättsfastighet bör ges särskild representation torde nämligen förekomma i domstolen i jämförelsevis liten utsträckning. Emellertid förhåller det sig otvivelaktigt så att det i de mål om bostadsrätt, för vilka särskild representation föreslagits, kan uppkomma speciella frågor som kräver förtrogenhet med förvaltning av bostadsrättsfastighet respektive med bostadsrättshavares förhållanden. Motsvarande gäller i fråga om de mål om överlåtelse av hyresrätt till lokal som domstolen kan komma att få pröva. I dessa fall står dessutom ofta betydande ekonomiska värden på spel. Enligt min mening får övervägande skäl anses tala för att ha särskild representation i bostadsdomstolen för de intressegrupper som har diskuterats nu. Härtill kommer att de förut angivna olägenheterna bör kunna undanröjas till stor del. För det första bör det vara möjligt att till ledamöter i domstolen förordna personer med dubbel kompetens, t. ex. sådana som är väl förtrogna med såväl bostadshyresgästers som bostadsrättshavares förhållanden. Eventuellt kvarstående nackdelar av praktisk natur med den föreslagna ordningen bör rimligen kunna bemästras genom en omsorgsfull och god planering av domstolens arbete. Jag biträder därför kommitténs förslag i denna del.

I överensstämmelse med vad kommittén, utan erinran från remissinstansernas sida, har föreslagit bör riksorganisation för den berörda intressegruppen beredas tillfälle avge förslag, innan intresseledamot förordnas.

Förslaget att bostadsdomstolen skall kunna pröva vissa mål i en mindre sammansättning har i allmänhet gillats under remissbehandlingen. Även jag biträder förslaget i princip. Som har anförts förut bör det emellertid övervägas om inte domstolen bör ges befogenhet att pröva mål i den mindre sammansättningen i större utsträckning än kommittén har föreslagit. En sådan jämkning av förslaget bedömer jag vara ofrånkomlig, om domstolen skall kunna fungera väl.

Den jämkning som enligt min mening bör göras är att man till en början tar bort den begränsning som ligger i den föreslagna föreskriften att domstolen i den mindre sammansättningen inte får avgöra mål, om muntlig förhandling behövs. Tanken bakom de av kommittén föreslagna sammansättningsreglerna har uppenbarligen varit att avgöranden av mera principell natur skall träffas av domstolen i den större samman-

sättningen, medan enklare mål, i vilka avgörandet kan antas sakna mera allmänt intresse, skall kunna prövas i den mindre sammansättningen. Mot denna princip är självfallet ingenting att erinra, men jag är inte övertygad om att den föreslagna avgränsningen mellan de båda huvudgrupperna av mål på alla punkter är den mest ändamålsenliga. Likaväl som det kan finnas mål, inrymmande principfrågor, som kan avgöras utan muntlig förhandling, kan det finnas mål utan sådana frågor som kräver muntlig handläggning. Enligt min mening bör den diskuterade förutsättningen för att domstolen skall få pröva mål i den mindre sammansättningen slopas. Om man, som jag förordar, inför den av kommittén föreslagna rätten för ledamot i den mindre sammansättningen att få målet avgjort i en större sammansättning, bör några invändningar från rättssäkerhetssynpunkt eller annars principiell natur inte kunna göras mot att möjligheterna för domstolen att pröva mål i den mindre sammansättningen vidgas på sätt som angetts i det föregående. Jag föreslår därför att bostadsdomstolen skall kunna avgöra mål i den mindre sammansättningen även om muntlig förhandling finnes vara påkallad.

Mot kommittéförslaget har under remissbehandlingen från något håll vidare invänts att föreskriften att bostadsdomstolen skall få avgöra mål i den mindre sammansättningen bara om tre av ledamöterna är ense om såväl skälen som slutet torde förutsätta en fullständig föredragning och eventuell omröstning för att frågan huruvida domstolen i den mindre sammansättningen över huvud är behörig att avgöra målet skall kunna besvaras. Vad som har anförts äger obestriddigen sin riktighet. Vidgas möjligheterna för bostadsdomstolen att avgöra mål i den mindre sammansättningen på sätt jag har föreslagit i det föregående kan en föreskrift om på visst sätt kvalificerad majoritet i domstolen ibland leda till mindre tillfredsställande resultat. Jag tänker på det fallet att domstolen i den mindre sammansättningen har hållit förhandling — kanske utanför kansliorten — med ett inte obetydligt antal personer närvarande, varefter vid omröstning det befinnes att erforderlig enighet inte kan nås inom domstolen med följd att målet måste prövas i den större sammansättningen. Det kan då på grund av sammansättningsreglerna bli nödvändigt att hålla ny förhandling men i annan sammansättning. Detta är inte tillfredsställande. Någon regel motsvarande den av kommittén föreslagna gäller inte heller för arbetsdomstolens del. Jag föreslår att förslaget om kvalificerad majoritet inte genomförs. Någon risk för att intresseledamöternas ståndpunkter i frågor av principiell betydelse skulle få mindre vikt finns inte, eftersom mitt förslag samtidigt innebär att ledamot i den mindre sammansättningen alltid kan få målet avgjort i den större sammansättningen.

En utvidgning av möjligheterna för bostadsdomstolen att avgöra mål i den mindre sammansättningen aktualiserar också frågan om den tekniske ledamotens tjänstgöring i domstolen. Enligt kommitténs förslag

skall, som nämnts, teknisk ledamot inte kunna ingå i domstolen i den mindre sammansättningen. Med de sammansättningsregler som jag har förordat i det föregående kommer det totala antalet mål som domstolen blir behörig att pröva i den mindre sammansättningen att bli avsevärt större än om kommittéförslaget skulle ha genomförts oförändrat i förevarande delar. Dessutom torde tekniker kunna användas i något större utsträckning än vad kommittén har förutsatt, t. ex. i åtskilliga bruksvärdepål. Kan av formella skäl den tekniska ledamoten inte användas i den mindre sammansättningen, måste många mål som annars skulle ha kunnat avgöras i denna sammansättning tas upp av domstolen i den större sammansättningen. En sådan ordning kan allvarligt motverka syftet med de jämkningar i kommittéförslaget som jag har förordat i det föregående. Jag föreslår därför att möjlighet öppnas för domstolen att avgöra mål under medverkan av teknisk ledamot också i den mindre sammansättningen. På motsvarande sätt som föreslås gälla när teknisk ledamot skall ingå i den större sammansättningen bör en av juristledamöterna ersättas av teknikern. I teknikermål kommer bostadsdomstolen i den mindre sammansättningen således att bestå av en juristledamot som ordförande, den tekniske ledamoten och två intresseledamöter. Skulle det någon gång förekomma mål med både rättsliga och tekniska frågor av svårbedömbart natur, finns alltid möjligheten att ta upp målet i den större sammansättningen.

Till frågorna om domstolens närmare organisation återkommer jag i ett följande avsnitt. Jag vill här endast nämna att jag biträder kommitténs förslag att bestämmelserna om domstolens grundläggande organisatoriska bestämmelser meddelas i en särskild lag, som lämpligen bör benämnas lagen om bostadsdomstol.

8.3 Förfarandet i bostadsdomstolen

Ett av målen för den reform av instans- och fullföljdsordningen som jag föreslår är att få till stånd ett relativt snabbt, enkelt och billigt förfarande för överprövning av hyresnämnds beslut. Å andra sidan måste mot bakgrunden av bl. a. att den föreslagna överinstansen skall vara slutinstans vissa formella regler uppställas i fråga om förfarandet. Som kommittén har anfört är det av olika skäl önskvärt att man försöker finna ett regelsystem som åtminstone i sina konturer är enhetligt för de olika målkategorierna. Till bilden hör vidare att den nya överinstansen, bostadsdomstolen, kommer att få handlägga mål och ärenden av mycket varierande beskaffenhet. Förfarandereglerna bör därför utformas så att de erbjuder tillräckligt utrymme för domstolen att i viss utsträckning anpassa handläggningen allt efter målens olika beskaffenhet.

Som kommittén anför, kan dessa synpunkter tillgodoses genom

att förfarandet i bostadsdomstolen i stort sett utformas efter mönster av vad som gäller i fråga om förfarandet i besvärsmål i hovrätt. Att låta förfarandet bli i princip muntligt skulle innebära olägenheter framför allt från kostnadssynpunkt. Jag föreslår därför att förfarandet görs i princip skriftligt men med möjlighet för domstolen att hålla muntlig förhandling, ta upp muntlig bevisning och hålla syn.

Under remissbehandlingen har från ett par håll uttalats farhågor för att det föreslagna förfarandet vid bostadsdomstolen kommer att leda till att hyresnämnds förfarandet blir mer komplicerat. Skall bostadsdomstolen i överensstämmelse med kommitténs intentioner fungera främst som en prejudikatinstans, är det enligt några remissinstanser risk för att utredningsarbetet får alltför stor omfattning i hyresnämnderna.

Det är enligt min mening angeläget att det av formella bestämmelser tämligen obundna hyresnämnds förfarandet inte ändras alltför mycket i tyngande riktning. Jag tror emellertid inte att man behöver befara en sådan utveckling, om kommitténs förslag jämkas något. Enligt kommittéförslaget är bestämmelserna i 50 kap. 25 § tredje stycket RB om begränsning av parts möjlighet att i överrätt åberopa ny omständighet eller nytt bevis tillämpliga för förfarandet i bostadsdomstolen. Om man vidgar bostadsdomstolens möjligheter att ta upp ny bevisning i förhållande till vad som gäller i allmän överrätt, riskerar en part inte att i överinstansen förlora sin talan av formella skäl därför att han förebragt en ofullständig utredning vid hyresnämnden. Den risk som med kommittéförslagets upplägning kan föreligga för att hyresnämnderna belastas med onödigt utredning bör rimligtvis i så fall minska. Å andra sidan kan någon gång resultatet i stället bli att tyngdpunkten ligger i bostadsdomstolen i stället för i underinstansen. Detta är, som jag ser det, en olägenhet man får ta för att inte riskera en försämring av nämndförfarandet. För egen del tror jag emellertid inte att ny utredning i nämnvärd omfattning kommer att anföras särskilt ofta i bostadsdomstolen i de målkategorier som denna enligt förslaget får att pröva. Jag förordar således att man inte ställer upp särskilda begränsningar i fråga om parts rätt att åberopa nya omständigheter eller nya bevis i bostadsdomstolen.

Detta innebär emellertid inte att jag anser att man kan helt avvara regler om i vad mån muntlig bevisning skall förebringas i bostadsdomstolen. Till en början bör, såsom kommittén förordat, bestämmelserna i 50 kap. 23 § RB om skyldighet att ånyo höra part, vittne och sakkunnig, som hörts i underrätt, göras tillämpliga beträffande bostadsdomstolen. Vidare uppkommer frågan i vad mån nuvarande bestämmelser i 13 § nämndlagen bör behållas oförändrade. Dessa bestämmelser innebär, att hyresnämnd i vissa tvister får anställa vittnesförhör och förhör under sanningsförsäkran endast om särskilda skäl

föranleder det och part begär det. Kommittén har inte föreslagit någon ändring i fråga om dessa begränsningar, vilket föranlett vissa remissinstanser till påpekandet att förutsättningarna för bevisupptagning blir olika i under- och överinstanserna.

Enligt min mening bör frågan kunna lösas enligt följande. Den begränsning i hyresnämnds befogenhet att ta upp muntlig, formell bevisning som ligger i kravet att part skall ha begärt parts- eller vittnes förhöret bör behållas. För hyresnämndernas del bör, liksom för bostadsdomstolens del, i övrigt föreskrivas att nämnd respektive domstolen får höra vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran och part under sanningsförsäkran, om det är erforderligt för utredningen och bevisningen inte finns kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad (jfr 35 kap. 7 § RB). I bostadsdomstolen bör motsvarande förutsättningar gälla för upptagande av bevisning genom syn på stället. Med sådana regler för rättegången, vilka i bostadsdomstolen är avsedda att gälla i stället för bestämmelsen i 50 kap. 25 § tredje stycket RB, behöver part inte riskera att få sin talan ogillad av överinstansen av formella skäl samtidigt som de ger domstolen jämförelsevis fria händer i sitt ställningstagande till frågan om erbjuden bevisning bör tillåtas eller inte. Den uppmjukning av den nuvarande bevisupptagningsregeln i nämndlagen som mitt förslag innebär torde inte behöva tynga nämndförfarandet i nämnvärd mån.

Jag vill understryka att det är angeläget att hyresnämnderna noga överväger frågan om bevisupptagning och i första hand genom en aktiv processledning ser till att onödigt utredning inte dras in i ärendet. Jag utgår också från att hyresnämnderna, där det är befogat, inte tvekar att begagna sig av den möjlighet att avvisa erbjuden bevisning som de av mig föreslagna bestämmelserna erbjuder.

Jag övergår härefter till att behandla vissa enskildheter i de av kommittén föreslagna förfarandebestämmelserna.

Jag biträder kommitténs förslag att det nuvarande systemet med kländer överges där det nu tillämpas. Talan mot hyresnämnds beslut i de fall fullföljdrätt till bostadsdomstolen föreligger bör således alltid föras genom besvär hos domstolen.

Beträffande de förutsättningar under vilka det skriftliga förfarandet bör kunna ersättas av eller kompletteras med muntligt förfarande delar jag, liksom det övervägande antalet remissinstanser, kommitténs uppfattning att muntlig förhandling bör kunna hållas dels då den kan antas vara till fördel för utredningen, dels om part begär att muntlig förhandling skall hållas och förhandlingen inte är obehövlig och inte heller särskilda skäl talar mot det. De föreslagna bestämmelserna överensstämmer i sak med 9 § förvaltningsprocesslagen (1971: 291).

Jag vill understryka vad kommittén har framhållit, nämligen att det muntliga förfarandet vid bostadsdomstolen inte är avsett att fylla

samma uppgifter som huvudförhandling i RB:s tvistemålsprocess. Det muntliga förfarandet vid bostadsdomstolen syftar således inte till att ensamt utgöra ett fullständigt beslutsunderlag utan i stället att vara ett komplement till det skriftliga förfarandet som tillgodoser intresset av att målet blir utrett på lämpligt sätt. I överensstämmelse härmed bör den muntliga förhandlingen kunna begränsas till att gälla viss fråga som är uppe i målet. De båda handläggningsformerna bör inte uppfattas som alternativa i den meningen att de utesluter varandra. Det bör således vara fullt möjligt för bostadsdomstolen att hålla muntlig förhandling endast för att ta upp partsutsaga eller vittnesförhör i viss fråga.

Självfallet växlar behovet av muntlig förhandling. Sålunda kan det i vissa fall vara lämpligt att hela målet handläggs vid muntlig förhandling, varvid bestämmelserna om huvudförhandling i allmän överrätt i tvistemål synes kunna tjäna som ledning beträffande det yttre förloppet. I andra fall åter kan, som jag nämnt förut, den muntliga förhandlingen få begränsas till viss fråga.

Till ledning för domstolens ställningstagande till parts begäran om muntlig förhandling vill jag erinra om vad som uttalades vid tillkomsten av förvaltningsprocesslagen. Enligt det uttalande som jag syftar på (prop. 1971: 30 s. 537) bör frågan huruvida muntlig förhandling är obehövlig eller inte i första hand bedömas mot bakgrunden av den föreliggande utredningen i målet. Även andra faktorer kan bära tillmätas betydelse, t. ex. att målet är mycket viktigt för parten och att han genom förhandlingen kan få en bättre förståelse för innebörden av det blivande avgörandet i målet. Särskilt skäl mot att anordna muntlig förhandling kan vara målets bagatellartade karaktär eller att kostnaderna för förhandlingen blir stora i förhållande till tvisteföremålets värde.

Som jag har anfört i det föregående biträder jag i princip kommitténs förslag att bostadsdomstolen ges möjlighet att ta upp muntlig, formell bevisning och hålla syn på stället. Som kommittén föreslår bör denna möjlighet också stå öppen i hyresregleringsmål och mål enligt bristortlagen. Jag delar också kommitténs uppfattning — som f. ö. inte föranlett någon erinran under remissbehandlingen — att ansvaret för att utredningsmaterialet blir fullständigt i princip bör ligga på parterna. Den processrättsliga grundsats som 35 kap. 6 § RB ger uttryck åt bör således gälla också i bostadsdomstolen. I överensstämmelse härmed bör bostadsdomstolen inte utan framställning av part kunna höra vittne som inte har hörts tidigare på parts begäran eller meddela s. k. editionsföreläggande. Däremot bör domstolen vara oförhindrad att självmant föranstalta om syn på stället och om utredning genom särskild sakkunnig. Vidare tillstyrker jag kommitténs förslag att bostadsdomstolen skall kunna förordna om bevisupptagning vid annan inhemsk

domstol eller vid utländsk domstol i samma utsträckning som allmän domstol.

Förslaget att ordföranden skall kunna förordna om besiktning för utredning av särskild fråga har i allmänhet inte föranlett någon erinran under remissbehandlingen. En remissinstans, advokatsamfundet, har dock mot de föreslagna bestämmelserna invänt att parterna alltid bör kallas till särskild besiktning. Jag kan inte dela samfundets uppfattning. Skall särskild besiktning företas som förberedelse för syn på stället, till vilken parterna självfallet skall kallas, kan det som kommittén anför inte anses påkallat att de är närvarande också vid den särskilda besiktningen. Jag ansluter mig således till kommitténs förslag i denna del.

I överensstämmelse med vad kommittén förordar bör i lagen om bostadsdomstol införas en bestämmelse som ger domstolen stöd för en mera aktiv processledning. Bestämmelsen bör, som kommittén föreslår, kunna utformas efter mönster av 5 kap. 12 § första stycket expropriationslagen. Enligt min mening bör motsvarande regel också införas för hyresnämndernas del.

De bestämmelser om fördelningen av kostnadsansvaret som kommitténs förslag upptar innebär sammanfattningsvis följande. I hyresvist som avses i 49 eller 55 § hyreslagen, dvs. förlägnings- eller villkorstvist, och tvist om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket bostadsrättslagen skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § RB. Detsamma skall enligt förslaget gälla i mål enligt BSL, dock att kommunen skall kunna åläggas att ersätta fastighetsägaren hans rättegångskostnad, om dennes talan bifalls i besvärsmålet. I mål enligt TvL skall enligt kommittéförslaget i princip de allmänna kostnadsbestämmelserna i 18 kap. RB gälla. Bostadsdomstolen skall dock, i överensstämmelse med vad som gäller f. n., kunna tillerkänna fastighetsägaren ersättning av statsverket för rättegångskostnad, om han vinner besvärsmål i vilket länsstyrelse är motpart, och av kommunen, om han vinner besvärsmål i vilket hälsovårdsnämnd är motpart. I förhållande till gällande rätt har kommittén föreslagit att fastighetsägare, som vinner besvärsmål, skall kunna få ersättning för rättegångskostnad också när organisation av hyresgäster för talan om tvångsförvaltning (jfr 13 § TvL). I dessa delar har kommittéförslaget i sak lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Även jag biträder förslagen.

Som har anförts i det föregående (avsnitt 8.1) innebär förslagen i prop. 1974: 150 att hyresnämnderna och bostadsdomstolen kommer att tillföras helt nya prövningsuppgifter. Innebörden av de bestämmelser om ansvaret för rättegångskostnad som nämnda förslag upptar är att de allmänna kostnadsbestämmelserna gäller i skadeståndsmål enligt 24 a § hyreslagen men i övrigt får vardera parten även i överinstan-

sen, såvitt inte 18 kap. 6 § RB föranleder till annat, bära sin rättegångskostnad. Vinner emellertid fastighetsägaren besvärsmål enligt BSL, i vilket organisation av hyresgäster är motpart, skall han kunna tillerkännas ersättning av statsverket. Kostnadsbestämmelserna har i förcevarande förslag tagits upp med endast den jämkning som föranleds av att frågorna enligt förslaget skall överprövas av bostadsdomstolen.

Jag delar också kommitténs uppfattning att bostadsdomstolens avgöranden bör betecknas som beslut oavsett om avgörandet innefattar prövning av saken eller ej. Som framgår av vad som har anförts förut biträder jag förslaget att domstolen skall grunda sitt avgörande på vad handlingarna innehåller och i övrigt har förekommit i målet (jfr 17 kap. 2 § andra stycket RB). Vidare har jag inte någon erinran i sak mot de föreslagna bestämmelserna om offentliggörande av domstolens beslut och besluts innehåll.

Vad kommittén har anført rörande verkan i rättskraftshänseende av bostadsdomstolens beslut och om förhållandet mellan bostadsdomstolen och allmän domstol i belysning av bestämmelserna i 13 kap. 6 § RB om förbud för domstol att till prövning ta upp fråga om vilken redan är rättegång mellan samma parter (se avsnitt 4.2) kan jag i allt väsentligt ansluta mig till. Också enligt min mening är det således lämpligt att i lagen om bostadsdomstol införs en uttrycklig bestämmelse om verkan i rättskraftshänseende av sådana avgöranden av bostadsdomstolen som inte omfattas av 51 § andra stycket hyreslagen. Bestämmelsen bör kunna utformas i överensstämmelse med kommitténs förslag. Jag delar vidare kommitténs uppfattning att det inte kan anses påkallat att meddela särskilda rättskraftsbestämmelser för mål enligt hyresregleringslagen och bristortlagen. Frågan om rättskraftsverkan i dessa fall bör med fördel kunna överlämnas åt rättstillämpningen.

I lagtekniskt hänseende föreslår kommittén att RB görs i princip tillämplig i fråga om bostadsdomstolen och förfarandet i mål som domstolen handlägger. Innebörden av förslaget i denna del är bl. a. att de bestämmelser av mera generell karaktär som finns i RB och som i och för sig är tillämpliga i alla slags mål och ärenden och i alla instanser, t. ex. föreskrifterna om offentlighet och ordning vid domstol, om part och ställföreträdare och rättegångsombud, blir tillämpliga också i bostadsdomstolen. Enligt kommittén kan man därför nöja sig med att i lagen om bostadsdomstol ta in en allmän hänvisning till RB och därutöver meddela de bestämmelser som innebär en avvikelse från eller tillägg till de allmänna rättegångsreglerna. I denna del har förslaget fått ett i huvudsak gynnsamt mottagande under remissbehandlingen.

För egen del vill jag först framhålla att det av mig föreslagna förfarandet i sina huvuddrag överensstämmer med förfarandet enligt förvaltningsprocesslagen. Detta ger mig anledning att överväga om inte förvaltningsprocesslagen borde göras i princip tillämplig på bostadsdomsto-

len i stället för RB. Mot denna tanke kan emellertid invändas att bostadsdomstolen är en myndighet av helt annat slag än de förvaltningsdomstolar för vilka förvaltningsprocesslagen gäller. Till skillnad från dem kommer bostadsdomstolen att få slita tvister av rent civilrättslig art mellan enskilda och i viss utsträckning ta ställning till frågor som annars allmän domstol har att pröva. Jag syftar närmast på de s. k. preliminärfrågorna. Under sådana förhållanden får det anses ligga närmare till hands att RB görs direkt supplerande i förhållande till lagen om bostadsdomstol. Jag biträder således den av kommittén föreslagna lagtekniska lösningen.

Ett par av remissinstanserna riktar kritik mot de av kommittén föreslagna förfarandebestämmelserna för att de innehåller endast en mycket allmän hänvisning till RB. Enligt remissinstanserna bör erforderliga preciseringar göras i den författning som avser att reglera förfarandet i bostadsdomstolen eller, i form av en sammanfattande redogörelse, åtminstone i motiveringen till lagförslaget.

Jag är självfallet medveten om att allmänt hållna hänvisningar från en lag till en annan kan ge upphov till vissa tillämpningsproblem. Det gäller särskilt när, som i detta fall, hänvisningen görs till ett så omfattande lagverk som RB. Även om den föreslagna tekniken någon gång kan tänkas ge anledning till tvekan om eller i vad mån en viss bestämmelse i balken äger tillämpning också i bostadsdomstolen delar jag kommitténs uppfattning att det inte kan anses påkallat att tynga lagen om bostadsdomstol med detaljerade hänvisningar till RB. Jag finner inte heller anledning att, på sätt föreslagits under remissbehandlingen, i motiveringen till förevarande lagförslag göra en sammanfattande upp-
räkning över tillämpliga lagrum i RB.

8.4 Frågor rörande hyresnämnderna

När de nuvarande statliga hyresnämnderna inrättades år 1968, tillfördes hyresmarknaden en kvalificerad organisation som i tämligen obundna former handlägger hyrestvister i första instans. Som kommittén framhållit har det nuvarande hyresnämnds-förfarandet i stort sett fungerat väl. Jag delar kommitténs uppfattning att man inte behöver göra några mera omfattande ingrepp i hyresnämnds-förfarandet med anledning av förslaget rörande överprövningen av hyresnämnds avgöranden. Som kommittén förordat bör dock några jämkningar göras i fråga om förfarandet. Det gäller frågorna om bevisupptagning i hyresnämnd, medverkan av tekniker i nämnd och befogenhet för nämnd att avgöra viss tvistefråga genom särskilt beslut, s. k. mellanbeslut.

Genom 1973 års lagstiftning infördes möjlighet för hyresnämnd att i begränsad omfattning ta upp muntlig, formell bevisning. Sålunda får enligt 13 § nämndlagen hyresnämnd hålla förhör med vittne under ed eller motsvarande försäkran och med part under sanningsförsäkran i

tivist om överlåtelse av hyresrätt enligt 35 § hyreslagen eller om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 § nämnda lag eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen. Som förutsättning för sådan bevisupptagning anges att särskilda skäl föranleder till att vittnes- eller partsförhöret hålls och att part skall ha begärt förhöret. Som jag förut framhållit (avsnitt 8.3) bör förutsättningen att "särskilda skäl" skall föreligga slopas och ersättas med en bestämmelse om att förhöret skall äga rum, om det behövs för utredningen och bevisningen inte kan föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Kommittén har emellertid också föreslagit att möjligheten för hyresnämnd att ta upp muntlig, formell bevisning utvidgas till att gälla alla ärendekategorier som nämnd har att pröva. Den förordade utvidgningen av bevisupptagningsmöjligheten har inte mött någon erinran under remissbehandlingen.

Om generell möjlighet öppnas för hyresnämnd att ta upp muntlig, formell bevisning och höra sakkunnig under ed eller försäkran, behöver man enligt min uppfattning inte befara att hyresnämndsförfarandet tyngs i nämnvärd grad. Som jag har uttalat i annat sammanhang, när frågan om bevisupptagning i hyresnämnd varit uppe, innebär möjligheten för nämnd att ta upp muntlig bevisning praktiskt sett inte mera än att vittnet eller parten får avlägga ed eller försäkran, innan han hörs (jfr prop. 1973: 23 s. 130). Ett genomförande av förslaget i denna del påkallar således enligt min mening inte särskilda bestämmelser om skriftlig eller muntlig förberedelse, bevisföreläggande e. d. Jag ansluter mig därför till förslaget.

I förhållande till nuvarande ordning och kommittéförslaget förordar jag ytterligare den jämkningen att hyresnämnd skall kunna ta upp bevisning i form av förhör med sakkunnig under ed eller försäkran. Det torde vara nödvändigt för att få till stånd den önskvärda överensstämmelsen mellan de bevisregler som är avsedda att gälla för bostadsdomstolen, å ena, och hyresnämnderna, å andra sidan. Det kan däremot inte anses påkallat att införa bevismedlet syn på stället i hyresnämndsförfarandet. Den möjlighet att företa besiktning av den aktuella fastigheten som 17 § nämndlagen inrymmer torde vara tillfyllest. Sådan besiktning fyller samma funktion som syn på stället med bostadsdomstolen eller särskild besiktning enligt förslaget till lag om bostadsdomstol.

Kommitténs förslag att hyresnämnd skall kunna avgöra förlängningsfråga särskilt genom mellanbeslut och förklara ärendet i övrigt vilande, när förlängningsfråga och villkorsfråga handläggs gemensamt har tillstyrkts eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Också jag biträder förslaget. Däremot kan jag inte biträda det yrkande som en av remissinstanserna framfört, nämligen att preliminärfrågor också skall kunna avgöras genom särskilt beslut. Jag kan nämligen inte finna att det föreligger något behov av en sådan möjlighet. Dessutom skulle

därmed uppkomma problem beträffande förhållandet mellan allmän domstol och hyresnämnd, eftersom hyresnämnd då skulle meddela självständiga rättskraftsägande beslut i frågor som egentligen skall avgöras av allmän domstol.

Den av kommittén framförda tanken att hyresnämnd i vissa ärenden kan behöva ha tillgång till biträde av teknisk expert har vunnit allmän anslutning under remissbehandlingen. Den kritik som framförts mot kommittéförslaget i denna del gäller formen för teknikerns medverkan i nämndarbetet. De kritiskt inställda remissinstanserna uttalar farhågor för att teknikern, om han ges den ställning som kommittén föreslår, kan komma att tillföra ärendet sådana uppgifter och synpunkter som bör beaktas av nämnden bara om de framförts av part.

För egen del anlägger jag följande synpunkter på frågan. Jag är ense med kommittén om att hyresnämnderna behöver förstärkas med teknisk sakkunskap i vissa ärenden. Enligt min mening står det vidare klart att teknikern måste knytas närmare till hyresnämnden än sakkunnig som avses i 40 kap. RB. Som kommittén anför bör han delta redan i förberedandet av teknikerärendena och komma med synpunkter på den utredning som parterna förebringar. Det kan gälla att påpeka ofullständigheter eller oklarheter eller att förklara och belysa tekniska sammanhang som berörs i parternas utredning. Det är också önskvärt att han är närvarande vid nämndens sammanträde. Hans sakkunskap kan också böra utnyttjas vid utformningen av nämndens beslut. Givetvis bör dock nya sakuppgifter som teknikern tillhandahåller inte få läggas till grund för nämndens avgörande utan att parterna fått tillfälle att yttra sig över dem. Skall de synpunkter som anförts kunna tillgodoses, har man att välja mellan att låta teknikern ingå som ledamot i nämnden eller att knyta honom till denna som sakkunnigt biträde på sätt kommittén föreslår. Det förstnämna alternativet skulle medföra en försvagning av intresseledamöternas ställning, eftersom ordföranden och den tekniske ledamoten skulle kunna överrösta intresseledamöterna. Jag är inte beredd att föreslå en sådan ordning utan ansluter mig i stället till kommitténs förslag. Jag vill tillägga att jag för egen del inte kan inse varför en teknisk expert med den ställning i hyresnämnden som jag förordar skulle från de synpunkter som vissa av remissinstanserna har anlagt utgöra en större fara för rättsskipningen än sådan tekniker som intar ställning som ledamot i domstol. Samma slags invändningar som har framförts mot kommittéförslaget i denna del skulle med andra ord kunna riktas mot exempelvis teknisk ledamot i fastighetsdomstol, och det har veterligen inte skett.

8.5 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Eftersom det torde möta svårigheter framför allt av praktisk art att få den nya överinstansen över hyresnämnderna att fungera redan vid den tidpunkt som kommittén föreslår för genomförandet av hyresprocessreformen — den 1 januari 1975 — bör ikraftträdandet av de nya bestämmelserna om fullföljd m. m. senareläggas. Jag föreslår att de får träda i kraft den 1 juli 1975. Även med mitt förslag tillgodoses det under remissbehandlingen framförda önskemålet att bostadsdomstolen bör ha organiserats och varit verksam någon tid, innan hyresregleringen — som förlängts till utgången av september 1975 — avvecklas.

De riktlinjer som kommittén föreslår för att lösa övergångsfrågorna har tillstyrkts eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Även jag biträder i huvudsak kommittéförslaget i denna del.

I överensstämmelse med vad som har anförts bör de nya fullföljdsbestämmelserna sålunda till att börja med tillämpas i sådana fall då ärendet visserligen har anhängiggjorts vid hyresnämnderna före ikraftträdandet men nämnden meddelar sitt beslut därefter. Vidare bör i princip mål och ärenden som vid ikraftträdandet är anhängiga eller därefter anhängiggörs hos fastighetsdomstol lämnas över till bostadsdomstolen. Motsvarande ordning bör gälla beträffande ärenden som enligt nuvarande ordning överprövas av Svea hovrätt närmast över hyresnämnd eller av statens hyresråd. Har huvudförhandling eller motsvarande förhandling påbörjats vid ikraftträdandet bör emellertid, såsom kommittén föreslagit, målet inte överlämnas till bostadsdomstolen. Mål som har förts vidare från fastighetsdomstol till hovrätt bör inte heller övertas av bostadsdomstolen.

Vissa övriga frågor rörande övergången till den nya ordningen behandlas i specialmotiveringen.

8.6 Bostadsdomstolens organisation m. m.

Jag har i det föregående föreslagit att en ny fristående myndighet med namnet bostadsdomstolen inrättas för överprövning av hyresnämnds avgöranden. Jag har också föreslagit att i bostadsdomstolen skall ingå dels juristledamöter, dels intresseledamöter. I stället för en juristledamot skall enligt förslaget i vissa fall tjänstgöra teknisk ledamot. I arbetet med beredning av målen för avgörande och expediering av domstolens avgöranden bör finnas föredragande och annan biträdande personal.

Enligt förslaget är bostadsdomstolen enda fullföljds- och slutinstans i frågor som fullföljs från hyresnämnd. I administrativt hänseende bör bostadsdomstolen vara underställd den centralmyndighet som är avsedd att inrättas den 1 juli 1975 för domstolväsendet m. m. I egenskap av fullföljdsinstans på det ifrågavarande rättsområdet bör bostadsdomsto-

len inta samma ställning till centralmyndigheten som hyresnämnderna f. n. intar till hovrätterna och DON. Vissa uppgifter av administrativ natur ankommer f. n. på statens hyresråd (jfr 3 § instruktionen för hyresrådet). I princip bör de läggas på annan myndighet än bostadsdomstolen. Jag är emellertid inte beredd att nu ta ställning till frågan utan avser att anmäla den senare för regeringen.

Medel för bostadsdomstolens verksamhet bör ställas till centralmyndighetens förfogande. Anslag för verksamheten torde böra anvisas i annat sammanhang. Jag återkommer emellertid i det följande till en totalberäkning av kostnaderna för ett genomförande av hyresprocessreformen.

I fråga om sammansättningen påminner den blivande bostadsdomstolen om statens hyresråd, som har en blandad sammansättning av dels s. k. ämbetsledamöter, dels intresseledamöter. Ledamöterna i hyresrådet har inte tjänster hos rådet utan uppbär arvode för sina uppdrag. Av de nuvarande ämbetsledamöterna och deras ersättare innehar alla utom ordföranden statlig tjänst. Den nuvarande ordföranden har avgått med pension från statlig tjänst.

Det system som f. n. tillämpas vid hyresrådet är enligt min mening förenat med betydande nackdelar. Det kan bl. a. leda till att ledamot får svårt att på ett tillfredsställande sätt sköta sin vanliga tjänst. Jag ansluter mig således till kommitténs förslag att juristledamot bör vara heltidsarbetande i domstolen.

Kommittén utgår vidare från att juristledamot, som inte bara tillfälligt förstärker domstolen, skall inneha ordinarie tjänst vid denna. En konsekvens av den ordning som kommittén förordar är att ordinarie juristledamot inte kan skiljas från tjänsten i administrativ ordning. En förutsättning för att domstolen skall kunna fylla sin uppgift att slita tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster är emellertid att organisationerna på hyresmarknaden har förtroende för domstolen och dess ledamöter. Som har skett i fråga om ämbetsmannaledamöterna i arbetsdomstolen bör därför den allmänna principen att dömande befattningshavare i största möjliga utsträckning skall inneha ordinarie domartjänst få vika beträffande juristledamöterna i bostadsdomstolen. Juristledamot bör således inte ges ordinarie tjänst i bostadsdomstolen utan med hänsyn till arbetsuppgifternas beskaffenhet förordnas på arvodestjänst för begränsad tid. Denna kan lämpligen bestämmas till tre år. Självfallet bör nytt förordnande kunna meddelas, när tiden löper ut. Jag förutsätter att detta blir det normala. Till frågan om tjänst för lagfaren ledamot i bostadsdomstolen bör tas undan från föreskrifterna om varsel och överläggning i lagen (1974: 12) om anställningsskydd avser jag att återkomma efter det att överläggningar ägt rum med personalorganisationen. Frågan kan enligt 2 § i lagen regleras i administrativ ordning.

Juristledamot bör, som kommittén föreslagit, vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. Det kan naturligtvis ofta inträffa att till juristledamot i bostadsdomstolen förordnas innehavare av ordinarie domartjänst eller liknande tjänst. För att undvika olägenheterna för den myndighet, hos vilken ledamoten har sin ordinarie tjänst, av att tjänsten under kanske långt tid måste uppehållas med vikariat bör regeringen bemyndigas att besluta att ordinarie domartjänst eller ordinarie tjänst för ordförande i hyresnämnd som juristledamot i bostadsdomstolen kan inneha får föras över stat. Det överensstämmer med vad som gäller i fråga om tjänst som ordförande i arbetsdomstolen.

Enligt kommittén bör tre tjänster för juristledamot inrättas i bostadsdomstolen. Som kommittén själv anför är det emellertid i dag svårt att bilda sig annat än en ungefärlig uppfattning om arbetsunderlaget för bostadsdomstolen. För att få en bild av det blivande arbetsunderlaget har kommittén inhämtat statistiska uppgifter från hyresnämnderna och de myndigheter som överprövar hyresnämnds avgöranden. Sammanställningar av de lämnade uppgifterna torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilagor 2 och 3*. Kommittén har räknat med att, om till bostadsdomstolen förs de målkategorier som har angetts i det föregående, domstolen kommer att få handlägga sammanlagt omkring 500 mål om året.

Till den av kommittén gjorda uppskattningen kan följande anmärkning fogas. I det uppskattade antalet ingår inemot 200 hyresregleringsärenden. Dessa ärenden försvinner, om hyresregleringen, som föreslås i prop. 1974: 150, upphör vid september månads utgång år 1975. Detta bortfall kommer emellertid i viss del att motsvaras av den ökning av antalet bruksvärde mål som får antas inträda, då bruksvärderedreglerna blir tillämpliga på ytterligare omkring 350 000 lägenheter. De särskilda övergångsregler som föreslås i nyssnämnda proposition kommer också att leda till att bostadsdomstolen får avgöra ett antal hyressättningsärenden som kommittén inte har haft anledning att räkna med. Hur stort antalet blir är vanskligt att beräkna, men man torde kunna räkna med att antalet ärenden åtminstone under den första delen av övergångsperioden blir ungefär detsamma som nuvarande antalet hyresregleringsärenden.

Vidare bör framhållas att de i prop. 1974: 150 framlagda förslagen om hyresnämnds behörighet att förelägga vite i underhållsfrågor, att besluta i ärenden om ombyggnad och att avgöra fråga i vad mån hyresgästs åtgärder med lägenheten medfört sänkning av dess bruksvärde innebär att bostadsdomstolen kommer att få avgöra ytterligare ärenden utöver dem kommittén har utgått från. Det tillskott av ärenden som därigenom uppkommer kan inte närmare uppskattas.

En annan osäkerhetsfaktor utgör bostadssaneringsmålen. Några sådana mål har ännu inte förekommit och det är svårt att ha någon

uppfattning om den framtida tillströmningen av dcm. Jag är emellertid benägen att hålla före att sådana inte torde bli särskilt vanliga. Det är också svårt att överblicka konsekvenserna av de ändringar i TvL:s kostnadsbestämmelser som jag har förordat i det föregående. Den av mig föreslagna ändringen, som innebär att hyresgästorganisation inte riskerar att få betala motpartens rättegångskostnader, medför utan tvekan att antalet tvångsförvaltningsmål kommer att öka, men hur ökningen påverkar arbetsunderlaget för bostadsdomstolen är det självfallet svårt att uttala sig om nu. Hittills har möjligheten för bostadshyresgäst att enligt 54 och 55 §§ hyreslagen få hyresvillkoren prövade utnyttjats i relativt liten omfattning. Man har emellertid anledning anta att hyresgästerna i ökande utsträckning kommer att använda sig av denna möjlighet, särskilt när hyresregleringen avvecklas. Å andra sidan får man vid ett genomförande av hyresprocessreformen räkna med att en hel del ärenden som nu förs från hyresnämnd till fastighetsdomstol kommer att stanna i hyresnämnden. Skälet därtill är att hyresnämnd enligt förslaget ges vidgade möjligheter att ta upp bevisning och att i kanske inte så få fall parterna därför anser sig inte behöva föra tvisten vidare.

Av vad som har anförts framgår att varje antagande om måltillströmningen till bostadsdomstolen vilar på ganska bräcklig grund. Jag anser mig böra räkna med att antalet mål kommer att uppgå till 500 à 600 per år, eller således till något mer än vad kommittén utgått från.

Enligt min uppfattning är det sannolikt att den av mig beräknade arbetsvolymen kommer att ge full sysselsättning åt fler än tre heltidsarbetande juristledamöter. Vid sin uppskattning av behovet av heltidsarbetande juristledamöter i domstolen har kommittén utgått från att det skall finnas ett antal ersättare för vissa av de lagfarna ledamöterna. Som framgår av det följande är jag inte beredd att biträda förslaget på denna punkt. På grund av vad som har anförts och med hänsyn till vikten av att bostadsdomstolen får sådana resurser att den blir i stånd att omedelbart fullgöra sina uppgifter på det hyresrättsliga området har jag stannat för att det bör finnas fem tjänster för lagfaren ledamot i bostadsdomstolen. Två av tjänsterna bör emellertid inte tillsättas förrän om behov av dem visar sig föreligga.

Om måltillströmningen, från början eller senare, visar sig bli mindre än som behövs för att ge de heltidsarbetande domarna full sysselsättning, bör dessa kunna åläggas att tjänstgöra i annan domstol, när göromålen vid bostadsdomstolen tillåter det. Detta bör dock inte gälla ledamot som enligt vad jag senare kommer att föreslå förordnas till ordförande i domstolen. Motsvarande ordning gäller för ordförande i arrende- eller hyresnämnd (jfr 11 § instruktionen, 1971: 698, för arrendenämnderna och hyresnämnderna). Uppgiften att vid behov bestämma att

tjänstgöring skall förekomma vid annan särskilt angiven domstol och att föreskriva i vilken utsträckning sådan tjänstgöring skall ske bör ankomma på regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Enligt kommittéförslaget skall en av de lagfarna ledamöterna utses att vara ordförande i bostadsdomstolen och leda dess arbete. Vidare föreslås att en av de båda andra juristledamöterna förordnas till vice ordförande i domstolen med uppgift att jämte den utsedde ordföranden tjänstgöra som ordförande i domstolen.

Vad först angår frågan om ordförandeskapet i domstolen, när denna utövar sin dömande funktion, anser jag att den som innehar tjänst eller vikariat på tjänst som lagfaren ledamot i domstolen, bör kunna vara ordförande såväl i den större som i den mindre sammansättningen. Som kommittén föreslår bör emellertid en av juristledamöterna förordnas att för sin återstående förordnandetid vara ordförande i domstolen. Det får anses ligga i sakens natur att det är denne som normalt skall tjänstgöra som ordförande, när domstolen sammanträder i den större sammansättningen. Endast i den mån han är förhindrad att göra det, bör ordförandeskapet läggas på någon av de andra juristledamöterna i domstolen. Sådan ledamot bör kunna tjänstgöra som ordförande i domstolen i stället för den utsedde ordföranden inte bara när denne på grund av ledighet, jäv e. d. är förhindrad att tjänstgöra utan också om domstolen behöver sammanträda så ofta att den utsedde ordföranden inte hinner med att tjänstgöra varje gång. Närmare bestämmelser om arbetsfördelningen mellan de lagfarna ledamöterna får meddelas i en instruktion för domstolen. Jag vill emellertid i detta sammanhang understryka vikten av att den som utsetts att vara ordförande i domstolen deltar vid avgörandet av mål som är av principiell betydelse eller annars av vikt för rättstillämpningen på det hithörande rättsområdet.

Den som i enlighet med vad som har anförts förut utses att vara ordförande i bostadsdomstolen bör för sin återstående förordnandetid dessutom vara chef för domstolen i administrativt hänseende. Förordnande bör meddelas av regeringen. De bestämmelser härom och om ställföreträdare för domstolens chef som behövs får tas upp i instruktionen för domstolen.

Tjänst som lagfaren ledamot i bostadsdomstolen bör enligt min mening tillsättas av regeringen utan kungörelseförfarande.

Kommittén anför att behovet av lagfarna ledamöter inte torde vara tillgodosett genom att ett antal domartjänster inrättas vid domstolen. Kommittén föreslår därför att domstolen får tillgång till lagfarna ledamöter som inte skall ha tjänst vid domstolen.

För egen del anser jag att rättsskipningen i bostadsdomstolen i största möjliga utsträckning bör fullgöras av lagfarna ledamöter som har tjänst i domstolen. Det bör således inte förekomma att lagfaren ledamot i

domstolen fullgör denna uppgift vid sidan av annan arbetsuppgift. Vid förfall för ledamot eller behov av förstärkning bör vikarie eller ytterligare ledamot förordnas i sedvanlig ordning med motsvarande ledighet från annan tjänst. Vikariatsförordnande för kortare tid än sex månader bör meddelas av bostadsdomstolens chef. Jag utgår emellertid från att kortare förhinder för juristledamot i domstolen inte behöver medföra behov av vikarie, i varje fall inte om flera än tre tjänster som lagfaren ledamot har tillsatts.

Enligt kommitténs förslag skall teknisk ledamot inte ha tjänst vid domstolen. Av det statistiska material som kommittén har infordrat synes enligt kommittén följa att antalet mål i vilka det kan finnas behov av tekniker väsentligt understiger det antal mål som torde behövas för att ge en heltidsarbetande tekniker erforderligt arbetsunderlag. Även om jag, som har anförts förut, är av den uppfattningen att teknisk ledamot med fördel kan användas i större utsträckning än som kommittén har räknat med, framför allt i bruksvärdemålen, tror jag inte att arbetsunderlaget kan bli tillräckligt stort för att ge en heltidsarbetande tekniker full sysselsättning. Jag biträder därför förslaget att tjänst inte inrättas vid domstolen för den tekniske ledamoten. Förordnande för teknisk ledamot bör meddelas av regeringen. Beslut om att i enskilt fall inkalla sådan ledamot till tjänstgöring skall enligt förslaget fattas av den ledamot som tjänstgör som ordförande i målet. Jag biträder för min del detta förslag.

Även förordnande att vara intresseledamot bör meddelas av regeringen för viss tid. Innan förordnande meddelas, bör respektive riksorganisation för fastighetsägare, hyresgäster och bostadsrättshavare beredas tillfälle avge förslag. Som jag har anført i annat sammanhang bör det inte vara uteslutet att till intresseledamot i domstolen utse personer som har sin verksamhet förlagd utanför domstolens kansliort. För teknisk ledamot och intresseledamot bör det finnas lämpligt antal ersättare. Även de bör utses av regeringen för viss tid.

Vad kommittén har anført om att bostadsdomstolen inte bör vara indelad på avdelningar och om domstolens sammansättning vid handläggning av administrativt ärende (avsnittet 7.1) kan jag i stort sett ansluta mig till. Som DON framhåller i sitt yttrande över kommitténs betänkande torde emellertid en del av de administrativa frågor som kommittén anser böra avgöras i plenum i bostadsdomstolen böra överlämnas åt den blivande centrala förvaltningsmyndigheten för domstolsväsendet m. m. Dessutom bör det normala vara att administrativa frågor som ankommer på bostadsdomstolen avgörs av domstolens chef. Endast vissa särskilda angivna frågor bör avgöras i plenum. Frågan om domstolens handläggning av administrativt ärende avser jag att anmäla för regeringen i annat sammanhang.

Som kommittén understrukit bör behovet av kvalificerade föredragande i bostadsdomstolen tillgodoses i första hand genom att yngre hovrättsjurister får fullgöra viss del av tjänstgöringen före assessorsförordnandet som föredragande i bostadsdomstolen.

I det föregående har jag redogjort för huvuddragen av den organisation m. m. som bostadsdomstolen enligt min mening bör ges. När det gäller de närmare detaljerna torde det, som jag har antytt på flera ställen förut, få ankomma på regeringen att bl. a. i en instruktion för bostadsdomstolen utfärda närmare föreskrifter.

De skäl som kommittén har anfört till stöd för förslaget att bostadsdomstolen skall förläggas till Stockholm är enligt min mening vägande. Någon erinran mot förslaget i denna del har inte heller framkommit under remissbehandlingen. Jag föreslår därför att domstolen får kansli i Stockholm. Domstolen bör självfallet vara oförhindrad att sammanträda utanför kansliorten.

Beträffande kostnaderna för genomförandet av reformen får jag anföra följande.

Jag har i det föregående kommit fram till att sammanlagt fem tjänster för lagfaren ledamot bör finnas i bostadsdomstolen. Jag räknar tills vidare med att fem tjänster för föredragande och sju tjänster för annan personal, främst biträdespersonal, kommer att behöva inrättas. Förutom medel för domstolens omkostnader räknar jag också med att medel behövs för vikariats- och förstärkningsändamål. Sammanlagt räknar jag med att för bostadsdomstolen för budgetåret 1975/76 kommer att behöva anvisas två miljoner kronor under andra huvudtiteln. Centralmyndigheten för domstolsväsendet m. m. kommer att behöva anvisas vissa ytterligare medel för de uppgifter som myndigheten kan få överta från statens hyresråd. Sammanlagt räknar jag med att inrättandet av bostadsdomstolen kostnadsmissigt inte kommer att innebära någon större förändring i förhållande till nuvarande ordning. Som jag förut sagt avser jag att i annat sammanhang hemställa att regeringen föreslår riksdagen att ställa erforderliga medel till förfogande.

Beträffande avtalsbara anställnings- och arbetsvillkor avser jag att ge statens avtalsverk det förhandlingsuppdrag som behövs.

Departementsförslaget innebär att de prövningsuppgifter som nu ligger på statens hyresråd skall övertas av bostadsdomstolen. Mål som är anhängiga vid hyresrådet när reformen genomförs skall överlämnas av rådet till domstolens prövning. Som har nämnts i det föregående bör de uppgifter av administrativ natur som f. n. ankommer på hyresrådet den 1 juli 1975 övertas av annan myndighet. Vid nu angivna förhållanden bör hyresrådet avvecklas i och med utgången av juni 1975. Gällande

bestämmelser för att lösa övertalighetsproblem bör givetvis tillämpas även i detta fall.

I nu behandlade delar har jag samrått med chefen för bostadsdepartementet.

9 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om bostadsdomstol,
 2. lag om ändring i jordabalken,
 3. lag om ändring i lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken,
 4. lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
 5. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
 6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
 7. lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,
 8. lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
 9. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
 10. lag om ändring i lagen (1955: 261) om avstängning av domare,
 11. lag om ändring i rättshjälpslagen (1972: 429) och
 12. lag om ändring i lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister.
- Samråd har ägt rum med chefen för bostadsdepartementet angående lagförslaget under 5 och med chefen för arbetsmarknadsdepartementet angående lagförslaget under 12.

10 Specialmotivering

I prop. 1974: 150 med förslag till åtgärder på det bostadspolitiska området läggs fram förslag till ändring bl. a. i hyreslagen och BSL. Ändringsförslagen rör bl. a. bestämmelserna om fullföljd i hyrestvister och saneringsmål. Ändringarna föreslås träda i kraft före de ändringar som hyresprocessreformen aktualiserar. Samordningen mellan de båda lagstiftningsärendena har skett på så sätt att de bestämmelser som förordats av den nya instans- och fullföljdsordning som jag har förordat i det föregående i förekommande fall utgår från den lydelse som föreslås i nämnda proposition.

Genom en år 1974 av statsmakterna beslutad ändring i lagen (1974: 8) om rättegången i tvistemål om mindre värden (SFS 1974: 387) har lagen gjorts tillämplig även på rättegång som förs vid annan än allmän domstol, t. ex. vid arbetsdomstolen när denna är fullföljdsinstans. Det förfarande som utspelas vid hyresnämnd är inte att betrakta som rätte-

gång i egentlig mening. Nyssnämnda lag är således inte tillämplig i hyresnämnd. Härav får anses följa att den inte heller kan gälla i fråga om rättegång vid bostadsdomstolen. Särskild undantagsbestämmelse torde inte behöva meddelas i lagen om rättegången i tvistemål om mindre värden (jfr 3 §).

10.1 Förslaget till lag om bostadsdomstol

I överensstämmelse med vad som har anförts i den allmänna motive- ringen har de grundläggande bestämmelserna om den nya överinstans- ens organisation och verksamhetsformer tagits in i förevarande lag.

Bestämmelserna om bostadsdomstolens sammansättning och förfaran- det vid domstolen är avsedda att gälla endast i besvärsmål. På grund av uttrycklig föreskrift i punkt 9 av övergångsbestämmelserna till lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken i den lydelse jag föreslår (jfr av- snittet 10.3) kommer lagen om bostadsdomstol emellertid att gälla i till- lämpliga delar också i ärenden enligt nämnda övergångsbestämmelse.

Som har anförts i avsnittet 8.6 får frågan om vilka administrativa uppgifter som bör läggas på bostadsdomstolen övervägas i annat sam- manhang. Närmare föreskrifter härom synes lämpligen kunna meddelas i en instruktion för bostadsdomstolen (jfr vad som anförts i det följande under 1 §).

Detsamma gäller i fråga om vad som skall gälla vid bostadsdomsto- lens handläggning av administrativt ärende.

Som har anförts i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen innebär förslaget bl. a. att RB:s bestämmelser i princip är tillämpliga i fråga om bostadsdomstolen och i besvärsmål som handläggs där. I lagen om bo- stadsdomstol har därför i huvudsak endast tagits upp bestämmelser som innefattar avvikelser från eller tillägg till RB:s regler. I klarhetens in- tresse har emellertid ett par avsteg gjorts från principen. I samman- hanget bör erinras om att från RB avvikande bestämmelser meddelas inte bara i lagen om bostadsdomstol utan också i de författningar som upptar de särskilda bestämmelserna om de olika rättsinstituten, t. ex. 71 § hyreslagen, enligt vilket lagrum besvärshandlingen skall ges in till bo- stadsdomstolen.

Inledande bestämmelser

1 §

I paragrafen anges bostadsdomstolens verksamhetsområde. Det sker genom en allmänt hållen hänvisning till de fullföljdsregler som medde- las i annan lag eller författning.

I punkt 2 av övergångsbestämmelserna till förslaget till ändring i JB har tagits upp en föreskrift av innehåll att talan mot nämnds beslut i

tvist om prövning av förstagångshyra skall fullföljas genom besvär till bostadsdomstolen. Nämda övergångsbestämmelse, jämförd med förevarande paragraf, medför att bostadsdomstolen blir behörig att överpröva sådana tvister.

Enligt 3 § instruktionen för statens hyresråd ankommer det på rådet att handha vissa administrativa eller organisatoriska uppgifter med anknytning till hyresregleringen och rättsinstitutet hyra. Bl. a. är hyresrådet tillsynsmyndighet över hyresnämnderna såvitt gäller deras åligganden enligt hyresregleringslagen. Vidare åligger det rådet att i viss utsträckning fastställa formulär till blanketter i hyresärenden och att meddela föreskrifter om statistiska uppgifter om nämndernas verksamhet. På vilken myndighet de angivna uppgifterna bör läggas är en fråga som jag som nämnts får anledning att återkomma till i annat sammanhang.

2 §

Förslaget innebär att den allmänna hänvisningen till RB delas upp på två paragrafer i lagen om bostadsdomstol. Hänvisningen i förevarande paragraf är avsedd att täcka de allmänna bestämmelserna i RB om domstolar, t. ex. föreskrifterna om offentlighet och ordning och om omröstning, medan hänvisningen i 17 § tar sikte på de bestämmelser i balken som mera direkt reglerar förfarandet, t. ex. bestämmelserna om skriftväxling och om bevismedel. Av hänvisningarna sammantagna följer att RB gäller i tillämpliga delar i alla de hänscenden som inte regleras särskilt i lagen om bostadsdomstol eller i annan författning.

Som exempel på bestämmelser i balken som blir tillämpliga vid bostadsdomstolen på grund av hänvisningen i förevarande paragraf kan nämnas, förutom föreskrifterna om offentlighet och ordning vid domstol och omröstningsreglerna, bestämmelserna om storleken av vite som föreläggs (9 kap. 8 § RB), rättelse av beslut (17 kap. 15 § RB), vilandebeslut (32 kap. 5 § RB) och föreläggande för part i visst fall att ställa ombud för sig (33 kap. 8 § RB).

3 §

Som har anförts i den allmänna motiveringen skall bostadsdomstolens avgöranden inte kunna överklagas. Detta skall gälla både slutliga beslut och beslut under förfarandet. I förevarande paragraf föreskrivs i överensstämmelse härmed att talan inte får föras mot bostadsdomstolens avgöranden. Frågan om rätt att föra talan mot domstolens beslut i administrativt ärende regleras inte i lagen.

4 §

I paragrafen, som inte har någon motsvarighet i kommitténs förslag, meddelas bestämmelser om var sammanträde med domstolen skall hållas.

Beträffande platsen för sammanträde gäller som huvudregel att domstolen skall sammanträda på den ort där den har sitt säte. I lagen om bostadsdomstol har lämnats öppet var domstolen skall ha sitt säte. Som jag har uttalat i avsnittet 8.6 bör domstolen dock förläggas till Stockholm. Frågan kan lämpligen regleras i en blivande instruktion för domstolen. Avsteg från huvudregeln om sammanträdesort får göras, om det är påkallat. För frågan om domstolen skall sammanträda utanför förläggningssorten är många faktorer av betydelse, framför allt hänsynen till de parter, vittnen och andra som skall närvara vid förhandlingen och utredningstekniska synpunkter. Även möjligheten att samla de ledamöter som skall delta i avgörandet måste vägas in bland övriga omständigheter. Krav på att det skall föreligga särskilda skäl för sammanträde utanför förläggningssorten bör enligt min mening inte uppställas (jfr däremot 4 kap. 1 § lagen, 1974: 371, om rättegången i arbetstvister).

Önskar part att bostadsdomstolen skall sammanträda på annan ort än förläggningssorten bör han så snart det kan ske anmäla önskemålet hos domstolen och ange skälen för sin begäran. Självfallet är domstolen oförhindrad att även utan framställning från part besluta om sådant sammanträde. Av 16 § framgår att frågan får avgöras av lagfaren ledamot ensam. Den kan dock hänskjutas till avgörande av domstolen i den större eller mindre sammansättning som föreskrivs i 13 och 14 §§.

Förslaget upptar inte någon särskild bestämmelse om när sammanträde skall hållas. På grund av den allmänna hänvisningen i 2 § till RB blir bestämmelsen i 2 kap. 5 § andra stycket RB att sammanträde skall hållas så ofta det behövs för arbetet tillämplig.

Bostadsdomstolens sammansättning m. m.

5 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om de olika slag av ledamöter som ingår i bostadsdomstolen.

Som framhållits i den allmänna motiveringen (avsnitt 8.2) skall i domstolen för det första ingå minst tre lagfarna ledamöter. Dessa skall enligt paragrafen vara lagkunniga och erfarna i domarvärv. Detta överensstämmer med vad som gäller beträffande ordförande och vice ordförande i arbetsdomstolen, se 3 kap. 2 § andra stycket lagen om rättegången i arbetstvister. Vidare ingår i domstolen en ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik. Slutligen ingår högst tolv ledamöter med särskild sakkunskap om förhållandena

på bostadsmarknaden, s. k. intresseledamöter. Den särskilda sakkunskap som skall finnas representerad bland intresseledamöterna rör (1) förvaltning av enskild tillhörig hyresfastighet, (2) förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild, (3) förvaltning av bostadsrättsfastighet, (4) bostadshyresgästers förhållanden, (5) näringsidkande hyresgästers förhållanden och (6) bostadsrättshavares förhållanden.

Av 13 § andra stycket följer att det finns behov av tolv intresseledamöter. Det är emellertid möjligt, såsom framhållits i den allmänna motiveringen (avsnitt 8.2), att som intresseledamot förordna en person som representerar dubbel sakkunskap, exempelvis en som särskilt känner till både bostadshyresgästers och bostadsrättshavares förhållanden. I sådant fall kan det bli aktuellt att förordna mindre än tolv intresseledamöter.

I lagtexten används uttrycket intresseledamot. Jag vill ytterligare understryka att detta inte betyder att intresseledamot skall känna sig bunden i sin dömande verksamhet till det intresse han kan sägas representera. Alla ledamöter i bostadsdomstolen utövar en dömande verksamhet och skall i denna egenskap inte uppfattas som företrädare för bestämda partsintressen utan tvärtom som självständiga domare.

6 §

Paragrafen, som närmast motsvarar 11 § i kommitténs förslag, innehåller bestämmelser om hur ledamot i bostadsdomstolen skall förordnas m. m.

Enligt 4 § tredje stycket instruktionen för statens hyresråd utser Kungl. Maj:t ledamöter i hyresrådet. Motsvarande bör gälla i fråga om ledamöterna i bostadsdomstolen. En bestämmelse av denna innebörd har tagits upp i förevarande paragraf. Paragrafen innehåller också en föreskrift att ledamot skall förordnas för en tid av tre år.

Enligt paragrafen skall av de lagfarna ledamöterna en förordnas till ordförande. Om denne är hindrad att tjänstgöra, skall annan lagfaren ledamot i domstolen inträda i hans ställe. Varje lagfaren ledamot är således formellt behörig att fungera som ordförande såväl i den större som mindre sammansättningen. Som har framhållits i avsnittet 8.6 i den allmänna motiveringen skall åtminstone i den större sammansättningen ordförandeskapet normalt uppehållas av den som förordnats att vara ordförande i domstolen.

Både för arbetsdomstolen och marknadsdomstolen gäller ett system som innebär att regeringen utser ordinarie ledamöter i domstolen samt ersättare för dessa. Kommittéförslaget bygger därvidlag på en annan organisationsmodell. Enligt kommittéförslaget skall nämligen utses intresseledamöter och tekniska ledamöter till det antal som svarar mot behovet. För egen del anser jag emellertid att det inte finns någon bärande anledning att — såvitt gäller intresseledamöterna — avvika från det system som visat sig fungera väl både vid arbetsdomstolen och mark-

nadsdomstolen. Mitt förslag innebär därför att regeringen förordnar visst antal ledamöter samt ersättare för andra ledamöter än de lagfarna.

I enlighet härmed föreskrivs i paragrafen att för annan ledamot än lagfaren ledamot skall förordnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare. Denna senare regel innebär att om exempelvis den tekniske ledamoten får förhinder skall i hans ställe inträda den för den tekniske ledamoten särskilt förordnade ersättaren. Denne ersättare skall ha sådan teknisk utbildning och erfarenhet av värdering eller byggnadsteknik som krävs beträffande den ordinarie ledamoten. Motsvarande gäller i fråga om ersättare för intresseledamot.

7 §

Paragrafen, som motsvarar 5 § andra stycket, 6 § sista punkten och 12 § i kommitténs förslag, innehåller vissa regler om kvalifikationskrav för ledamöter i bostadsdomstolen.

Enligt första stycket får lagfaren ledamot och teknisk ledamot inte förordnas bland personer som kan anses företräda fastighetsägares, hyresgästers eller bostadsrättshavares intressen. Detta överensstämmer i sak med kommittéförslaget. Med fastighetsägarintresse avses här även bostadsrättsföreningars intressen.

Enligt andra stycket skall vissa intresseorganisationer bredas tillfälle att avge förslag, innan intresseledamot utses. De intresseorganisationer det är fråga om är riksorganisation av fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare. Vidare fordras att organisationen i fråga med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp det är fråga om. Reglerna motsvarar bestämmelserna i 6 § andra stycket nämndlagen. I förhållande till nämndlagen innebär stycket den nyheten att även riksorganisation av bostadsrättsföreningar formellt sett får förslagsrätt.

8 §

Paragrafen, som motsvarar 10 § i kommitténs förslag, upptar vissa allmänna kvalifikationskrav för ledamot i bostadsdomstolen. Ledamot skall vara svensk medborgare och får inte vara omyndig eller i konkurs-tillstånd. Detta motsvarar vad som gäller beträffande arbetsdomstolen, se 3 kap. 1 § andra stycket lagen om rättegången i arbetstvister.

I paragrafen föreskrivs vidare, i överensstämmelse med vad kommittén förordat, att ledamot skall ha avlagt domared innan han börjar tjänstgöra i domstolen. Att ed kan bytas ut mot försäkran på heder och samvete följer av 4 kap. 11 § andra stycket RB.

9 §

I paragrafen har tagits upp bestämmelser om entledigande m. m. Bestämmelserna har inte någon motsvarighet i kommitténs förslag men överensstämmer med reglerna i 3 kap. 5 § lagen om rättegången i arbetstvister. Enligt paragrafen har ledamot rätt att bli entledigad om särskilda omständigheter föranleder det. Att ledamot inte har medgett obegränsad rätt att avsäga sig uppdraget före förordnandetidens utgång beror på att det är önskvärt att få kontinuitet i bostadsdomstolen. Avsägelse av uppdraget skall därför prövas av regeringen.

Om ledamot avgår i förtid, skall enligt första stycket regeringen förordna annan för återstoden av den tid för vilken ledamoten varit utsedd. Att föreskrifterna i 7 § därvid skall tillämpas torde vara klart utan någon särskild bestämmelse.

Enligt andra stycket är ledamot som har avgått skyldig att delta i fortsatt behandling av mål i vars handläggning han förut har deltagit. Detta gäller oavsett om ledamoten har avgått under förordnandetiden med stöd av första stycket eller vid förordnandetidens slut. Däremot gäller föreskriften självfallet inte, om ledamoten inte längre uppfyller de kompetenskrav som anges i 8 § första stycket.

10 §

Enligt paragrafen, som överensstämmer med 9 § i kommitténs förslag, skall bestämmelserna i 4 kap. RB om jäv mot domare äga motsvarande tillämpning på ledamot i bostadsdomstolen. Visserligen torde genom hänvisningen 2 § till RB de allmänna bestämmelserna i balken om ledamot i vanlig domstol bli i princip tillämpliga på ledamot i bostadsdomstolen. I tydlighetens intresse har dock en uttrycklig hänvisning till RB:s jävsbestämmelser ansetts påkallad.

I likhet med den praxis som har utbildats inom statens hyresråd och hyresnämnderna, bör intresseledamot som medverkat på riks- eller lokalplanet i förhandlingsöverenskommelse om schabloner för ändring av bashyra inte anses vara av jäv hindrad att delta i beslut som gäller bostadslägenhet som berörs av förhandlingsöverenskommelsen. Har däremot ledamoten som företrädare för fastighetsägare eller hyresgästförening förhandlat om hyressättningen eller annat hyresvillkor för just det hus eller den lägenhet målet rör, torde i allmänhet en jävssituation föreligga. Det sagda äger självfallet tillämpning också i fråga om ledamot som deltar i andra liknande förhandlingsöverenskommelser.

11 §

I paragrafen, som inte har någon motsvarighet i kommitténs förslag, har tagits upp bestämmelser om skyldighet för annan lagfaren ledamot än ordföranden att i den mån göromålen vid bostadsdomstolen tillåter

det, tjänstgöra vid annan domstol. Beslut om sådan tjänstgöring meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen betämmer. Normalt torde sådan tjänstgöring komma att förläggas till hovrätt.

12 §

Paragrafen upptar bestämmelser om domstolens domförhet. Domstolen är domför antingen med sju ledamöter (den större sammansättningen) eller med bara fyra ledamöter (den mindre sammansättningen). I överensstämmelse med vad som har anförts i den allmänna motiveeringen har föreskrivits att domstolen inte är domför i den mindre sammansättningen, om någon av ledamöterna påkallar att målet skall prövas i den större sammansättningen.

I de närmast följande paragraferna ges bestämmelser om vilka ledamöter som skall ingå i domstolen i olika fall. En av de lagfarna ledamöterna kan både i den större och den mindre sammansättningen ersättas av teknisk ledamot i vissa fall enligt 15 §.

Av förevarande paragraf framgår att det endast finns två tänkbara sammansättningar av bostadsdomstolen, den större sammansättningen med sju ledamöter och den mindre sammansättningen med fyra ledamöter. Det är alltså inte möjligt för bostadsdomstolen att sammanträda i en sammansättning med fem eller sex ledamöter. I detta sammanhang bör dock påpekas att det av 16 § följer att lagfaren ledamot i vissa fall är behörig att ensam vidtaga vissa åtgärder på bostadsdomstolens vägnar.

13 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om bostadsdomstolens sammanträde i den större sammansättningen.

Enligt första stycket sammanträder domstolen i sådant fall med tre lagfarna ledamöter och fyra intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna skall tjänstgöra som ordförande vid handläggningen av målet. Bestämmelse om vem som skall vara ordförande torde kunna undvaras.

Andra stycket innehåller särskilda regler om vilka intresseledamöter som skall delta i olika slag av mål. Regleringen innebär följande. Rör målet enskild hyresfastighet skall på fastighetsägarsidan inträda de två intresseledamöter som är väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av enskild hyresfastighet. Rör mål hyresfastighet som tillhör annan än enskild skall de båda intresseledamöterna på fastighetsägarsidan utgöras av intresseledamöter som i stället är förtrogna med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild. Om målet rör bostadsrättsfastighet inträder på fastighetsägaresidan två ledamöter som är väl förtrogna med förvaltning av bostadsrättsfastighet. På hyresgästsidan inträder normalt två intresseledamöter som är väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden. Rör målet fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken,

dvs. överlåtelse av hyresrätt till lokal, skall dock på hyresgästsidan inträda två ledamöter med särskild sakkunskap beträffande näringsidkande hyresgästers förhållanden. Angår tvisten fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen skall de båda intresseledamöterna i stället vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden.

Avgörande för frågan om vilka fastighetsägareledamöter som skall tjänstgöra i visst mål är alltså om fastigheten tillhör enskild fastighetsägare eller inte. Med enskild avses här självfallet inte bara fysisk person utan också juridiska personer av skilda slag, under förutsättning dock att den juridiska personen inte är allmännyttigt eller därmed likställt bostadsföretag.

Som framgår av paragrafen är det avgörande om fastigheten tillhör enskild. Skulle en fastighet som tillhör enskild ha ställts under allmännyttigt bostadsföretags förvaltning efter förordnande om tvångsförvaltning skall alltså vid tillämpningen av paragrafen i domstolen ingå ledamöter som har erfarenhet företrädesvis av förvaltning av hyresfastighet som tillhör enskild.

14 §

Paragrafen reglerar det fallet då bostadsdomstolen sammanträder i mindre sammansättning. I sådant fall är bostadsdomstolen domför med två lagfarna ledamöter och två intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna tjänstgör som ordförande.

När domstolen sammanträder i den mindre sammansättningen skall en av intresseledamöterna företräda fastighetsägarintressen och en bostadsrättshavares eller hyresgästers intressen. Bestämmelserna i 13 § andra stycket skall enligt paragrafen äga motsvarande tillämpning. Genom denna hänvisning markeras att till tjänstgöring i domstolen i den mindre sammansättningen skall kallas intresseledamöter som uppfyller de kompetenskrav som för varje särskilt fall uppställs i 13 § andra stycket. Om sålunda målet exempelvis rör frågan om överlåtelse av hyresrätt till lokal i en fastighet som ägs av allmännyttigt bostadsföretag, skall den ene av intresseledamöterna vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild och den andre med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

15 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om att teknisk ledamot skall ingå i stället för lagfaren ledamot, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Frågan om teknisk ledamot skall ingå i bostadsdomstolen avgörs av ordföranden i målet.

Teknisk ledamot kan ingå i stället för lagfaren ledamot både när bostadsdomstolen sammanträder i den större sammansättningen enligt 13 § eller då den sammanträder i den mindre sammansättningen enligt 14 §.

16 §

Enligt paragrafen får lagfaren ledamot ensam på bostadsdomstolens vägnar företa förberedande åtgärd samt pröva fråga om avskrivning av mål. Med förberedande åtgärd avses alla sådana åtgärder som kan anses tillhöra inledningen av förfarandet, t. ex. att ombesörja skriftväxling, förelägga klaganden att komplettera ofullständig besvärslaga och kalla parter och andra till förhandling.

Efter mönster av 3 kap. 8 § lagen om rättegången i arbetstvister anges vidare i paragrafen att sådan handläggning också kan anförtros annan lagfaren tjänsteman vid domstolen.

Departementsförslaget innehåller inte någon motsvarighet till bestämmelsen i 6 § tredje stycket nämndlagen att ordföranden skall till tjänstgöring i nämnden kalla de ledamöter som han med hänsyn till bl. a. målets beskaffenhet finner lämpligast och därvid beakta vad som är föreskrivet om sammansättningen i nämnden. Jag delar kommitténs uppfattning att en sådan regel inte behövs för bostadsdomstolens del.

Departementsförslaget innehåller inte heller några bestämmelser om bostadsdomstolens sammansättning när mål är av brådskande natur. Sådana mål kan någon gång förekomma i förlängningstvister. Så länge en förlängningsfråga inte har avgjorts slutligt har visserligen bostadshyresgäst enligt 50 § första punkten hyreslagen rätt att sitta kvar i lägenheten och löper därmed inte någon risk att behöva flytta innan domstolen har meddelat sitt beslut. Men läget kan vara det att hyresgästen godtar att hyresnämnden inte förlänger avtalet men vill ha anstånd med avflyttningen eller längre anstånd än nämnden medger och därför överklagar nämndens beslut i anståndsfrågan. I sådana fall kan det någon gång inträffa att anståndsfrågan måste prövas skyndsamt. Kommittén har dock inte funnit det nödvändigt att för sådana enstaka fall föreslå särskilda regler om domstolens sammansättning, exempelvis att brådskande fråga får avgöras interimistiskt av ordföranden ensam. Kommittén har inte heller funnit skäl att föreslå bestämmelser som ger hyresgästen rätt att sitta kvar i lägenheten till dess att anståndsfrågan blivit slutligt avgjord. Med hänsyn till att ärenden av nu angiven art torde bli ganska sällsynt förekommande och att i sådana fall bostadsdomstolen torde ha möjlighet att sammanträda med kort varsel anser jag att kommitténs förslag kan godtas på denna punkt.

Rättegången i bostadsdomstolen

Som har anförts i avsnittet 8.3 bör det nuvarande systemet med klander mot hyresnämnds beslut överges där det nu används. Enligt förslaget blir därmed över hela linjen rättsmedlet besvär.

Enligt RB skall inlaga varigenom talan fullföljs ges in till den domstol vars avgörande överklagas men ställas till överrätten. Inom förvaltnings-

rätten gäller i stället att besvärslaga skall ges in till överinstansen direkt (jfr 12 § första stycket förvaltningslagen, 1971: 290, och 7 § förvaltningsprocesslagen 1971: 291). Förvaltningslagen är, såvitt nu är i fråga, direkt tillämplig när talan mot hyresnämnds beslut i hyresregleringsärende eller ärende enligt bristortlagen fullföljs till statens hyresråd. På grund av uttryckliga bestämmelser gäller motsvarande ordning för anförande av besvär när talan mot beslut av hyresnämnd enligt TvL, BSL eller nämndlagen förs hos allmän domstol. Enligt min mening bör man i överensstämmelse med kommitténs förslag behålla den ordning för anförande av besvär som sålunda har vunnit insteg på hyresrättsens område. Det saknas också anledning att göra ändring i reglerna om beräkning av fullföljstiden. I enlighet med vad som har anförts bör besvärslaga ges in till bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag då nämnden meddelade sitt beslut. Jag har således inte funnit skäl biträda Stockholms tingsrätts och domareförbundets förslag om införande i hyresprocessen av RB:s ordning för fullföljd. Inte heller har jag ansett mig kunna biträda ett av hyresnämnden för Stockholms län framfört förslag om införande av en motsvarighet till rättsinstitutet anslutningsvad.

Övervägande skäl får anses tala för att bestämmelserna om beräkning av besvärstiden och om var bevärshandlingen skall ges in tas upp i anslutning till de i de särskilda författningarna meddelade föreskrifterna om hur och var talan mot nämndens beslut får föras.

Närmare bestämmelser om skyldighet för bostadsdomstolen att underrätta hyresnämnden om besvär som har anförts kan lämpligen meddelas i instruktionen för domstolen.

17 §

Paragrafen innehåller en allmän hänvisning dels till bestämmelserna i 52 kap. 3, 5—9, 11 och 12 §§ RB om besvär i hovrätt, dels till vad som i balken är föreskrivet om tvistemål, allt i den mån annat inte följer av lagen om bostadsdomstol eller annan författning. Bestämmelsen motsvarar 13 § i kommitténs förslag, jfr även 24 § BSL. Den närmare innebörden av hänvisningen torde framgå av vad som har anförts i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen samt vid 2 § i förevarande lagförslag.

Hänvisningen till bestämmelserna i 52 kap. RB torde inte påkalla någon närmare kommentar. Bestämmelserna i 52 kap. 1 § RB om när och var besvär skall anföras motsvaras som nämnts i departementsförslaget av bestämmelser i de särskilda författningarna, jfr 70 och 71 §§ hyreslagen. Motsvarighet till bestämmelserna i 52 kap. 2 § RB om avvisning av besvär har tagits upp i 18 §.

Genom hänvisningen till RB:s bestämmelser om tvistemål kommer, som har anförts i den allmänna motiveringen, vissa allmänna bestämmelser om förfarandet vid allmän domstol i tvistemål att gälla i tillämp-

liga delar också vid bostadsdomstolen. Som exempel på sådana bestämmelser i RB kan anföras 11 kap. om part och ställföreträdare, 12 kap. om rättegångsombud, 18 kap. om rättegångskostnad, 32 kap. om frister och laga förfall, 33 kap. om inlaga i rättegång och om delgivning samt 35—40 kap. om bevisning. Även bestämmelserna i 13 kap. RB om föremål för talan och talans väckande samt i 14 kap. RB om förening av mål och tredje mans deltagande i rättegång är i princip tillämpliga vid bostadsdomstolen med den begränsning som följer bl. a. av att bostadsdomstolen är prövningsmyndighet i andra instans. I den allmänna motiveringen har behandlats frågan i vad mån bestämmelserna i 50 kap. 23 och 25 §§ RB bör efterbildas beträffande rättegången i bostadsdomstolen. Uttryckliga regler i de spörsmål som behandlas i nämnda lagrum har tagits in i 18 § tredje stycket och 23 § andra stycket förcevarande lag. Den allmänna hänvisningen till RB omfattar alltså inte 50 kap. 23 och 25 §§ RB.

Departementsförslaget innebär att part kan åberopa nya omständigheter eller nya bevis i bostadsdomstolen. Skulle det undantagsvis inträffa att en part i illojalt syfte eller av försumlighet eller av liknande anledning åberopar bevis eller omständighet som han likaväl kunnat anföra i hyresnämnden bör den särskilda kostnadsregeln i 18 kap. 6 § RB tillämpas. Domstolen bör också i en sådan situation kunna återförvisa målet till förnyad handläggning av hyresnämnden. Departementsförslaget uppger visserligen inte några uttryckliga bestämmelser om rätt för domstolen att återförvisa mål. I de fall processuellt fel har förelupit i hyresnämnds-förfarandet blir bestämmelserna i 50 kap. 26—29 §§ samma balk om återförvisning m. m. tillämpliga. Att återförvisning kan ske också i andra fall, t. ex. när nya omständigheter eller bevis åberopas, är enligt allmänna processrättsliga grundsatser en följd av instansordningen (jfr prop. 1968: 91 Bih. A s. 244 och rättsfallet NJA 1969 s. 45, II).

18 §

I paragrafen, som väsentligen motsvarar 14 § i kommitténs förslag, meddelas bestämmelser om rätt för bostadsdomstolen att i vissa fall avvisa besvärstalan m. m. Eftersom besvärslaga enligt vad som anförts förut skall ges in direkt till bostadsdomstolen får det ankomma på denna att pröva om besvärstalan har fullföljts på rätt sätt och inom rätt tid. Bestämmelserna har utformats efter förebild av 52 kap. 2 § RB. Vad som föreskrivs i 33 kap. 3 § RB om när handling skall anses ha kommit in till domstol är avsett att äga tillämpning också i fråga om handling som ges in till bostadsdomstolen.

I fråga om innehållet i parts besvärslaga eller skriftlig förklaring kommer att gälla, förutom de allmänna föreskrifterna i 33 kap. 1 § RB, 52 kap. 3 resp. 8 § samma balk. Detta innebär att part inte är skyldig att i besvärslaga uppge t. ex. att muntlig bevisning skall tas upp på nytt. I

den mån part vill att muntlig bevisning skall tas upp på nytt i bostadsdomstolen eller att syn skall hållas eller att motparten skall inställa sig personligen vid förhandling i ärendet, kan det antas att han framställer begäran härom utan att uttryckliga lagbestämmelser getts. Skulle part inte ange sin ståndpunkt, är det naturligtvis ingenting som hindrar domstolen från att i tveksamma fall höra efter med parten om han önskar förnyad bevisupptagning e. d.

Andra stycket upptar en bestämmelse av innehåll att, om besvärslaga har kommit in till hyresnämnden i rätt tid, skall den omständigheten att den kommit in till bostadsdomstolen först därefter inte föranleda att den avvisas. Förebilden är 52 kap. 2 § andra punkten RB. Bestämmelser motsvarande dem som återfinns i kungörelsen (1973: 266) om skyldighet för allmän domstol att underrätta om fullföljd talan får utfärdas i administrativ ordning.

I tredje stycket har intagits en motsvarighet till 50 kap. 25 § andra stycket RB samt en regel som innebär att part får åberopa nya omständigheter i bostadsdomstolen.

19 §

Paragrafen, som motsvarar 15 § i kommitténs förslag, innehåller allmänna riktlinjer för bostadsdomstolens materiella processledning. Bestämmelsen har behandlats i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen.

Bestämmelsen, som av naturliga skäl torde få störst betydelse i mera omfattande bruksvärdemål, är avsedd att ge domstolen stöd för en mera aktiv materiell processledning. Det bör emellertid betonas att domstolen inte med stöd av bestämmelsen skall kunna avvisa erbjuden bevisning. Det får ske i första hand med stöd av bestämmelserna därom i 23 § i förslaget.

20 och 21 §§

I paragraferna ges bestämmelser om formerna för handläggningen och om kallande av part till muntlig förhandling. Paragraferna, som överensstämmer med 16 och 17 §§ i kommitténs förslag, har behandlats i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen. Här skall endast erinras om att frågan huruvida part bör åläggas personlig inställelse får prövas enligt de allmänna bestämmelserna i 11 kap. 5 § första stycket sista punkten RB. Av 24 § i förslaget följer att muntlig, formell bevisning skall upptas vid muntlig förhandling och att 21 § äger motsvarande tillämpning vid syn på stället.

Av föreskriften i 21 § om att part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite eller vid påföljd att hans utevaro inte utgör hinder för målets vidare behandling och avgörande får anses tillräckligt tydligt framgå att muntlig förhandling kan hållas och ärendet avgöras utan hinder av parts utevaro, om det är försvarligt med hänsyn till utredningen.

Någon särskild regel om hur domstolen skall förfara, när part uteblir från förhandling, kan således inte anses påkallad (jfr prop. 1971: 30 s. 551).

Jag vill i sammanhanget framhålla att det inte föreligger hinder mot att domstolen vid nytt sammanträde nöjer sig med att muntlig bevisning, som tagits upp tidigare, förebringas genom protokollet, om det inte är ändamålsenligare att bevisningen upptas på nytt.

22 §

Paragrafen som motsvarar 18 § i kommitténs förslag upptar bestämmelser som öppnar möjlighet för ordföranden i målet att uppdra åt en eller flera ledamöter eller annan att företa besiktning för utredning av särskild fråga. Bestämmelsen har behandlats i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen.

Som har framhållits förut är besiktning enligt förevarande lagrum inte avsedd att ersätta bevisning genom syn på stället utan närmast tänkt att utgöra ett förberedande led i målets handläggning. Besiktningen är ett medel att tillföra domstolen den kännedom om vissa faktiska förhållanden som behövs för att domstolen skall kunna tillgodogöra sig den utredning som förebringas i målet och rätt bedöma parternas argumentering. Vad som utåt sett skiljer besiktning enligt detta lagrum från syn på stället är att besiktningen kan verkställas av endast en eller ett par av ledamöterna eller t. o. m. av annan än ledamot, medan vid syn på stället alla de ledamöter som skall delta i avgörandet skall närvara. Så som förfarandet vid bostadsdomstolen har utformats kommer också protokoll från särskild besiktning att utgöra underlag för avgörandet (jfr 25 § andra stycket). Normalt bör därför parterna ges tillfälle att närvara vid besiktningen. En bestämmelse med denna innebörd har tagits upp i första stycket andra punkten av paragrafen.

Frågan om i vilka fall besiktning enligt förevarande paragraf bör göras och när i stället syn bör hållas enligt 39 kap. RB är närmast en praktisk fråga. Som ett allmänt riktmärke synes kunna uppställas att besiktning bör kunna ske, om parterna inte är oense om de faktiska förhållanden som kan iaktas på platsen och det för prövningen av saken inte kan anses påkallat att ledamöterna själva besett fastigheten och dess omgivningar. Vidare bör besiktning, som framgår av den föreslagna lydelsen, i vissa fall kunna göras som förberedande åtgärd för syn på stället. I vissa ärendekategorier, nämligen bruksvärde mål och tvångsförvaltningsmål, synes besiktning enligt förevarande lagrum i huvudsak böra reserveras för nämnda ändamål. Ett praktiskt fall då besiktning kan vara av värde är då parterna i ett bruksvärde mål åberopar ett omfattande jämförelsematerial. På grundval av de uppgifter av faktisk natur som redovisas i protokollet över besiktningen bör domstolen — under de förutsättningar som angetts nyss — kunna göra en sovring av materialet.

Av 30 § i förslaget framgår att protokoll alltid skall föras vid besiktning som avses i förevarande paragraf. Protokollet från besiktningen, som enligt vad nyss sagts utgör beslutsunderlag, skall självfallet alltid tillställas parterna för kännedom.

I första stycket sista punkten har föreskrivits att vid besiktning yrkeshemlighet får röjas bara om det finnes synnerlig anledning därtill. Härigenom uppnås överensstämmelse med 39 kap. 1 § andra stycket RB.

Om ledamot, som inte innehar tjänst vid domstolen, eller utomstående har utfört besiktningen, bör han ha rätt till ersättning. Förrätningskostnaden är en domstolskostnad som parterna inte gärna kan åläggas att bestrida. I paragrafens andra stycke har därför tagits upp en bestämmelse av innehåll att den som enligt första stycket har företagit besiktning utom tjänsten har rätt till skälig ersättning av allmänna medel. Motsvarande bestämmelser finns i 19 § första stycket nämndlagen.

23 §

I paragrafen, som inte har någon motsvarighet i kommitténs förslag, meddelas bestämmelser om upptagande av bevisning i bostadsdomstolen.

Som har framhållits förut är bestämmelserna avsedda att träda i stället för vissa av de allmänna bestämmelserna i RB om behörighet för allmän överrätt att ta upp bevisning. Sålunda äger bestämmelserna i 50 kap. 25 § tredje stycket RB om förbud för överrätt att i vissa fall ta upp ny bevisning inte tillämpning i bostadsdomstolen. Vid sidan av den föreslagna bestämmelsen bör gälla de allmänna bestämmelserna i 35 kap. 7 § i den mån de inte täcks av förevarande paragraf.

Vägledande för tillämpningen av bestämmelserna bör kunna vara de allmänna föreskrifterna i 35 kap. 13 § andra stycket RB om förnyad bevisupptagning i hovrätt. Som har framhållits i den allmänna motiveringen bör bestämmelserna i 50 kap. 23 § RB om skyldighet för allmän överrätt att på nytt höra vittne, sakkunnig eller part äga motsvarande tillämpning i bostadsdomstolen. Bestämmelse härom finns i andra stycket.

Äger bevisupptagning rum på nytt i bostadsdomstolen bör de särskilda bestämmelserna som har meddelats i 36—40 kap. RB gälla i tillämpliga delar. Hänvisningen i 17 § är avsedd att täcka också dem. Det sagda innebär bl. a. att bestämmelserna i 36 kap. 24 och 25 §§, 38 kap. 7 § resp. 40 kap. 17 och 18 §§ RB om ersättning och förskott på ersättning kommer att gälla också i bostadsdomstolen. Detta påkallar jämkning av kungörelsen (1973: 261) om utbetalningar av vissa ersättningar i mål eller ärende vid domstol m. m. så att de däri upptagna föreskrifterna blir tillämpliga också i bostadsdomstolen. Däremot synes någon ändring inte behöva vidtas i fråga om vittnesersättningskungörelsen (1973: 262).

F. n. saknas uttryckliga bestämmelser om skyldighet för hyresnämnd

att i protokoll över nämnds sammanträde anteckna utsaga av vittne, sakkunnig och part under sanningsförsäkran (jfr 29 § nämndlagen samt 13—14 a § instruktionen för arrendenämnderna och hyresnämnderna). En bestämmelse härom, liksom om möjlighet för nämnd att förordna att utsagan i stället skall upptas på fonetisk väg kan meddelas utan riksdagens medverkan.

24 §

Paragrafen motsvarar 19 § i kommitténs förslag.

I första stycket första punkten av paragrafen föreskrivs att upptagande av muntlig formell bevisning skall äga rum vid muntlig förhandling. Till sådan bevisupptagning skall part således kallas enligt 21 § i förslaget. Som har anförts i den allmänna motiveringen är det ingenting som hindrar att förhandlingen begränsas till att avse endast bevisupptagningen.

Enligt andra punkten får bostadsdomstolen förordna om bevisupptagning vid annan domstol. Vid sådan bevisupptagning gäller i stället för denna paragraf föreskrifterna i 35 kap. 9 § RB, som emellertid i sak överensstämmer med de föreslagna bestämmelserna om ordningen för upptagande av muntlig bevisning i bostadsdomstolen. Eftersom muntlig förhandling fyller en annan funktion i förfarandet vid bostadsdomstolen än huvudförhandling i tvistemål som handläggs av allmän domstol, blir däremot inte 35 kap. 13 § första stycket RB tillämpligt på det fortsatta förfarandet vid bostadsdomstolen i nu åsyftade fall. Domstolen kan dock själv ta upp beviset, om hinder däremot inte längre möter. Det kan i vissa fall vara att föredra i stället för att beviset förebringas genom protokoll.

Av andra stycket följer att 21 § äger motsvarande tillämpning vid syn på stället. Det innebär dels att part skall kallas till syn, dels att domstolen får förelägga part att inställa sig personligen vid vite eller vid påföljd att hans utevaro inte utgör hinder för handläggningen. Det torde dock höra till undantagen att parts personliga närvaro är påkallad vid syn, varför vitesföreläggande enligt förevarande lagrum torde komma att höra till ovanligheten.

Någon gång kan inträffa att part eller annan inte vill medverka till besiktning eller syn och därför vägrar den som skall utföra besiktningen eller domstolen tillträde till sin lägenhet. Även utan uttryckliga regler torde i nu åsyftade fall domstolen kunna utverka handräckning av utmätningsman för att genomföra besiktningen eller synen (jfr prop. 1971: 30 s. 566). Är det part som på angivet sätt försöker hindra att förretningen äger rum, blir 35 kap. 4 § RB tillämplig. Det betyder att domstolen får med hänsyn till allt som förekommit pröva vilken verkan som bevis som kan tillkomma partens förhållande. Oftast torde prövningen utmytna i att domstolen i den nyss angivna situationen får ta

motpartens uppgifter om lägenhetens skick och liknande för goda. På grund av vad som har anförts har jag inte funnit anledning föreslå bestämmelser av innehåll att domstolen får förelägga part att vid vite bereda domstolen eller annan tillträde till den lägenhet som målet rör för besiktning eller syn (jfr 18 § nämndlagen). På grund av att 35 kap. 4 § RB är tillämplig i bostadsdomstolen är det inte heller påkallat att i lagen om bostadsdomstol ta upp bestämmelser som, utöver de tvångsmedel RB anvisar, ger bostadsdomstolen möjlighet att förelägga part att tillhandahålla skriftlig handling eller föremål som kan flyttas till domstolen vid påföljd att målet ändå kan komma att avgöras (jfr 22 § förvaltningsprocesslagen).

Beslut m. m.

25 §

Paragrafen, som motsvarar 20 § i kommitténs förslag, upptar bestämmelser av innehåll att bostadsdomstolens avgörande sker genom beslut och att beslut skall grundas på vad handlingarna innehåller och vad i övrigt förekommit i målet. Bestämmelserna har behandlats i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen.

I fråga om det närmare innehållet i domstolens beslut gäller på grund av den allmänna hänvisningen till RB i tillämpliga delar 17 kap. 12 § RB. Slutligt beslut skall således, om frågans beskaffenhet fordrar det, innehålla uppgifter i de hänseenden som anges i 7 § första och andra styckena i samma kapitel. Under motsvarande förutsättning skall beslutet sättas upp särskilt och skrivas under av de lagfarna domare som har deltagit i avgörandet. Det synes mig lämpligt att alla beslut varigenom saken prövats motiveras och sätts upp särskilt. Domstolens slutliga beslut, som satts upp särskilt, bör ordnas i överensstämmelse med vad som anges i 17 kap. 10 § andra stycket RB i fråga om domstols domar.

26 §

Genom hänvisningen i 2 § i förslaget gäller som nämnts i tillämpliga delar 16 kap. RB om omröstning. Med avvikelse från vad som föreskrivs där gäller enligt förevarande paragraf att domstolen själv bestämmer i vilken ordning omröstningen skall äga rum. Motsvarande gäller i arbetsdomstolen (4 kap. 2 § lagen om rättegången i arbetstvister, se närmare prop. 1974: 77 s. 168). Bestämmelsen motsvarar i sak 21 § i kommitténs förslag men har getts en annan formell utformning.

27 §

I paragrafen ges bestämmelser om när och hur beslut meddelas. Medan första stycket, som föreskriver att beslut skall meddelas så snart det kan ske, är tillämpligt på alla slags beslut av bostadsdomstolen, gäller föreskrifterna i andra stycket bara slutliga beslut av domstolen.

Innebörden av paragrafens andra stycke är att domstolen kan välja mellan att avkunna slutligt beslut i samband med förhandling och att meddela det genom att hålla det tillgängligt på domstolens kansli. Beträffande innebörden av uttrycket "i samband med förhandling" hänvisas till prop. 1973: 23 s. 211. När det gäller andra beslut än slutliga, upptar förslaget inte särskilda bestämmelser om ordningen för beslutets offentliggörande. Det betyder att domstolen har att tillämpa vad som anses gälla därom enligt RB. Någon underrättelseskyldighet för domstolen i fråga om sådana beslut föreligger således inte i vidare mån än som följer av principen att part skall ha kännedom om vad som tillförs målet. Således får det anses åligga domstolen att utan uttrycklig föreskrift på ett eller annat sätt informera parterna om innehållet i vissa beslut, t. ex. beslut att kalla vittne till förhandling eller beslut att anlita sakkunnig. Vidare ligger det i sakens natur att domstolen skall underrätta part om beslut som berör hans rätt, t. ex. beslut om utdömmande av processuellt vite som förelagts parten.

Expeditionskungörelsen (1964: 618) blir delvis tillämplig i fråga om bostadsdomstolens expeditioner, t. ex. bestämmelserna om expeditioners form och tillhandahållande. Dock bör bestämmelserna om lösenskyldighet och avgifter vid domstol inte göras tillämpliga i fråga om bostadsdomstolens expeditioner (jfr 2 § kungörelsen). För detta talar enligt min mening arten av de tvister som domstolen har att pröva. I förevarande hänseende bör bostadsdomstolen således likställas med arbetsdomstolen.

Enligt 21 § fjärde stycket nämndlagen skall, med visst undantag, beslut tillställas part genom nämndens försorg. Om tillvägagångssättet finns bestämmelser i 30 § andra stycket nämndlagen. Enligt dem behöver beslutet inte delges medparten utan kan sändas med posten i vanligt brev. Jag föreslår att motsvarande ordning införs i fråga om bostadsdomstolen. Bestämmelserna om skyldighet för domstolen att översända vissa beslut till part har tagits upp i andra stycket av förevarande paragraf. Stycket kompletteras av föreskrifter om sättet för tillhandahållandet i 31 § andra stycket i förslaget. Bestämmelserna har uformats efter förebild av motsvarande bestämmelser i nämndlagen. Eftersom beslutet enligt stycket skall sändas till parterna samma dag som det meddelas, finns det inte något utrymme för reglerna i 17 kap. 9 § fjärde stycket RB om underrättelse till parterna beträffande tiden för beslutets meddelande.

Det har inte ansetts nödvändigt med särskilda regler om att slutligt beslut, som meddelats vid förhandling, skall expedieras inom viss tid.

28 §

I paragrafen, som motsvarar 23 § i kommitténs förslag, ges bestämmelser om verkan i rättskraftshänseende av vissa avgöranden av bostadsdomstolen. Paragrafen har utformats efter förebild av 22 § nämndlagen i lydelsen enligt prop. 1974: 150. De jämkningar i förhållande till sagda lagrum som har vidtagits hänger samman med att det nuvarande förbudet mot fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40 och 59 §§ hyreslagen och 30 § andra stycket bostadsrättslagen behålls enligt förevarande förslag. Beträffande den närmare inncbörden av lagrummet, sammanställt med bestämmelserna i 51 § andra stycket hyreslagen, kan följande anföras.

Bifalls hyresgästens talan i en förlängningstvist, anses domen eller beslutet enligt 51 § andra stycket första punkten hyreslagen som avtal om fortsatt förhyrning. Enligt andra punkten i samma stycke får därefter mot hyresförhållandet inte åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet. Bestämmelsen medför att såväl invändningar i preliminärfrågor som omständigheter som hänför sig till de besittnings-skyddsbrytande grunderna i 46 § hyreslagen prekluderas. Invändning från hyresvärdens sida att det inte föreligger giltigt hyresavtal får således inte åberopas i senare förlängningstvist, om invändningen kunnat göras i den tidigare tvisten. Ett lagakraftvunnet avgörande får alltså verkan utöver den tvist som har avgjorts genom beslutet eller domen. Som har anförts i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen bör preklusionsregeln i 51 § andra stycket hyreslagen äga tillämpning även i fråga om avgöranden som träffas av bostadsdomstolen.

Den rättskraftsregel som upptagits i förevarande lagrum blir, liksom motsvarigheten i nämndlagen, däremot tillämplig bl. a. när hyresgästens förlängningstalan har lämnats utan bifall. Genom beslutet blir således rättskraftigt avgjort att det hyresförhållande som tvisten avser skall upphöra vid hyrestidens utgång. En invändning från hyresgästens sida, t. ex. att uppsägningen inte är giltig, prekluderas genom avgörandet (jfr prop. 1973: 23 s. 206).

Nämndlagens rättskraftsregel i lydelsen enligt prop. 1974: 150 är vidare tillämplig bl. a. på beslut i villkorstvist enligt 54 § hyreslagen och i ärende enligt TvL eller BSL utom i fråga om vissa beslut enligt 2 a § sistnämnda lag. Regeln skiljer sig från 51 § andra stycket hyreslagen bl. a. därigenom att den verkan i rättskraftshänseende som följer av regeln inte sträcker sig utöver den tvist som har hänskjutits till nämnden. Motsvarande gäller i fråga om den här föreslagna rättskraftsregeln.

Som har anförts i den allmänna motiveringen kan det inte anses påkallat att införa några uttryckliga bestämmelser om verkan i rättskraftshänseende av hyresnämnds eller bostadsdomstolens avgörande i hyresregleringsärende eller ärende enligt bristortlagen. Även efter hy-

resprocessreformens genomförande bör i stället det i avsnittet 4.2 i den allmänna motiveringen omtalade cirkuläret 22/1944 av statens hyresråd kunna vara vägledande. Beslutet — överfört till nuvarande förhållanden — innebär såvitt gäller ärenden enligt hyresregleringslagen i stora drag följande.

Beslut av nämnd eller hyresrådet, varigenom ansökan om ändring av överenskommen eller fastställd bashyra ogillats eller bara delvis bifallits, äger inte rättskraft. Om ansökan däremot bifalls, är frågan rättskraftigt avgjord. Detsamma gäller beslut om fastställande av grundhyra eller bashyra, när sådan hyra inte tidigare har fastställts för lägenheten, oberoende av om beslutet innefattar helt eller endast delvis bifall till framställt yrkande. Beslut som enligt det anförda äger rättskraft kan emellertid angripas dels med stöd av bestämmelserna i 22 § hyresregleringslagen om rättelse av oriktigt beslut och om rätt för hyresnämnd att ta upp avgjort ärende till ny prövning, om väsentligt ändrade förhållanden har inträtt, dels, i viss utsträckning, genom extraordinära rättsmedel. De principer som sålunda gäller i fråga om hyresregleringsärenden torde i tillämpliga delar gälla beträffande ärenden enligt bristortlagen, dock att någon motsvarighet till 22 § inte finns i bristortlagen. Även den praxis som kan ha utbildat sig i fråga om rättskraftsverkan av allmän domstols beslut i ärenden som avses i lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden synes kunna vara till viss ledning. Vad som har anförts nu bör gälla även sedan bostadsdomstolen har inrättats.

Övriga bestämmelser

Enligt kommitténs förslag (25 §) kan bostadsdomstolen självmant ta upp fråga om ansvar för rättegångsförseelser och om utdömmande av processuellt vite. Jag har inte någon invändning i sak mot förslaget men anser att särskilda bestämmelser i ämnet inte behövs, eftersom RB gäller i tillämpliga delar beträffande förfarandet. Departementsförslaget uppstår därför inte någon motsvarighet till 25 § i kommitténs förslag.

29 §

Paragrafen överensstämmer med 24 § i kommitténs förslag.

62 § hyreslagen tillåter domstol att samtidigt pröva förlängningstvist och talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta trots att tiden för lägenhetens avträdande då ännu inte har inträtt. Bestämmelserna skall ses mot bakgrunden av att RB utgår från den allmänna principen att en fullgörelsetalan inte får tas upp till prövning med mindre fullgörelsetiden har inträtt när målet avgörs (jfr 13 kap. 1 § RB). Med stöd av 62 § hyreslagen kan hyresvärden således i en och samma dom dels få fastslaget att hyresgästen inte har rätt till fortsatt hyresförhållande, dels få ett åläggande för hyresgästen att vid äventyr av vräkning flytta, när tiden för lägenhetens avträdande är inne. I vad

domen avser prövning av hyresvärdens avflyttningstalan är den exigibel (SOU 1961: 47 s. 213).

Kommittén föreslår att motsvarande ordning får gälla även sedan förlängningstvisterna undandragits de allmänna domstolarna. Kommittén anför bl. a. att den verkan i rättskraftshänsende som enligt förslaget knyts till bostadsdomstolens avgöranden innebär att, om domstolen ogillar hyresgästens förlängningstalan, det därmed är rättskraftigt avgjort att det hyresförhållande som tvisten avser skall upphöra vid hyrestidens utgång. Mot bakgrunden härav har kommittén funnit det vara mest ändamålsenligt att bostadsdomstolen för dessa fall ges behörighet att efter yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då han på grund av domstolens beslut i förlängningsdelen är skyldig att avträda lägenheten, varvid domstolens beslut med anledning av hyresvärdens yrkande om avflyttning bör kunna verkställas som lagakraftvunnen dom (jfr 32 § nämndlagen). Kommittén framhåller att bostadsdomstolens beslut om avflyttning får betraktas endast som en logisk följd av utgången i förlängningsdelen.

Kommitténs förslag i denna del har allmänt godtagits under remissbehandlingen. Också jag biträder det.

I överensstämmelse härmed har i förevarande paragraf meddelats bestämmelser av innehåll att, om bostadsdomstolen lämnar hyresgästs förlängningstalan utan bifall, domstolen får efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta från lägenheten och att beslutet i så fall får verkställas som lagakraftgäande dom. I det följande föreslås att en motsvarande regel införs i nämndlagen.

Yrkande från hyresvärdens sida om skyldighet för hyresgästen att flytta skall kunna framställas helt formlöst: i besvärslaga eller förklaring, i särskild skrift till domstolen eller muntligen, om förhandling hålls. Yrkandet kan prövas även om det väcks först i bostadsdomstolen. Självfallet skall hyresgästen alltid beredas tillfälle yttra sig över yrkandet. Att märka är att domstolen inte får ålägga hyresgästen att flytta utan att hyresvärden har framställt yrkande om det.

Enligt den föreslagna ordalydelsen får domstolen ålägga hyresgästen att flytta "vid den tidpunkt då lägenheten skall avträdas". Skyldigheten att avträda lägenheten inträder vid olika tidpunkt i olika fall. Avgörs förlängningstvisten före hyrestidens utgång och medges inte anstånd med avflyttningen enligt 52 § hyreslagen, skall hyresgästen flytta när hyrestiden löper ut. Medges anstånd, inträder denna skyldighet vid anståndstidens utgång. Meddelar bostadsdomstolen sitt beslut efter hyrestidens utgång och medges inte anstånd, är hyresgästen i princip skyldig att flytta, när beslutet meddelas (jfr 50 § hyreslagen). För att verkställigheten av domstolens beslut skall underlättas bör domstolen i beslutet ange dagen för avflyttningen och således inte nöja sig med att formulera sitt beslut så att hyresgästen förpliktas att vid äventyr av vräkning

lämna lägenheten "vid den tidpunkt då den skall avträdas" eller liknande.

Enligt 1 § i förslaget till lag om bostadsdomstol skall domstolen ta upp besvär mot beslut som hyresnämnd har meddelat. Beslut om åläggande för hyresgäst att flytta är enligt förslaget sammankopplat med prövningen av förlängningstvist och frågan får, liksom en anståndsfråga, närmast ses som en del av förlängningstvisten. Någon uttrycklig föreskrift som komplement till 1 § lagen om bostadsdomstol att domstolen får ta upp och pröva också avflyttningstalan som sagts nu, kan därför inte anses påkallad.

30 §

På grund av hänvisning i tidigare paragrafer till RB gäller föreskrifterna i 6 kap. RB om protokoll i tillämpliga delar i bostadsdomstolen. Protokoll skall således föras vid förhandling och vid annat sammanträde som domstolen håller. Innebörden av förevarande paragraf, som motsvarar 26 § i kommitténs förslag, är att protokoll skall föras även vid sådan besiktning som avses i 22 §. I instruktionen för domstolen bör lagrummet kompletteras med föreskrifter av innehåll att protokoll över besiktning får föras och skrivas under av den som förordnats att verkställa besiktningen eller, om flera förordnats, någon av dem samt att RB:s bestämmelser om innehållet i protokoll vid syn på stället skall äga motsvarande tillämpning. Hänvisningarna i lagen om bostadsdomstol till RB och därmed till bestämmelserna om protokoll medför inte automatiskt att också protokollskungörelsen (1971: 1066) blir tillämplig i bostadsdomstolen. Motsvarande bestämmelser kan lämpligen, eventuellt i form av hänvisningar till protokollskungörelsen, meddelas i instruktionen för bostadsdomstolen.

31 §

I första stycket av paragrafen, som överensstämmer med 27 § i kommitténs förslag, ges en allmän föreskrift om att inlaga eller annan handling som skall tillställas part eller annan skall delges. I andra stycket har tagits upp bestämmelser som innefattar undantag från första stycket. Beträffande undantagsbestämmelsen hänvisas till specialmotiveringen vid 27 §.

Genom bestämmelsen i första stycket blir delgivningslagen (1970: 428) och den därtill anslutande delgivningskungörelsen (1970: 467) i princip tillämpliga i förfarandet vid domstolen. Det medför att förteckningen i bilaga 2 till delgivningskungörelsen över myndigheter som får anlita postverket för särskild delgivning bör kompletteras.

32 §

Paragrafen överensstämmer med 28 § i kommitténs förslag.

Efter förebild av 31 § nämndlagen har i förevarande paragraf tagits upp bestämmelser av innebörd av bostadsdomstolen har rätt att för sina sammanträden i princip förfoga över behövliga lokaler i allmän byggnad utan annan ersättning än för sådana särskilda kostnader som kan för-anledas av domstolens ianspråktagande av lokalerna.

Ikraftträdande m. m.

Beträffande ikraftträdandet hänvisas till vad som har anförts i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen.

Frågan om bostadsdomstolens behörighet att pröva tvist om första-gångshyra har berörts vid 1 §.

10.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Som har nämnts förut läggs även i prop. 1974: 150 fram förslag till ändring i hyreslagen. De paragrafer som föreslås ändrade såväl i nämnda prop. som enligt förevarande förslag är 62 och 70—73 §§. Föreliggande förslag utgår från paragrafernas lydelse enligt prop. 1974: 150.

12 KAP.

51—53 §§

De jämkningar som föreslås beträffande 51—53 §§ är formella och hänger samman med att bostadsdomstolens avgörande enligt förslaget till lag om bostadsdomstol (25 § första stycket) skall ske genom beslut.

62 §

Paragrafen upptar i lydelsen enligt prop. 1974: 150 dels bestämmelser om rätt för domstol att i samband med förlängningstvist pröva talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta (första stycket), dels föreskrifter om utdömmande av vite som hyresnämnd har förelagt hyresvärd med stöd av 16 § andra stycket i lydelsen enligt anförda prop. (andra och tredje styckena). Vid ett genomförande av hyresprocessreformen kan 62 § första stycket hyreslagen inte behållas oförändrat. Som har anförts i specialmotiveringen till 29 § i förslaget till lag om bostadsdomstol bör emellertid motsvarande bestämmelser meddelas i nämnda lag. 62 § första stycket hyreslagen föreslås därför upphävt. Ändringen i andra stycket enligt förslaget är redaktionell.

70 §

I paragrafen i lydelsen enligt prop. 1974: 150 meddelas bestämmelser om klander och besvär mot hyresnämnds beslut i fråga enligt hyreslagen. I första stycket anges i vilka fall part får klandra nämnds beslut

och hur klander skall anföras. I andra stycket har tagits upp bestämmelser om besvär mot hyresnämnds beslut i fråga om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket i lydelsen enligt anförda prop. och i fråga om utdömande av vite som förenats med sådant föreläggande. I tredje stycket, slutligen, har meddelats bestämmelser som begränsar klander- och besvärsmöjligheten.

I överensstämmelse med vad som har anförts i avsnittet 8.1 i den allmänna motiveringen har i förslaget de nuvarande bestämmelserna om klander till fastighetsdomstol utmönstrats. I de fall talan mot hyresnämnds beslut enligt förslaget i prop. 1974: 150 kan klandras till sådan domstol skall talan i stället kunna fullföljas genom besvär inom samma tid som gäller för väckande av klandertalan.

Förslaget enligt prop. 1974: 150 innebär bl. a. att talan mot hyresnämnds beslut om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket hyreslagen i lydelsen enligt samma prop. och om utdömande av vite som förenats med sådant föreläggande skall föras genom besvär hos Svea hovrätt (jfr 71 § i förslaget). I fråga om dessa ärendetyper innebär föreliggande förslag, såvitt gäller rättsmedlet, ingen ändring.

Sedan länge har gällt att klandertalan skall väckas hos arbetsdomstolen i stället för hos fastighetsdomstol, om hyrestvisten rör kollektivavtal (jfr prop. 1968: 91 Bih. A s. 94). Enligt förslaget i prop. 1974: 150 skall under motsvarande förutsättning hyresnämnds beslut om reparationsföreläggande och utdömande av därmed förenat vite överklagas hos arbetsdomstolen i stället för hos Svea hovrätt. Kommitténs förslag innebär såvitt nu är i fråga, dels att överprövningen också i fortsättningen skall ankomma på arbetsdomstolen, när tvisten rör kollektivavtal, dels att klandermöjligheten överges också i dessa fall. Förslaget har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Också jag biträder det. Sålunda föreslås att hyresnämnds beslut får angripas genom besvär, också när klandertalan enligt nuvarande bestämmelser skall prövas av arbetsdomstolen.

I överensstämmelse med vad som har anförts har i första stycket av paragrafen tagits upp en bestämmelse av innehåll att talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55 eller 62 § förs genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Som ett andra stycke har med endast en formell jämkning tagits upp i tredje stycket av paragrafen i lydelsen enligt prop. 1974: 150.

Bestämmelserna om var besvär skall anföras har tagits upp i närmast följande paragraf.

71 §

I paragrafen i lydelsen enligt prop. 1974: 150 meddelas i första stycket forumregler. Den föreslagna ändringen gäller andra och tredje punkterna och är föranledd av ändringarna i 70 §. Enligt förslaget skall

besvärstalan som avses i 70 § tas upp av arbetsdomstolen, om den rör kollektivavtal, och i annat fall av bostadsdomstolen. Som en ny tredje punkt i första stycket har i förslaget tagits upp bestämmelser om var besvärshandlingen skall ges in. I överensstämmelse med vad som har anförts i specialmotiveringen till förslaget till lag om bostadsdomstol föreskrivs sålunda att besvärshandlingen skall ges in till domstol som har att ta upp besvären, dvs. bostadsdomstolen resp. arbetsdomstolen.

Bestämmelserna i andra stycket av paragrafen i lydelsen enligt prop. 1974: 150 motsvaras av första stycket sista punkten av förevarande paragraf och 18 § första och andra styckena i förslaget till lag om bostadsdomstol. Stycket kan därför utgå.

Föreskriften i paragrafens tredje stycke i lydelsen enligt prop. 1974: 150 om återförvisning av tvist till hyresnämnd synes kunna utgå som obehövlig såvitt gäller mål i bostadsdomstolen. Det får anses följa av allmänna rättsgrundsatser att bostadsdomstolen i egenskap av överinstans till hyresnämnderna kan återförvisa tvist till nämnd utan att uttryckliga bestämmelser finns om det. Eftersom också arbetsdomstolen enligt förslaget kommer att inta ställning som överinstans till hyresnämnd, gäller vad som sagts nu också i fråga om nämnda domstol.

72 §

I paragrafen i dess lydelse enligt prop. 1974: 150 meddelas bestämmelser om begränsning i rätten att fullfölja talan mot fastighetsdomstols och hovrätts avgöranden. Dessa bestämmelser bör upphävas.

Enligt kommitténs förslag bör paragrafen i stället få innehålla en allmän hänvisning till vissa förfaranderegler i lagen om bostadsdomstol för det fall hyrestvist efter besvär prövas av arbetsdomstolen.

I sitt yttrande över kommitténs betänkande framhåller arbetsdomstolens ordförande att med den av kommittén föreslagna hänvisningen till lagen om bostadsdomstol det kan uppkomma tveksamhet om vilka delar av lagen om bostadsdomstol som är tillämpliga och vilka regler som skall gälla i den mån lagen inte befinnes tillämplig (jfr 1 kap. 2 § lagen om rättegången i arbetstvister). Enligt arbetsdomstolens ordförande får det anses opåkallat att arbetsdomstolen, för de sannolikt mycket fåtaliga besvärsmålen i hyrestvister, skall ha särskild processordning med regler som utan sakligt betingande skäl avviker från den normala ordningen vid arbetsdomstolen. Vissa regler i förslaget till lag om bostadsdomstol är dock sådana att de genom särskild föreskrift bör få motsvarande tillämplighet på handläggningen av besvärsmål i hyrestvister vid arbetsdomstolen. Arbetsdomstolens ordförande framhåller vidare att en samordning bör ske med lagen om rättegång i arbetstvister. Det bör enligt domstolens ordförande kunna ske enligt de riktlinjer som angetts i fråga om talan mot central förvaltningsmyndighets beslut rörande tillämpningen av lagen (1969: 93) om begränsning av samhällsstöd vid arbetskonflikt.

De synpunkter som framförts av arbetsdomstolens ordförande ansluter jag mig helt till. De bestämmelser i lagen om bostadsdomstol som bör ges motvarande tillämplighet på handläggningen av hyresmål i arbetsdomstolen är 18 (jfr 71 § sista punkten hyreslagen i den föreslagna lydelsen) 22, 28 och 30 §§. Den önskvärda samordningen med lagen om rättegången i arbetstvister bör lagtekniskt kunna genomföras så att det i 72 § anges att i övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen om rättegången i arbetstvister föreskrivs om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål bör dock även kunna avgöras efter huvudförhandling. 72 § hyreslagen har i departementsförslaget utformats i enlighet med vad som har anförts.

I 2 kap. 3 § lagen om rättegången i arbetstvister bör lämpligen införas en erinran om de särskilda förfarandebestämmelserna vid handläggning av hyrestvister i arbetsdomstolen.

73 §

I paragrafen i dess lydelse enligt prop. 1974: 150 meddelas bestämmelser om ansvaret för rättegångskostnad i fastighetsdomstolen i vissa hyrestvister och i besvärsmål som tas upp direkt av Svea hovrätt. Som har anförts i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen bör bestämmelserna behållas oförändrade i sak. Den särskilda kostnadsregeln bör gälla också i besvärsmål som prövas av arbetsdomstolen. De ändringar som föreslås är närmast formella.

Övergångsbestämmelser

Beträffande tidpunkten för ikraftträdandet och principerna för övergångsregleringen hänvisas i första hand till avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen.

Punkterna 2 och 3 innehåller de grundläggande bestämmelserna om hur de mål och ärenden som är anhängiga vid ikraftträdandet skall behandlas. Övergångsbestämmelserna har utformats med utgångspunkt bl. a. i att hyresnämnds beslut om reparationsföreläggande och om utdömande av vite enligt prop. 1974: 150 överprövas av Svea hovrätt till dess att bostadsdomstolen har trätt i verksamhet. Sålunda föreskrivs i punkten 2 att äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet i fråga om klander eller besvär mot hyresnämnds beslut samt i fråga om fullföljd av talan mot domstols dom eller beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet. Av punkten 3 framgår, att mål som antingen efter klander eller, när fråga är om reparationsföreläggande eller utdömande av därmed förenat vite, efter besvär mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol resp. Svea hovrätt vid ikraftträdandet eller som därefter anhängiggörs hos domstol som nyss nämnts skall prövas av bostadsdomstolen om huvudförhandling eller — i besvärsmål i hovrätten — därmed jämförlig förhandling inte har påbör-

jats dessförinnan. Med därmed jämförlig förhandling menas förhandling vid vilken besvärsmålet i sin helhet eller i vart fall i huvudsakliga delar avhandlats och som siktar till att besvärsmålet skall kunna avgöras av hovrätten utan ytterligare förhandling eller skriftväxling.

Till punkten 3 har fogats en övergångsbestämmelse enligt vilken fastighetsdomstol som med stöd av 62 § hyreslagen första stycket i lydelsen enligt prop. 1974: 150 har tagit upp yrkande av hyresvärden om förpliktande för hyresgästen att flytta skall, under de förutsättningar som angetts i det föregående, överlämna även denna del av målet till bostadsdomstolens prövning.

Enligt punkt 7 av övergångsbestämmelserna till 1973 års ändring i JB äger bestämmelserna om prövning av förstagångshyra i 55 § hyreslagen i lydelsen före utgången av maj 1973 fortfarande tillämpning i fråga om avtal som har träffats dessförinnan (jfr kungörelsen, 1973: 196, om prövning av förstagångshyra i vissa orter). Även om det ter sig mindre sannolikt att det kommer att finnas tvister av angivet slag som inte har prövats slutligt, när hyresprocessreformen genomförs, kan övergångsfrågorna för denna målkategori enligt min mening inte lämnas obeaktade. Det är till en början klart, att överprövningen av hyresnämnds avgöranden i fråga om förstagångshyra bör ankomma på bostadsdomstolen, som enligt förslaget har att som sista instans pröva övriga tvister om hyressättning. Det är då naturligt att kvarvarande mål om prövning av förstagångshyra i övergångshänseende behandlas på samma sätt som andra mål som först prövas av hyresnämnd. Avgörs målet av hyresnämnden efter ikraftträdandet, bör talan således fullföljas enligt de föreslagna nya bestämmelserna hos bostadsdomstolen och vidare bör mål som är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet i princip lämnas över till bostadsdomstolen för att avgöras av denna. Regler av denna innebörd har intagits i punkterna 2 och 3 i övergångsbestämmelserna.

Jag vill nu behandla ett par tillämpningsfrågor i anslutning till dessa övergångsbestämmelser.

Meddelar hyresnämnd sitt beslut först efter det att de nya bestämmelserna har trätt i kraft, behöver några problem inte uppkomma ifråga om fullföljden. I den fullföljdshänvisning som i förekommande fall skall tas in i beslut enligt 21 § andra stycket nämndlagen skall nämnden ange vad part som vill föra talan mot beslutet har att iaktta enligt de nya bestämmelserna. Meddelas däremot beslutet före ikraftträdandet, skall fullföljdshänvisningen utformas i överensstämmelse med nuvarande klander- eller besvärregler. Fullföljs i senast angivna fall inte talan mot nämndens beslut, uppstår självfallet inga problem. Fullföljer part talan till fastighetsdomstolen eller, i förekommande fall till Svea hovrätt, blir genom de föreslagna bestämmelserna domstolen skyldig att lämna över målet till bostadsdomstolen. Det bör därvid ankomma på fastighetsdomstolen resp. hovrätten att pröva om talan har fullföljts på föreskrivet sätt

och inom rätt tid liksom andra frågor som är av betydelse för om klander- eller besvärstalan över huvud kan tas upp till prövning, t. ex. att ombud som har undertecknat stämningsansökan eller besvärslagan har fullmakt, att inlagen är tjänlig som grund för det fortsatta förfarandet osv. Att denna prövning inte bör flyttas över på bostadsdomstolen får anses ligga i sakens natur och några uttryckliga bestämmelser om det anser jag inte behövliga. I administrativ ordning får meddelas föreskrifter om skyldighet för domstolen att underrätta parterna om överlämnandet. I de fall åter då tvist är anhängig vid domstol redan när de nya bestämmelserna träder i kraft och målet inte skall lämnas över till bostadsdomstolen blir de nuvarande fullföljdsbestämmelserna tillämpliga fullt ut. Det innebär bl. a. att, om talan enligt nuvarande regler inte får fullföljas, fullföljdsbegränsningen kommer att gälla också efter ikraftträdandet. Kan däremot talan fullföljas mot domen eller beslutet, skall domstolens fullföljdshänvisning ange vad part enligt nuvarande regler har att iaktta vid fullföljd av talan.

Bestämmelserna i 51—53 §§ hyreslagen i den nuvarande lydelsen utgår från att allmän domstol genom dom kan pröva och avgöra förlängnings- och hyressättningsfrågor. På grund av punkterna 3 och 4 av övergångsbestämmelserna kan det ske även efter det att de nya bestämmelserna har trätt i kraft. Bestämmelserna om fortsatt tillämpning av 51—53 §§ hyreslagen i deras äldre lydelse synes därför inte kunna undvaras och har tagits upp i punkt 5 av övergångsbestämmelserna.

Även kostnadsregeln i 73 § hyreslagen i lydelsen enligt prop. 1974: 150 bör äga tillämpning, om allmän domstol efter ikraftträdandet avgör tvist eller Svea hovrätt besvärsmål som hovrätten tagit upp direkt efter besvär mot hyresnämnds beslut i fråga om reparationsföreläggande eller utdömande av därmed förenat med vite. Bestämmelser härom föreslås i punkten 6 av övergångsbestämmelserna.

Har med stöd av 62 § hyreslagen hyresvärd väckt talan om skyldighet för hyresgästen att flytta och är förlängnings- och avflyttningstalan anhängig vid fastighetsdomstolen, när de nya bestämmelserna träder i kraft, bör också avflyttningstalan lämnas över till bostadsdomstolen, om denna skall pröva förlängningstvisten. Till punkt 4 av övergångsbestämmelserna har fogats en föreskrift med denna innebörd. Skall däremot målet om avflyttning inte enligt vad nu sagts lämnas över, bör domstolen även efter ikraftträdandet pröva avflyttningstalan i samband med prövning av förlängningstvisten trots att tiden för avträdandet av lägenheten inte är inne. Punkten 6 av övergångsbestämmelserna bör därför avse också 62 § hyreslagen.

Enligt förslaget skall bestämmelserna i 71 § andra stycket hyreslagen om återförvisning upphöra att gälla. Eftersom på grund av punkten 4 av övergångsbestämmelserna fråga om återförvisning av mål från allmän

domstol till hyresnämnd i praktiken inte torde uppkomma efter ikraftträdandet, behöver 71 § andra stycket hyreslagen inte ges fortsatt tillämpning.

10.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken

I punkten 9 av övergångsbestämmelserna till 1973 års ändringar i hyreslagen har tagits upp bestämmelser som ger vissa föreningar och aktiebolag rätt att åberopa avtalsklausul som strider mot 19 a § hyreslagen. En förutsättning härför är att statens hyresråd medger det. Såsom kommittén föreslagit bör prövningen läggas på bostadsdomstolen. Övergångsbestämmelsen har jämkats i enlighet härmed.

Till punkten 9 av övergångsbestämmelserna har i förslaget fogats en bestämmelse av innehåll att lagen om bostadsdomstol gäller i tillämpliga delar i fråga om förfarandet vid domstolen i ärende om medgivande som avses i övergångsbestämmelsen.

I överensstämmelse med de principer för övergången från den nuvarande till den nya ordningen som förordats i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen har föreskrivits att ansökan om medgivande som avses i förevarande lagrum och som har getts in till hyresrådet före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna skall prövas av bostadsdomstolen.

10.4 Förslaget till lag om ändring i tvångsförvaltningslagen

Kommittén föreslår, att talan, varigenom fastighetsägaren klandrar redovisad förvaltning, även framdeles skall instämmas till fastighetsdomstol. I likhet med remissinstanserna biträder jag förslaget. Någon ändring i 11 § tredje stycket TvL föreslås därför inte.

I 14 § första stycket sista punkten TvL meddelas bestämmelser av innehåll att domstol, som har att pröva besvärsmål, kan förordna att beslut som skall lända till efterrättelse genast inte vidare skall verkställas. Enligt kommitténs mening bör bostadsdomstolen ges samma möjlighet som allmän domstol har nu i mål enligt TvL att förordna om inhibition. Jag delar kommitténs uppfattning. I överensstämmelse med vad kommittén föreslår bör bestämmelserna därom tas upp i TvL i stället för i lagen om bostadsdomstol. Till följd av den ändring som föreslås i fråga om 17 § TvL kommer emellertid bestämmelserna i 14 § om inhibition att i sin nuvarande lydelse avse bostadsdomstolen. På grund härav behöver inte 14 § TvL ändras.

De nuvarande bestämmelserna i 18 § TvL om förfarandet i besvärsmål ersätts i departementsförslaget av föreskrifter i lagen om bostadsdomstol och bör därför upphävas.

17 §

Paragrafen upptar bestämmelser om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i frågor som enligt TvL skall prövas av hyresnämnd. Bestämmelserna är tillämpliga endast på avgöranden som innefattar prövning i sak. I fråga om processuella beslut gäller i stället besvärreglerna i 23 § nämndlagen.

I överensstämmelse med vad som har anförts i avsnittet 8.1 i den allmänna motiveringen har i paragrafen föreskrivits att talan mot beslut i fråga enligt lagen skall föras hos bostadsdomstolen genom besvär. I likhet med vad som gäller f. n. föreskrivs vidare att besvärstiden skall vara tre veckor från den dag nämnden meddelade sitt beslut. Till första stycket har fogats en ny punkt av innehåll att besvärshandlingen skall ges in till bostadsdomstolen. Paragrafens nuvarande andra stycke motsvaras av dels den tillagda nya punkten, dels 18 § i förslaget till lag om bostadsdomstol.

19 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättegångskostnad i besvärsmål enligt TvL.

Kommitténs förslag i denna del innebär att fastighetsägaren skall kunna få ersättning för rättegångskostnad av statsverket i besvärsmål som han vinner och i vilket hyresgästorganisation är motpart. Någon erinran mot den lösning i sak som kommittén föreslår har inte framförts under remissbehandlingen. Däremot har en av remissinstanserna, hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län, rest vissa invändningar mot den föreslagna lagtekniska utformningen av kostnadsbestämmelsen. Hyresnämnden påpekar bl. a. att nuvarande undantag från de allmänna kostnadsreglerna syftar till att i vissa fall ge fastighetsägaren ersättning för sina kostnader (jfr prop. 1970: 133 s. 115 och 122), medan syftet med den föreslagna ändringen är — primärt — att befria hyresgästorganisation från kostnadsansvaret. För att de olika syften som föranleder att de allmänna kostnadsreglerna kan åsidosättas skall kunna hållas i sär bör den av kommittén föreslagna lydelsen jämkas.

Som hyresnämnden påpekar fyller de ifrågakomna undantagen från RB:s kostnadsbestämmelser olika funktion. Jag anser emellertid att den av kommittén förordade lagtekniska lösningen trots detta är godtagbar.

Innebörden av kostnadsbestämmelserna för det fall, att hyresgästorganisation för talan om tvångsförvaltning är bl. a. att, om föreningen av en eller annan anledning återkallar sin talan medan den är under bostadsdomstolens prövning, fastighetsägaren kan få ersättning av statsverket för sin rättegångskostnad. Av bestämmelserna följer också att fastighetsägaren kan åläggas att betala hyresgästorganisationens kostnader, om organisationen vinner besvärsmålet.

Övergångsbestämmelser

Beträffande ikraftträdandet och principerna för den förordade övergångsregleringen hänvisas till vad som har anförts i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen. Vad som har anförts i specialmotiveringen vid punkterna 2 och 3 av de föreslagna övergångsbestämmelserna till ändringarna i hyreslagen gäller i tillämpliga delar i fråga om punkterna 2 och 3 av förevarande övergångsbestämmelser.

Bestämmelserna i 18 § i nuvarande lydelse om förfarandet i besvärsmål som handläggs av fastighetsdomstol bör vara tillämpliga även i sådana fall då fastighetsdomstol prövar och avgör tvångsförvaltningsmål efter ikraftträdandet. En föreskrift härom har tagits upp i punkten 4 av övergångsbestämmelserna. Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län har i sitt remissyttrande förordat att de nya kostnadsbestämmelserna görs tillämpliga omedelbart, oavsett om prövningen av besvärsmålet efter ikraftträdandet sker vid allmän domstol eller vid bostadsdomstolen. Jag biträder förslaget. Med hänsyn till att det i 19 § i dess nya lydelse talas om bostadsdomstolen har en särskild regel härom intagits i punkten 4.

10.5 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen

I 22 och 24 §§ BSL meddelas bestämmelser om förfarandet i besvärsmål som handläggs av fastighetsdomstol eller Svea hovrätt. I departementsförslaget ersätts bestämmelserna av de förfaranderegler som föreslås i lagen om bostadsdomstol. 22 och 24 §§ BSL kan därför upphävas. Vid sådant förhållande är det lämpligt att 23 §, som upptar bestämmelser om rättegångskostnad i besvärsmål och som föreslås ändrad i prop. 1974: 150, får betecknas 22 §. Frågan om rättegångskostnad i besvärsmål har behandlats i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen.

21 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga som enligt lagen skall prövas av hyresnämnd, dvs. avgöranden i sak. I prop. 1974: 150 föreslås paragrafen jämkad så att även hyresnämnds beslut enligt 2 a § BSL i lydelsen enligt nämnda prop. skall överklagas genom besvär hos Svea hovrätt. I fråga om processuella beslut av hyresnämnd i ärenden enligt BSL gäller 23 § nämndlagen. I överensstämmelse med vad som har föreslagits i avsnittet 8.1 i den allmänna motiveringen har i förevarande paragraf föreskrivits att talan mot beslut i fråga enligt BSL — varmed avses också fråga enligt 2 a § i dess lydelse enligt prop. 1974: 150 — skall föras hos bostadsdomstolen genom besvär. Besvärstiden är enligt förslaget densamma som nu, dvs. tre veckor från den dag beslutet meddelades. I anslutning till full-

följdsbestämmelserna har getts en föreskrift av innehåll att besvärshandlingen skall ges in till bostadsdomstolen. Andra stycket kan upphävas (jfr vad som anförts vid 17 § andra stycket TvL).

Övergångsbestämmelser

I fråga om ikraftträdandet och principerna för övergångsregleringen hänvisas i första hand till vad som har anförts i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen. De föreslagna övergångsbestämmelserna har utformats i överensstämmelse med den som föreslagits i anslutning till ändringarna i hyreslagen och i TvL. Som har anförts förut innebär förslaget enligt prop. 1974: 150 att hyresnämnd får att pröva nya ärendetyper, nämligen fråga om förbud eller medgivande som avses i 2 a § BSL i lydelsen enligt nämnda prop. Enligt det förslaget skall talan mot nämndens beslut i sådan fråga föras genom besvär hos Svea hovrätt. Samma övergångsreglering bör gälla för fullföljda mål om förbud eller medgivande enligt den nya 2 a § som för mål om exempelvis upprustnings-
äläggande.

10.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

I 75 § bostadsrättslagen finns bestämmelser om rätt för regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer att meddela vissa tillämpningsföreskrifter. Med hänsyn till innehållet i nya regeringsformen kan paragrafen utgå som obehövlig.

76 §

I första stycket av paragrafen i dess nuvarande lydelse meddelas bestämmelser om klander mot hyresnämnds beslut i bostadsrättstvist. Andra stycket upptar bestämmelser om besvär mot hyresnämnds beslut i visst fall. I tredje stycket, som inte föreslås ändrat, finns bestämmelser om begränsning av fullföljdrätten.

Departementsförslaget innebär, såvitt gäller bostadsrättsmålen, att talan mot hyresnämnds avgörande i sak alltid skall föras hos bostadsdomstolen genom besvär. Förslaget har motiverats närmare i avsnittet 8.1 i den allmänna motiveringen. I överensstämmelse härmed föreslås att bestämmelserna om klander i första stycket får utgå och att det nuvarande andra stycket, som i departementsförslaget bildar paragrafens första stycke, får avse även frågor enligt 7 § sista stycket och 52 § bostadsrättslagen och att som besvärsinstans anges bostadsdomstolen. Till fullföljdsbestämmelserna har fogats en ny bestämmelse av innehåll att besvärshandlingen skall ges in till domstolen. Bestämmelsen har motsvarighet i 77 § andra stycket i nuvarande lydelse.

77 §

I paragrafens första stycke ges forumbestämmelser. Enligt andra stycket skall besvär som avses i 76 § andra stycket i den nuvarande lydelsen ges in till besvärsinstansen, dvs. fastighetsdomstolen. I tredje stycket upptas bestämmelser om återförvisning av tvist.

Den ändring som föreslås beträffande paragrafens första stycke innebär att sista punkten upphävs. Ändringen är föranledd av den föreslagna nya instansordningen. Det nuvarande andra stycket ersätts i förslaget av föreskriften i 76 § första stycket sista punkten. Beträffande tredje stycket av paragrafen i den nuvarande lydelsen hänvisas till vad som har anförts i specialmotiveringen vid 71 § hyreslagen. Av vad som har anförts där framgår att också tredje stycket av paragrafen kan utgå.

78 §

Första stycket av paragrafen upptar bestämmelser om begränsning i parts möjlighet att föra talan mot fastighetsdomstols och hovrätts dom i bostadsrättsmål. Andra stycket innehåller bestämmelser om ansvaret för rättegångskostnad i fastighetsdomstolen.

Genomförs förslaget till ny instansordning i bostadsrättsmål, som handläggs av hyresnämnd i första instans, skall 78 § första stycket utgå. Den nuvarande kostnadsregeln i andra stycket bör, som har anförts i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen, gälla i sak oförändrad i bostadsdomstolen. Det nuvarande andra stycket har i förslaget jämkats i enlighet härmed.

Övergångsbestämmelser

Beträffande ikraftträdandet och principerna för övergångsregleringen hänvisas till vad som har anförts i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen.

Övergångsbestämmelserna har getts motsvarande innehåll som har föreslagits i fråga om övergångsbestämmelserna till ändringarna i hyreslagen.

10.7 Förslaget till lag om ändring i hyresregleringslagen

Hyresregleringslagens giltighetstid har senast förlängts till utgången av september 1975. I prop. 1974: 150 föreslås att lagen inte skall förlängas ytterligare. De ändringar som föreslås nu får därför betydelse bara under en kortare tid.

Enligt 21 § hyresregleringslagen får talan mot hyresrådets beslut med anledning av anförda besvär inte föras. I förslaget till lagen om bostadsdomstol har bestämmelse med motsvarande innehåll tagits upp i 3 §. Därför kan 21 § hyresregleringslagen upphävas.

I 17 § föreskrivs att hyrenämnderna skall stå under tillsyn av statens hyresråd, såvitt gäller ärenden enligt hyresregleringslagen. Ett genomförande av hyresprocessreformen innebär bl. a. att hyresrådet skall upphöra. Föreskriften kan därför utgå. I mån av behov får frågor som avses i lagrummet regleras i annan ordning.

I 18 § hyresregleringslagen meddelas bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnd i hyresregleringsärende. I första stycket av paragrafen hänvisas till vissa bestämmelser i nämndlagen. I denna införes enligt departementsförslaget en ny paragraf, 19 a §, med bestämmelser om upptagande av bevisning vid hyresnämnd. Den nuvarande hänvisningen i 18 § hyresregleringslagen kommer att avse också den nya paragrafen. Som har förordats i avsnittet 8.3 i den allmänna motiveringen kan således enligt förslaget muntlig bevisning tas upp även i hyresregleringsärende.

Enligt 31 § hyresregleringslagen kan regeringen eller efter dess bemyndigande hyresrådet meddela närmare föreskrifter om tillämpningen av hyresregleringslagen. Paragrafen kan utgå som obehövlig med hänsyn till innehållet i nya regeringsformen.

20 §

I första stycket av paragrafen ges bestämmelser om från vilken tidpunkt beslut av hyresnämnd skall gälla och om anstånd med betalning av hyra. Någon ändring föreslås inte i fråga om första stycket.

Andra och fjärde styckena upptar bestämmelser om fullföljd mot hyresnämnds beslut i ärenden enligt hyresregleringslagen. Bestämmelserna i andra stycket, enligt vilken talan mot nämnds beslut skall föras genom besvär hos hyresrådet, är tillämpliga i fråga om såväl beslut som innefattar prövning i sak som andra beslut, t. ex, avvisningsbeslut. Fjärde stycket, av vilket följer att talan mot beslut om utdömande av vite skall föras särskilt genom besvär hos fastighetsdomstol, innefattar undantag från fullföljdsreglerna i andra stycket. Tredje stycket upptar bestämmelser av innehåll att nämndens beslut i princip länder till efterrättelse utan hinder av anförda besvär.

Bestämmelserna i andra stycket om instansordningen har jämkats. Enligt förslaget skall besvärstalan föras hos bostadsdomstolen. Till fullföljdsbestämmelserna har fogats en föreskrift av innehåll att besvärshandlingen skall ges in till domstolen. Det överensstämmer med vad som har föreslagits beträffande andra, här aktuella författningar.

I fråga om vissa beslut av processuell natur i ärenden enligt hyreslagen, TvL, BSL och bostadsrättslagen föreskrivs i 23 § nämndlagen att talan mot beslutet skall föras särskilt genom besvär. Enligt samma lagrum får talan mot övriga processuella beslut föras bara i samband med att talan förs mot avgörandet i sak. Motsvarande bör gälla också i fråga om processuella beslut i hyresregleringsärenden. På grund härav har i andra stycket tagits upp en hänvisning till de åsyftade bestämmelserna i nämndlagen.

Som anförts i avsnittet 8.1 i den allmänna motiveringen bör talan mot hyresnämnds beslut om utdömmande av processuellt vite och andra beslut som avses i 23 § andra stycket 4 nämndlagen föras hos bostadsdomstolen. I överensstämmelse härmed föreslås att bestämmelserna i fjärde stycket i paragrafen i dess nuvarande lydelse får utgå.

I hyresregleringslagen finns f. n. inte några bestämmelser om ansvaret för kostnader i förfarandet. 18 kap. RB gäller inte i hyresrådet. Det innebär att parterna också i hyresrådet får var och en bära sina kostnader i ärendet. Detsamma bör gälla även i bostadsdomstolen. Bestämmelser härom har intagits i fjärde stycket. I överensstämmelse med kommitténs förslag har möjlighet öppnats för bostadsdomstolen att ålägga part som gjort sig skyldig till försumlig processföring att betala motpartens rättegångskostnad.

Övergångsbestämmelser

Beträffande ikraftträdandet och principerna för övergångsregleringen hänvisas till vad som har anförts i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen. Som har anförts där bör de nuvarande fullföljdsbestämmelserna gälla, om hyresnämnden har meddelat sitt beslut före ikraftträdandet. En föreskrift härom har meddelats i punkten 2 av övergångsbestämmelserna. Av punkten 3 framgår att prövningen av hyresregleringsärende som är anhängigt vid hyresrådet vid ikraftträdandet skall ankomma på bostadsdomstolen. Det kan förekomma att besvär mot hyresnämnds beslut i hyresregleringsärende enligt lag (jfr punkten 2) och meddelad fullföljdshänvisning anföras hos hyresrådet efter ikraftträdandet. Punkten 3 har utformats så att besvären också i denna situation skall prövas av bostadsdomstolen.

Bestämmelserna i 22 § hyresregleringslagen om rättelse av beslut och återupptagande av ärende vid väsentligt ändrade förhållanden har ansetts äga tillämpning också i hyresrådet trots att bestämmelserna omedelbart gäller hyresnämnd. Fråga om rättelse av hyresrådets beslut eller återupptagande av ärende som hyresrådet har avgjort kan givetvis uppkomma även efter ikraftträdandet. Frågan bör i så fall prövas av bostadsdomstolen, som därvid bör tillämpa i stort sett samma förfarande som vid handläggning av vanligt besvärsmål. En bestämmelse med angivna innebörd har tagits upp i punkten 4 av övergångsbestämmelserna.

Upphävet av 17 och 31 §§ hyresregleringslagen påkallar inte särskilda övergångsbestämmelser. Föreskrifter av olika slag som hyresrådet har meddelat före ikraftträdandet gäller självfallet tills annat föreskrivs.

10.8 Förslaget till lag om ändring i bristortlagen

I 5 § bristortlagen meddelas bestämmelser om fullföljd mot hyresnämnds beslut i ärenden enligt lagen. Enligt lagrummet förs talan mot nämnds beslut genom besvär hos statens hyresråd. Bestämmelserna är

tillämpliga på alla slags beslut som meddelas av nämnd i sådana ärenden det här gäller. I överensstämmelse med vad som har anförts i avsnittet 8.1 i den allmänna motiveringen har i 5 § i stället föreskrivits att besvär skall anföras hos bostadsdomstolen. Till bestämmelsen har i förslaget fogats föreskrifter om var besvärshandlingen skall ges in och om talan mot processuella beslut i ärenden enligt lagen. Motsvarande bestämmelser har meddelats i 20 § hyresregleringslagen. Vad som har anförts vid nämnda paragraf äger motsvarande tillämpning här.

I departementsförslaget har till 5 § fogats ett nytt andra stycke som upptar bestämmelser om ansvaret för rättegångskostnad i besvärsmål. De har utformats på samma sätt som motsvarande bestämmelser i hyresregleringslagen.

De hänvisningar beträffande förfarandet till vissa bestämmelser i nämndlagen som 4 § andra stycket bristortlagen innehåller kommer att avse också den föreslagna nya paragrafen, 19 a §, i nämndlagen. Det betyder att nämnd kan ta upp muntlig bevisning också i ärende enligt bristortlagen. Det bör anmärkas, att hänvisningen i 4 § andra stycket föreslås jämkad i prop. 1974: 150.

Beträffande ikraftträdandet och principerna för övergångsregleringen hänvisas i första hand till vad som har anförts i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen. Övergångsbestämmelserna till ändringarna är likalydande med de föreslagna övergångsbestämmelserna (punkterna 2—3) till ändringarna i hyresregleringslagen. Vad som har anförts i anslutning till dem gäller således i tillämpliga delar också här.

10.9 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

I prop. 1974: 150 läggs förslag fram till ändring i 4, 17, 22, 23 och 32 §§ nämndlagen. Härvid bortses från de formella ändringar som samtidigt föreslås i fråga om 3, 5, 6 och 19 §§. I förevarande förslag utgår jag från den lydelse som respektive lagrum föreslås få enligt nämnda prop.

Som har anförts i avsnittet 8.4 påkallar genomförandet av kommitténs förslag till ny instans- och fullföljdsordning inte några mera omfattande ingrepp i nämndlagen. Det är i första hand besvärsreglerna i 23 § som behöver ändras. Av övriga ändringar är det endast de föreslagna bestämmelserna om teknisk expert (5 och 27 §§ i förslaget), om mellanbeslut (13 § i förslaget), om beslut om skyldighet för hyresgäst att flytta från lägenhet (13 a och 32 §§ i förslaget) och om bevisning (19 a § i förslaget) som inefattar sakliga nyheter i förhållande till vad som gäller f. n.

Enligt 7 § andra stycket nämndlagen kan domstol i tvist — varmed torde avses arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist — som är anhängig

vid domstolen förordna att tvisten före målets avgörande skall helt eller delvis hänskjutas till nämnd för medling. Bestämmelsen torde främst ha avseende på tvist som det inte ankommer på hyresnämnd att pröva, men formellt gäller den i varje tvist som är anhängig vid domstol, dvs. även sådana som anhängiggjorts efter klander av eller besvär mot hyresnämnds beslut. Bestämmelsen bör stå kvar oförändrad, varvid med domstol får förstås även bostadsdomstolen.

I 21 och 22 §§ nämndlagen ges bestämmelser som knyter an bl. a. till nuvarande bestämmelser om klander. Eftersom de båda paragraferna är tillämpliga i fråga om såväl arrendenämnds som hyresnämnds beslut och departementsförslaget inte medför ändring av systemet för överprövning av arrendenämnds avgöranden, kan paragrafernas lydelse behållas oförändrad.

I detta sammanhang vill jag framhålla att förvaltningslagen skall tillämpas i hyresnämndsöverförandet i den mån inte avvikande bestämmelser meddelas i nämndlagen eller annan författning.

5 §

Bestämmelserna i paragrafens första stycke om hyresnämnds sammansättning har jämkats så att ledamot som är förtrogen med bostadsrättshavares förhållande skall delta bara när nämnden handlägger ärende enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen. I ärenden enligt 7 § sista stycket samma lag om fastställande av hyra skall således i nämnden ingå intresseledamot som är väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden. Motsvarande ordning föreslås i fråga om bostadsdomstolens sammansättning, jfr 13 § andra stycket i förslaget till lag om bostadsdomstol.

Till paragrafen har fogats ett nytt andra stycke av innehåll att hyresnämnd får anlita teknisk expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Beträffande motiveringen till bestämmelsen och dess närmare innehåll hänvisas i första hand till vad som anförts i avsnittet 8.4 i den allmänna motiveringen. Till vad som anförts där kan följande tilläggas. Fråga huruvida tekniker skall anlitas prövas av hyresnämnden. I normala fall bör nämndens ordförande kunna besluta i frågan ensam med stöd av föreskriften i 5 § tredje stycket i paragrafens föreslagna lydelse, jämfört med 2 § andra stycket, enligt vilken föreskrift ordföranden får ensam företa förberedande åtgärd. Ingenting hindrar emellertid att i tveksamma fall frågan tas upp i fullsutten nämnd.

Omsatt i praktisk tillämpning är den föreslagna ordningen avsedd att fungera på följande sätt.

Till varje hyresnämnds kansli bör knytas lämpligt antal tekniska experter, som nämnden vid behov kan välja mellan. Det bör vara möjligt för nämnder med skilda kanslier att anlita samma expert. Som riktmärke

när det gäller de kompetenskrav som teknikern bör fylla kan lämpligen användas föreskrifterna om teknisk ledamots kompetens i 5 § lagen om bostadsdomstol. Det är lämpligt att hyresnämnderna samråder med företrädare för intresseorganisationerna vid personvalet. Det bör kunna ske helt informellt. De personer som förklarat sig villiga att åta sig uppdrag av ifrågavarande slag skall inte få något generellt förordnande att som teknisk expert biträda nämnden utan får utses särskilt för varje ärende. Ingenting hindrar givetvis att en och samma expert används i flera ärenden samtidigt. Tvärtom kan det vara lämpligt bl. a. ur kostnadssynpunkt.

Teknikern bör anlitas i ett så tidigt skede som möjligt. Under målets fortsatta handläggning bör samråd kontinuerligt ske mellan ordföranden och experten. Denne bör sålunda fortlöpande granska av parterna tillhandahållet utredningsmaterial och i förekommande fall lämna förslag till kompletterande utredningar. Vid sammanträde i ärende för vilket han anlitas bör han lämpligen sitta med i nämnden och antingen själv eller genom ordföranden kunna ställa frågor i tekniska ämnen till parterna eller deras tekniska biträden. Expertens bör också delta vid nämndens överläggning och utformningen av dess beslut. Som framhållits i den allmänna motiveringen har experten dock inte någon rösträtt utan han får nöja sig med att spela rollen av rådgivare åt nämnden.

Även om teknikern inte ges ställning av ledamot i hyresnämnd torde han ha samma ämbetsansvar som ledamot och således vara underkastad straffbestämmelserna i 20 kap. brottsbalken. Den tekniske experten torde nämligen få anses jämställd med ämbetsman på grund av det förordnande som getts honom (jfr 20 kap. 12 § första stycket brottsbalken).

13 §

Paragrafen innehåller i sin nuvarande lydelse bestämmelser om rätt för hyresnämnd att i vissa fall och under vissa förutsättningar ta upp muntlig, formell bevisning. Bestämmelser med motsvarande innehåll har i departementsförslaget tagits upp i en ny paragraf, 19 a §. Förevarande paragraf föreslås i stället få innehålla de nya bestämmelserna om mellanbeslut.

Frågan har behandlats i 8.4 den allmänna motiveringen.

Möjligheten för hyresnämnd att meddela mellanbeslut är enligt de föreslagna bestämmelserna begränsad till fall, då nämnd gemensamt handlägger förlängningstvist och tvist om de fortsatta hyresvillkoren. Genom mellanbeslutet kan förlängningsdelen avgöras för sig. Jag vill understryka att preliminärfråga som uppkommer i förlängningstvist inte får prövas särskilt med stöd av lagrummet. Hinder bör emellertid inte möta mot att hyresnämnd genom mellanbeslut prövar även fråga om anstånd med avflyttningen, givetvis under förutsättning att nämnden i samma beslut ogillar hyresgästens förlängningstalan. Anståndsfrågan får nämligen ses som en del av förlängningstvisten.

Självfallet skall mellanbeslut kunna överklagas särskilt. De föreslagna fullföljdsbestämmelserna i hyreslagen har utformats så att de täcker också dessa fall.

I andra stycket av paragrafen har tagits upp en bestämmelse av innebörd att hyresnämnd får förklara de delar av ärendet som inte har avgjorts genom mellanbeslutet vilande i avvaktan på att beslutet vinner laga kraft.

I detta sammanhang vill jag återkomma till den i den allmänna motiveringen (avsnitt 8.1) behandlade frågan om förening av förlängningstvist och bytestvist. Som jag anförde där övertar den nye hyresgästen vid byte hyresrätten som den är i den första hyresgästens hand. Det är tydligt att det kan medföra olyckliga konsekvenser för den nye hyresgästen i det att han kan bli nödsakad att lämna lägenheten. Den angivna ordningen ter sig särskilt otillfredsställande i de fall hyresvärden som skäl för vägrad förlängning anför bristande skötsamhet från den förste hyresgästens sida (jfr 46 § första stycket 1 och 2 hyreslagen). Skulle undantagsvis förlängnings- och bytesfråga komma upp samtidigt i hyresnämnden, bör de antydda olägenheterna kunna undvikas genom att hyresnämnden tar upp bytestvisten först sedan förlängningsfrågan avgjorts slutligt. Det är då att märka att avgörandet i förlängningsdelen inte är att uppfatta som ett sådant mellanbeslut som avses i förevarande paragraf i departementsförslaget. Förlängnings- och bytestvisten är två olika ärenden som inte nödvändigtvis behöver handläggas gemensamt. Föreligger beträffande samma hyresförhållande tvist om både förlängning och byte och avgörs i enlighet med vad som har anförts förlängningsfrågan först, bör bostadsdomstolen i förekommande fall behandla förlängningsfrågan med förtur.

13 a §

Paragrafen, som är ny, upptar bestämmelser som öppnar möjlighet för hyresnämnd att i beslut, varigenom förlängningstalan ogillas, ålägga hyresgästen att flytta från lägenheten. Bestämmelser med motsvarande innehåll har tagits upp i 29 § i förslaget till lag om bostadsdomstol. I stort sett kan samma skäl anföras för den föreslagna utvidgningen av hyresnämndernas kompetens som för den ordning som sålunda förordats i fråga om bostadsdomstolen.

Beträffande den närmare innebörden av bestämmelsen hänvisas till vad som har anförts i specialmotiveringen till 29 § lagen om bostadsdomstolen.

Att hyresnämnds beslut om avflyttning kan verkställas som lagakraftägande dom följer av 32 § nämndlagen. Det bör observeras att förslaget inte medger, att hyresnämnd genom mellanbeslut prövar förlängningsfrågan särskilt och förklarar ärendet i vad det avser avflyttningsfrågan vilande. Behov av en sådan ordning kan inte anses föreligga.

Vissa bevismedel m. m.

17—19 §§, den senare paragrafen i lydelsen enligt prop. 1974: 150, upptar bl. a. bestämmelser om besiktning av den fastighet som ärendet rör och om hörande av annan myndighet i vissa arrende- eller hyrestvisiter. Till detta avsnitt i lagen har i departementsförslaget fogats två nya paragrafer, nämligen dels 16 a § som upptar bestämmelser om hyresnämnds processledande uppgifter, dels 19 a § i vilken meddelas bestämmelser om upptagande av muntlig, formell bevisning. Den nuvarande rubriken framför 17 §, Besiktning m. m., bör därför lämpligen ändras till Vissa bevismedel m. m.

16 a §

I paragrafen, som är ny, har tagits upp bestämmelser som syftar till att ge hyresnämnderna stöd för en aktiv processledning. Paragrafen motsvarar 19 § i förslaget till lag om bostadsdomstol. Formellt gäller bestämmelsen både i arrendenämnd och i hyresnämnd men torde få sin största praktiska betydelse i hyresnämnd med hänsyn till att endast sådan nämnd har getts befogenhet att ta upp muntlig, formell bevisning.

19 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om befogenhet för hyresnämnd att ta upp muntlig, formell bevisning. De ersätter som nämnts de nuvarande bestämmelserna i 13 § om upptagande av sådan bevisning i vissa ärenden. De nya bestämmelserna har behandlats i avsnitten 8.3 och 8.4 i den allmänna motiveringen.

Innebörden av lagrummet är till en början att hyresnämnd får ta upp muntlig bevisning i form av förhör med vittne eller sakkunnig eller med part under sanningsförsäkran i alla sådana ärenden som nämnd enligt 4 § nämndlagen har att pröva. På grund av hänvisning i hyresregleringslagen och bristortlagen till förevarande paragraf har nämnd möjlighet att hålla förhör med vittne, sakkunnig eller med part under sanningsförsäkran också i hyresregleringsärende och ärende enligt bristortlagen.

De förutsättningar under vilka bevisupptagning kan ske i hyresnämnd har i departementsförslaget jämkats i förhållande till vad som gäller f. n. och till kommitténs förslag. Sålunda har kravet på att det skall föreligga särskilda skäl för att bevisupptagningen skall få äga rum slopats. I stället har angetts att bevisupptagning får äga rum, om det är enforcerligt för utredningen och bevisningen inte finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Motsvarande föreslås gälla i bostadsdomstolen (jfr 23 § första stycket förslaget till lag om bostadsdomstol). I hyresnämnd gäller enligt förslaget dessutom, liksom nu, att parts- eller vittnesförhöret skall ha begärts av part. De föreslagna bestämmelserna torde, i förening med den nya 16 a §, ge hyresnämnderna tillräckligt stöd för att begränsa ärendena i utredningshänseende.

I förarbetena till nuvarande 13 § nämndlagen uttalas bl. a. att nämnd

inte bör förordna om sådan bevisupptagning som avses i lagrummet i annat fall än då nämnden finner det "oundgängligen erforderligt för tvistefrågans avgörande" (prop. 1973: 23 s. 202). Den nya instansordning som föreslås torde tillsammans med de förordade bestämmelserna om rättegången i bostadsdomstolen medföra att den nyss angivna förutsättningen inte gärna kan uppställas beträffande tvister som kan föras vidare. Den nya ordningen synes således förutsätta en mindre restriktiv tillämpning än som rekommenderades i 1973 års lagstiftningsärende. Annars riskerar man, som har antytts i den allmänna motiveringen, att parterna kommer att uppfatta förfarandet vid hyresnämnden bara som ett förspel till den egentliga prövningen vid bostadsdomstolen. Den föreslagna lydelsen av paragrafen ger stöd för en sådan mindre restriktiv tillämpning.

20 §

Jämkningsen är endast formell och är föranledd av att omröstningsreglerna i 16 kap. RB numera är gemensamma för fall, då bara lagfarna domare deltar i avgörandet, och fall, då även andra ledamöter deltar.

23—23 b §§

I 23 § i den lydelse som föreslås i prop. 1974: 150 meddelas bestämmelser om fullföljd mot sådana beslut av hyresnämnd som inte innebär prövning i sak, dvs. processuella beslut av olika slag. Bestämmelserna är på grund av bl. a. 4 § första stycket direkt tillämpliga i ärenden som nämnd prövar enligt hyreslagen, BSL, TvL och bostadsrättslagen. Bristortlagen i nuvarande lydelse innehåller inte någon hänvisning till 23 § nämndlagen. Hyresregleringslagen hänvisar endast till de bestämmelser i 23 § nämndlagen som anger att talan mot beslut om utdömande av processuellt vite skall föras genom besvär hos fastighetsdomstolen.

Bestämmelserna i 23 § är gemensamma för arrendenämnd och hyresnämnd.

I första stycket av paragrafen erinras om de bestämmelser om klander eller besvär som meddelas i de särskilda lagarna i fråga om sådana avgöranden av nämnd som innefattar prövning i sak. Andra stycket upptar bestämmelser om när särskild talan får föras mot processuellt beslut av nämnd. I tredje stycket föreskrivs till en början att besvärshandlingen skall ges in till överinstansen. Vidare ges bestämmelser om besvärstiden och om avvisning av besvärstalan i vissa fall. Slutligen meddelas i samma stycke vissa regler om förfarandet i överinstansen och om begränsning av fullföljdrätten. Enligt fjärde stycket skall talan mot processuella beslut, som inte får överklagas särskilt, föras i samband med talan mot avgörandet i sak. Femte stycket upptar bestämmelser om skyldighet för nämnd att återuppta ärende, om nämndens beslut om avskrivning eller avvisning undanröjs. Speciella besvärregler, som är betingade

av utformningen av nuvarande fullföljdsordning enligt BSL och den ordning som föreslås i prop. 1974: 150 för vissa frågor enligt hyreslagen, meddelas i sjätte stycket. — Beträffande det närmare innehållet i paragrafen i den nuvarande lydelsen hänvisas till lagtexten enligt anförda prop.

Motsvarande besvärregler i departementsförslaget har utformats med utgångspunkt i att talan mot hyresnämnds avgöranden i sak alltid skall fullföljas genom besvär hos bostadsdomstolen. Som har framhållits i avsnittet 8.1 i den allmänna motiveringen läggs inte fram förslag till ändrad fullföljdsordning i fråga om arrendenämnds avgöranden. En följd härav blir att olika regler i viss mån kommer att gälla i fråga om besvär mot arrendenämnds och hyresnämnds processuella beslut. Det har därför blivit nödvändigt att dela upp den nuvarande paragrafen i flera paragrafer. Jag har därvid valt att i en paragraf, 23 § i förslaget, samla bestämmelserna om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut och i en annan, 23 a § i förslaget, ta upp motsvarande bestämmelser såvitt gäller beslut av arrendenämnd. I en tredje paragraf, 23 b § i förslaget, har slutligen tagits upp vissa bestämmelser som är gemensamma för arrende- och hyresnämnderna.

Beträffande de särskilda bestämmelserna i förslaget kan följande anföras.

23 § första stycket motsvarar med de jämkningar som föranleds av förslaget om ändrad fullföljdsordning 23 § första stycket i lydelsen enligt prop. 1974: 150 i de delar lagrummet rör beslut av hyresnämnd. 23 § andra stycket i förslaget har inte undergått annan ändring än som påkallats av att talan mot samtliga processuella beslut av hyresnämnd skall fullföljas hos bostadsdomstolen.

I 23 § tredje stycket i förslaget, som har sin motsvarighet i 23 § tredje stycket i dess nuvarande lydelse, föreskrivs att särskild besvärstalan enligt föregående stycke skall föras hos bostadsdomstolen, att besvären skall anföras inom tre veckor från den dag beslutet meddelades och att besvärshandlingen skall ges in till domstolen. Enligt förslaget skall således också beslut om utdömande av processuellt vite och andra beslut som avses i 23 § andra stycket 4 i förslaget fullföljas till bostadsdomstolen.

23 § i förslaget upptar ingen motsvarighet till de nuvarande bestämmelserna i 23 § tredje stycket andra och följande punkterna. De ersätts av allmänna bestämmelser om rättegången vid bostadsdomstolen (jfr bl. a. 18 § förslaget till lag om bostadsdomstol).

På grund av hänvisning i 20 § andra stycket hyresregleringslagen och 5 § första stycket bristortlagen i lydelsen enligt departementsförslaget blir bestämmelserna i 23 § andra stycket tillämpliga även i fråga om processuella beslut som hyresnämnd meddelar i ärende enligt nämnda lagar.

23 a § gäller som nämnts bara i fråga om beslut av arrendenämnden. Paragrafens första stycke överensstämmer i sak med 23 § första stycket i lydelsen enligt prop. 1974: 150 i de delar lagrummet rör arrendenämnderna. Andra stycket av paragrafen upptar en hänvisning till 23 § andra stycket i förslaget. I sak innebär bestämmelsen inte någon ändring i förhållande till vad som gäller nu. Tredje stycket i paragrafen motsvarar för arrendenämndernas del 23 § tredje stycket i lydelsen enligt prop. 1974: 150. I departementsförslaget har tillagts en föreskrift av innehåll att besvärslaga inte får avvisas av fastighetsdomstolen som för sent inkommen, om inlagan har kommit till arrendenämnden i rätt tid. En bestämmelse med motsvarande innehåll föreslås meddelad i lagen om bostadsdomstol (18 § andra stycket i förslaget; jfr t. ex. 52 kap. 2 § RB).

Med endast redaktionella jämkningar har 23 § fjärde stycket i nuvarande lag förts över till 23 b § i kommitténs förslag. Till samma paragraf i förslaget har det nuvarande femte stycket flyttats över oförändrat. Bestämmelserna är tillämpliga på beslut av både arrendenämnd och hyresnämnd. Bestämmelserna föreslås gälla också i ärenden enligt hyresregleringslagen och bristortlagen (jfr 20 § andra stycket hyresregleringslagen och 5 § bristortlagen).

Eftersom fullföljdsordningen i de ärenden enligt hyreslagen och BSL i vilka talan mot nämndens beslut skall anföras genom besvär direkt hos Svea hovrätt (jfr prop. 1974: 150) blir samma som i andra ärenden som prövas av hyresnämnd, kan särbestämmelserna i nuvarande 23 § sjätte stycket utgå.

Till besvärreglerna i departementsförslaget har inte fogats någon bestämmelse om ansvaret för rättegångskostnad i bostadsdomstolen vid fullföljd av talan mot nämnds processuella beslut. Av allmänna processrättsliga grundsatser torde följa att i sådana besvärsmål samma regler gäller som i besvärsmål rörande huvudsaken.

27 §

I paragrafen hänvisas till RB:s bestämmelser om offentlighet och ordning vid domstol. Som har anförts i den allmänna motiveringen bör teknisk expert som avses i 5 § andra stycket i paragrafens föreslagna lydelse bl. a. delta i överläggning till beslut. Till förevarande paragraf har, delvis med avvikelse från vad som föreskrivs i 5 kap. 5 § RB, tillagts en bestämmelse av innehåll att tekniker som hyresnämnden anlitat som biträde får närvara vid överläggning till beslut. För det fordras inte något särskilt beslut eller medgivande från nämndens sida. Bestämmelsen sträcker sig självfallet dock inte längre än till det ärende i vilket experten har anlitats.

32 §

Paragrafen, som föreslås ändrad i prop. 1974: 150, innehåller bestämmelser om att vissa beslut får verkställas som lagakraftäggande dom. Den har kompletterats med att detta gäller även beslut om att hyresgäst skall flytta, se 13 a §.

Övergångsbestämmelser

Beträffande ikraftträdandet och principerna för övergångsregleringen hänvisas till avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen.

I fråga om processuella beslut av nämnd, mot vilka särskild talan får föras och som meddelas före ikraftträdandet bör de nuvarande fullföljdsbestämmelserna gälla. Avgörande för om de äldre eller de nya bestämmelserna skall tillämpas, är således enligt förslaget tidpunkten för nämndens beslut. Innebörden av förslaget är vidare att nuvarande begränsningar i fullföljdsrätten skall gälla, när nämndens beslut har meddelats före ikraftträdandet. Detta innebär att beslut i fråga som avses i 23 § 1—3 stannar i fastighetsdomstolen, medan beslut i fråga som avses i 23 § 4 kan fullföljas till hovrätt och högsta domstolen. De särskilda bestämmelser om förfarande i besvärsmål som nämndlagen innehåller f. n. bör självfallet äga tillämpning även efter ikraftträdandet, om allmän domstol har att pröva besvär över nämnds beslut. En föreskrift med den angivna innebörden har tagits upp i punkt 2 i övergångsbestämmelserna.

10.10 Förslaget till lag om ändring i lagen om avstängning av domare

Med domare förstås i lagen (1955: 261) om avstängning av domare ledamot och lagfaren tjänsteman vid bl. a. statens hyresråd. Genomförs hyresprocessreformen, bör lagen ändras så att den blir tillämplig på ledamot och lagfaren tjänsteman vid bostadsdomstolen.

I samråd med chefen för handelsdepartementet föreslår jag i detta sammanhang också en ändring som inte föranleds av hyresprocessreformen. Ändringen innebär att ifrågavarande lag görs tillämplig även på ledamot och lagfaren tjänsteman vid marknadsdomstolen.

Andra stycket av 1 § har jämkats i enlighet med vad som har anförts.

Beträffande ikraftträdandet hänvisas till vad som har anförts i avsnittet 8.5 i den allmänna motiveringen.

10.11 Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen

I mål enligt hyreslagen, BSL, TvL eller bostadsrättslagen, som handläggs vid fastighetsdomstol eller annan allmän domstol, utgår rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1972: 429). Enligt min mening bör rättshjälp kunna utgå i mål vid bostadsdomstolen i samma utsträckning som i mål

som prövas av t. ex. arbetsdomstolen. Vad som har sagts bör gälla även hyresregleringsmål och mål enligt bristortlagen.

I överensstämmelse härmed föreslås att 9, 17, 22, 24, 25, 31 och 50 §§ rättshjälpslagen jämkas så att bestämmelserna blir tillämpliga även i fråga om bostadsdomstolen. Beträffande ikraftträdandet hänvisas till vad som har anförts i avsnittet 8.5. Det får anses ligga i sakens natur att, om allmän rättshjälp har meddelat i mål som vid ikraftträdandet är anhängigt vid fastighetsdomstol och som skall lämnas över till bostadsdomstolen för att prövas av denna, rättshjälpen inte upphör utan gäller rättegången i bostadsdomstolen. Särskild föreskrift härom torde därför inte behövas.

Till vad som har anförts vill jag foga den anmärkningen att rättshjälp kan utgå också i hyresnämnd (jfr prop. 1972: 132 s. 194).

10.12 Förslaget till lag om ändring i lagen om rättegången i arbetstvister

Som har anförts i specialmotiveringen till 72 § hyreslagen bör i 2 kap. 3 § lagen om rättegången i arbetstvister införas en erinran om de särskilda förfarandebestämmelser som föreslås gälla när arbetsdomstolen handlägger hyresfråga. 2 kap. 3 § andra stycket har jämkats i överensstämmelse härmed. Ändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 1975.

11 Hemställan

Under åberopande av det anförda hemställer jag att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen

att antaga förslagen till

1. lag om bostadsdomstol,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken,
4. lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
5. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
7. lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,
8. lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
9. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
10. lag om ändring i lagen (1955: 261) om avstängning av domare,
11. lag om ändring i rättshjälpslagen (1972: 429) och

12. lag om ändring i lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister,
att godkänna att bostadsdomstolen med de uppgifter jag har angett inrättas den 1 juli 1975,

att godkänna de riktlinjer för bostadsdomstolens organisation och arbetsformer som jag har förordat i det föregående,

att godkänna att statens hyresråd skall avvecklas fr. o. m. den 1 juli 1975,

att bemyndiga Kungl. Maj:t att vidta de övergångsåtgärder som behövs på grund av att statens hyresråd upphör

samt att bemyndiga Kungl. Maj:t att föra över stat annan ordinarie domartjänst än tjänst för justitieråd eller regeringsråd och ordinarie tjänst för ordförande i hyresnämnd som förenas med tjänst som lagfaren ledamot i bostadsdomstolen.

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

Bilaga 1
Kommitténs förslag

1 Förslag till

Lag om bostadsdomstol

Härigenom förordnas.

Inledande bestämmelser

1 § Bostadsdomstolen upptager enligt vad som föreskrives i lag eller annan författning besvär mot beslut av hyresnämnd.

2 § Om bostadsdomstolen gäller i tillämpliga delar de allmänna bestämmelserna i rättegångsbalken om domstol, i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

3 § Mot bostadsdomstolens beslut i mål som avses i 1 § får talan ej föras. Detsamma gäller domstolens beslut i övrigt enligt denna lag.

Bostadsdomstolens sammansättning m. m.

4 § Bostadsdomstolen består av ordförande och sex andra ledamöter, om ej annat följer av 7 eller 8 §.

5 § Ordföranden och två av de andra ledamöterna skall vara lagkunniga och erfarna i domarvärv.

De lagfarna ledamöterna får ej utses bland personer som kan anses företräda fastighetsägareintressen eller bostadskonsumeters eller näringsidkande hyresgästers intressen.

Av övriga ledamöter skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479), med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna ha erfarenhet företrädesvis av förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter ha erfarenhet företrädesvis av förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

6 § Efter ordförandens bestämmande får i bostadsdomstolen i stället för en av de lagfarna ledamöterna ingå ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- och byggnadsteknik (teknisk ledamot), om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. I fråga om teknisk ledamot äger 5 § andra stycket motsvarande tillämpning.

7 § Vid prövning av besvärsmål, i vilket muntlig förhandling icke finnes påkallad, kan bostadsdomstolen bestå av ordföranden och tre

andra ledamöter. Vad som sagts nu gäller dock endast om minst tre av ledamöterna är ense om beslutet och ingen av ledamöterna begär att målet skall prövas i den sammansättning som anges i 4 §.

Av de fyra ledamöterna enligt första stycket skall, förutom ordföranden, en vara lagfaren samt en företrädare fastighetsägareintressen och en bostadskonsumeters eller näringsidkande hyresgästers intressen. I övrigt äger 5 § tredje stycket motsvarande tillämpning.

8 § Lagfaren ledamot får ensam på bostadsdomstolens vägnar förbereda åtgärd samt pröva fråga om avskrivning av mål.

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

10 § Ledamot i bostadsdomstolen skall vara myndig svensk medborgare.

Innan ledamot börjar tjänstgöra i domstolen, skall han ha avlagt domared.

11 § Kungl. Maj:t utser ordförande och övriga ledamöter i bostadsdomstolen. Icke lagfaren ledamot utses för viss tid.

12 § Innan ledamot som avses i 5 § tredje stycket utses, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, hyresgäster, bostadsrättsinnehavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företrädare den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Rättegången i bostadsdomstolen

13 § Om rättegången gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i 52 kap. 3, 5—9, 11 och 12 §§ rättegångsbalken om besvär i hovrätt samt vad som i samma balk är föreskrivet om tvistemål, allt i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

14 § Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av bostadsdomstolen.

Har besvärinlägga inkommit till hyresnämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inläggen inkommit till bostadsdomstolen först därefter ej förändra att den avvisas.

15 § Bostadsdomstolen skall verka för att utredningen i målet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet. Därvid skall domstolen såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förebringas.

16 § Förfarandet är skriftligt.

Muntlig förhandling får hållas beträffande viss fråga eller målet i dess helhet, om det kan antagas vara till fördel för utredningen.

Muntlig förhandling skall hållas, om part begär det samt förhandlingen ej är obehövlig och ej heller särskilda skäl talar mot det.

17 § Till muntlig förhandling skall part kallas. Part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite eller vid påföljd att hans utevaro ej utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande.

18 § Ordföranden får uppdraga åt en eller flera ledamöter eller annan att företaga besiktning för utredning av särskild fråga. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning, om den ej sker endast som förberedande åtgärd för syn på stället. Vid besiktning får yrkeshemlighet ej röjas, med mindre synnerlig anledning förekommer därtill.

Den som enligt första stycket har företagit besiktning tillerkännes av bostadsdomstolen skäligen ersättning av allmänna medel.

19 § Förhör med part under sanningsförsäkran och med vittne eller sakkunnig äger rum vid muntlig förhandling. Sådant bevis får upptagas vid annan domstol.

I fråga om syn på stället äger 17 § motsvarande tillämpning.

Beslut m. m.

20 § Bostadsdomstolens avgörande sker genom beslut.

Beslut skall grundas på vad handlingarna innehåller och vad i övrigt förekommit i målet.

21 § Yppas vid överläggning skiljaktiga meningar, bestämmer bostadsdomstolen själv i vilken ordning omröstningen skall äga rum.

22 § Beslut skall meddelas så snart det kan ske.

Meddelas slutligt beslut annorledes än i samband med förhandling, sker det genom att beslutet hålles tillgängligt på domstolens kansli. Underrättelse om tiden därför skall senast samma dag avsändas till parterna.

Slutligt beslut tillställs part genom domstolens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

23 § Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 3 eller 6 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § jordabalken lämnats utan bifall.

Övriga bestämmelser

24 § Lämnar bostadsdomstolen hyresgästs talan om förlängning av hyresavtalet utan bifall, får domstolen efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall avträdas. Sådant beslut får verkställas som lagkraftägende dom.

25 § Bostadsdomstolen skall självant upptaga fråga om ansvar för förseelse under förfarandet och om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag.

26 § Vid besiktning enligt 18 § föres protokoll.

27 § Skall inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part eller annan, sker det genom delgivning, om ej annat följer av andra stycket.

Beslut som skall tillställas part sändes till parten i vanligt brev under hans för domstolen kända adress.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975.

2 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om 12 kap. jordabalken¹,
dels att 62 § skall upphöra att gälla,
dels att 51—53 och 70—73 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

51 §²

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

52 §

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i *domen eller* beslutet skäligen uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i beslutet skäligen uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

¹ Omtryckt 1971: 1209.

² Senaste lydelse 1973: 187.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

53 §³

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens beslut *eller enligt dom* utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet *eller domen* vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

I beslutet *eller domen* får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det.

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens *eller bostadsdomstolens* beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det.

70 §⁴

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 49, 52 eller 55 §, får *parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten* inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.*

Hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får *ej klandras*.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 49, 52 eller 55 § *föres genom besvär* inom tre veckor från den dag beslutet meddelas.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får *talan ej föras*.

71 §

Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. *Klandertalan* som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdom-

Hyrestvist som *cj* enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. *Besvärstalan* som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen

³ Senaste lydelse 1973: 187.

⁴ Senaste lydelse 1973: 187.

Nuvarande lydelse

stolen och i annat fall av *domstol* som nyss nämnts.

Tvist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

Föreslagen lydelse

och i annat fall av *bostadsdomstolen*. *Besvärshandlingen skall inges till den domstol som har att upptaga besvären.*

72 §⁵

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34 eller 36 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal, uppskov med avflyttning i fall som avses i 52 § eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen gäller lagen () om bostadsdomstol i tillämpliga delar.

73 §

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i *fastighetsdomstolen*, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i *bostadsdomstolen* eller *arbetsdomstolen*, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

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

2. Bestämmelserna i 12 kap. 70 och 73 §§ jordabalken i den nya lydelsen äger motsvarande tillämpning i fråga om tvist enligt 55 § samma kapitel i lydelsen före utgången av maj 1973 eller motsvarande äldre bestämmelser.

3. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av hyresnämnds beslut och fullföljd av talan mot domstols dom, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

4. Mål, som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet, prövas av bostadsdomstolen, om huvudförhandling ej har påbörjats dessförinnan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om sådan talan av hyresvärd om åläggande för hyresgäst att flytta som avses i 12 kap. 62 § jordabalken.

5. Bestämmelserna i 12 kap. 51—53 §§ i deras äldre lydelse äger fortfarande tillämpning, om dom meddelas efter ikraftträdandet.

6. Bestämmelserna i 12 kap. 62 och 73 §§ jordabalken i deras lydelse före utgången av år 1974 äger fortfarande tillämpning i mål som prövas av allmän domstol efter ikraftträdandet.

⁵ Senaste lydelse 1973: 187.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas, att punkt 9 av övergångsbestämmelserna till lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Har i avtal om hyra av bostadslägenhet, som innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479), intagits bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl även i annat fall än som avses i punkt 8 verkan mot hyresgästen, om *statens hyresråd* medger det. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan om sådant medgivande, äger avtalsbestämmelsen verkan i avvaktan på beslutet. Mot *hyresrådets* beslut i fråga om medgivande som sagts nu får talan icke föras.

Föreslagen lydelse

Har i avtal om hyra av bostadslägenhet, som innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479), intagits bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl även i annat fall än som avses i punkt 8 verkan mot hyresgästen, om *bostadsdomstolen* medger det. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan om sådant medgivande, äger avtalsbestämmelsen verkan i avvaktan på beslutet. Mot *domstolens* beslut i fråga om medgivande som sagts nu får talan icke föras.

I fråga om förfarandet vid bostadsdomstolen i ärende som avses i första stycket gäller lagen () om bostadsdomstol i tillämpliga delar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975. Ansökan om medgivande som har ingivits till statens hyresråd före ikraftträdandet prövas av bostadsdomstolen.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet¹,

dels att 18 § skall upphöra att gälla,

dels att 17 och 19 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

¹ Omtryckt 1971: 544.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

17 §²

Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd får talan föras genom besvär.

Besvärshandlingen skall inges till domstol som avses i 11 § tredje stycket inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen.

Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

19 §

Vinner fastighetsägaren besvärsmål, i vilket länsstyrelsen är motpart, kan domstolen tillerkänna honom ersättning av statsverket för rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål, i vilket hälsovårdsnämnden är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av kommunen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

Vinner fastighetsägaren besvärsmål, i vilket länsstyrelsen eller organisation som avses i 13 § är motpart, kan bostadsdomstolen tillerkänna honom ersättning av statsverket för rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål, i vilket hälsovårdsnämnden är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av kommunen. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fullföljd av talan mot hyresnämnds eller domstols beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter besvär mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet, prövas av bostadsdomstolen, om förhandling för avgörande av tvisten ej har påbörjats dessförinnan.

4. Bestämmelserna i 18 och 19 §§ i lydelsen före utgången av år 1974 äger fortfarande tillämpning i besvärsmål som skall prövas av allmän domstol efter nämnda tidpunkt.

5 Förslag till

Lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)

Härigenom förordnas i fråga om bostadssaneringslagen (1973: 531),
dels att 22 och 24 §§ skall upphöra att gälla,
dels att nuvarande 23 § skall betecknas 22 §,
dels att 21 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

21 §

Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres talan genom besvär, om beslutet avser fråga om upprustningsåläggande eller användningsförbud eller åtgärd enligt 12 §, hos Svea hovrätt och eljest hos den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

Besvärshandlingen skall inges till hovrätten eller, om talan skall fullföljas hos fastighetsdomstolen, till denna inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas.

Har besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, skall besvären ändå upptagas till prövning.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fullföljd av talan mot hyresnämnds eller domstols beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter besvär mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet, prövas av bostadsdomstolen, om förhandling för avgörande av tvisten ej har påbörjats dessförinnan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om mål hos Svea hovrätt om upprustningsåläggande, användningsförbud eller åtgärd enligt 12 §.

4. Bestämmelserna i 22 och 24 §§ i lydelsen före utgången av år 1974 äger fortfarande tillämpning i besvärsmål som skall prövas av allmän domstol efter nämnda tidpunkt.

6 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Härigenom förordnas, att 76—78 §§ bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

76 §¹

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förklarad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket, 52 § eller 60 § första stycket 1 föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 30 § andra stycket får talan ej föras.

77 §²

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Detsamma gäller i fråga om talan enligt 76 §.

Besvär enligt 76 § andra stycket skall inges till domstolen.

Tvist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

78 §³

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 §

¹ Senaste lydelse 1973: 195.

² Senaste lydelse 1971: 548.

³ Senaste lydelse 1973: 195.

Nuvarande lydelse

sista stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i *fastighetsdomstolen*, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Föreslagen lydelse

I tvist om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i *bostadsdomstolen*, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av och besvär mot hyresnämnds beslut samt i fråga om fullföljd av talan mot domstols dom eller beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter klander av eller besvär mot hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet, prövas av bostadsdomstolen, om huvudförhandling eller i besvärsmål därmed jämförlig förhandling ej har påbörjats dessförinnan.

4. Bestämmelserna i 78 § andra stycket i lydelsen före utgången av år 1974 äger fortfarande tillämpning i mål som skall prövas av allmän domstol efter nämnda tidpunkt.

7 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.**

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,¹

dels att 21 § skall upphöra att gälla,

dels att 17, 20 och 31 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

17 §

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av *statens hyresråd*, såvitt gäller ärenden enligt denna lag.

Föreslagen lydelse

Hyresnämnderna skola, såvitt gäller ärenden enligt denna lag, stå under tillsyn av *myndighet som Konungen bestämmer*.

20 §²

Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då detsamma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med be-

¹ Omtryckt 1971: 418.

² Senaste lydelse 1973: 190.

Nuvarande lydelse

talning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Talan mot nämndens beslut föres hos *statens hyresråd* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Nämndens beslut skall, om *hyresrådet* ej annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

I fråga om fullföljd av talan mot beslut varigenom hyresnämnden utdömt vite för underlåtenhet att iakttaga föreläggande äger 23 § andra och tredje styckena lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

Föreslagen lydelse

Talan mot nämndens beslut föres hos *bostadsdomstolen* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Besvärshandlingen skall inges till domstolen. I övrigt äger 23 § andra stycket och 23 b § första stycket lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.*

Nämndens beslut skall, om *bostadsdomstolen* ej annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Vardera parten skall svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

31 §

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, *efter Konungens bemyndigande, av statens hyresråd.*

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller *myndighet som Konungen bestämmer.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär mot hyresnämnds beslut, om beslutet har meddelats före ikraftträdandet.
3. Ärende som är anhängigt hos statens hyresråd vid ikraftträdandet prövas av bostadsdomstolen.
4. Fråga som avses i 22 § och som före ikraftträdandet skolat upptagas av statens hyresråd, prövas av bostadsdomstolen. Därvid gäller lagen () om bostadsdomstol i tillämpliga delar.

8 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Härigenom förordnas, att 5 § lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Talan mot hyresnämndens beslut föres hos *statens hyresråd* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Mot hyresrådets beslut får talan ej föras.*

Föreslagen lydelse

5 §

Talan mot hyresnämndens beslut föres hos *bostadsdomstolen* genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Besvärshandlingen skall inges till domstolen. I övrigt äger 23 § andra stycket och 23 b § första stycket lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.*

Vurdera parten skall svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär mot hyresnämnds beslut, om beslutet har meddelats före ikraftträdandet.
3. Ärende som är anhängigt hos statens hyresråd vid ikraftträdandet prövas av bostadsdomstolen.

9 Förslag till

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

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

dels att 5, 13, 20, 23 och 27 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att rubriken närmast före 17 § skall lyda "Vissa bevismedel m. m.",

dels att i lagen skall införas tre nya paragrafer, 19 a, 23 a och 23 b §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av *andra* stycket. Av de senare ledamö-

Föreslagen lydelse

5 §

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av *tredje* stycket. Av de senare ledamöterna

Nuvarande lydelse

terna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I *bostadsrättsvist* skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsinnehavares förhållanden.

Föreslagen lydelse

skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I *ärende enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479)* skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får anlita teknisk expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd.

Konungen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

13 §

I tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § jordabalken eller upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 § samma balk eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479), får hyresnämnden, om särskilda skäl föranleder därtill och part begär det, hålla förhör med vittne under ed eller försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Rör ärende hos hyresnämnd såväl fråga om förlängning av hyresavtal som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

Då särskilt beslut enligt första stycket meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

19 a §

Hyresnämnd får hålla förhör med vittne under ed eller försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran, om särskilda skäl föranleder därtill och part begär det. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§

Nuvarande lydelse

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

(23 §¹ första st)

Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i arrende-, hyres- eller bostadsrättsvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma eller i ärende angående tvångsförvaltning eller bostadssanering finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479), 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostadssaneringslagen (1973: 531).

(23 § andra st)

Mot beslut av nämnd får talan i annat fall än som avses i sjätte stycket föras hos fastighetsdomstolen genom besvär, när nämnden

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

Föreslagen lydelse

samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

20 §

Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol äger motsvarande tillämpning på avgörande av nämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

23 §

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

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

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

23 a §

Om rätt för part att klandra beslut av arrendenämnd i arrende-

¹ Senaste lydelse 1973: 542.

Nuvarande lydelse

(23 § tredje st)

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 77 § bostadsrättslagen (1971: 479), 11 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet samt 21 § bostads-saneringslagen (1973: 531) inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär enligt andra stycket 1—3 får talan ej föras.

(23 § fjärde st)

Mot annat beslut av nämnd än som avses i första och andra styckena får talan föras endast i samband med sådan talan som avses i första stycket.

(23 § femte st)

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

(23 § sjätte st)

Andra—femte styckena äger motsvarande tillämpning i ärende enligt bostads-saneringslagen angående upprustningsåläggande eller användningsförbud eller åtgärd

Föreslagen lydelse

tvist finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

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

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § jordabalken och 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärslaga inkommit till arrendenämnden före besvärstidens utgång, skall den omständigheten att inlagen inkommit till fastighetsdomstolen först därefter ej föranleda att den avvisas. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i fråga som avses i 23 § andra stycket 1—3 får talan ej föras.

23 b §

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

Nuvarande lydelse

som avses i 12 § samma lag, dock skall vad som sägs om fastighetsdomstol i stället gälla Svea hovrätt.

Föreslagen lydelse

27 §

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd.

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

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

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

10 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1955: 261) om avstängning av domare**

Härigenom förordnas, att 1 § lagen (1955: 261) om avstängning av domare skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*1 §¹

Är domare på sannolika skäl misstänkt för brott, som kan antagas medföra avsättning, må han avstängas från utövning av tjänsten.

Med domare avses i denna lag ledamot samt lagfaren befattningshavare, som ej är ledamot, vid allmän underrätt, hovrätt eller högsta domstolen eller vid regeringsrätten, arbetsdomstolen, försäkringsrådet, *statens hyresråd*, kammarrätt, skatterätt eller länsrätt eller, då Konungen förordnat därom, vid annan särskild domstol.

Med domare avses i denna lag ledamot samt lagfaren befattningshavare, som ej är ledamot, vid allmän underrätt, hovrätt eller högsta domstolen eller vid regeringsrätten, arbetsdomstolen, försäkringsrådet, *bostadsdomstolen*, kammarrätt, skatterätt eller länsrätt eller, då Konungen förordnat därom, vid annan särskild domstol.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975.

¹ Senaste lydelse 1972: 148.

11 Förslag till

Lag om ändring i rättshjälpslagen (1972: 429)

Härigenom förordnas, att 9, 17, 22, 24, 25, 31 och 50 §§ rättshjälpslagen (1972: 429)¹ skall ha nedan angivna lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

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

Såsom kostnad för rättshjälpen anses den rättssökandes kostnad för

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

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

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

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

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

5. avgift som enligt expeditions-kungörelsen (1964: 618) utgår för ansökan om expedition vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen, dock ej i fråga om sådan rättens expedition som utfärdas endast på särskild begäran om icke expeditionen begäres innan tiden för fullföljd av talan gått till ända, samt avgift som utgår enligt exekutionsavgiftskungörelsen (1971: 1027),

5. avgift som enligt expeditions-kungörelsen (1964: 618) utgår för ansökan om expedition vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen*, dock ej i fråga om sådan rättens expedition som utfärdas endast på särskild begäran om icke expeditionen begäres innan tiden för fullföljd av talan gått till ända, samt avgift som utgår enligt exekutionsavgiftskungörelsen (1971: 1027),

6. kungörelse i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen,

6. kungörelse i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen*,

¹ Omtryckt 1973: 247.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7. vad av allmänna medel utgått i ersättning för översättning eller i ersättning enligt 4 eller 5 § lagen (1958: 642) angående blodundersökning m. m. i mål om äktenskaplig börd eller vid utredning av faderskapet till barn utom äktenskap eller enligt föreskrift i rättegångsbalken eller 3 § första stycket nämnda lag för bevisning som rätten självmant föranstaltat om.

Såsom kostnad för bevisning enligt andra stycket 2 anses ej den rättsökandes kostnad för blodundersökning eller annan undersökning rörande ärftliga egenskaper i mål om äktenskaplig börd eller faderskapet till barn utom äktenskap.

17 §

Ersättning till biträde samt för bevisning och annan utredning skall i fall som avses i 16 § bestämmas som om kostnaden skolat utgå av allmänna medel enligt denna lag.

I mån eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen fastställes ersättningen till biträdet av domstolen. I annat fall fastställes biträdesersättningen av rättshjälpsnämnden, om den rättsökande eller biträdet begär det eller rättshjälpsnämnden självmant upptager ersättningsfrågan till prövning.

I mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* fastställes ersättningen till biträdet av domstolen. I annat fall fastställes biträdesersättningen av rättshjälpsnämnden, om den rättsökande eller biträdet begär det eller rättshjälpsnämnden självmant upptager ersättningsfrågan till prövning.

22 §

Biträde har rätt till skäligen ersättning för arbete, tidsspillan och utlägg som uppdraget krävt. Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, centralmyndigheten fastställer taxa som skall tillämpas vid bestämmande av ersättning.

Har biträde genom vårdslöshet eller försummelse föranlett kostnad för rättshjälpen, skall detta beaktas vid ersättningsbestämmande.

Ersättning till biträde fastställes i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen av domstolen. Biträdesersättning i annat fall fastställes av rättshjälpsnämnden.

Ersättning till biträde fastställes i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* av domstolen. Biträdesersättning i annat fall fastställes av rättshjälpsnämnden.

24 §

I den mån ej särskilda föreskrifter gäller, utgår ersättning för bevisning i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen med skäligt belopp enligt domstolens bestämmande.

I den mån ej särskilda föreskrifter gäller, utgår ersättning för bevisning i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* med skäligt belopp enligt domstolens bestämmande.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

25 §

I angelägenhet, som ej handlägges vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen, beslutar biträde om utredning. Har biträde ej förordnats, beslutar rättshjälpsnämnden.

I angelägenhet, som ej handlägges vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen*, beslutar biträde om utredning. Har biträde ej förordnats, beslutar rättshjälpsnämnden.

Den som medverkat vid utredning som avses i första stycket har rätt till ersättning enligt föreskrifter som Konungen meddelar. Ersättningen bestämmes av rättshjälpsnämnden.

31 §²

I fråga om part som åtnjuter allmän rättshjälp i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen äger bestämmelse i lag om parts rättegångskostnad tillämpning i fråga om kostnaderna för rättshjälpen. Motpart eller annan som är ersättningskyldig för sådana kostnader skall åläggas att utge ersättning till statsverket.

I fråga om part som åtnjuter allmän rättshjälp i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen* äger bestämmelse i lag om parts rättegångskostnad tillämpning i fråga om kostnaderna för rättshjälpen. Motpart eller annan som är ersättningskyldig för sådana kostnader skall åläggas att utge ersättningen till statsverket.

Vinner makar efter gemensam ansökan boskillnad eller äktenskapskillnad och har ena maken åtnjutit allmän rättshjälp, skall rätten, om det ej med hänsyn till omständigheterna är obilligt, ålägga andra maken att betala statsverket hälften av kostnaderna för rättshjälpen.

Skall i annat fall beslut meddelas om fördelning av kostnader mellan parter, äger därom gällande bestämmelser motsvarande tillämpning i fråga om kostnaderna för allmän rättshjälp åt part. Därvid skall betalningsskyldighet åläggas mot statsverket för dessa kostnader i deras helhet eller till viss kvotdel utan angivande av bestämt belopp.

50 §

Bestämmelserna i denna lag om angelägenhet, som skall prövas av förvaltningsmyndighet, gäller även sådant ärende vid allmän domstol, krigsrätt *eller* arbetsdomstolen, som avser domstolens förvaltande verksamhet.

Bestämmelserna i denna lag om angelägenhet, som skall prövas av förvaltningsmyndighet, gäller även sådant ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen *eller bostadsdomstolen*, som avser domstolens förvaltande verksamhet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975.

² Senaste lydelse 1973: 659.

Bilaga 2

Statistiska uppgifter angående bruksvärdesmål m. m.

A. Hyresnämnderna

1. Antalet avgjorda bruksvärdesmål¹:

År	Antalet mål		totalt	därav avskrivna
	1-5 hyresg	> 5 hyresg		
1971	196	40	236	157
1972	1 215	110	1 325	1 007
1973 t. 1.7	590	72	662	507

2. Antalet bruksvärdesmål, som var anhängiga den 1. 7. 1973:

Antalet mål	> 5	totalt
1-5 hyresg	hyresg	
275	73	348

3. Antalet avgjorda förlägningsmål och mål enligt 34 eller 36 § HL:

År	Antalet förlägningsmål	mål enligt 34 eller 36 § HL
1971	4 324	157
1972	3 683	92
1973 t. 1.7	1 395	44

4. Den 1. 7. 1973 var anhängiga

1 233 förlägningsmål och
33 mål enligt 34 eller 36 § HL.

5. Antalet avgjorda tvångsförvaltningsmål²:

År	Antalet mål totalt	därav avskrivna	Antalet hus som berörts
1971	16	4	26
1972	15	11	15
1973 t. 1.7	5	3	5

¹ Med bruksvärdesmål förstås här och i det följande varje mål vari fråga om bostadslägenhets bruksvärde har uppkommit (utom hyresregleringsmål). Har i ett och samma mål tvisten gällt såväl hyresförhållandets fortsatta bestånd som hyressättningen har målet således redovisats som bruksvärdesmål och inte som förlägningsmål.

Har flera bruksvärdesmål enligt diarium handlagts gemensamt och avgjorts samtidigt har de redovisats som ett mål.

Uppgifterna om antalet bruksvärdesmål är delvis osäkra, eftersom i den officiella statistiken mål om hyresförhållandets bestånd och de fortsatta villkoren redovisats som förlägningsmål. Materialet torde dock ge en hygglig uppfattning om förekomsten av mål med bruksvärdesprövning.

² Med tvångsförvaltningsmål avses här och i det följande endast mål om förordnande om tvångsförvaltning.

6. Den 1. 7. 1973 var
11 tvångsförvaltningsmål, avscende sammanlagt 11 hus, anhängiga.

7. Antalet avgjorda bostadsrättsmål³:

År	Antalet mål totalt	därav avskrivna
1972	13	8
1973 t. 1.7	19	12

8. den 1. 7. 1973 var
6 bostadsrättsmål anhängiga.

B. Fastighetsdomstolarna

1. Antalet avgjorda bruksvärdesmål:

År	Antalet mål		totalt	därav avskrivna
	1-5 hyresg	> 5 hyresg		
1971	2	3	5	1
1972	17	10	27	10
1973 t. 1.7	25	9	34	12

2. Antalet bruksvärdesmål som var anhängiga den 1. 7. 1973:

Antalet mål 1-5 hyresg	> 5 hyresg	totalt
24	16	40

3. Antalet avgjorda förlängningsmål och mål enligt 34 eller 36 § HL:

År	Antalet förlängningsmål	mål enligt 34 eller 36 § HL
1971	257	20
1972	144	11
1973 t. 1.7	84 ⁴	2

4. Den 1. 7. 1973 var anhängiga
66⁴ förlängningsmål och
0 mål enligt 34 eller 36 § HL.

5. Antalet avgjorda tvångsförvaltningsmål:

År	Antalet mål totalt	därav av- skrivna	Antalet hus som berörts
1971	1	0	1
1972	0	0	0
1973 t. 1.7	1	0	9

6. Den 1. 7. 1973 var inga tvångsförvaltningsmål anhängiga.

³ Med bostadsrättsmål avses här endast bostadsrättstvist enligt 76 § första stycket bostadsrättslagen samt ärenden om godkännande av stämmobeslut enligt 60 § första stycket 1 samma lag.

⁴ En domstol har ej kunnat göra uppdelningen mellan förlängningsmål och övriga mål, varför ett mindre antal mål som angår överlåtelse av hyresrätt kan ingå i siffran.

7. Under år 1972 och första halvåret 1973 har inga bostadsrättsmål avgjorts.

8. Den 1. 7. 1973 var 1 bostadsrättsmål anhängigt.

C. Hovrätterna

1. Antalet avgjorda förlängningsmål:

År	Antalet mål
1971	37
1972	32
1973 t. 1.7	11

2. Den 1. 7. 1973 var 5 förlängningsmål anhängiga.

3. Antalet avgjorda tvångsförvaltningsmål:

År	Antalet mål totalt	därav av- skrivna	Antalet hus som berörts
1971	1	0	1
1972	0	0	0
1973 t. 1.7	0	0	0

4. Den 1. 7. 1973 var 1 tvångsförvaltningsmål, avseende 6 hus, anhängigt.

5. Under år 1972 och första halvåret 1973 har inga bostadsrättsmål avgjorts. Den 1. 7. 1973 var inget sådant mål anhängigt.

D. Högsta domstolen

1. Under år 1971 har 1 tvångsförvaltningsmål, avseende 1 hus, avgjorts. Inget sådant mål har avgjorts under år 1972 och första halvåret 1973. Den 1. 7. 1973 var inget tvångsförvaltningsmål anhängigt.

Bilaga 3

Statistiska uppgifter ang. hyresregleringsmål m. m.

År period	Antal av hyresnämnderna i hela landet avgjorda ärenden enligt HregL och bristortlagen (Bl) (uttryckt i antal diarienummer)			Antal av statens hyresråd avgjorda besvärsmål (ut- tryckt i antal)	
	totalt	varav		diarie- nummer	mål
		enligt 9 § 1 st HregL eller 3 § Bl (kontorstillstånd)	enligt 11 § 1 st HregL eller 2 § Bl (bostadsför- medlingstaxa)		
1971	3 945	180	—	524	378
1972	3 610	207	—	325	281
1973	1 739	78	1	166	135
t. 1.7					

Antalet hos hyresnämnderna i hela landet den 1 juli 1973 anhängiga ärenden enligt HregL uppgick till 830.

Antalet hos statens hyresråd den 1 juli 1973 anhängiga besvär (diarie-nummer) utgjorde 193.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
Utdrag av statsrådsprotokollet den 4 oktober 1974	26
1 Inledning	26
2 Instans- och fullföljdsordningen	28
2.1 Gällande rätt m. m.	28
2.1.1 Hyreslagen	28
2.1.2 Bostadssaneringslagen och tvångsförvaltningslagen	33
2.1.3 Bostadsrättslagen	35
2.1.4 Hyresregleringslagen och bristortlagen	36
2.1.5 Överprövningen av processuella beslut	38
2.2 Kommittén	39
2.3 Remissyttrandena	46
3 Bostadsdomstolens sammansättning m. m.	52
3.1 Sammansättningen i nuvarande överinstanser	52
3.2 Kommittén	54
3.3 Remissyttrandena	57
4 Förfarandet i bostadsdomstolen	59
4.1 Huvuddragen av förfarandet i nuvarande överinstanser m. m.	59
4.2 Kommittén	61
4.3 Remissyttrandena	67
5 Frågor rörande hyresnämnderna	69
5.1 Kommittén	69
5.2 Remissyttrandena	70
6 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	71
6.1 Kommittén	71
6.2 Remissyttrandena	72
7 Bostadsdomstolens organisation m. m.	73
7.1 Kommittén	73
7.2 Remissyttrandena	75
8 Föredraganden	77
8.1 Instans- och fullföljdsordningen m. m.	77
8.2 Bostadsdomstolens sammansättning m. m.	88
8.3 Förfarandet i bostadsdomstolen	93
8.4 Frågor rörande hyresnämnderna	99
8.5 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	102
8.6 Bostadsdomstolens organisation m. m.	102
9 Upprättade lagförslag	109
10 Specialmotivering	109
10.1 Förslaget till lag om bostadsdomstol	110
10.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	131
10.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken	137
10.4 Förslaget till lag om ändring i tvångsförvaltningslagen	137
10.5 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen ..	139
10.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen	140

10.7 Förslaget till lag om ändring i hyresregleringslagen	141
10.8 Förslaget till lag om ändring i bristortlagen	143
10.9 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder	144
10.10 Förslaget till lag om ändring i lagen om avstängning av domare	152
10.11 Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen	152
10.12 Förslaget till lag om ändring i lagen om rättegången i arbetstvister	153
11 Hemställan	153
Bilagor	
1 Kommitténs förslag	155
2 och 3 Statistiska uppgifter	175