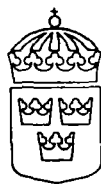


Regeringens proposition

1990/91:32

om fastighetsdomstolar, m. m.



Prop.
1990/91:32

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 4 oktober 1990.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Laila Freivalds

Propositionens huvudsakliga innehåll

Fastighetsdomstolarna, som är knutna till vissa av landets tingsrätter, handlägger vissa mål med fastighetsrättslig anknytning. I propositionen föreslås att de mål angående hyra och bostadsrätt, som enligt gällande ordning handläggs av fastighetsdomstolarna som första instans, i framtiden skall kunna handläggas av samtliga tingsrätter och prövas i den sammansättning som gäller för vanliga tvistemål. Övriga typer av mål som fastighetsdomstolarna nu handlägger, bl. a. fastighetsbildningsmål och expropriationsmål, skall även i fortsättningen prövas av fastighetsdomstolarna.

I propositionen behandlas också frågan om handläggningen av arrendemålen. Något förslag om ändringar i fråga om instansordningen för arrendemål läggs inte fram nu.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1991.

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 71 § jordabalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

12 kap.

71 §¹

Hyrestvister som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen*. Rör tvisten kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall *den dock* tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av arbetsdomstolen, om saken rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket, och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål

1. där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet,
2. som efter återvinning överlämnats till fastighetsdomstol före ikraftträdandet, eller
3. som enligt lagsökningslagen (1946:808) hänskjutits till rättegång vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 1987:242. Ändringen innebär bl. a. att andra stycket upphävs.

Lag om ändring i rättegångsbalken

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

10 kap.

10 §¹

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist*.

Twist med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus eller del av hus för uppställning av fordon skall vid tillämpning av paragrafen ej anses som *arrende- eller hyrestvist*.

Ligger fastigheten under flera domstolar eller gäller tvisten flera fastigheter under skilda domstolar, skall tvisten upptagas av den rätt, under vilken huvuddelen ligger.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrendetvist*.

Twist med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus eller del av hus för uppställning av fordon skall vid tillämpning av paragrafen ej anses som *arrendetvist*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål

1. där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet,
2. som efter återvinning överlämnats till fastighetsdomstol före ikraftträdandet, eller
3. som enligt lagsökningslagen (1946:808) hänskjutits till rättegång vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 1977:1145.

Lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande (lagsökningslagen)

Härigenom föreskrivs att 31 § lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande (lagsökningslagen) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*31 §¹

Om laga domstol i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrende-, hyres- och bostadsrättstvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns. Rätten prövar självmant sin behörighet. Borgenärens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte gäldenären begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

Om laga domstol i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrendetvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns. Rätten prövar självmant sin behörighet. Borgenärens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte gäldenären begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1982:297.

Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål¹

dels att 4 a § skall upphöra att gälla,

dels att 3 och 13 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

Fastighetsdomstol består av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän. Om särskilda skäl föreligger, kan efter ordförandens bestämmande ytterligare en teknisk ledamot ingå i domstolen.

I mål eller ärende angående arrende, hyra, bostadsrätt eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen dock av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

I mål eller ärende angående arrende eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen dock av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Om det föreligger särskilda skäl med hänsyn till målets omfattning eller svårighetsgrad, får antalet lagfarna ledamöter utökas med en utöver det antal som anges i första och andra styckena. Detsamma gäller i fråga om antalet nämndemän.

En av de lagfarna ledamöterna skall vara ordförande i fastighetsdomstolen. Denne utses bland de lagfarna domarna i tingsrätten. Annan lagfaren ledamot skall vara lagfaren domare i tingsrätten eller i annan tingsrätt. Teknisk ledamot skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Nämndemännen bör vara allmänt betrodna och väl förtrogna med sin ords förhållanden.

Om det sedan huvudförhandling har påbörjats inträffar förfall för en av de lagfarna ledamöterna eller för en av nämndemännen eller, om två tekniska ledamöter deltar, för en av dem, är rätten ändå domför.

13 §³

I annat fastighetsmål än som avses i 3 § andra stycket skall en teknisk ledamot ingå i hovrätten, såvida inte hovrätten finner att medverkan av en sådan ledamot uppenbart inte är behövlig. Om särskilda skäl föreligger, kan efter hovrättens bestämmande två tekniska ledamöter ingå i hovrätten.

I mål som avses i 3 § andra stycket får efter hovrättens bestämmande en teknisk ledamot ingå i rätten, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

¹ Lagen omtryckt 1974:1064.

Senaste lydelse av
lagens rubrik 1974:1064
4 a § 1989:661

² Senaste lydelse 1989:661.

³ Senaste lydelse 1987:751. Ändringen innebär att tredje stycket upphävs.

Vid behandling av frågor om prövningstillstånd skall hovrätten bestå av två lagfärna ledamöter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål

1. där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet,
2. som efter återvinning överlämnats till fastighetsdomstol före ikraftträdandet, eller
3. som enligt lagsökningslagen (1946:808) hänskjutits till rättegång vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

Äldre föreskrifter om prövningstillstånd gäller fortfarande i fråga om överklagade avgöranden som har meddelats före ikraftträdandet.

Lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar

Härigenom föreskrivs att 18 och 20 §§ lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §¹

Länsrätt är domför med en lagfaren domare ensam

1. när åtgärd som avser endast måls beredande vidtages,

2. vid sådant förhör med vittne eller sakkunnig som begärts av annan länsrätt,

3. vid beslut som avser endast rättelse av felräkning, felskrivning eller annat uppenbart förbiseende,

4. vid beslut om återkallelse tills vidare av ett körkort, körkortstillstånd eller traktorkort eller om vägran att tills vidare godkänna ett utländskt körkort, när det är uppenbart att ett sådant beslut bör meddelas eller när omhändertagande beslutas enligt 23 § körkortslagen (1977:477),

5. vid beslut enligt luftfartslagen (1957:297) om försättande ur kraft av ett certifikat, elevtillstånd eller behörighetsbevis, när det är uppenbart att ett sådant beslut bör meddelas,

6. vid annat beslut som inte innefattar slutligt avgörande av mål.

Om det inte är påkallat av särskild anledning att målet prövas av fullsuttan rätt, är länsrätt domför med en lagfaren domare ensam vid beslut som inte innefattar prövning av målet i sak.

Vad som sägs i andra stycket gäller även vid avgörande av

1. mål om utdömande av vite,

2. mål enligt bevissäkringslagen (1975:1027) för skatte- och avgiftsprocessen, enligt lagen (1978:880) om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter, om besiktning enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), om handlings undantagande från taxeringsrevision, skatterevision eller annan granskning och om befrielse från skyldighet att lämna upplysningar eller visa upp handling enligt taxeringslagen (1990:324), lagen (1968:430) om mervärdesskatt, lagen (1984:668) om uppbörd av socialavgifter från arbetsgivare eller lagen (1984:151) om punktskatter och prisregleringsavgifter samt om befrielse från skyldighet att lämna kontrolluppgift enligt lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter,

3. mål om omedelbart omhändertagande enligt 6 § lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga och 13 § lagen (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall samt mål om tillfälligt omhändertagande enligt 37 § smittskyddslagen (1988:1472),

3. mål om omedelbart omhändertagande enligt 6 § lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga, *mål om tillfälligt flyttningsförbud enligt 27 § samma lag, mål om omedelbart omhändertagande enligt 13 § lagen (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall samt mål om tillfälligt omhändertagande enligt 37 § smittskyddslagen (1988:1472),*

4. mål om anstånd med att betala skatt eller socialavgifter enligt upp-

¹ Senaste lydelse 1990:362.

börds- eller skatteförfattningarna och annat mål enligt uppbörds- och folkbokföringsförfattningarna med undantag av mål om arbetsgivares ansvarighet för arbetstagares skatt och mål enligt lagen (1984:668) om uppbörd av socialavgifter från arbetsgivare,

5. mål om uppdelning av taxeringsvärde enligt 20 kap. 15 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152),

6. mål som avser ändring av taxerad inkomst med högst 5 000 kr.,

7. mål enligt skatte- och taxeringsförfattningarna i vilket beslutet överensstämmer med parternas samstämmiga mening,

8. mål om rättshjälp genom offentligt biträde i ett ärende hos en annan myndighet,

9. mål enligt körkortslagen (1977:477), om beslutet innebär att något körkortsingripande inte skall ske eller att varning meddelas eller om det är uppenbart att ett körkort, körkortstillstånd eller traktorkort skall återkallas eller att ett utländskt körkort inte skall godkännas,

10. mål enligt luftfartslagen, om beslutet innebär att varning meddelas eller om det är uppenbart att ett certifikat, elevtillstånd eller behörighetsbevis skall återkallas,

11. mål i vilket saken är uppenbar.

20 §²

Valbar till nämndeman i kammarrätt och länsrätt är svensk medborgare, som är kyrkobokförd i länet och som inte är underårig eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Tjänsteman vid domstol, länsstyrelse, *länsskattemyndighet* eller under länsstyrelse eller *läns-skattemyndighet* lydande myndighet, lagfaren domare, åklagare, polisman eller advokat eller annan som har till yrke att föra andras talan inför rätta får inte vara nämndeman.

Tjänsteman vid domstol, *skattemyndighet*, länsstyrelse eller under länsstyrelse lydande myndighet, lagfaren domare, åklagare, polisman eller advokat eller annan som har till yrke att föra andras talan inför rätta får inte vara nämndeman.

Nämndeman i länsrätt får inte samtidigt vara nämndeman i kammarrätt.

Den som har fyllt sextio år eller uppger något giltigt hinder är inte skyldig att ta emot uppdrag som nämndeman. Den som har avgått som nämndeman är inte skyldig att ta emot nytt uppdrag förrän efter tre år.

Rätten prövar självmant den valdes behörighet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

² Senaste lydelse 1990:451.

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 77 § bostadsrättslagen (1971:479)¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*77 §²

Twist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar. Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål

1. där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet,
2. som efter återvinning överlämnats till fastighetsdomstol före ikraftträdandet, eller
3. som enligt lagsökningslagen (1946:808) hänskjutits till rättegång vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

² Senaste lydelse 1987:243.

Lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429)

Härigenom föreskrivs att 46 § rättshjälpslagen (1972:429)¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

46 §

Med rådgivning förstås i denna lag rådgivning och därmed jämförlig åtgärd i rättslig angelägenhet under högst en timme. Som rådgivning skall dock ej anses åtgärd för upprättande av självdeklaration eller åtgärd i angelägenhet som omfattas av förordnande som meddelats med stöd av 8 § *andra* stycket.

Med rådgivning förstås i denna lag rådgivning och därmed jämförlig åtgärd i rättslig angelägenhet under högst en timme. Som rådgivning skall dock ej anses åtgärd för upprättande av självdeklaration eller åtgärd i angelägenhet som omfattas av förordnande som meddelats med stöd av 8 § *tredje* stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Lagen omtryckt 1983:487.

Lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärke att ställa säkerhet för rättegångskostnader

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärke att ställa säkerhet för rättegångskostnader skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Säkerhet behöver inte ställas i

1. mål som handläggs enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister,

2. mål vid fastighetsdomstol som inte avser en *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist*,

3. ansökningsmål enligt 13 kap. 13 § vattenlagen (1983:291),

4. växelmål och checkmål,

5. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och

6. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte ställas i

1. mål som handläggs enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister,

2. mål vid fastighetsdomstol som inte avser en *arrendetvist*,

3. ansökningsmål enligt 13 kap. 13 § vattenlagen (1983:291),

4. växelmål och checkmål,

5. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och

6. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte heller ställas i annat fall om talan väcks genom genstämning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1983:665.

Lag om ändring i handräckningslagen (1981:847)

Härigenom föreskrivs att 2 § handräckningslagen (1981:847) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 §¹

Ansökan om handräckning skall göras skriftligen. Beträffande laga domstol gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrende-, hyres- och bostadsrättstvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Ansökan om handräckning skall göras skriftligen. Beträffande laga domstol gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrendetvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Rätten prövar självmant sin behörighet. Sökandens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte svaranden begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1982:298.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 4 oktober 1990

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Engström, Hjelm-Wallén, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Hellström, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén, Freivalds, Wallström, Lööw, Persson, Molin, Sahlin, Larsson, Åsbrink

Föredragande: statsrådet Freivalds

Proposition om fastighetsdomstolar, m. m.

1 Inledning

År 1977 tillkallades en kommitté för att se över reglerna i rättegångsbalken (RB) om rättegången vid de allmänna domstolarna. Kommittén antog namnet rättegångsutredningen. År 1987 avgav utredningen delbetänkandet (SOU 1987:13) Översyn av rättegångsbalken 3 Expertmedverkan och specialisering. I betänkandet föreslogs bl. a. att fastighetsdomstolarna skulle avskaffas och att deras mål skulle handläggas av de vanliga tingsrätterna. Betänkandet innehöll också förslag till förändringar av instansordningen i hyres- och arrendemål.

Med hänsyn till de synpunkter som framfördes vid remissbehandlingen av betänkandet ledde förslaget i nu angivna delar inte till lagstiftning. I stället utarbetades inom justitiedepartementet ett reviderat förslag, som presenterades i promemorian (Ds 1989:40) Fastighetsdomstolarna – Överprövningen av arrendenämndernas avgöranden. Promemorian har remissbehandlats. Jag avser att nu ta upp de frågor som behandlades i promemorian.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels en sammanfattning av promemorian som *bilaga 1*, dels promemorians lagförslag som *bilaga 2* och dels en förteckning av remissinstanserna som *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (dnr 89 – 1870).

Regeringen beslutade den 20 september 1990 att inhämta lagrådets yttrande över lagförslagen. De till lagrådet remitterade lagförslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

Lagrådet har den 25 september 1990 lämnat de remitterade förslagen utan erinran. Lagrådets yttrande bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 5*. I förhållande till lagrådsremissen har några ändringar av redaktionell karaktär gjorts i lagtexten.

Utöver de till lagrådet remitterade förslagen skall jag också ta upp en fråga om endomarbehörighet i länsrätt i vissa mål enligt lagen (1990: 52) med särskilda bestämmelser om vård av unga (avsnitt 2.4). Denna fråga är inte av den karaktären att det är påkallat att höra lagrådet.

2.1 Gällande rätt

Fastighetsdomstolarna

Fastighetsdomstolar finns vid 27 av landets 97 tingsrätter och kan sägas utgöra en till tingsrätten knuten särskild domstol. Fastighetsdomstolarna har till uppgift att handlägga vissa mål med fastighetsrättslig anknytning enligt vad som föreskrivs i olika lagar och andra författningar. Fastighetsdomstolarnas avgöranden överklagas till hovrätt.

Regler om fastighetsdomstols och hovrätts sammansättning i fastighetsmål och om förfarandet finns i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål (fastighetsdomstolslagen). I mål som typiskt sett är tekniskt komplicerade är fastighetsdomstolen, enligt huvudregeln i 3 § fastighetsdomstolslagen, sammansatt av två lagfarna ledamöter, en eller två tekniska ledamöter och två nämndemän. Till de mål som avgörs i denna sammansättning hör bl.a. mål enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och expropriationslagen (1972:719). En mer fullständig uppräknig av vilka mål som avgörs av fastighetsdomstolen i denna sammansättning återfinns i Ds 1989:40 s. 39 ff.

I mål och ärenden angående arrende, hyra, bostadsrätt eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen, enligt 3 § andra stycket fastighetsdomstolslagen, av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Vid behov kan en teknisk ledamot ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen. De målgrupper som avgörs i denna sammansättning är följande:

1. Mål angående arrende där fastighetsdomstolen är första instans; det gäller arrendetvister enligt 8 kap. 32 § jordabalken (JB), ärenden om utseende av synmän enligt 9 kap. 24 § JB samt mål enligt 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

2. Mål angående arrende som överklagats från arrendenämnd (vissa procedurfrågor samt överklagande av arrendenämnds beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället).

3. Mål som anhängiggjorts genom klandertalan mot arrendenämnds beslut enligt 8 kap. 31 § JB, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden och 53 § jaktlagen (1987:259).

4. Mål angående hyra (hyrestvist enligt 12 kap. 71 § JB), dock ej mål som skall avgöras av en lagfaren domare ensam i enlighet med vad som sägs nedan.

5. Mål angående bostadsrätt enligt 77 § bostadsrättslagen (1971:479), med samma undantag som enligt punkt 4.

6. Mål om klandertalan enligt 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792).

I mål angående hyra och bostadsrätt, där värdet av vad som yrkas uppenbart inte överstiger hälften av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, skall rätten bestå av en lagfaren domare (4 a § fastighetsdomstolslagen) men också mål som gäller större värden kan avgöras av en lagfaren domare ensam. Det gäller dels vid huvudförhandlingar som hålls i förenklad form i anslutning till förberedelsen av målet, dels också i övrigt i enklare fall (1 kap. 3 a § RB). Dessa regler medför i

Fullföljdsordningen i arrendemål

De nuvarande arrendenämnderna tillkom år 1972. De prövar bl. a. tvister om förlängning av arrendeavtal, tvister om arrendevillkor, dispensfrågor och vissa ersättningstvister. Arrendenämndernas beslut kan klandras genom att man väcker talan vid fastighetsdomstol. Beslut i dispensärenden kan dock inte klandras.

För fullföljd av talan mot fastighetsdomstols avgörande i mål om klander av arrendenämnds beslut gäller olika regler beroende på tvistens art. Mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av villkor i samband med förlängning av arrendeavtal eller avtal om jakträttsupplåtelse får talan inte föras (8 kap. 33 § JB, 18 § lagen om fiskearrenden och 53 § jaktlagen). Detsamma gäller i mål om jordägarens byggnadsskyldighet enligt 9 kap. 17 a och 18 §§ JB eller om ny täckdikning enligt 9 kap. 21 § JB. Övriga arrendemål som har börjat i arrendenämnd får överklagas till hovrätt. Överklagande får inte ske av hovrätts dom i fråga om förlängning av avtal om jakträttsupplåtelse, fastställande av villkor i samband med sådan förlängning, förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde, fastställande av arrendevillkor i sådana fall eller bestämmande av flyttningersättning.

För vissa processuella beslut av arrendenämnd, t. ex. avvisande av ansökan och utdömande av vite, gäller särskilda regler. Mot dessa beslut får besvär anföras hos fastighetsdomstol. Mot fastighetsdomstols beslut får talan i vissa fall föras hos hovrätt. Även arrendenämnds beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället överklagas hos fastighetsdomstolen genom besvär. Fastighetsdomstolens beslut i dessa mål får inte överklagas.

2.2 Avspecialisering av vissa fastighetsmål

Mitt förslag: De mål om hyra och bostadsrätt som tas upp av fastighetsdomstol som första instans skall i stället handläggas av tingsrätterna och i samma sammansättning som i vanliga tvistemål.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt. Dessutom föreslås i promemorian att mål om klander enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) flyttas över till tingsrätterna.

Remissinstanserna är övervägande positiva både till att de nu aktuella målen flyttas till tingsrätterna och till att vanliga regler för rättens sammansättning i tvistemål skall gälla även för dem. Från ett par håll har dock framförts alternativa lösningar på nuvarande problem.

Skälen för mitt förslag: Den kompetensfördelning som i dag råder mellan fastighetsdomstol och tingsrätt har vållat en del problem av främst

processuell art. Problemen gäller framför allt tolkningen av begreppet hyrestvist och de bristande möjligheterna att handlägga sådana tvister gemensamt med vanliga tvistemål där förlikning om saken är tillåten, s. k. dispositiva tvistemål.

Fastighetsdomstolarna skall enligt en föreskrift i 12 kap. 71 § JB ta upp vissa hyrestvister. Någon entydig definition av vilka tvister som omfattas finns emellertid inte, vilket har lett till att tvister med anknytning till ett hyresförhållande ibland har bedömts som fastighetsmål och ibland som allmänna tvistemål. Om en tingsrätt har tagit upp en tvist som rätteligen borde ha tagits upp av en fastighetsdomstol, måste den högre rätt, som får målet till prövning, undanröja den lägre rättens dom och antingen avvisa käromålet eller, på yrkande av part, hänvisa målet till behörig domstol. Detta är en följd av att reglerna om rättens behörighet på detta område är obligatoriska (se 10 kap. 17 § första stycket 1 och 19 § RB) och att fastighetsdomstolarna enligt ett avgörande av högsta domstolen (se NJA 1979 s. 107) betraktas som särskilda domstolar i den mening som avses i dessa lagrum.

Kompetensfördelningen mellan fastighetsdomstol och allmän domstol begränsar också möjligheterna att förena skilda mål mellan samma eller olika parter och att framställa motkrav genom genstämning eller kvittningsyrkande.

Gemensam handläggning (kumulation) av mål kan ofta vara motiverad. I många fall kan man uppnå att processmaterial som har betydelse för prövning av olika frågor bara behöver läggas fram en gång. Det är också av stort värde att frågor som har samband med varandra blir prövade i ett sammanhang. De tidigare nämnda behörighetsreglerna ger emellertid ingen möjlighet att förena ett vanligt tvistemål vid en tingsrätt med ett mål som hör till fastighetsdomstol. Som exempel på fall där det är önskvärt att kunna handlägga olika mål gemensamt kan nämnas att en hyresgäst i ett mål om krav på betalning av hyra invänder att han har en motfordran som inte grundar sig på hyresförhållandet. Det kan också inträffa att en hyresgäst yrkar nedsättning av hyran på grund av hinder och men i nyttjanderätten och att han i samband därmed även vill yrka ersättning för skada, t. ex. utebliven vinst eller merkostnader som han drabbats av på grund av hindret.

Det är för att lösa de angivna problemen med kompetenskonflikter och med bristande möjligheter till gemensam handläggning som det i promemorian föreslås att man utvidgar tingsrätternas kompetens till att omfatta även sådana hyresmål, som enligt gällande ordning handläggs av fastighetsdomstol som första instans.

Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av de flesta remissinstanserna. Från flera håll vitsordas att effektivitetsvinster uppkommer om förslaget genomförs. Några har dock anfört att man föredrar andra lösningar på problemen. Sveriges advokatsamfund och Sveriges jordägareförbund har sålunda föreslagit att fastighetsdomstolarna helt avskaffas och att de mål, som enligt gällande ordning handläggs där, flyttas till tingsrätterna. Hyresgästernas riksförbund har ställt sig kritiskt mot förslaget att överföra hyrestvisterna till tingsrätterna. Förbundet har anfört att arbetsläget vid

tingsrätterna är ansträngt och att handläggningstiderna är långa. Hyrestvisterna är, enligt förbundets uppfattning, av sådan karaktär att hyresnämnderna — med bostadsdomstolen som överprövningsinstans — är mest kompetenta att handlägga dessa mål, samtidigt som förfarandet i nämnderna är snabbt och enkelt. Förbundet har vidare anfört att en överföring av hyrestvisterna från fastighetsdomstol till hyresnämnd även ur rättssäkerhetssynpunkt skulle innebära en förbättring, eftersom dessa mål i fastighetsdomstolen huvudsakligen avgörs av ensamdomare, i många fall av tingsnotarier.

Jag vill för egen del till en början slå fast att jag delar den i promemorian framförda uppfattningen — vilken fått ett brett stöd under remissbehandlingen — att den särskilda kompetens som finns företrädd i fastighetsdomstolarna är av stort värde för rättskipningen i många typer av mål. Jag tänker då framför allt på mål av sådan art som fastighetsbildningsmålen och expropriationsmålen. Som jag anförde i ett nyligen avslutat lagstiftningsärende (prop. 1989/90:71 s. 38 ff) är jag mot den bakgrunden inte beredd att förorda att man — som rättegångsutredningen föreslog i 1987 års betänkande — helt avskaffar fastighetsdomstolarna. De problem som i praktiken uppkommit med nuvarande kompetensfördelning mellan fastighetsdomstolar och tingsrätter motiverar inte heller en så långtgående reform.

En reform bör i stället, som anføres i promemorian, ta sikte på vad som kan kallas de enklare fastighetsmålen, i första hand mål om hyra och bostadsrätt. Dessa mål utgör numerärt sett den största andelen av fastighetsdomstolarnas arbetsbörda, och det är i dessa fall som problemen med kompetenskonflikter och bristande möjlighet till kumulation i praktiken uppstår.

När det gäller tanken på att överflytta de nu nämnda målkategorierna till hyresnämnderna och bostadsdomstolen vill jag säga följande. De mål som det är fråga om rör till stor del anspråk på obetalda hyror eller avgifter och förverkande av nyttjanderätt till hyreslägenhet resp. bostadsrätt. Andra måltyper som förekommer är exempelvis skadeståndsanspråk mot hyresgästen enligt 12 kap. 24 § JB, nedsättning av hyra på grund av hinder och men i nyttjanderätten samt frågor huruvida avtal har ingåtts och om innehållet i ett ingånget avtal. Tvisterna rör alltså i stor utsträckning civilrättsliga områden som är välbekanta för domarna vid de allmänna domstolarna. Med den moderniserade processordning enligt RB som gäller sedan ett par år tillbaka finns heller ingen anledning att befara att dessa mål inte skulle kunna handläggas väl så snabbt och effektivt i tingsrätterna som i hyresnämnderna. Visserligen handlägger hyresnämnderna i dag tvister där motsvarande frågor kan förekomma. Jag tänker särskilt på frågor om brister i betalning av hyran eller störningar som kan leda till upplösning av ett hyresförhållande (jfr 12 kap. 46 § första stycket 2 JB). Jag anser dock att det med nuvarande materiella regler på området inte är påkallat att tvisterna överflyttas till hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Någon anledning att nu införa medverkan av intresseledamöter i dessa mål kan jag inte heller se. Som jag tidigare anfört finns det dessutom ett processekonomiskt intresse att kunna handlägga dessa mål tillsammans

med andra civilrättsliga tvister vid de allmänna domstolarna. De tvister som kan kräva ett visst merarbete för de allmänna domstolarna är vissa mål om förverkande av hyresrätt eller bostadsrätt samt mål om nedsättning av hyra eller avgift på grund av hinder och men i nyttjanderätten. Denna omständighet utgör dock, med hänsyn till de effektivitetsvinster som kan uppnås vid en gemensam handläggning och intresset av att föra ut målen på lokal nivå, inte tillräckliga skäl att avstå från att flytta även dessa mål till de vanliga tingsrätterna.

Mitt förslag innebär alltså att det sker en omfördelning av mål inom domstolsorganisationen. Hyresnämnderna berörs inte direkt av detta. Jag vill emellertid i sammanhanget fästa uppmärksamheten på att chefen för bostadsdepartementet har uppdragit åt en kommitté, 1989 års hyreslagskommitté (Dir. 1989:44), att utreda bl. a. frågor om förverkande av hyresrätt. Kommittén skall enligt sina direktiv undersöka om de nuvarande reglerna om förverkande kan ersättas med regler som ger större utrymme för en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet så att avhysningar på grund av bagatellartade hyresskulder eller enstaka försummelser skall kunna undvikas. Enligt vad jag har inhämtat kan kommittén därvid komma att föreslå lösningar som innebär att bl. a. frågor om förverkande av hyresrätt skall prövas av hyresnämnderna. Hyreslagskommittén skall ha avslutat detta arbete före utgången av år 1991. Det kan alltså tänkas att man i ett senare skede, sedan kommittén har lagt fram sitt förslag och det har remissbehandlats, får anledning att på nytt överväga hur mål om förverkande av hyresrätt m. m. bör handläggas. Det förslag som jag nu lägger fram binder inte upp de ställningstaganden som då kan bli nödvändiga.

En speciell målgrupp bland hyrestvisterna har tilldragit sig uppmärksamhet från ett par remissinstanser. Det gäller mål enligt 12 kap. 58 b § JB, d. v. s. mål om ersättning till lokalhyresgäst när hyresavtalet inte blir förlängt. Någon har ifrågasatt om inte dessa mål borde ligga kvar i fastighetsdomstolarna med hänsyn till att det skulle föreligga ett behov av teknisk expertis.

Den aktuella bestämmelsen i 12 kap. 58 b § JB ändrades den 1 januari 1989. Ersättning till hyresgästen bestäms numera som huvudregel efter en schablonmässig bedömning. Ersättning skall utgå med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen, dock högst med ett belopp motsvarande fyra basbelopp. Om hyresgästen har orsakats en förlust, som inte täcks av den nämnda ersättningen, har han rätt till ytterligare ersättning i skälig omfattning. Det stora flertalet tvister enligt denna bestämmelse torde vara av det slaget att schablonersättning skall utgå. I dessa fall finns det inget behov av medverkan av en teknisk ledamot. För det fallet att ersättning skall utgå utöver schablonen kan ersättningsfrågan naturligtvis bli besvärligare att bedöma. Som Stockholms tingsrätt har påpekat kan detta lösas genom att domstolen i det enskilda fallet anlitar en sakkunnig. Något skäl att behålla just dessa tvister i fastighetsdomstol finns därför inte. Enligt min mening finns inte heller tillräckliga skäl att — som föreslagits från något håll under remissbehandlingen — låta tekniska ledamöter ingå i tingsrätten i just dessa mål.

Mot bakgrund av de kompetenskonflikter som den nuvarande ordningen ger upphov till och med hänsyn till de tidsvinster och kostnadsbesparingar, som både parter och domstolar kan göra om möjlighet ges att handlägga hyres- och bostadsrättsmålen tillsammans med vanliga tvistemål, föreslår jag att uppgiften att handlägga dem överförs från fastighetsdomstolarna till tingsrätterna.

När det gäller förslaget att hyresmålen i tingsrätterna skall handläggas i samma sammansättning som andra dispositiva tvistemål har Nämndemännens riksförbund och Hyresgästernas riksförbund anfört att nämndemäns medverkan är av stort värde i dessa mål.

En överflyttning av hyresmålen till tingsrätterna syftar till att undanröja gränsdragningsproblemen mellan hyresmål och andra mål samt möjliggöra en gemensam handläggning av dessa mål med andra dispositiva tvistemål. En nödvändig förutsättning för att dessa fördelar skall kunna uppnås är givetvis att samma sammansättningsregler gäller för hyresmålen som för de vanliga dispositiva tvistemålen. Även om medverkan av nämndemän är av stort värde i många mål, skulle en regel om nämndemannamedverkan i de mål som nu är aktuella medföra att fördelarna med reformen uteblev. Jag förordar därför att det i promemorian framförda förslaget genomförs.

Jag skall avslutningsvis ta upp frågan om handläggningen av mål om *klander enligt bostadsförvaltningslagen*. I promemorian föreslogs att även dessa mål skulle överföras till tingsrätterna och där handläggas enligt vanliga tvistemålsregler. Även om de flesta remissinstanserna har lämnat förslaget utan erinran, har det inte saknats kritiska röster. Det har sålunda sagts att det är vanligt att behov av teknisk expertis föreligger i dessa mål. Något behov av att förena målen med vanliga tvistemål torde sällan eller aldrig föreligga. Fastighetsdomstolarna kommer under alla omständigheter även fortsättningsvis att handlägga mål tillhörande samma rättsområde. Mot den bakgrunden talar enligt min mening övervägande skäl för att mål om klander enligt bostadsförvaltningslagen även i fortsättningen bör handläggas vid fastighetsdomstolarna.

2.3 Arrendemålen

Min bedömning: Inga ändringar i fråga om instansordningen i arrendemål bör genomföras nu. På sikt bör emellertid arrendemål i första instans handläggas av arrendenämnder och tingsrätter med fördelning efter samma principer som gäller på hyresrättens område. Avgörandena bör kunna överklagas till hovrätt.

Promemorians förslag: De arrendemål som enligt gällande ordning handläggs av fastighetsdomstolarna som första instans skall i stället handläggas av de vanliga tingsrätterna. Fastighetsdomstolarnas uppgift att överpröva arrendenämndernas avgöranden övertas av bostadsdomstolen.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna är positiva till att flytta

arrendemålen från fastighetsdomstolarna till tingsrätterna. Hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Västerås, Växjö och Örebro gör dock en del påpekanden som jag återkommer till i det följande. När det gäller förslaget att göra bostadsdomstolen till överprövningsinstans i arrendemål är remissutfallet mera splittrat.

Skälen för min bedömning: På samma sätt som på hyresrättens område finns det i arrendemål behov av en relativt informell handläggning inför arrenderättslig expertis. Sådan handläggning sker i dag inför arrendenämnden i många fall. Andra arrendetvister handläggs av fastighetsdomstol som första instans.

Tolknningen av begreppet arrendetvist har, på samma sätt som begreppet hyrestvist, vållat processuella problem. Vilka dessa problem är har jag redan redogjort för (se avsnitt 2.2). Även för arrendemålens del finns dessutom i vissa fall ett behov av gemensam handläggning med ett dispositivt tvistemål. I promemorian föreslogs därför att också arrendemålen skulle flyttas från fastighetsdomstolarna till de vanliga tingsrätterna. Remissbehandlingen av promemorian visar emellertid att det finns grupper av mål, som i dag handläggs av fastighetsdomstol i första instans, som med fördel i stället skulle kunna överföras till arrendenämnderna. Hyres- och arrendenämnderna i Stockholm, Västerås, Växjö och Örebro har pekat på en rad målgrupper som har ett starkt samband med andra måltyper som handläggs av arrendenämnderna som första instans. Hit hör tvister om jordbruksarrendators rätt till nedsättning av arrendeavgiften, rätt till ersättning för skada och rätt att säga upp avtalet enligt 9 kap. 17 § tredje stycket, 17 a § andra och fjärde styckena och 18 § andra och femte styckena JB, ävensom jordägares rätt till höjning av arrendeavgiften enligt 9 kap. 22 § JB. Dessa tvister har ett nära samband med tvister om jordägares investeringsskyldighet enligt 9 kap. 17 a § och 18 § JB som prövas av arrendenämnd som första instans. Nämnderna har också påpekat att tvister om avräkning enligt 9 kap. 23 § och syneklander enligt 9 kap. 28 § JB redan i dag i betydande omfattning avgörs av arrendenämnderna på grund av en skiljeklausul i de standardkontrakt som ofta förekommer i arrendeförhållanden.

Det förefaller alltså mest rationellt att de angivna måltyperna flyttas från fastighetsdomstolarna till arrendenämnderna. Mycket talar för att man efter en sådan överflyttning skulle kunna låta de kvarvarande arrendemålen handläggas av tingsrätt i vanlig sammansättning på samma sätt som nu föreslås beträffande hyresmålen. Fastighetsdomstolarnas befattning med arrendemålen som första instans skulle därmed upphöra.

När det gäller instansordningen i överklagade arrendemål är det – som framhålls i promemorian – av flera skäl mindre lyckat att som nu ha instanskedjan arrendenämnd-fastighetsdomstol-hovrätt-högsta domstolen. Antalet slutinstanser i åtskilliga arrendetvister, 24 fastighetsdomstolar, är för stort för att en önskvärd enhetlighet i rättstillämpningen skall kunna åstadkommas. Instansordningen har också medfört att antalet arrendemål vid varje fastighetsdomstol har blivit för litet för att domarna skall få en önskvärd vana vid handläggningen av dessa mål. Fullföljdsreglerna är dessutom komplicerade och svåröverskådliga.

Att som föreslogs i promemorian låta bostadsdomstolen bli överinstans i arrendemål är emellertid förenat med nackdelar. Flera av remissinstanserna har framhållit att även om antalet överklagade mål inte är så stort – i promemorian uppskattades antalet till ca 50 mål per år – så är det fråga om handläggningssmässigt ganska krävande mål. Sålunda föreligger det ofta, enligt remissinstanserna, ett stort behov av att i samband med huvudförhandlingen hålla syn eller besiktning av prövningsfastigheten, som dessutom ofta kan ligga avsides. Den föreslagna ordningen med en enda, för hela riket gemensam överinstans kan därför bli onödigt resurskrävande. Ett par remissinstanser har även framhållit att en begränsning till två instanser, varav den ena är ett utpräglat medlingsorgan och inte någon domstol, innebär en försämrad rättssäkerhet, särskilt med tanke på att bägge instanserna har övervägande lekmannainflytande och det är fråga om en komplicerad lagstiftning.

Jag instämmer i den kritik som har riktats mot förslaget att göra bostadsdomstolen till överprövningsinstans i arrendemål. Mycket talar i stället för att man låter även de mål som prövats av arrendenämnd i första instans överklagas till hovrätt och med möjlighet att låta de prejudikatvärda fallen fortsätta till högsta domstolen. Man får då en logiskt uppbyggd instanskedja för samtliga arrendemål, en instanskedja som dessutom bäst ansluter till vad som gäller i hyresmål.

En nackdel med att låta arrendenämndernas avgöranden överklagas direkt till hovrätt kan vara att målen inte är tillräckligt väl förberedda för att passa en överrättsprövning. Detta kan dock säkert motverkas genom en stram processledning i arrendenämnderna och genom att nämnderna lämnar mera utförliga motiveringar för sina beslut. Jag finner i detta fall inga principiella eller praktiska hinder mot att överklagande sker direkt till hovrätten, om bara garantier tillskapas för att målet är omsorgsfullt förberett och det beslut som skall överprövas innehåller en utförlig redovisning av de skäl som beslutet grundar sig på. Frågan hur förbättringar i dessa avseenden skall åstadkommas måste emellertid beläggas ytterligare innan statsmakterna kan ta ställning.

Överväganden om nämndförfarandet är påkallade även av andra skäl. Det har nämligen sagts från bostadsdomstolen att även hyresnämndernas verksamhet borde ses över från den här synpunkten.

Jag avser att inom kort föranstalta om en undersökning av vad som kan göras för att strama upp förfarandet i arrende- och hyresnämnderna i enlighet med det sagda. I samband därmed får också övervägas vilka särskilda problem som kan uppkomma, om man överger systemet med klandertalan och i stället går över till ett renodlat överklagandesystem. Ytterligare en uppgift blir att undersöka vilka måltyper som mot bakgrund av vad jag tidigare sagt bör flyttas från fastighetsdomstol till arrendenämnd.

När den nu angivna undersökningen är färdig avser jag att återkomma till frågan om instansordningen i arrendemål.

Mitt förslag: Länsrätten skall vara domför med en lagfaren domare i mål om tillfälligt flyttningsförbud enligt lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga (LVU).

Skälen för mitt förslag: LVU trädde i kraft den 1 juli 1990 (prop. 1989/90:28, SoU15, rskr. 112) och ersatte då lagen (1980:621) med särskilda bestämmelser om vård av unga. Enligt 6 § LVU kan socialnämnden – i likhet med vad som gällde också enligt den gamla lagen – besluta om omedelbart omhändertagande, ett beslut som skall underställas länsrätten. Denna är därvid domför med en lagfaren domare, 18 § tredje stycket 3 lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar.

Enligt 27 § LVU har socialnämnden också befogenhet att besluta om tillfälligt flyttningsförbud. Detta institut har sin förebild i reglerna om omedelbart omhändertagande. Även ett beslut om tillfälligt flyttningsförbud skall sålunda underställas länsrätten. Rättens prövning motsvarar den prövning som äger rum i fråga om omedelbart omhändertagande. Några särskilda regler om endomarbehörighet i dessa mål har dock inte införts, vilket medför att länsrätten skall bestå av en lagfaren domare och tre nämndemän. Det har påtalats att kravet på nämndemannamedverkan orsakar praktiska problem på grund av målens brådskande natur. Med hänsyn härtill och till att det från saklig synpunkt inte kan anses påkallat att nämndemän regelmässigt deltar i mål om tillfälligt flyttningsförbud bör dessa mål tas upp bland dem som enligt det nämnda lagrummet i lagen om allmänna förvaltningsdomstolar kan avgöras av en lagfaren domare ensam.

2.5 Vissa övriga frågor

Den 1 juli 1989 infördes ett nytt andra stycke i 8 § rättshjälpslagen (1972:429; SFS 1989:360). På grund av ett förbiseende ändrades inte samtidigt 46 § rättshjälpslagen. I sistnämnda paragraf sägs bland annat att som rådgivning inte skall anses åtgärd i angelägenhet som omfattas av förordnande som meddelats med stöd av 8 § andra stycket. Denna hänvisning skall alltså numera rätteligen avse 8 § tredje stycket. Jag förordar att 46 § rättshjälpslagen ändras på det sättet.

Under det första halvåret 1990 ändrades lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar vid ett par tillfällen. Genom en lagändring, som trädde i kraft den 30 juni 1990 (SFS 1990:362), ändrades bl. a. i 20 § "länsskattemyndighet" till "skattemyndighet". I en senare ändring av 20 § (SFS 1990:451) förbisågs detta. Ordet "länsskattemyndighet" kom alltså att återinföras i lagtexten. Jag föreslår att detta rättas till.

De förslag som jag nu lägger fram beträffande hyres- och bostadsrättstvisterna innebär att en stor del av fastighetsdomstolsmålen överförs till de vanliga tingsrätterna. Eftersom jag för närvarande inte lägger fram något förslag beträffande arrendemålen kan dock inte, som anfördes i promemorian, fastighetsdomstolarna vid Eskilstuna, Borås och Sundsvalls tingsrätter undvaras. Mitt förslag får därför inga konsekvenser för fastighetsdomstolarnas organisation i sig. Däremot bör den effektivisering av målhanteringen, som blir en följd av att flera måltyper i fortsättningen kan handläggas gemensamt, på sikt vara kostnadsbesparande. Även den omständigheten att målen förs ut på lokal nivå bör innebära att kostnaderna för parternas rättshjälp minskar. Det är dock svårt att på sakens nuvarande standpunkt närmare ange storleken på dessa besparingar.

4 Ikraftträdande m. m.

Jag föreslår att de lagändringar som jag nu har förordat träder i kraft den 1 januari 1991. Övergångsbestämmelserna bör utformas så att äldre föreskrifter fortfarande skall gälla i mål där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet, i mål som efter återvinning överlämnats till fastighetsdomstol före ikraftträdandet samt i mål som enligt lagsökningslagen hänskjutits till rättegång vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet. Detta innebär att om en fastighetsdomstol på grund av de hittillsvarande reglerna har tagit befattning med ett mål om hyra eller bostadsrätt, antingen genom att det stämts in direkt till fastighetsdomstolen eller genom att det överlämnats dit på grund av en ansökan om återvinning eller ett hänskjutande enligt lagsökningslagen, så är fastighetsdomstolen även i fortsättningen behörig att handlägga målet. Det sagda gäller även om fastighetsdomstolen har skilt målet från sig, vare sig det skett genom en dom på materiell grund, genom tredsakod om eller på annat sätt. Ansöker parten om återvinning eller skall handläggningen av målet av något annat skäl återupptas, t. ex. på grund av att rättegångsfel förekommit, är alltså fastighetsdomstolen även i fortsättningen behörig att handlägga målet.

Övergångsbestämmelserna bör också utformas så att, om ett mål om hyra eller bostadsrätt före ikraftträdandet felaktigt anhängiggjorts vid en tingsrätt eller — efter återvinning eller hänskjutande enligt lagsökningslagen — felaktigt överlämnats till en tingsrätt, den högre rätt som får målet till prövning inte skall undanröja tingsrättens avgörande och hänvisa målet till fastighetsdomstol. Med hänsyn till att ifrågakommande måltyper i fortsättningen skall handläggas av tingsrätterna vore en sådan ordning mindre praktisk.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i rättegångsbalken,
3. lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande,
4. lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål,
5. lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar,
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
7. lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429),
8. lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska käreande att ställa säkerhet för rättegångskostnader,
9. lag om ändring i handräckningslagen (1981:847).

Det under 6 angivna förslaget har upprättats i samråd med chefen för bostadsdepartementet.

6 Specialmotivering

6.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 71 §

Paragrafen består i sin hittillsvarande lydelse av tre stycken. Det första stycket innehåller en regel om att hyrestvister som inte skall prövas av hyresnämnd skall tas upp av fastighetsdomstol. Som framgår av avsnitt 2.2 i den allmänna motiveringen föreslås nu att denna regel skall upphävas och att dessa hyrestvister skall prövas av de vanliga tingsrätterna. Vidare finns i första stycket i den hittillsvarande lydelsen en erinran om att tvister som rör kollektivavtal eller tillämpning av sådana avtal dock skall tas upp enligt vad som föreskrivs i lagen om rättegången i arbetstvister. Denna erinran bör finnas kvar (jfr prop. 1986/87:37 s. 30 och 135).

Andra stycket i paragrafens hittillsvarande lydelse innehåller erinringar om undantag från regeln om att hyrestvister skall handläggas av fastighetsdomstol. Dessa erinringar blir överflödiga enligt den nya ordningen och har därför utgått.

Paragrafens andra stycke motsvarar det hittillsvarande tredje stycket, som är oförändrat.

Övergångsbestämmelsen har behandlats i avsnitt 4.

6.2 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken

10 kap. 10 §

Paragrafen innehåller föreskrifter om s. k. fastighetsforum. I paragrafens hittillsvarande lydelse sägs i sista meningen i första stycket att stycket inte gäller arrende-, hyres- och bostadsrättstvister. Detta undantag sammanhänger med att sådana tvister hittills handlagts av fastighetsdomstol. Efter-

som hyres- och bostadsrättstvister i fortsättningen skall handläggas av de vanliga tingsrätterna, har undantaget modifierats till att enbart gälla arrendetvister. Av samma skäl har en specialregel i andra stycket om tvister med anledning av nyttjanderätt för uppställning av fordon modifierats på motsvarande sätt.

Tredje stycket är oförändrat.

Övergångsbestämmelsen har behandlats i avsnitt 4.

6.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande (lagsökningslagen)

31 §

Även denna paragraf innehåller en föreskrift om fastighetsforum för arrende-, hyres- och bostadsrättstvister. De förordade lagändringarna medför att denna föreskrift blir överflödigt såvitt avser hyres- och bostadsrättstvister. Den har därför modifierats.

6.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

3 §

Paragrafen innehåller regler om fastighetsdomstolens sammansättning. I andra stycket finns regler om att mål om arrende, hyra, bostadsrätt och tvångsförvaltning av bostadsfastighet som huvudregel skall handläggas i en sammansättning utan tekniska ledamöter. Mål om hyra och bostadsrätt skall inte längre handläggas av fastighetsdomstol. Paragrafen har utformats i enlighet med detta.

4 a §

I paragrafen har hittills funnits regler om att RB:s särbestämmelser om handläggningen i tingsrätt av tvistemål om mindre värden skall gälla även i mål om hyres- eller bostadsrätt vid fastighetsdomstol. När de aktuella målen nu föreslås överflyttade till de vanliga tingsrätterna, kan denna paragraf upphävas.

13 §

Det nuvarande tredje stycket innehåller en föreskrift om hovrättens domförhet vid handläggning av frågor om prövningstillstånd. Den nya regleringen av fastighetsdomstolarnas kompetensområde innebär att det inte längre behövs prövningstillstånd för några mål som överklagas från fastighetsdomstol. Tredje stycket i paragrafen har därför upphävts.

Övergångsbestämmelserna har behandlats i avsnitt 4.

6.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar

Prop. 1990/91: 32

18 §

Endomarbehörigheten i länsrätt föreslås utvidgad i enlighet med vad som framgår av avsnitt 2.4.

20 §

Som framgår av avsnitt 2.5 har en rättelse gjorts i denna paragraf.

6.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

77 §

Paragrafen innehåller i sin hittillsvarande lydelse en föreskrift att bostadsrättstvister som inte skall prövas av hyresnämnd skall handläggas av fastighetsdomstol. Som framgått av avsnitt 2.2 föreslås att denna regel skall upphävas och att bostadsrättstvister skall handläggas av allmän domstol. Därmed blir i första hand forumreglerna i 10 kap. 10 § RB tillämpliga. Paragrafen innehåller också en erinran om vissa undantag från den hittillsvarande huvudregeln. Dessa föreskrifter blir med den föreslagna ordningen överflödiga och har därför utgått.

Övergångsbestämmelserna har behandlats i avsnitt 4.

6.7 Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429)

46 §

Paragrafen har rättats på sätt som framgår av avsnitt 2.5.

6.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska käreande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

2 §

Paragrafen har ändrats redaktionellt på grund av förslaget att fastighetsdomstol inte längre skall pröva hyres- och bostadsrättstvister.

6.9 Förslaget till lag om ändring i handräckningslagen (1981:847)

2 §

Hyres- och bostadsrättstvister skall i fortsättningen prövas av allmän domstol och följa forumreglerna i 10 kap. 10 § RB. Bestämmelsen om forum i handräckningsmål föreslås ändrad i enlighet med detta.

Med hänvisning till vad jag nu har anført hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i rättegångsbalken,
3. lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande,
4. lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål,
5. lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar,
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
7. lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429).
8. lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärende att ställa säkerhet för rättegångskostnader,
9. lag om ändring i handräckningslagen (1981:847).

8 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden lagt fram.

Sammanfattning av promemorian (Ds 1989:40) Fastighetsdomstolarna – Överprövningen av arrendenämndernas avgöranden

Prop. 1990/91:32
Bilaga 1

Promemorian tar upp två frågor som berörts i rättegångsutredningens betänkande (SOU 1987:13) Översyn av rättegångsbalken 3 Expertmedverkan och specialisering. Förslagen har utarbetats med hänsyn till vad som kommit fram under remissbehandlingen av betänkandet.

Fastighetsdomstolarna handlägger vissa mål med fastighetsrättslig anknytning. Rättegångsutredningen har i betänkandet föreslagit att de skall avskaffas och att alla deras mål skall handläggas av de vanliga tingsrätterna. I promemorian föreslås att fastighetsdomstolarna skall vara kvar men befrias från hyresmål, bostadsrättsmål och arrendemål. Dessa mål skall enligt förslaget i stället handläggas av de vanliga tingsrätterna.

När det gäller fullföljdsordningen i **arrendemål** föreslås i promemorian att fastighetsdomstolarnas uppgift att överpröva arrendenämndernas avgöranden skall övertas av bostadsdomstolen som andra och sista instans. Domstolen skall härvid vara sammansatt med intresseledamöter som besitter sakkunskap om arrendeförhållanden.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 8 kap. 32 och 33 §§ skall upphöra att gälla,

dels att 8 kap. 31 § och 12 kap. 71 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

31 §²

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandras beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § eller 11 kap. 6 b §, överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får inte överklagas.

12 kap.

71 §³

Hyrestvister som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen*. Rör tvisten kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall *den dock tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister*.

Om laga domstol i tvister med an-

Hyrestvister som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *och som rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister*.

¹ Senaste lydelse av 8 kap. 32 § 1981:849.

² Senaste lydelse 1984:678.

³ Senaste lydelse 1987:242. Ändringen innebär bl. a. att andra stycket upphävs.

ledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av arbetsdomstolen, om saken rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket, och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

2. 8 kap. 31 och 33 §§ i dess äldre lydelse gäller fortfarande, om arrendenämndens beslut har meddelats före ikraftträdandet.

3. 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § i dess äldre lydelse gäller fortfarande, om tvisten eller ärendet har anhängiggjorts hos fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

2 Förslag till

Lag om ändring i rättegångsbalken

Prop. 1990/91: 32

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 kap.

10 §¹

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. *Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist.*

Twist med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus eller del av hus för uppställning av fordon skall vid tillämpning av paragrafen ej anses som arrende- eller hyrestvist.

Ligger fastigheten under flera domstolar eller gäller tvisten flera fastigheter under skilda domstolar, skall tvisten upptagas av den rätt, under vilken huvuddelen ligger.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990. Den äldre lydelsen gäller fortfarande i mål som har anhängiggjorts hos fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt.

¹ Senaste lydelse 1977:1145.

3 Förslag till

Prop. 1990/91: 32

Bilaga 2

Lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande (lagsökningslagen)

Härigenom föreskrivs att 31 och 32 §§ lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande (lagsökningslag) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

31 §¹

Om laga domstol i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrende-, hyres- och bostadsrättstvister skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.* Rätten prövar självmant sin behörighet. Borgenärens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte gäldenären begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

Om laga domstol i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. Rätten prövar självmant sin behörighet. Borgenärens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte gäldenären begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

32 §²

Hänskjuts ett mål till rättegång, skall rätten förordna om målets fortsatta handläggning. Kan målet anses tillräckligt förberett genom den tidigare handläggningen, får det genast utsättas till huvudförhandling. Har ett mål om betalningsföreläggande vid sammanträde inför rätten hänskjutits till rättegång, bör muntlig förhandling om möjligt äga rum i omedelbart samband med sammanträdet. I så fall gäller i fråga om rättens domförhet vad som föreskrivs i 30 §.

Är den tingsrätt som har handlagt målet inte behörig att efter återvinning pröva målet, skall detta överlämnas till den tingsrätt som är behörig. Beslut om överlämnande får inte överklagas. Om den tingsrätt som har mottagit målet finner sig obehörig, skall den visa målet åter till den tingsrätt som har överlämnat det. När ett mål har överlämnats, gäller första stycket i fråga om den tingsrätt till vilken målet har överlämnats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

¹ Senaste lydelse 1982:297.

² Senaste lydelse 1987:750. Ändringen innebär att andra stycket upphävs.

Lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1957:390) om fiskearrenden¹
dels att 17 och 18 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 16 § skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*16 §²

Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3–6 §§ får ej klandras.

Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning eller uppskov med avträde överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3–6 §§ får inte överklagas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.
2. 16 § i dess äldre lydelse och 17 § andra stycket gäller fortfarande, om arrendenämndens beslut har meddelats före ikraftträdandet.
3. 17 § första stycket i dess äldre lydelse gäller fortfarande, om tvisten har anhängiggjorts hos fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse av 17 § 1981:856
18 § 1984:680.

² Senaste lydelse 1984:680.

Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål¹

dels att 4 a § skall upphöra att gälla,

dels att 3 och 13 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*3 §²

Fastighetsdomstol består av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän. Om särskilda skäl föreligger, kan efter ordförandens bestämmande ytterligare en teknisk ledamot ingå i domstolen.

I mål eller ärende angående arrende, hyra, bostadsrätt eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen dock av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Kan huvudförhandling i fastighetsmål beräknas kräva minst fyra veckor, får antalet lagfarna ledamöter utökas med en utöver det antal som anges i första och andra styckena. Om det är påkallat med hänsyn till målets omfattning eller annan särskild omständighet gäller detsamma om antalet nämndemän.

Kan huvudförhandling i fastighetsmål beräknas kräva minst fyra veckor, får antalet lagfarna ledamöter utökas med en utöver det antal som anges i första stycket. Om det är påkallat med hänsyn till målets omfattning eller annan särskild omständighet gäller detsamma om antalet nämndemän.

En av de lagfarna ledamöterna skall vara ordförande i fastighetsdomstolen. Denne utses bland de lagfarna domarna i tingsrätten. Annan lagfaren ledamot skall vara lagfaren domare i tingsrätten eller i annan tingsrätt. Teknisk ledamot skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Nämndemännen bör vara allmänt betrodna och väl förtrogna med sin orts förhållanden.

Om det sedan huvudförhandling har påbörjats inträffar förfall för en av de lagfarna ledamöterna eller för en av nämndemännen eller, om två tekniska ledamöter deltar, för en av dem, är rätten ändå domför.

13 §³

I annat fastighetsmål än som avses i 3 § andra stycket skall en tek-

I fastighetsmål skall en teknisk ledamot ingå i hovrätten, såvida

¹ Lagen omtryckt 1974:1064.

Senaste lydelse av
lagens rubrik 1974:1064
4 a § 1987:751

² Senaste lydelse 1982:1126. Ändringen innebär bl. a. att andra stycket upphävs.

³ Senaste lydelse 1987:751. Ändringen innebär bl. a. att andra och tredje styckena

nisk ledamot ingå i hovrätten, såvida inte hovrätten finner att medverkan av en sådan ledamot uppenbart inte är behövlig. Om särskilda skäl föreligger, kan efter hovrättens bestämmande två tekniska ledamöter ingå i hovrätten.

I mål som avses i 3 § andra stycket får efter hovrättens bestämmande en teknisk ledamot ingå i rätten, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

Vid behandling av frågor om prövningstillstånd skall hovrätten bestå av två lagfärna ledamöter.

inte hovrätten finner att medverkan av en sådan ledamot uppenbart inte är behövlig. Om särskilda skäl föreligger, kan efter hovrättens bestämmande två tekniska ledamöter ingå i hovrätten.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990. Beträffande mål som avser klander mot sådana beslut av arrendenämnd som har meddelats före ikraftträdandet och andra mål och ärenden angående arrende, hyra, bostadsrätt och tvångsförvaltning av bostadsfastighet som har anhängiggjorts hos fastighetsdomstol före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser. Äldre bestämmelser om prövningstillstånd gäller fortfarande i fråga om domar som har meddelats före ikraftträdandet.

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

Prop. 1990/91:32
Bilaga 2

Häriigenom föreskrivs att 77 § bostadsrättslagen (1971:479)¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

77 §²

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990. I mål som har anhängiggjorts hos fastighetsdomstol före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

² Senaste lydelse 1987:243.

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

Härigenom föreskrivs att 21, 22 och 23 a §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*21 §²

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

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

Om part kan *överklaga* beslutet eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att *iakttaga*.

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

22 §³

Beslut av nämnd äger, sedan tid för *klander eller besvär* utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket, 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om

Beslut av nämnd äger, sedan tid för *överklagande* utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket, 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 1988:928.

³ Senaste lydelse 1988:928.

förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 38 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

23 a §⁴

Om rätt för part att klandra beslut av arrendenämnd i arrendetvist finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden och 53 § jaktlagen (1987:259).

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas genom besvär hos fastighetsdomstolen. Dessamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället.

Besvärhandlingen skall ges in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. I fråga om handläggningen hos arrendenämnden och fastighetsdomstolen tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2–12 §§ rättegångsbalken på motsvarande sätt. Fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär i frågor som avses i andra stycket tredje meningen eller i 23 § tredje stycket 1–3 får inte överklagas.

Om överklagande av en arrendenämnds beslut i en arrendetvist eller i ett ärende enligt lagen (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället finns bestämmelser i 8 kap. 31 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 14 § lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället och 53 § jaktlagen (1987:259).

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos arrendenämnden av en besvärshandling som avses i första eller andra stycket tillämpas bestämmel-

⁴ Senaste lydelse 1987:264.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1990/91:32
Bilaga 2

serna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990. 22 och 23 a §§ i dess äldre lydelse gäller fortfarande om arrendenämndens beslut har meddelats före ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs att 1, 5, 7, 13, 14, 18, 23 och 28 §§ lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**1 §*

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

Bostadsdomstolen *tar upp överklaganden av* beslut av *hyresnämnder och arrendenämnder* enligt vad som *föreskrivs* i lag eller annan författning.

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*).

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

7 §

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

Lagfaren ledamot och teknisk ledamot får *inte* förordnas bland personer som kan anses företräda fastighetsägares, *jordägares*, hyresgästers, bostadsrättshavares *eller arrendatorers* 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.

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

13 §¹

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 hyresfastigheter eller, när målet rör prövning av en fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:479), av bostadsrättsfastigheter. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, skall dessa ledamöter företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter som tillhör andra än enskilda. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av någon enskild, skall de företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av sådana fastigheter.

De återstående två intresseledamöterna skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen, skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.

Av intresseledamöterna skall i *hyresmål* två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter eller, när målet rör prövning av en fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:479), av bostadsrättsfastigheter. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av staten, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, skall dessa ledamöter företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter som tillhör andra än enskilda. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av någon enskild, skall de företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av sådana fastigheter.

De återstående två intresseledamöterna i *hyresmål* skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen, skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.

I arrendemål skall två av intresseledamöterna såsom ägare av jordbruksfastighet eller på annat sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och två ledamöter vara jordbruksarrendatorer eller, när målet rör bostadsarrende, bostadsarrendatorer.

¹ Lydelse enligt prop. 1988/89:95.

14 §²

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 och tredje styckena motsvarande tillämpning.

Av intresseledamöterna skall i hyresmål en företräda fastighetsägareintressen och en bostadsrättshavares eller hyresgästers intressen. I arrendemål skall en företräda jordägarers intressen och en arrendatorers intressen. I övrigt skall 13 § andra – fjärde styckena tillämpas.

18 §³

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

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse annan del av det överklagade beslutet än den som uppgivits i besvärslagan. Parterna kan i bostadsdomstolen till stöd för sin talan åberopa omständigheter som inte förebragts tidigare.

23 §⁴

Bostadsdomstolen får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed 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.

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

28 §⁵

Beslut av bostadsdomstol äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnden.

Beslut av bostadsdomstol äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5, 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen

² Lydelse enligt prop. 1988/89:95.

³ Senaste lydelse 1986:1171.

⁴ Senaste lydelse 1975:1299.

⁵ Senaste lydelse 1988:929.

der och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

(1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

9 Förslag till
Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Prop. 1990/91: 32
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

23 §

Vill fastighetsägaren klandra redovisning för viss redovisningsperiod, skall han inom ett år från det han av hyresnämnden mottog redovisningen väcka talan mot förvaltarens vid *fastighetsdomstolen*.

Vill fastighetsägaren klandra redovisning för viss redovisningsperiod, skall han inom ett år från det han av hyresnämnden mottog redovisningen väcka talan mot förvaltarens vid *tingsrätten i den ort där fastigheten finns*.

Åberopas som grund för klandertalan omständighet som icke hänför sig till viss avlämnad redovisning, får talan väckas inom ett år från det fastighetsägaren mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphörde.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

Lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Säkerhet behöver inte ställas i
1. mål som handläggs enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister,

2. mål vid fastighetsdomstol *som inte avser en arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist*,

3. ansökningsmål enligt 13 kap. 13 § vattenlagen (1983:291),

4. växelmål och checkmål,

5. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och

6. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte ställas i
1. mål som handläggs enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister,

2. mål vid fastighetsdomstol,

3. ansökningsmål enligt 13 kap. 13 § vattenlagen (1983:291),

4. växelmål och checkmål,

5. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och

6. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte heller ställas i annat fall om talan väcks genom genstämning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

¹ Senaste lydelse 1983:665.

Härigenom föreskrivs att 2 § handräckningslagen (1981:847) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 §¹

Ansökan om handräckning skall göras skriftligen. Beträffande laga domstol gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrende-, hyres- och bostadsrättstvister skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.*

Ansökan om handräckning skall göras skriftligen. Beträffande laga domstol gäller vad som är föreskrivet om tvistemål.

Rätten prövar självantman sin behörighet. Sökandens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningsuppgiften upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte svaranden begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

14 §²

Har återvinning sökts mot utslag enligt denna lag, skall rätten förordna om målets fortsatta handläggning.

Stämning skall anses utfärdad genom förordnande enligt första stycket. Kan målet anses tillräckligt förberett genom den tidigare handläggningen, får det genast utsättas till huvudförhandling.

Är den tingsrätt som har handlagt målet inte behörig att efter återvinning pröva målet, skall detta överlämnas till den tingsrätt som är behörig. Beslut om överlämnande får inte överklagas. Om den tingsrätt som har mottagit målet finner sig obehörig, skall den visa målet åter till den tingsrätt som har överlämnat det. När ett mål har överlämnats, gäller första och andra styckena i fråga om den tingsrätt till vilken målet har överlämnats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990.

¹ Senaste lydelse 1982:298.

² Senaste lydelse 1987:753. Ändringen innebär att tredje stycket upphävs.

Lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

Härigenom föreskrivs att 14 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

14 §

I fråga om förfarandet vid arrendenämnden *och överklagande av nämndens beslut i ärenden enligt denna lag* finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

I fråga om förfarandet vid arrendenämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Arrendenämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader med anledning av att nämndens beslut överklagas, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den juli 1990. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär mot sådana beslut av en arrendenämnd som har meddelats före ikraftträdandet.

13 Förslag till Lag om ändring i jaktlagen (1987:259)

Prop. 1990/91:32
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 53 § jaktlagen (1987:259) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

53 §¹

Bestämmelser om arrendenämnd finns i 8 kap. jordabalken och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Om en part inte godtar en arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av ett avtal om jakt-rättsupplåtelse eller om villkoren för en sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Klandras inte beslutet inom två månader från den dag då beslutet meddelades, är partens rätt till talan förlorad. Tvist som efter klander är anhängig vid domstol får återförvisas till arrendenämnden.

Fastighetsdomstolens dom i fråga om fastställande av villkor enligt 19 § och hovrättens dom i fråga om förlängning av ett avtal om jakt-rättsupplåtelse eller fastställande av villkor i samband med sådan förlängning får inte överklagas.

Arrendenämndens beslut i fråga om förlängning av ett avtal om jakt-rättsupplåtelse eller om villkoren för en sådan förlängning får överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990. Äldre regler gäller fortfarande om arrendenämndens beslut har meddelats före ikraftträdandet.

¹ Ändringen innebär bl. a. att tredje stycket upphävs.

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig
över promemorian (Ds 1989:40)
Fastighetsdomstolarna – Överprövningen av
arrendenämndernas avgöranden.

Prop. 1990/91: 32
Bilaga 3

Yttrande över promemorian har till justitiedepartementet avgetts av justitiekanslern, bostadsdomstolen, domstolsverket, statskontoret, riksrevisionsverket, Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, Eskilstuna tingsrätt, Katrineholms tingsrätt, Nyköpings tingsrätt, Borås tingsrätt, Vänersborgs tingsrätt, Trollhättans tingsrätt, Härnösands tingsrätt, Sundsvalls tingsrätt, Sollefteå tingsrätt, hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm, hyresnämnden och arrendenämnden i Västerås, hyresnämnden och arrendenämnden i Örebro, hyresnämnden och arrendenämnden i Växjö, riksdagens ombudsmän, Sveriges domareförbund, Sveriges advokatsamfund, Nämndemännens riksförbund, HSB:s riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Stockholms kooperativa bostadsförening, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, Sveriges fastighetsägareförbund, Lantbrukarnas riksförbund, Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, Sveriges jordägareförbund, Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar, Samrådsgruppen för arrendatorsföreningarna på och omkring sydsvenska höglandet samt Uppsala universitet.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 71 § jordabalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

12 kap.

71 §¹

Hyrestvister som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen*. Rör tvisten kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall *den dock* tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av arbetsdomstolen, om saken rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket, och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

Hyrestvister som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *och som* rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister.

¹ Senaste lydelse 1987:242. Ändringen innebär bl. a. att andra stycket upphävs.

2 Förslag till Lag om ändring i rättegångsbalken

Prop. 1990/91:32
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

10 kap.

10 §¹

Tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist*.

Tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus eller del av hus för uppställning av fordon skall vid tillämpning av paragrafen ej anses som *arrende- eller hyrestvist*.

Ligger fastigheten under flera domstolar eller gäller tvisten flera fastigheter under skilda domstolar, skall tvisten upptagas av den rätt, under vilken huvuddelen ligger.

Föreslagen lydelse

Tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrendetvist*.

Tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus eller del av hus för uppställning av fordon skall vid tillämpning av paragrafen ej anses som *arrendetvist*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 1977:1145.

**Lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och
betalningsföreläggande (lagsökningslagen)**

Härigenom föreskrivs att 31 § lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande (lagsökningslagen) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*31 §¹

Om laga domstol i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrende-, hyres- och bostadsrättstvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns. Rätten prövar självmant sin behörighet. Borgenärens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte gäldenären begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

Om laga domstol i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrendetvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns. Rätten prövar självmant sin behörighet. Borgenärens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte gäldenären begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1982:297.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Prop. 1990/91:32

Bilaga 4

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål¹

dels att 4 a § skall upphöra att gälla,

dels att 3 och 13 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

Fastighetsdomstol består av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän. Om särskilda skäl föreligger, kan efter ordförandens bestämmande ytterligare en teknisk ledamot ingå i domstolen.

I mål eller ärende angående arrende, hyra, bostadsrätt eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen dock av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

I mål eller ärende angående arrende eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen dock av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Om det föreligger särskilda skäl med hänsyn till målets omfattning eller svårighetsgrad, får antalet lagfarna ledamöter utökas med en utöver det antal som anges i första och andra styckena. Detsamma gäller i fråga om antalet nämndemän.

En av de lagfarna ledamöterna skall vara ordförande i fastighetsdomstolen. Denne utses bland de lagfarna domarna i tingsrätten. Annan lagfaren ledamot skall vara lagfaren domare i tingsrätten eller i annan tingsrätt. Teknisk ledamot skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Nämndemännen bör vara allmänt betrodda och väl förtrogna med sin orts förhållanden.

Om det sedan huvudförhandling har påbörjats inträffar förfall för en av de lagfarna ledamöterna eller för en av nämndemännen eller, om två tekniska ledamöter deltar, för en av dem, är rätten ändå domför.

13 §³

I annat fastighetsmål än som avses i 3 § andra stycket skall en teknisk ledamot ingå i hovrätten, såvida inte hovrätten finner att medverkan av en sådan ledamot uppenbart inte är behövlig. Om särskilda skäl föreligger, kan efter hovrättens bestämmande två tekniska ledamöter ingå i hovrätten.

¹ Lagen omtryckt 1974:1064.

Senaste lydelse av
lagens rubrik 1974:1064
4 a § 1989:661

² Senaste lydelse 1989:661.

³ Senaste lydelse 1987:751. Ändringen innebär att tredje stycket upphävs.

I mål som avses i 3 § andra stycket får efter hovrättens bestämmande en teknisk ledamot ingå i rätten, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

*Vid behandling av frågor om
prövningstillstånd skall hovrätten
bestå av två lagfarna ledamöter.*

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.
 2. Äldre föreskrifter skall fortfarande tillämpas beträffande mål och ärenden angående hyra och bostadsrätt där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.
 3. Äldre föreskrifter om prövningstillstånd gäller fortfarande i fråga om överklagade avgöranden som har meddelats före ikraftträdandet.

Lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar

Härigenom föreskrivs att 20 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 §¹

Valbar till nämndeman i kammarrätt och länsrätt är svensk medborgare, som är kyrkobokförd i länet och som inte är underårig eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Tjänsteman vid allmän förvaltningsdomstol, länsstyrelse, *läns-skattemyndighet* eller under länsstyrelse eller *länsskattemyndighet* lydande myndighet, lagfaren domare, åklagare, polisman eller advokat eller annan som har till yrke att föra andras talan inför rätta får inte vara nämndeman.

Tjänsteman vid domstol, *skattemyndighet*, länsstyrelse eller under länsstyrelse lydande myndighet, lagfaren domare, åklagare, polisman eller advokat eller annan som har till yrke att föra andras talan inför rätta får inte vara nämndeman.

Nämndeman i länsrätt får inte samtidigt vara nämndeman i kammarrätt.

Den som har fyllt sextio år eller uppger något giltigt hinder är inte skyldig att ta emot uppdrag som nämndeman. Den som har avgått som nämndeman är inte skyldig att ta emot nytt uppdrag förrän efter tre år.

Rätten prövar självantaganden om behörighet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1990:451.

6 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Prop. 1990/91:32

Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 77 § bostadsrättslagen (1971:479)¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

77 §²

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

² Senaste lydelse 1987:243.

Härigenom föreskrivs att 46 § rättshjälpslagen (1972:429) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*46 §¹

Med rådgivning förstås i denna lag rådgivning och därmed jämförlig åtgärd i rättslig angelägenhet under högst en timme. Som rådgivning skall dock ej anses åtgärd för upprättande av självdeklaration eller åtgärd i angelägenhet som omfattas av förordnande som meddelats med stöd av 8 § *andra* stycket.

Med rådgivning förstås i denna lag rådgivning och därmed jämförlig åtgärd i rättslig angelägenhet under högst en timme. Som rådgivning skall dock ej anses åtgärd för upprättande av självdeklaration eller åtgärd i angelägenhet som omfattas av förordnande som meddelats med stöd av 8 § *tredje* stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1982:300.

Lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för
utländska kårande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kårande att ställa säkerhet för rättegångskostnader skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Säkerhet behöver inte ställas i
1. mål som handläggs enligt lagen
(1974:371) om rättegången i ar-
betstvister.

2. mål vid fastighetsdomstol som
inte avser en *arrende-, hyres- eller*
bostadsrättstvist.

3. ansökningsmål enligt 13 kap.
13 § vattenlagen (1983:291).

4. växelmål och checkmål,

5. mål som har tagits upp efter
offentlig stämning, och

6. mål vid förvaltningsdomstol
eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte heller ställas i annat fall om talan väcks genom
genstämning.

Säkerhet behöver inte ställas i

1. mål som handläggs enligt lagen
(1974:371) om rättegången i ar-
betstvister,

2. mål vid fastighetsdomstol som
inte avser en *arrendetvist*,

3. ansökningsmål enligt 13 kap.
13 § vattenlagen (1983:291),

4. växelmål och checkmål,

5. mål som har tagits upp efter
offentlig stämning, och

6. mål vid förvaltningsdomstol
eller marknadsdomstolen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1983:665.

9 Förslag till Lag om ändring i handräckningslagen (1981:847)

Prop. 1990/91:32
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 2 § handräckningslagen (1981:847) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Ansökan om handräckning skall göras skriftligen. Beträffande laga domstol gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrende-, hyres- och bostadsrättstvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Ansökan om handräckning skall göras skriftligen. Beträffande laga domstol gäller vad som är föreskrivet om tvistemål. *Arrendetvister* skall dock tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

Rätten prövar självmant sin behörighet. Sökandens uppgift om de omständigheter som betingar rättens behörighet skall godtas, om det inte kan antas att den är oriktig. Har ansökningen upptagits, skall rätten ej på nytt pröva sin behörighet, såvida inte svaranden begär det eller fråga uppkommer om tillämpning av 10 kap. 17 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991.

¹ Senaste lydelse 1982:298.

Lagrådets yttrande

Lagrådet

Prop. 1990/91: 32

Bilaga 5

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1990-09-25

Närvarande: f.d. regeringsrådet Eskil Hellner, regeringsrådet Stig von Bahr, justitierådet Hans-Gunnar Solerud.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 20 september 1990 har regeringen på hemställan av statsrådet Laila Freivalds beslutat inhämta lagrådets yttrande över de lagförslag som tagits upp i lagrådsremiss om fastighetsdomstolar m. m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Ann-Sofie Broqvist.

Lagrådet har ingen erinran mot lagförslagen.

Proposition	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
1 Lag om ändring i jordabalken	2
2 Lag om ändring i rättegångsbalken	3
3 Lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande	4
4 Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål ..	5
5 Lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar	7
6 Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)	9
7 Lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429)	10
8 Lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärke att ställa säkerhet för rättegångskostnader	11
9 Lag om ändring i handräckningslagen (1981:847)	12
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 4 oktober 1990 ..	13
1 Inledning	13
2 Allmän motivering	14
2.1 Gällande rätt	14
2.2 Avspecialisering av vissa fastighetsmål	15
2.3 Arrendemålen	19
2.4 Endomarbehörighet i länsrätt i vissa mål enligt lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga	22
2.5 Vissa övriga frågor	22
3 Kostnadsfrågor	23
4 Ikraftträdande m. m.	23
5 Upprättade lagförslag	24
6 Specialmotivering	24
6.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	24
6.2 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken	24
6.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande (lagsökningslagen)	25
6.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål	25
6.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar	26
6.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) ..	26
6.7 Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429)	26
6.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärke att ställa säkerhet för rättegångskostnader	26
6.9 Förslaget till lag om ändring i handräckningslagen (1981:847) ..	26
7 Hemställan	27
8 Beslut	27

Bilaga 1	Sammanfattning av Ds 1989:40 Fastighetsdomstolarna – Överprövningen av arrendenämndernas avgöranden .	28	Prop. 1990/91:32
Bilaga 2	Promemorians lagförslag	29	
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser	49	
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag	50	
Bilaga 5	Utdrag ur lagrådets protokoll den 25 september 1990 ..	60	