

## Nr 36

**Lagutskottets betänkande i anledning av propositionen 1974: 151 med förslag till lag om bostadsdomstol, m. m. jämte motioner.**

I propositionen 1974: 151 har Kungl. Maj:t (justitiedepartementet) föreslagit riksdagen att

*dels* anta i propositionen framlagda förslag till

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

1. att bostadsdomstolen med de uppgifter som har angetts i propositionen inrättas den 1 juli 1975,

2. de riktlinjer för bostadsdomstolens organisation och arbetsformer som har förordats i propositionen,

3. att statens hyresråd skall avvecklas fr. o. m. den 1 juli 1975,

*dels ock* bemyndiga Kungl. Maj:t

1. att vidta de övergångsåtgärder som behövs på grund av att statens hyresråd upphör,

2. att föra över stat annan ordinarie domartjänst än tjänst för justitieråd eller regeringsråd och ordinarie tjänst för ordförande i hyresnämnd som förenas med tjänst som lagfaren ledamot i bostadsdomstolen.

Sedan utskottet påbörjat behandlingen av propositionen har Kungl. Maj:t i propositionen 1974: 174, vilken hänvisats till inrikesutskottet, lagt fram förslag till ändring i bl. a. lagen (1974: 354) om ändring i lagen (1955: 261) om avstängning av domare. För att möjliggöra en samlad

behandling av förekommande frågor om ändring i dels 1955 års lag, dels lagen (1974: 354) om ändring i denna lag har utskottet med yttrande (LU 1974: 2 y) överflyttat det ovan vid punkten 10 angivna lagförslaget till inrikesutskottet, som behandlar detta i sitt betänkande InU 1974: 33.

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisar utskottet till vad utskottet anför därom på s. 27 f.

I anledning av propositionen har väckts fem motioner. Motionsyrkandena redovisas nedan på s. 26.

Synpunkter i ärendet har inför utskottet framförts av företrädare för Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm samt envar av Östermalms, Södermalms, Norrmalms och Kungsholmens hyresgästavdelningar.

### **Lagförslagen**

De i detta betänkande behandlade lagförslagen är av följande lydelse.

## **1 Förslag till**

### **Lag om bostadsdomstol**

Härigenom förordnas som följer.

#### **Inledande bestämmelser**

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

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

**3 §** Mot bostadsdomstolens avgöranden får talan ej föras.

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

#### **Bostadsdomstolens sammansättning m. m.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Av intresseledamöterna skall en företräda fastighetsägareintressen och en bostadsrättshavares eller hyresgästers intressen. I övrigt äger 10 § andra stycket motsvarande tillämpning.

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

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

### Rättegången i bostadsdomstolen

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

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

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

Klagande får ej ändra sin talan 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.

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

**20 §** Förfarandet är skriftligt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Beslut m. m.**

**25 §** Bostadsdomstolens avgörande sker genom beslut.

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

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

**27 §** Beslut skall meddelas så snart det kan ske.

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

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

#### **Övriga bestämmelser**

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

**30 §** Vid besiktning enligt 22 § föres protokoll.

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

## 2 Förslag till

### Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas att 12 kap. 51—53, 62 och 70—73 §§ jordabalken<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

#### 12 kap.

#### 51 §<sup>2</sup>

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

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

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

#### 52 §

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

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

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

#### 53 §<sup>3</sup>

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

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

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971: 1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1973: 187.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1973: 187.

*Nuvarande lydelse*

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

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

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

*Föreslagen lydelse*

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

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

62 §<sup>4</sup>

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

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

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

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

70 §<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

<sup>5</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.



## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

71 §<sup>6</sup>

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

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

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

Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. *Besvärstalan* som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. *Besvärshandlingen skall inges till den domstol som har att upptaga besvären.*

72 §<sup>7</sup>

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

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

<sup>6</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

<sup>7</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*73 §<sup>8</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Förslag till

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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

<sup>8</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

*Nuvarande lydelse*

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

*Föreslagen lydelse*

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

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

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

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

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet<sup>1</sup>

*dels att 18 § skall upphöra att gälla,*

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***17 §<sup>2</sup>**

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

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

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971: 544.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1973: 194.

*Nuvarande lydelse*

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

*Föreslagen lydelse*

## 19 §

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

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

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

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

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

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

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*21 §<sup>1</sup>

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

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

<sup>1</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

*Nuvarande lydelse*

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

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

*Föreslagen lydelse*

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

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

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

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

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

## 6 Förslag till

### Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Härigenom förordnas i fråga om bostadsrättslagen (1971: 479)<sup>1</sup>  
dels att 75 § skall upphöra att gälla,  
dels att i 4, 62 och 68 §§ ordet "Konungen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,  
dels att 76—78 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

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

*Föreslagen lydelse*

76 §<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 68 § 1971: 605.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1973: 195.

*Nuvarande lydelse*

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

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

*Föreslagen lydelse*

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

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

77 §<sup>3</sup>

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

*Besvär enligt 76 § andra stycket skall inges till domstolen.*

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

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

78 §<sup>4</sup>

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

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av och besvär mot hyresnämnds beslut samt i fråga om fullföljd av talan mot

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1971: 548.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1973: 195.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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

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

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

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.<sup>1</sup>

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

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

*dels att 20 § skall ha nedan angivna lydelse.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***20 §<sup>2</sup>**

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971: 418.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1973: 190.

*Nuvarande lydelse*

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

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

*Föreslagen lydelse*

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

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

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

## 8 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

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

*Nuvarande lydelse*

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

*Föreslagen lydelse*

## 5 §

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



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*rendenämnder och hyresnämnder  
moitsvarande tillämpning.*

*Vardera parten skall svara för  
sin rättegångskostnad i bostads-  
domstolen, i den mån annat ej föl-  
jer av 18 kap. 6 § rättegångsbal-  
ken.*

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

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

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

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***5 §<sup>1</sup>**

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av *andra* stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I *bostadsrättstvist* skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

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

<sup>1</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

*Nuvarande lydelse*

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

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

*Föreslagen lydelse*

stället avse bostadsrättshavarens förhållanden.

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

## 13 §

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

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

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

## 13 a §

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

*Besiktning m. m.**Vissa bevismedel m. m.*

## 16 a §

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

*Nuvarande lydelse*

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

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

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

*Föreslagen lydelse**19 a §*

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

*20 §*

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

*23 §<sup>2</sup>*

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

*Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden*

<sup>2</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

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

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

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

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

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**23 a §*

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

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

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

*23 b §*

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

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

*27 §*

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

32 §<sup>8</sup>

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

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

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

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

**10 Förslag till****Lag om ändring i rättshjälpslagen (1972: 429)**

Härigenom förordnas i fråga om rättshjälpslagen (1972: 429)<sup>1</sup> dels att i 3, 4, 5, 8, 18, 26, 40, 41, 43 och 45 §§ ordet "Konungen" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "regeringen" i motsvarande form,

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 9 §

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

Såsom kostnad för rättshjälpen anses den rättssökandes kostnad för

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

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

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

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

<sup>8</sup> Som nuvarande lydelse anges lydelsen enligt prop. 1974: 150.

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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

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

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

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

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

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

## 17 §

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

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

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

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 22 §

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

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

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

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

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

## 24 §

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

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

## 25 §

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

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

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

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

31 §<sup>2</sup>

I fråga om part som åtnjuter allmän rättshjälp i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt eller arbetsdomstolen äger bestämmande i lag om parts rättegångskostnad tillämpning i fråga om kostnaderna för rättshjälpen.

I fråga om part som åtnjuter allmän rättshjälp i mål eller ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen eller bostadsdomstolen äger bestämmande i lag om parts rättegångskostnad tillämpning i fråga om kostna-

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1973: 659.



*Nuvarande lydelse*

Motpart eller annan som är ersättningsskyldig för sådana kostnader skall åläggas att utge ersättningen till statsverket.

*Föreslagen lydelse*

derna för rättshjälpen. Motpart eller annan som är ersättningsskyldig för sådana kostnader skall åläggas att utge ersättningen till statsverket.

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

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

## 50 §

Bestämmelserna i denna lag om angelägenhet, som skall prövas av förvaltningsmyndighet, gäller även sådant ärende vid allmän domstol, krigsrätt eller arbetsdomstolen, som avser domstolens förvaltande verksamhet.

Bestämmelserna i denna lag om angelägenhet, som skall prövas av förvaltningsmyndighet, gäller även sådant ärende vid allmän domstol, krigsrätt, arbetsdomstolen eller bostadsdomstolen, som avser domstolens förvaltande verksamhet.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

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

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

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 2 kap.

## 3 §

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

## Motionsyrkandena

De i betänkandet behandlade motionerna upptar följande yrkanden.

### *Motionen 1974: 1924*

I motionen 1974: 1924 av herrar Boo (c) och Börjesson i Falköping (c) hemställs

1. att riksdagen beslutar att i 5 § förslaget till lag om bostadsdomstol texten "— — — en ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik (teknisk ledamot) — — —" utgår,
2. att riksdagen beslutar att bostadsdomstolen förläggs till Jönköping.

### *Motionen 1974: 1925*

I motionen 1974: 1925 av herr Hermansson m. fl. (vpk) hemställs att riksdagen beslutar att avslå propositionen 1974: 151 om inrättande av bostadsdomstol.

### *Motionen 1974: 1926*

I motionen 1974: 1926 av fru Jacobsson (m) hemställs

1. att riksdagen beslutar att domstolen skall vara domför med fem ledamöter, av vilka tre skall vara juristdomare — eller i förekommande fall två skall vara juristdomare och en tekniker — samt två skall vara intresseledamöter,
2. att riksdagen beslutar att samma regler för bevisföring och dokumentation av bevisningen som gäller vid allmän underrätt skall gälla vid hyresnämnd.

### *Motionen 1974: 1927*

I motionen 1974: 1927 av fru Kristensson m. fl. (m) hemställs

1. att riksdagen avslår proposition 1974: 151 såvitt avser inrättande av bostadsdomstol,
2. att riksdagen hos Kungl. Maj:t anholder om förslag till 1975 års vårriksdag om att instansordningen vid fullföljd av avgöranden från hyresnämnd skall utgöras av fastighetsdomstol och hovrätt.

### *Motionen 1974: 1928*

I motionen 1974: 1928 av herrar Nordin (c) och Fiskesjö (c) hemställs

1. att riksdagen beslutar avslå Kungl. Maj:ts förslag till lag om bostadsdomstol m. m. i proposition 1974: 151,
2. att riksdagen beslutar att hos Kungl. Maj:t begära skyndsam utredning och förslag till nya regler för överprövning av hyresnämnds beslut med hänsyn tagen till vad i motionen anförts om enhetlighet i rättstillämpning, bevisprövning, partssammansättning och antalet överprövningsinstanser.

## Utskottet

### *Inledning*

I propositionen föreslås att en specialdomstol — bostadsdomstolen — inrättas den 1 juli 1975 för överprövning av hyresnämnds avgöranden. Enligt förslaget skall bostadsdomstolen vara enda överinstans för de ärenden som enligt nuvarande ordning fullföljs från hyresnämnd till allmän domstol eller till statens hyresråd, t. ex. bruksvärde-mål, mål om besittningsskydd, bostadssaneringsärenden, tvångsförvaltningsärenden, bostadsrättstvister samt ärenden enligt hyresregleringslagen och bristortlagen. Bostadsdomstolens huvudsakliga uppgift är enligt förslaget att fungera som prejudikatinstans och genom rättsskapande verksamhet leda rättsutvecklingen på området.

I bostadsdomstolen föreslås ingå dels lagfarna ledamöter, dels s. k. intresseledamöter som utses efter förslag av bl. a. partsorganisationerna på hyresmarknaden. I mål med inslag av tekniska frågor, t. ex. bostadssaneringsmål, skall en av de lagfarna ledamöterna kunna bytas ut mot ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik (teknisk ledamot).

Bostadsdomstolen är domför antingen med sju ledamöter (den större sammansättningen) eller med fyra ledamöter (den mindre sammansättningen). Domstolen upphör att vara domför i den mindre sammansättningen, om någon av ledamöterna påkallar att målet skall prövas i den större sammansättningen.

Uppsättningen av intresseledamöter blir olika beroende på målets beskaffenhet. När domstolen skall avgöra mål i den större sammansättningen skall på fastighetsägaresidan delta företrädare för allmännyttiga bostadsföretag, enskilda fastighetsägare eller bostadsrättsföreningar beroende på vad slags fastighet tvisten rör. På hyresgästsidan skall delta intresseledamöter som är förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga om överlåtelse av hyresrätt till lokal, näringsidkande hyresgästers förhållanden. I bostadsrättstvister ersätts dessa intresseledamöter av sådana intresseledamöter som är förtrogna med bostadsrätthavares förhållanden.

Enligt förslaget är rättegången i bostadsdomstolen i princip skriftlig, men möjligheter finns att hålla muntlig förhandling, bl. a. för att ta upp muntlig bevisning. Parts möjlighet att åberopa nya omständigheter eller nya bevis i bostadsdomstolen föreslås bli större än vad som gäller i allmän överrätt enligt rättegångsbalken.

I propositionen förordas att det bör finnas fem tjänster för lagfaren ledamot i bostadsdomstolen. Två av tjänsterna bör emellertid inte tillsättas förrän behov av dem visar sig föreligga. Lagfaren ledamot skall inte inneha ordinarie tjänst vid bostadsdomstolen utan — i likhet med vad som gäller i fråga om ordförande i arbetsdomstolen — för-

ordnas på arvodestjänst för tre år i sänder. Även förordnande för teknisk ledamot och intresseledamot bör meddelas av regeringen för viss tid. För teknisk ledamot och intresseledamot bör det finnas lämpligt antal ersättare. I arbetet med beredning av målen för avgörande och expediering av domstolens beslut bör finnas föredragande och annan biträdande personal. Enligt förslaget bör bostadsdomstolens kansli förläggas till Stockholm.

Statens hyresråd föreslås upphöra när bostadsdomstolen inrättas.

Propositionen innehåller dessutom förslag till vissa jämkningar i fråga om förfarandet i hyresnämnderna. Sålunda ges hyresnämnderna möjlighet att ta upp muntlig, formell bevisning i alla ärendekategorier som ankommer på nämndens prövning. Vidare införs befogenhet för hyresnämnd att avgöra viss tvistefråga genom särskilt beslut, s. k. mellanbeslut. Hyresnämnd föreslås också kunna biträdas av teknisk expert i vissa ärenden.

Till grund för propositionen ligger hyresprocesskommitténs betänkande (Ds Ju 1974: 3) Bostadsdomstolen, överinstans till hyresnämnd. Kommitténs förslag har i huvudsak fått ett positivt mottagande under remissbehandlingen. Departementsförslaget överensstämmer nära med kommittéförslaget.

#### *Fråga om avslag på propositionen m. m.*

I motionerna 1974: 1925 av herr Hermansson m. fl. (vpk), 1974: 1927 av fru Kristensson m. fl. (m) och 1974: 1928 av herrar Nordin (c) och Fiskesjö (c) framförs yrkanden om avslag på propositionen. Härjämte yrkas i de båda sistnämnda motionerna förslag till ny instansordning för överprövning av hyresnämnds avgöranden.

Avslagsyrkandena i motionerna 1974: 1927 och 1974: 1928 grundas främst på att motionärerna motsätter sig att det tillskapas en specialdomstol för att handlägga tvister på det hyresrättsliga området. Motionärerna erinrar om att det är en huvudprincip inom svenskt rättsväsende att man så långt som möjligt bör undvika att inrätta specialdomstolar och i motsvarande mån inskränka de allmänna domstolarnas kompetens. Ett avsteg från denna huvudprincip är motiverat endast om de mål eller ärenden, varom det är fråga, kännetecknas av så speciella särdrag att övervägande skäl talar för att de handläggs av ett organ utanför det allmänna domstolsväsendet. Enligt motionärernas uppfattning saknas det i förevarande fall tillräckliga skäl för en sådan lösning. Motionärerna pekar därvid på att hyresrättsliga tvister inte i något avgörande hänseende skiljer sig från andra tvister mellan enskilda som det ankommer på allmän domstol att pröva.

Till stöd för avslagsyrkandena framförs i dessa båda motioner också kritik mot att propositionens förslag innebär att prövningsförfarandet begränsas till endast två instanser. Enligt motionärernas uppfattning bör man med hänsyn till rättssäkerhetens krav även på detta rätts-

område hålla fast vid den traditionella grundsatsen om att rättstvister skall kunna prövas i tre instanser. Önskvärd snabbhet i handläggningen bör enligt motionärernas uppfattning i stället åstadkommas genom att vissa måltyper behandlas med förtur samt genom att domstolarna ges sådana personella och tekniska resurser som arbetsuppgifterna kräver.

I motionen 1974: 1928 framförs också kritiska synpunkter på en utbredning av systemet med partssammansatta domstolar. Ger lagarna alltför stort utrymme för olika tolkningar, bör materiella lagändringar vara den åtgärd som först tillgrips för att uppnå ökad enhetlighet i rättstillämpningen, hävdar motionärerna. Genom sådana lagstiftningsåtgärder skapas enligt motionärernas mening större rättssäkerhet och mer betryggande garantier för medborgarinflytande än ett system som innebär att intresseorganisationer och korporationer tar över ansvaret för den praktiska rättstillämpningen på viktiga områden.

De yrkanden om förslag till ny instansordning som framställs i motionerna 1974: 1927 och 1974: 1928 går i båda fallen ut på att man bör eftersträva en lösning inom det allmänna domstolsväsendets ram. I den förstnämnda motionen föreslås att samtliga hyresnämndsärenden, varom här är fråga, skall kunna överklagas till fastighetsdomstol och därifrån föras vidare till hovrätt. På något längre sikt kan också en sådan lösning övervägas som innebär att hyresnämnderna inordnas i fastighetsdomstolarna och att fullföljd av talan på vanligt sätt får ske till hovrätt och högsta domstolen, påpekar dessa motionärer. Även i motionen 1974: 1928 förordas i första hand att överprövningen av hyresnämnds avgöranden bör ske inom den allmänna domstolsorganisationen, men motionärerna vill inte definitivt utesluta att en särskild bostadsdomstol inrättas som sista instans i ett system, där exempelvis fastighetsdomstolarna utgör andra prövningsinstans för dessa målkategorier.

Den motivering som framförs till stöd för avslagsyrkandet i partimotionen 1974: 1925 (vpk) skiljer sig i åtskilliga hänseenden från den ovan refererade. I motionen erinras om att vänsterpartiet kommunisterna motsätter sig att hyresregleringslagen avskaffas och att statens hyresråd avvecklas. Mot denna bakgrund motsätter sig motionärerna även förslaget om inrättande av en bostadsdomstol. Motionärerna anser också att till följd av systemet med partsrepresentation i bostadsdomstolen kommer fastighetsägarna att få ett alltför stort inflytande på avgörandet av tvistefrågor som skall ankomma på bostadsdomstolen. I motionen framhålls att systemet med partsrepresentation även har andra nackdelar. Det kan sålunda befaras att intresseledamöterna kommer att känna sig bundna av sådana riksomfattande eller lokala överenskommelser, som träffas mellan partsorganisationerna på hyresmarknaden angående olika frågor. Det torde därför bli svårt för enskilda parter att få gehör i domstolen för en avvikande uppfattning i sådana frågor, påpekar

motionärerna. De nödvändiga förbättringar och förändringar som för närvarande behöver göras för att uppnå en enklare och enhetligare ordning för överprövning av hyrestvister finner motionärerna böra kunna åstadkommas inom ramen för det nuvarande domstolsväsendet.

Utskottet vill till en början erinra om att frågan om en hyresprocessreform ingalunda är ny. Den instans- och fullföljdsordning som infördes i samband med den nya hyreslagstiftningens tillkomst år 1969 visade sig relativt snart fungera mindre väl i vissa avseenden. Partiella lagändringar har visserligen genomförts vid skilda tidpunkter, men det har efter hand blivit alltmer tydligt att hela regelsystemet måste omarbetas genomgripande. Utskottet har senast behandlat fullföljdsfrågan i sina betänkanden LU 1972: 17 (s. 11 f.) och 1973: 13 (s. 56 f.) och har därvid uttalat sig till förmån för en sådan omarbetning.

Den kritik som framförts mot det nuvarande fullföljdssystemet har bl. a. tagit sikte på att instans- och fullföljdsordningen inte är enhetlig för de olika ärendekategorierna. I vissa fall skall hyresnämndens avgörande klandras till fastighetsdomstol genom ansökan om stämning. I andra fall skall hyresnämndens beslut angripas genom besvär hos fastighetsdomstolen. Vissa frågor kan överklagas från hyresnämnd till fastighetsdomstol och från denna via hovrätt till högsta domstolen. I andra ärenden gäller att talan mot hyresnämndens avgöranden i stället skall föras direkt hos Svea hovrätt. Åtskilliga frågor prövas i sista instans av fastighetsdomstol, medan vissa andra frågor av betydligt enklare beskaffenhet kan föras ända upp till högsta domstolen.

Som en allvarlig brist i det nuvarande prövningssystemet har vidare framhållits att det saknas möjlighet att genom en för hela riket gemensam högsta instans få till stånd en enhetlig rättstillämpning i de fall där de materiella bestämmelserna visat sig lämna utrymme för olika tolkningar. Särskilt påtaglig har denna brist varit i fråga om bruksvärdemål, vilka enligt nuvarande regler prövas av fastighetsdomstol som sista instans. I dessa mål finns det således i stort sett lika många slutinstanser som underinstanser. Fullföljdsordningen beträffande bruksvärdemålen har utskottet för övrigt utförligt diskuterat i de båda ovannämnda betänkandena LU 1972: 17 och 1973: 13. Utskottet vill här tillägga att även beträffande måltyper som kan föras vidare till hovrätt har stundom ett behov framträtt av auktoritativa prejudikat rörande uppkommande tolkningsspörsmål. Som exempel kan nämnas besittningsskyddstvister angående personalbostad enligt 46 § första stycket punkt 9 hyreslagen.

Inom utskottet råder en samstämmig uppfattning om att kritiken mot den nuvarande instans- och fullföljdsordningen är befogad. Systemet med ett stort antal slutinstanser i vissa typer av mål, t. ex. bruksvärdemålen, är olämplig och bör ersättas med en ordning som bättre tillgodoser behovet av auktoritativa och vägledande avgöranden. De nuvarande fullföljdsbestämmelserna uppfyller inte heller berättigade anspråk på enkelhet, överskådlighet och enhetlighet.

I propositionen anges att avsikten med den nu förordade reformen i första hand är att skapa förutsättningar för en enhetlig rättstillämpning. Förslaget tillgodoser också behovet av mera ensartade fullföljdsregler för olika ärendekategorier. Propositionens förslag uppfyller således två viktiga krav som bör ställas på en hyresprocessreform. Denna uppfattning kommer också till uttryck i de väckta motionerna. Vad motionärerna vänder sig mot är i stället att dessa önskvärda förbättringar åstadkommits genom att överprövningen av hyresnämndsärendena överförs till en särskild, i förhållande till det allmänna domstolsväsendet fristående specialdomstol.

Såsom framhålls i motionerna 1974: 1927 och 1974: 1928 är det ett utmärkande drag för det svenska domstolsväsendet att de allmänna domstolarnas kompetens är mycket vidsträckt. Specialprocess vid särskilda domstolar förekommer bara inom snävt begränsade områden. Utskottet är ense med motionärerna om att denna ordning återspeglar en viktig princip med fast förankring i svensk rättstradition. Utskottet delar också motionärernas uppfattning att starka skäl bör fordras för att avsteg skall få göras från denna princip.

Beträffande frågan huruvida sådana skäl kan åberopas i förevarande fall vill utskottet först peka på att hyrestvisterna redan för närvarande i betydande omfattning handläggs utanför de allmänna domstolarnas ram, nämligen hos hyresnämnderna och hos statens hyresråd. I motionen 1974: 1927 förs den tanken fram att hyresnämnderna på längre sikt skulle kunna inordnas i fastighetsdomstolarna. Föredragande statsrådet har i propositionen förklarat att han inte är beredd att överväga en sådan ordning. Även utskottet tar avstånd från tanken på en sådan integriering. Som framhålls i propositionen har de statliga hyresnämnderna visat sig fungera väl och de är numera allmänt kända bland hyresgästerna. Att under sådana förhållanden ändra grundläggande förutsättningar för nämndernas organisation torde såsom föredragande statsrådet framhållit knappast böra komma i fråga, så mycket mindre som utskottet såsom framgår av det följande ställer sig avvisande till intresselidamöter i de allmänna domstolarna.

En av utgångspunkterna för en hyresprocessreform måste alltså vara, att det avsteg från principen om ett sammanhållet domstolsväsende som gjordes år 1968 genom inrättandet av de statliga hyresnämnderna skall bestå även i fortsättningen.

En annan utgångspunkt för reformen måste enligt utskottets mening vara att även den nya överinstansen bör bygga på partsorganisationernas medverkan i rättsskipningen. Det har visat sig värdefullt att den sakkunskap och erfarenhet som finns representerad hos hyresmarknadens organisationer i största möjliga utsträckning utnyttjas vid prövning av hyrestvister. Erfarenheten har också visat att det vid överprövning av hyresnämndernas avgöranden ofta blir fråga om skönsmässiga bedömningar av en typ som gör det angeläget att den särskilda sakkunskap

som hyresmarknadens organisationer har i dessa frågor blir företrädd i den överprövande instansen. Särskilt bruksvärdemålen och saneringsmålen berör nära organisationerna och kräver dessutom speciell sakkunskap och hyrespolitisk överblick. Utskottet erinrar vidare om att partsrepresentation för närvarande förekommer i slutinstansen — statens hyresråd — när det gäller ärenden enligt hyresregleringslagen och ärenden enligt bristortlagen. Någon kritik mot statens hyresråd från här anförda synpunkter har veterligen inte anförts. När nu statens hyresråd avvecklas i samband med hyresregleringens avskaffande, är det enligt utskottets mening ofrånkomligt att man försäkrar sig om en fortsatt medverkan från partsorganisationernas sida vid uppbyggandet av den nya centrala överinstansen.

Utskottet vill i detta sammanhang understryka att det föreligger ett allmänt intresse av att hyresmarknaden erhåller en sådan stadga att man kan undgå skadliga slitningar samtidigt som hyresgästernas intressen kan tillvaratas och främjas. Från statsmakternas sida har man tidigare i olika sammanhang givit klart uttryck för att man betraktar partsorganisationerna inte bara som stridbara och för uppgiften väl skickade företrädare för motstående intressen utan också som en medlande och stabiliserande faktor. Man har därför kunnat tillmötesgå deras önskemål, samtidigt som man pålagt dem ett allt större ansvar för en fungerande hyresmarknad. Ett av de senaste uttrycken härför är bl. a. de år 1971 beslutade ändringarna i hyresregleringslagen angående fastställelse eller ändring av bashyra, vilka innebär att bashyra i första hand skall fastställas efter överenskommelse mellan hyresmarknadens organisationer.

Om man således i likhet med utskottet anser att det är nödvändigt att företrädare för partsorganisationerna på hyresmarknaden ingår som ledamöter i den nya överinstansen, leder denna uppfattning fram till att den nya överinstansen måste få karaktären av en specialdomstol. Att införa intresseledamöter i det allmänna domstolsväsendet skulle nämligen innebära en principiell nyhet som utskottet anser inte böra övervägas för närvarande. Inte heller är utskottet berett att tillstyrka ett treinstanssystem av den typ som skisseras i motionen 1974: 1928, nämligen att hyresnämnds avgöranden skulle kunna överklagas till fastighetsdomstol och därifrån föras vidare till en specialdomstol av samma slag som bostadsdomstolen. En sådan lösning skulle bl. a. medföra den nackdelen att samma rättegångsform inte skulle vara tillämplig vid målens handläggning i de olika instanserna, vilket skulle ge upphov till både praktiska och juridiska komplikationer.

Vad vidare angår motionärernas invändning om att hyresmål inte på något avgörande sätt skiljer sig från andra civilrättsliga mål, som det ankommer på allmän domstol att pröva, anser utskottet att denna invändning inte har sådan tyngd att man av principiella skäl bör avstå



från att även beträffande handläggningen i andra instans överföra större delen av hyresmålen till en specialdomstol. Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att förslaget om inrättande av en specialdomstol för överprövning av de tvister som börjar i hyresnämnd under remissbehandlingen tillstyrks av bl. a. Hyresgästernas riksförbund, fastighetsägareförbundet och SABO liksom även av flera hyresnämnder, Svea hovrätt, bostadsstyrelsen och TCO.

I motionerna 1974: 1927 och 1974: 1928 vänder man sig också mot att propositionens förslag innebär ett tvåinstanssystem. Motionärerna anser att rättstvister bör kunna prövas i tre instanser, om inte särskilda skäl talar mot det. Utskottet hyser stor förståelse för denna synpunkt, som återspeglar en grundläggande rättssäkerhetsprincip. Utskottet anser emellertid att man i förevarande fall är tvungen att göra ett avsteg från den vanliga ordningen med ett treinstanssystem. Skälet för att det bör finnas endast en överprövningsinstans kan kort sammanfattas så att det blir enklare, billigare och snabbare avgöranden. Detta har sedan länge ansetts innebära viktiga fördelar för parterna i just hyres tvister. Utskottet erinrar vidare om att redan den nu rådande fullföljdsordningen i väsentlig mån innebär ett tvåinstanssystem, där statens hyresråd respektive fastighetsdomstolarna dömer i sista instans. Förslaget innebär visserligen att antalet prövningsinstanser minskar i fråga om vissa målkategorier, t. ex. besittningsskyddsmål, tvångsförvaltningsmål och vissa mål enligt bostadssaneringslagen. När det är fråga om kvalificerade prövningsorgan, som är specialiserade på ett begränsat sakområde, bör likväl enligt utskottets mening ett tvåinstanssystem kunna accepteras från rättssäkerhetssynpunkt. Utskottet vill i sammanhanget peka på att exempelvis arbetsdomstolen och marknadsdomstolen dömer i såväl första som sista instans inom sina rättsområden.

I motionen 1974: 1925 framförs farhågor för att partsorganisationernas företrädare i bostadsdomstolen kommer att känna sig bundna av träffade generella överenskommelser mellan organisationerna och i förekommande fall hävda innehållet i dessa överenskommelser i strid mot en riktig juridisk bedömning av den föreliggande enskilda tvisten. Utskottet vill emellertid framhålla att ett sådant antagande motsägs av erfarenheterna från hyresrådets långa verksamhet. Liknande positiva erfarenheter föreligger också beträffande arbetsdomstolen. Föredragande statsrådet har i propositionen understrukt att uttrycket intresseledamot självfallet inte betyder att sådan ledamot skall känna sig bunden i sin dömande verksamhet till det intresse han kan sägas representera. Alla ledamöter i bostadsdomstolen utövar en dömande verksamhet och skall i denna egenskap inte uppfattas som företrädare för bestämda partsintressen utan tvärtom som självständiga domare, framhålls det i propositionen. Utskottet vill för sin del ytterligare understryka att intresse-

ledamöterna i bostadsdomstolen av statsmakterna är utsedda för att tillföra domstolen fackkunskap och ge domstolen en särskild förankring hos bostadsmarknadens organisationer. Intresseledamöterna intar således ställning som självständiga domare i en kollegial domstol. Det är enligt utskottets mening viktigt att intresseledamöterna uppfattar sin uppgift på detta sätt och att de låter sitt agerande i domstolen bestämmas av denna grundsyn.

Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att enligt 10 § förslaget till lag om bostadsdomstol skall bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äga motsvarande tillämpning på ledamot i bostadsdomstolen. I propositionen framhålls att i likhet med den praxis som har utbildats inom statens hyresråd och hyresnämnderna, bör intresseledamot som medverkat på riks- eller lokalplanet i förhandlingsöverenskommelse om schabloner för ändring av bashyra inte anses vara av jäv hindrad att delta i beslut som gäller bostadslägenhet som berörs av förhandlingsöverenskommelsen. Har däremot ledamoten som företrädare för fastighetsägare- eller hyresgästförening förhandlat om hyresersättningen eller annat hyresvillkor för just det hus eller den lägenhet målet rör, torde i allmänhet en jävsituation föreligga. Föredragande statsrådet framhåller att det sagda självfallet äger tillämpning också i fråga om ledamot som deltar i andra liknande förhandlingsöverenskommelser.

Utskottet kan ansluta sig till vad sålunda uttalats i propositionen angående vad som i formellt avseende bör iakttas i fråga om jäv. Utskottet vill för sin del dock samtidigt understryka vikten av att rättskipningen i hyrestvister kommer att omfattas med förtroende av alla grupper av enskilda. Utskottet förutsätter därför att de ovan berörda jävsgrundande omständigheterna ägnas speciell uppmärksamhet från intresseledamöternas sida.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker utskottet bifall till motionerna 1974: 1925, 1974: 1927 och 1974: 1928.

#### *Teknisk ledamot*

Enligt propositionens förslag skall en av juristdomarna kunna bytas ut mot teknisk ledamot i mål med inslag av tekniska frågor, t. ex. bruksvärdemål, bostadssaneringsmål och tvångsförvaltningsmål. Frågan om teknisk ledamot skall ingå i bostadsdomstolen avgörs av ordföranden i målet. Teknisk ledamot kan ingå i stället för lagfaren ledamot när bostadsdomstolen sammanträder såväl i den större som i den mindre sammansättningen. Förordnande för teknisk ledamot meddelas av regeringen för viss tid. Arbetsunderlaget väntas emellertid inte bli tillräckligt stort för att ge en heltidsarbetande tekniker full sysselsättning vid bostadsdomstolen. På grund härav förordar föredragande statsrådet att tjänst inte inrättas vid domstolen för den tekniske ledamoten.

I motionen 1974: 1924, yrkandet 1, ifrågasätts om den lämpligaste formen för teknikerns medverkan i bostadsdomstolen är att han ges ställning av dömande ledamot. Erforderlig teknisk expertis bör i första hand tillkallas genom parternas egen försorg, anser motionärerna. Bostadsdomstolen kan dessutom självant förordna särskild sakkunnig enligt 40 kap. rättegångsbalken, om ärendenas beskaffenhet föranleder detta.

Utskottet vill till en början peka på att liknande kritik framfördes under remissbehandlingen mot kommitténs förslag i motsvarande del av Hyresnämnden för Stockholms län. Föredragande statsrådet förklarar sig i propositionen inte beredd att med anledning därav förorda några ändringar beträffande formen för teknikerns medverkan i domstolsarbetet. Den lämpligaste formen är enligt statsrådets mening att teknikern ges ställning av meddomare.

Utskottet vill vidare erinra om att i fastighetsdomstol och i vatten-domstol ingår teknisk ledamot, benämnd fastighetsråd, som meddomare i rätten. Samma sak gäller teknisk ledamot i vattenöverdomstolen (s. k. vattenrättsråd). Såvitt utskottet känner till är erfarenheterna av tekniska ledamöters medverkan i dessa domstolar odelat positiva. I propositionen 1974: 144, som har tillstyrkts av justitieukskottet (JuU 1974: 34) men som ännu ej har behandlats av riksdagen, föreslås ytterligare en reform i samma riktning. Enligt detta förslag bör hovrätt ha särskild sammansättning vid handläggning av mål som fullföljs från fastighetsdomstol. Förslaget innebär, att i sådana mål skall en teknisk ledamot ingå i stället för en av de lagfarna ledamöterna.

Enligt utskottets mening talar övervägande skäl för att den tekniske ledamoten bör ha ställning av meddomare, som i samarbete med de lagfarna ledamöterna kan medverka i bedömning av materialet i målet utifrån den fackkunskap och erfarenhet som han besitter. Man vinner därigenom bl. a. den stora fördelen att teknisk sakkunskap kommer att vara företrädd inom domstolen även under domsöverläggningen och arbetet med att skriftligen avfatta domen.

För att inte den önskvärda balansen mellan intresseledamöterna och övriga ledamöter i den större sammansättningen skall förryckas i mål, i vilka teknisk ledamot ingår, bör såsom föredragande statsrådet föreslår en av de tre juristledamöterna utgå i teknikermål. I den mindre sammansättningen kommer bostadsdomstolen således att i sådana mål bestå av en juristledamot som ordförande, den tekniske ledamoten och två intresseledamöter. Utskottet vill med anledning härav framhålla, att för att bostadsdomstolen skall ha möjlighet att tillräckligt omsorgsfullt penetrera rättsliga frågor av mera invecklad beskaffenhet torde det vara önskvärt att åtminstone två lagfarna ledamöter deltar i avgörandet. Skulle det någon gång förekomma mål med både rättsliga och tekniska frågor av svårbedömbär natur, bör således möjligheten att ta

upp målet i den större sammansättningen utnyttjas, även om målet likväl inte kan anses ha principiell betydelse.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker utskottet bifall till motionen 1974: 1924, såvitt nu är i fråga.

### *Domförhetsreglerna*

Såsom framgår av den inledningsvis lämnade redogörelsen finns det två alternativa sammansättningar av bostadsdomstolen, den större sammansättningen med sju ledamöter och den mindre sammansättningen med fyra ledamöter. Sammanträder domstolen med sju ledamöter, skall tre av dem vara lagfarna och fyra av dem intresseledamöter. Sammanträder domstolen med fyra ledamöter skall två av dem vara lagfarna och två vara intresseledamöter.

Förslaget om att intresseledamöterna i den större sammansättningen skall kunna överrösta de lagfarna ledamöterna kritiserar i motionen 1974: 1926, yrkandet 1. Motionärerna framhåller att de mål som den nya domstolen skall handlägga huvudsakligen rör tvister mellan enskilda avtalspartner. Dessa tvister kommer antagligen att i stor utsträckning gälla frågor om besittningsskydd, i vilka rättssäkerhetssynpunkter för parterna gör sig starkt gällande. Även i andra typer av mål kan rättssäkerhetsproblematiken bli framträdande. Motionären pekar vidare på att det finns grupper av enskilda som inte är medlemmar av intresseorganisation och som rent av kan stå i motsatsförhållande till sådan organisation. Även detta talar enligt motionärens uppfattning mot lämpligheten av att låta fler intresseledamöter än lagfarna ledamöter ingå i domstolen. I motionen föreslås därför, att bostadsdomstolen blir domför med tre juristdomare — eller i förekommande fall med två juristdomare och en tekniker — samt med två intresseledamöter.

Utskottet vill till en början peka på att propositionens förslag på denna punkt ansluter till vad som sedan lång tid gäller beträffande arbetsdomstolen. Det är omvittnat att lekmannaledamöterna i arbetsdomstolen uppfattar sig själva inte som representanter för de tvistande parterna utan som självständiga domare. Det är också omvittnat att dessa ledamöter i det praktiska domstolsarbetet ådagalägger en stark strävan efter objektivitet.

Utskottet vill vidare peka på att samma ordning sedan länge gällt för det hyresreglerade området. Av hyresrådets sju ledamöter representerar nämligen fyra partsorganisationer på hyresmarknaden. Några invändningar av liknande slag har såvitt utskottet känner till inte framförts mot hyresrådet.

Mot denna bakgrund ansluter sig utskottet till föredragande statsrådets bedömning att eventuella farhågor för att sammansättningsreglerna skall kunna leda till att enskilda parter inte kan få sin sak förutsättningslöst prövad i domstolen får anses vara ogrundade. Såsom

framhålls i propositionen ligger dessutom den föreslagna ordningen i linje med den ställning på bostads- och hyresmarknaden som partsorganisationerna, inte minst genom hyreslagstiftningen, kommit att inta.

Utskottet vill beträffande motionärens förslag till sammansättning av domstolen tillägga, att man inte heller får bortse från följande praktiska synpunkt. I den stora sammansättningen, som avgör de större ärendena och särskilt sådana av principiell betydelse, har partsorganisationerna ett behov av att delta med dels en jurist och dels en organisationsföreträdare med vid utblick över hyresmarknadsproblemen i hela landet och som dessutom har förutsättningar att mer ingående bedöma även ekonomiska och statistiska frågor.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker utskottet bifall till motionen 1974: 1926 i denna del.

#### *Bevisupptagningen i hyresnämnd*

Såsom framgår av den inledningsvis lämnade redogörelsen läggs i propositionen fram förslag till vissa jämkningar i frågor om hyresnämndsförandet. De föreslagna jämkningarna hänger närmast samman med inrättandet av den nya överinstansen. Ett av förslagen syftar till att öka möjligheterna för hyresnämnd att ta upp muntlig, formell bevisning.

Ursprungligen saknades helt möjlighet för hyresnämnd att ta upp muntlig, formell bevisning. Alltjämt saknas sådan möjlighet i de flesta typer av ärenden som nämnden handlägger. Parter och eventuellt tillstådeskomna vittnen hörs i stället upplysningsvis av nämnden under obundna former. Genom 1973 års hyreslagstiftning infördes emellertid en begränsad möjlighet till muntlig bevisupptagning. Hyresnämnd fick då rätt att höra vittne under ed eller motsvarande försäkran och part under sanningsförsäkran i vissa typer av ärenden, nämligen bytesärenden enligt 35 § hyreslagen och ärenden angående tillstånd till andrahandsupplåtelse av hyrd bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet enligt 40 § hyreslagen. Anledningen till att domstolsmässig bevisföring infördes i dessa fall var att fullföljdrätten samtidigt slopades.

Som förutsättning för bevisupptagningen gäller enligt 13 § nämndlagen att särskilda skäl föranleder till att vittnes- och partsförhöret hålls. Reglerna om formell muntlig bevisning är vidare dispositiva, vilket innebär att nämnden inte skall förordna om sådan bevisning annat än på parts begäran. Av nämnden inkallat vittne har rätt till ersättning av allmänna medel (19 § nämndlagen).

I propositionen föreslås att hyresnämnds möjlighet att ta upp muntlig bevisning vidgas avsevärt. Enligt förslaget bör hyresnämnd få möjlighet att höra vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran och part under sanningsförsäkran i alla ärendekategorier som

ankommer på nämndens prövning. *Beträffande de förutsättningar under vilka bevisupptagning kan ske i hyresnämnd föreslås också vissa ändringar.* Sålunda slopas kravet på att det skall föreligga särskilda skäl för att bevisupptagning skall få äga rum. I stället föreskrivs att bevisupptagning får äga rum, om det är erforderligt för utredningen och bevisningen inte finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Det nuvarande kravet på att part skall ha begärt förhöret bör däremot enligt förslaget stå kvar. De omarbetade bevisupptagningsreglerna föreslås bli upptagna i en ny 19 a § i nämndlagen.

I motionen 1974: 1926, yrkandet 2, framhålls att det skulle vara olyckligt om hyresnämnderna i någon större utsträckning kommer att avvisa muntlig bevisning som part begär. I så fall torde det mången gång bli nödvändigt för bostadsdomstolen att som bevisning ta upp muntliga utsagor som inte först prövats av hyresnämnderna. Detta skulle strida mot instansordningens princip och dessutom medföra en alltför stor arbetsbörda för bostadsdomstolen. Motionären anser att det därför inte är lämpligt att begränsa möjligheten att föra muntlig bevisning vid hyresnämnderna på sätt som föreslagits i propositionen. Om man vill införa ett tvåinstanssystem med en för hela riket gemensam domstol som andra prövningsinstans, måste man enligt motionärens mening ställa särskilda krav på processmaterialet i första instans och på samordning av regler för förfarandet i båda instanserna. De i propositionen föreslagna reglerna är inte tillfredsställande utformade i dessa hänseenden. Särskilt behov finns av mer detaljerade regler för handläggning och för dokumentation i hyresnämnderna. I motionen hemställs att riksdagen beslutar att samma regler för bevisföring och dokumentation av bevisningen som gäller vid allmän underrätt också skall gälla vid hyresnämnd.

Utskottet vill till en början slå fast att inrättandet av bostadsdomstolen ofrånkomligen leder till att hyresnämnds förfarandet måste ändras så att formell, muntlig bevisning kan förebringas vid nämnden i alla slags ärenden. De tankegångar som ligger till grund för propositionens förslag till nya bevisupptagningsregler kan sammanfattas i följande tre grundsatser.

För det första får bevisupptagningsreglerna inte i väsentlig mån minska hyresnämnds förfarandets stora fördelar i fråga om enkelhet, billighet och snabbhet. Detta önskemål talar således för att nuvarande begränsningar i förutsättningarna för bevisupptagning vid hyresnämnd behålls, så att nämnden kan utöva en aktiv processledning och se till att onödigt utredning inte dras in i ärendet. Samtidigt är emellertid även vissa nackdelar förbundna med ett behållande av de nuvarande restriktionerna mot formell muntlig bevisning i 13 § nämndlagen. Följden därav torde nämligen lätt bli att rättegången i bostadsdomstolen — särskilt i besittningsskyddsmålen — skulle komma att tyngas

av bevisning som förebringas först där. Detta skulle i sin tur minska bostadsdomstolens möjlighet att fungera huvudsakligen som en prejudikatinstans.

För det andra leder nyssnämnda krav på att hyresnämnds-förfarandet skall bevaras smidigt till att bostadsdomstolens möjligheter att ta upp ny bevisning måste vidgas i förhållande till vad som gäller i allmän överrätt enligt 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken. För den enskilde som i de aktuella målkategorierna inte sällan själv för sin talan inför hyresnämnden, skulle det uppenbarligen te sig stötande att måhända förlora sin talan av formella skäl därför att han förebragt en ofullständig utredning vid hyresnämnden.

För det tredje bör slutligen så långt möjligt samma regler gälla för under- och överinstansen om när bevis får tas upp.

För att ovannämnda tre reformönskemål skall kunna tillgodoses på bästa sätt har departementsförslaget på vissa punkter omarbetats i förhållande till kommitténs förslag.

Enligt utskottets mening utgör den i propositionen förordade lösningen en ändamålsenlig avvägning mellan de olika synpunkter som härvidlag gör sig gällande. Utskottet vill först peka på att den föreslagna uppmjukningen av den nuvarande bevisupptagningsregeln i 13 § nämndlagen inte torde behöva leda till att det smidiga hyresnämnds-förfarandet ändras alltför mycket i tyngande riktning. Såsom framhålls i propositionen innebär möjligheten för nämnd att ta upp muntlig bevisning praktiskt sett inte mera än att vittnet eller parten får avlägga ed eller försäkran, innan hans hörs (jfr propositionen 1973: 23 s. 130). Utskottet delar föredragande statsrådets uppfattning att ett genomförande av förslaget i denna del inte påkallar särskilda bestämmelser om skriftlig eller muntlig förberedelse, bevisföreläggande c. d.

Utskottet vill vidare fästa uppmärksamheten på att propositionens förslag innebär att man inte ställer upp särskilda begränsningar i fråga om parts rätt att åberopa nya omständigheter eller nya bevis i bostadsdomstolen. Utskottet finner det tillfredsställande att man på detta sätt kunnat tillgodose önskemålet om att enskild part ej skall behöva riskera att få sin talan ogillad i överinstansen av formella skäl. Å andra sidan kan naturligtvis resultatet någon gång bli att tyngdpunkten i prövningsförfarandet kommer att ligga i bostadsdomstolen i stället för i hyresnämnden. Såsom framhålls i propositionen är likväl detta en olägenhet som man får vara beredd att ta om man inte vill riskera en förändring av nämndförfarandet i tyngande riktning.

Utskottet vill också framhålla att propositionens förslag innebär att förutsättningarna för bevisupptagning väsentligen blir desamma i under- och överinstanserna. I såväl hyresnämnden som bostadsdomstolen föreslås sålunda gälla att bevisupptagning får äga rum, om det är erforderligt för utredningen och bevisningen inte finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. I hyresnämnd gäller en-

ligt förslaget dessutom, liksom nu, att parts- eller vittnesförhöret skall ha begärts av part. Något sådant har inte kunnat föreskrivas för bostadsdomstolens del, eftersom en motsvarighet till de s. k. tilltrosparagraferna i rättegångsbalken föreslås gälla med avseende på bevisvärderingen i bostadsdomstolen (se 23 § andra stycket förslaget till lag om bostadsdomstol). Utskottet vill i detta sammanhang dock påpeka att den processrättsliga grundsatsen om att parterna bär ansvaret för att utredningsmaterialet blir fullständigt också gäller i fråga om bostadsdomstolen (jfr 35 kap. 6 § rättegångsbalken). Till följd härav bör i enlighet med vad som förordas i propositionen bostadsdomstolen inte utan framställning av part kunna höra vittne som inte hörts tidigare på parts begäran.

Beträffande motionärens förslag att samma regler för bevisföring och dokumentation av bevisningen som gäller vid allmän underrätt också bör gälla vid hyresnämnd vill utskottet avslutningsvis framhålla följande.

Enligt utskottets mening måste man vid en jämförelse mellan de olika bevisföringsreglerna vid allmän domstol och hyresnämnd ta hänsyn till att olika regler gäller även i fråga om vittnesersättning och rättegångskostnad. Skyldigheten att primärt betala vittnesersättningen samt risken att slutligt få svara för såväl sina egna som motpartens rättegångskostnader utgör uppenbarligen ett starkt avhållande moment för part mot att åberopa vidlyftig utredning vid allmän domstol. I ärende som handläggs av hyresnämnd finns det ingen motsvarighet till dessa regler. Vittnesersättningen utgår t. ex. i princip av allmänna medel (19 § andra stycket nämndlagen). Nämnden kan inte heller ålägga part att ersätta motpartens kostnader i ärendet. Redan av nu berörda skäl torde det enligt utskottets mening vara nödvändigt att hyresnämnd ges något friare händer än allmän domstol i sitt ställningstagande till frågan om erbjuden bevisning bör tillåtas eller inte.

Vad vidare angår frågan om dokumentation av bevisning vill utskottet tillägga följande. Såsom framhålls i propositionen medför hänvisningarna i lagen om bostadsdomstol till rättegångsbalken inte automatiskt att också protokollkungörelsen (1971: 1066) blir tillämplig i bostadsdomstolen. Föredragande statsrådet påpekar i anslutning härtill att motsvarande bestämmelser, eventuellt i form av hänvisningar till protokollkungörelsen, lämpligen kan meddelas i instruktionen för bostadsdomstolen. Utskottet biträder denna uppfattning.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker utskottet bifall till motionen 1974: 1926, såvitt nu är i fråga.

#### *Lokaliseringsfrågan*

Såsom tidigare omnämnts föreslås i propositionen att bostadsdomstolens kansli skall förläggas till Stockholm. I motionen 1974: 1924, yrkandet 2, föreslås i stället att domstolen förläggs till Jönköping. Motionä-



terna påpekar att bakgrunden till propositionens förslag synes vara att det övervägande antalet mål antas komma att gälla förhållanden i Stockholmsområdet. Denna bedömning finner motionärerna dåligt grundad. Skall en bedömning göras enbart på grund av var befolkningstätheten är starkast måste självfallet också Göteborgs- och Malmöregionerna tas med i bilden. Dessa två områden tillsammans har större befolkning än Storstockholmsområdet. Det förefaller motionärerna därför lämpligare att till lokaliseringsort välja en plats som också kan tillgodose dessa orters önskemål. Bostadsdomstolen bör sålunda lokaliseras till en plats där resandet minskar för alla. I motionen förordas därför att bostadsdomstolen lokaliseras till Jönköping.

Utskottet vill till en början konstatera att det med hänsyn till den nya myndighetens förhållandevis ringa storlek inte torde vara aktuellt att anlägga några regionalpolitiska synpunkter på lokaliseringsfrågan. Detta har inte heller motionärerna gjort. De skäl som föredragande statsrådet anfört till stöd för förslaget att bostadsdomstolen skall förläggas till Stockholm är enligt utskottets mening tungt vägande. Såsom framgår av nedanstående tabell över de aktuella domstolarna tyder tillgängliga statistiska uppgifter på att antalet mål kan förväntas bli ojämförligt störst i Stockholmsområdet.

*Antalet ärenden som avgjorts av fastighetsdomstol efter klander eller besvär mot hyresnämnds beslut*

| Domstol    | Mål avgjorda |      |                           | Anhängiggjorda<br>(icke avgjorda)<br>mål 1.7.1973 |
|------------|--------------|------|---------------------------|---------------------------------------------------|
|            | 1971         | 1972 | första halv-<br>året 1973 |                                                   |
| Stockholms | 236          | 119  | 74                        | 53                                                |
| Jönköpings | 1            | 1    | 0                         | 0                                                 |
| Malmö      | 11           | 14   | 3                         | 8                                                 |
| Göteborgs  | 15           | 5    | 9                         | 6                                                 |

Utskottet vill vidare peka på att, eftersom det kan antas att flertalet av intresserepresentanterna kommer att rekryteras bland personer som i ett eller annat hänseende är knutna till de organisationer på bostadsmarknaden som har sin verksamhet förlagd till Stockholm, en lokalisering av domstolen till annan ort inte torde vara ett realistiskt alternativ.

Det bör slutligen erinras om att bostadsdomstolen enligt förslaget vid behov skall hålla sammanträden på olika ställen i landet.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker utskottet bifall till motionen 1974: 1924, såvitt nu är i fråga.

Utöver det ovan anförda har de i propositionen framlagda förslagen inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande.

*Hemställan*

## Utskottet hemställer

1. att riksdagen beträffande fråga om avslag på propositionen 1974: 151 avslår motionerna 1974: 1925 och 1974: 1928,
2. att riksdagen beträffande fråga om avslag på förslaget om bostadsdomstol avslår motionen 1974: 1927,
3. att riksdagen beträffande teknisk ledamot med avslag på motionen 1974: 1924, yrkandet 1, antar 5, 7 och 15 §§ förslaget till lag om bostadsdomstol,
4. att riksdagen beträffande domförhållsreglerna med avslag på motionen 1974: 1926, yrkandet 1, antar 12—14 §§ förslaget till lag om bostadsdomstol,
5. att riksdagen beträffande bevisupptagning i hyresnämnd med avslag på motionen 1974: 1926, yrkandet 2, antar 19 a § förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
6. att riksdagen beträffande förslaget till lag om bostadsdomstol antar detta i den mån det inte omfattas av hemställan ovan under 3 och 4,
7. att riksdagen beträffande förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder antar detta i den mån det ej omfattas av hemställan ovan under 5,
8. att riksdagen beträffande övriga lagförslag, vilka behandlas i detta betänkande, antar dessa,
9. att riksdagen godkänner att bostadsdomstolen med de uppgifter som har ansetts i propositionen inrättas den 1 juli 1975,
10. att riksdagen, beträffande lokaliseringsorten för bostadsdomstolen, med avslag på motionen 1974: 1924, yrkandet 2, godkänner att domstolens kansli förläggs till Stockholm,
11. att riksdagen i övrigt godkänner de riktlinjer för bostadsdomstolens organisation och arbetsformer som har förordats i propositionen,
12. att riksdagen godkänner att statens hyresråd avvecklas fr. o. m. den 1 juli 1975,
13. att riksdagen bemyndigar Kungl. Maj:t att vidta de övergångsåtgärder som behövs på grund av att statens hyresråd upphör,
14. att riksdagen bemyndigar Kungl. Maj:t att föra över stat annan ordinarie domartjänst än tjänst för justitieråd eller regeringsråd och ordinarie tjänst för ordförande i hyresnämnd

som förenas med tjänst som lagfaren ledamot i bostadsdomstolen.

Stockholm den 3 december 1974

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

*Närvarande:* herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Lidgard (m)\*, Sundelin (s), Andersson i Södertälje (s), Torwald (c), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s)\*, herrar Olsson i Sundsvall (c), Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), herr Gustafsson i Stockholm (s), fru Johansson i Hovmantorp (s), herr Henmark (fp) och fru Karlsson (c).

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

## Reservationer

1. beträffande *fråga om avslag på propositionen* (punkt 1 i hemställan) av herr Israelsson (vpk) som anser

*dels* att det avsnitt i utskottets betänkande som börjar på s. 30 med "Utskottet vill" och slutar på s. 34 med "och 1974: 1928" bert ha följande lydelse:

Utskottet anser att den i motionen 1974: 1925 förda argumenteringen mot propositionens förslag är tungt vägande. Bostadsdomstolen skall enligt förslaget tydligen fungera som ett slags arbetsdomstol på hyresmarknaden, där överenskommelser som träffats på riksplanet — ofta över huvudet på hyresgästerna och mot deras vilja — kommer att bli vägledande för de intresserepresentanter som utgör domstolens majoritet. En sådan ordning är utskottet ej berett att tillstyrka. Om partsorganisationernas representanter i hyresnämnden vid prövningen av en enskild hyrestvist fäller ett avgörande i viss riktning på grundval av en generell förhandlingsöverenskommelse, är det knappast troligt att, om beslutet överklagas, intresserepresentanterna i bostadsdomstolen kommer att inta en annan ståndpunkt i tvistefrågan. Det kommer därför troligen ej att gå att få till stånd en ändring i bostadsdomstolen av hyresnämnds avgöranden i sådana fall. I praktiken torde nämligen intresserepresentanterna i såväl under- som överinstansen vara hårt bundna i sitt agerande av ingångna förhandlingsöverenskommelser mellan partsorganisationerna på hyresmarknaden, vare sig det är fråga om riksomfattande överenskommelser eller blott lokala sådana.

Utskottet vill slutligen peka på att trots att syftet med propositionen uttryckligen är att uppnå en mera enhetlig rättstillämpning på bostadsmarknaden, så har man inte tagit med frågan om överprövning av ar-

rendenämnds avgöranden. Som utskottet givit uttryck för i annat sammanhang (se LU 1974: 35 s. 45) är denna brist i förslaget otillfredsställande ur flera synpunkter.

De nödvändiga förbättringar och förändringar som behöver göras i syfte att uppnå en enklare och enhetligare ordning för överprövning av hyrestvister finner utskottet böra kunna åstadkommas inom ramen för det nuvarande domstolsväsendet med dess inslag av lekmannainflytande. Något särskilt initiativ till sådana lagändringar från riksdagens sida finner utskottet för närvarande ej påkallat.

*dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:*

1. att riksdagen beträffande *fråga om avslag på propositionen* med bifall till motionen 1974: 1925 och med anledning av motionen 1974: 1928 avslår propositionen 1974: 151.

2. beträffande *fråga om avslag på förslaget om bostadsdomstol* (punkt 2 i hemställan)

av herrar Lidgard (m) och Winberg (m) som anser

*dels att det avsnitt i utskottets betänkande som börjar på s. 31 med "I propositionen" och slutar på s. 34 med "och 1974: 1928" bort ha följande lydelse:*

Utskottet finner det i och för sig tillfredsställande att Kungl. Maj:t tagit intryck av den ovannämnda kritiken — som framförts i bl. a. motioner av representanter för moderata samlingspartiet — och att man nu från Kungl. Maj:ts sida söker åstadkomma en mer enhetlig fullföljdsordning för hyresnämndsärenden. Utskottet kan dock inte acceptera att de önskvärda förbättringarna uppnås genom att överprövningen av hyresnämndsärendena överförs till en särskild, i förhållande till det allmänna domstolsväsendet fristående specialdomstol.

Utskottet delar den uppfattning som förs fram i motionerna 1974: 1927 och 1974: 1928, nämligen att det är en huvudprincip inom svenskt rättsväsende att man så långt som möjligt bör undvika att inrätta specialdomstolar och i motsvarande mån inskränka de allmänna domstolarnas kompetens. Starka skäl talar för denna princip, bl. a. intresset av ett enhetligt domstolsväsende och intresset av att de allmänna domstolarna inte kopplas bort från väsentliga specialområden med minskad utblick som följd. Utskottet erinrar om att principen på senare tid kommit till uttryck när fastighets- och vattendomstolsmålen hänförs till vissa allmänna underrätter.

Såsom anförs i motionen 1974: 1927 är ett avsteg från nämnda princip motiverat endast om de mål eller ärenden, varom det är fråga, kännetecknas av så speciella särdrag att övervägande skäl talar för att de handläggs av ett organ utanför det allmänna domstolsväsendet. I likhet med motionärerna anser utskottet att det inte finns tillräckliga

skäl för att man skall undandra hyresmålen från de allmänna domstolarnas kompetensområde. Hyresrättsliga tvister skiljer sig inte i något avgörande hänseende från andra tvister mellan enskilda rättssubjekt som det ankommer på allmän domstol att pröva. De skall exempelvis prövas enligt allmän civillag i likhet med andra tvister av allmänt privaträttslig natur. De flesta målen i bostadsdomstolen torde komma att avse frågan om besittningsskydd där rättssäkerhetssynpunkter för parterna gör sig starkt gällande. Vad nu anförts talar således för att man inte bör inrätta en specialdomstol som överinstans för de hyresrättsliga tvisterna.

Som framhålls i motionerna 1974: 1927 och 1974: 1928 kan även andra invändningar riktas mot propositionens förslag. Sålunda har i dessa motioner kritik framförts mot att förslaget innebär ett tvåinstanssystem. Utskottet delar motionärernas uppfattning att man med hänsyn till rättssäkerhetens krav även på det hyresrättsliga området bör hålla fast vid den traditionella grundsatsen om att rättstvister skall kunna prövas i tre instanser. Behovet av snabb handläggning av vissa slags hyrestvister kan lösas genom förturslottning av de berörda målen.

Med hänsyn till det anförda ansluter sig utskottet till motionärernas uppfattning att riksdagen bör avslå propositionens förslag om inrättande av en särskild överinstans utanför det allmänna domstolsväsendet för överprövning av hyresnämnds avgöranden.

Av vad utskottet tidigare anförts framgår emellertid att det är nödvändigt med en snabb reformering av det nuvarande instans- och fullföljds-systemet i syfte att få en större enhetlighet till stånd. Utskottet biträder de tankegångar som förs fram i motionen 1974: 1927 angående hur en sådan reform bör genomföras. Utskottet anser således i likhet med motionärerna att samtliga hyresnämndsärenden, varom här är fråga, skall kunna överklagas till fastighetsdomstol och därifrån föras vidare till hovrätt. På något längre sikt kan också en sådan lösning övervägas som innebär att hyresnämnderna integreras i fastighetsdomstolarna och att målen i vanlig ordning får föras vidare till hovrätt och högsta domstolen.

Motionärernas förslag innebär att rikets sex hovrätter skulle bli slutinstanser för ifrågavarande målkategorier. Enligt utskottets mening torde det inte behöva befaras att ett sådant instanssystem skulle leda till en fortsatt splittring i rättstillämpningen när det gäller vissa måltyper, t. ex. bruksvärdemål. Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att antalet mål kan förväntas bli ojämförligt störst i Stockholmsområdet och att de överklagade målen följaktligen i stor utsträckning torde komma att koncentreras till Svea hovrätt. Utskottet vill vidare erinra om att hovrättsavgöranden som bedöms ha principiell betydelse brukar refereras i juridiska facktidsskrifter och därigenom snabbt bli kända bland domare och advokater.

Utskottet tillstyrker på grund av det anförda bifall till det i motionen 1974: 1927 framställda yrkandet att riksdagen bör anhålla om förslag till 1975 års vårriksdag om att instansordningen vid fullföljd av avgöranden från hyresnämnd skall utgöras av fastighetsdomstol och hovrätt.

Utskottet vill till sist erinra om att propositionen förutom de förslag som rör inrättandet av bostadsdomstolen också innehåller förslag till vissa reformer i fråga om hyresnämnds-förfarandet. Sålunda ges hyresnämnderna möjlighet att ta upp muntlig, formell bevisning i alla ärendekategorier som ankommer på nämndens prövning. Vidare införs befogenhet för hyresnämnd att avgöra viss tvistefråga genom särskilt beslut, s. k. mellanbeslut. Hyresnämnd föreslås också kunna biträdas av teknisk expert i vissa ärenden.

Propositionens förslag i denna del anser utskottet vara ägnade att förbättra handläggningen i hyresnämnd och främja rättssäkerheten därstädes. Med hänsyn härtill och då ifrågavarande förslag är fristående till lagförslagen i övrigt tillstyrker utskottet att riksdagen antar dessa. Såvitt avser reglerna om upptagning av muntlig bevisning i hyresnämnd bör förslaget dock jämkas i enlighet med vad som anförs i motionen 1974: 1926, yrkandet 2 (jfr reservationen vid punkt 5 nedan).

*dels* att utskottets hemställan under 2 bort ha följande lydelse:

2. att riksdagen beträffande fråga om *avslag på förslaget om bostadsdomstol* — med förklaring att propositionen inte kunnat i oförändrat skick bifallas — med bifall till motionen 1974: 1927 och med anledning av motionen 1974: 1926, yrkandet 2,

a) för sin del antar det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder med i härvid fogad bilaga (se s. 52 f.) såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse,

b) avslår övriga i propositionens hemställan upptagna förslag, såvitt dessa behandlas i detta betänkande,

c) hos Kungl. Maj:t anholder om förslag till 1975 års vårriksdag om att instansordningen vid fullföljd av avgöranden från hyresnämnd skall utgöras av fastighetsdomstol.

3. beträffande *teknisk ledamot* (punkt 3 i hemställan)

av herrar Svanström (c), Torwald (c), Olsson i Sundsvall (c), fru Fredgardh (c) och fru Karlsson (c) som anser

*dels* att den del av utskottets betänkande som börjar på s. 35 med "Utskottet vill till" och slutar på s. 36 med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill till en början erinra om att kritik av det slag som kommer till uttryck i motionen även framfördes under remissbehandlingen

av hyresnämnden för Stockholms län. Enligt utskottets mening är kritiken mot propositionens förslag på denna punkt befogad. Utskottet vill för sin del framhålla att det ofta inte är möjligt att skilja ut renodlat tekniska frågor i den typ av mål som det här gäller. Rättsliga och tekniska problem är vanligen inflettade i varandra. Med hänsyn härtill finner utskottet det betänkligt att låta en av juristdomarna ersättas av teknisk ledamot. Särskilt när det gäller den mindre sammansättningen — i vilken ju huvuddelen av de överklagade målen kommer att prövas — torde propositionens förslag innebära att bostadsdomstolens möjligheter att utreda och bedöma juridiska problem avtar betydligt. I sådana fall kommer i domstolen att ingå endast en heltidsanställd jurist. Utskottet anser detta vara för litet med tanke på att domstolens beslut ej går att överklaga.

En annan nackdel med att låta den tekniske ledamoten få ställning som meddomare är enligt utskottets mening att man lätt kommer i konflikt med den grundläggande processuella grundsatsen att allt material som läggs till grund för domstolens bedömning av målet skall öppet redovisas för parterna. I praktiken torde nämligen parterna inte få tillgång till eller tillfälle att yttra sig över sådana sammanställningar och analyser av tekniskt material, som teknikern kan komma att bidra med under målets handläggning och under domsöverläggningen. Även rätts-säkerhetsskäl talar således mot den föreslagna ordningen.

Utskottet delar därför motionärernas uppfattning att i den mån bostadsdomstolen behöver särskild sakkunskap i någon teknisk fråga bör detta behov tillgodoses på vanligt sätt genom att sakkunniga tillkallas i enlighet med rättegångsbalkens regler. Initiativet härtill bör i första hand komma från parterna själva men bostadsdomstolen bör givetvis självant med stöd av 23 § i förslaget anlita teknisk expertis att biträda domstolen, om ärendets beskaffenhet eller annat skäl föranleder detta. Några praktiska svårigheter för parterna eller för bostadsdomstolen att i den omfattning och på de tider, som målens handläggning kräver, förfoga över teknisk expertis torde inte föreligga. Utskottet vill i detta sammanhang peka på att hyresnämnden för Stockholms län i det ovan nämnda remissyttrandet uppgett att nämnden under sin mer än femåriga verksamhet hittills inte kommit i den situationen att den har saknat tillgång till erforderlig teknisk sakkunskap.

*dels* att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. att riksdagen beträffande *teknisk ledamot* — med förklaring att det genom propositionen framlagda förslaget till lag om bostadsdomstol inte kunnat i oförändrat skick antas — med bifall till motionen 1974: 1924, yrkandet 1, för sin del *dels* antar 5, 7 och 15 §§ i förslaget med i nedan angivna som *reservanternas förslag* betecknade lydelse, *dels* beslutar att efterföljande paragrafer skall erhålla numren 15—31.

*Kungl. Maj:ts förslag**Reservanternas förslag*

## 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), samt högst tolv ledamöter med särskild sakkunskap om förhållandena på bostadsmarknaden (intresseledamöter).

## 7 §

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

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

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

## 15 §

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

## 4. beträffande domförfhetsreglerna (punkt 4 i hemställan)

av herrar Lidgard (m), Torwald (c) och Winberg (m) som anser

*dels* att det avsnitt i utskottets betänkande som börjar på s. 36 med "Utskottet vill till" och slutar på s. 37 med "i denna del" bort ha följande lydelse:

De skäl som motionärerna åberopar till stöd för kravet på att bostadsdomstolen inte bör domineras av partsorganisationerna finner utskottet tungt vägande. Härigenom kan kraven på domstolens oväld och opartiskhet på ett bättre sätt upprätthållas, t. ex. när det gäller behandlingen av enskilda, som inte är medlemmar i sådan riksorganisation, som avses i lagförslaget, eller som måhända står i motsatsförhållande till dylik organisation. Utskottet crinrar vidare om att flera av de här avsedda riksorganisationerna har en procentuellt sett förhållandevis låg medlemsanslutning. Även detta utgör enligt utskottets mening ett skäl som gör det motiverat att inte låta intresseledamöterna vara



numerärt överlägsna de lagfarna ledamöterna. Utskottet vill slutligen betona att bostadsdomstolen i högre grad än arbetsdomstolen och statens hyresråd har att handlägga tvister av allmänt privaträttslig natur vilka skall prövas enligt allmän civillag. De sammansättningsregler som gäller för de båda sistnämnda prövningsorganen passar av denna anledning mindre väl för bostadsdomstolen.

*dels* att utskottets hemställan under 4 bort ha följande lydelse:

4. att riksdagen beträffande domförhetsreglerna — med förklaring att det genom propositionen framlagda förslaget till lag om bostadsdomstol inte kunnat i oförändrat skick antas — med bifall till motionen 1974: 1926, yrkandet 1, för sin del *dels* antar 12—14 §§ i förslaget i nedan angivna som *reservanternas förslag* betecknade lydelse, *dels* beslutar att efterföljande paragrafer skall erhålla numren 14—31.

#### Kungl. Maj:ts förslag

#### Reservanternas förslag

##### 12 §

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

Bostadsdomstolen är domför med fem ledamöter, av vilka tre skall vara lagfarna. En av de lagfarna ledamöterna är rättens ordförande.

Av intresseledamöterna skall en företräda fastighetsägareintressen och en bostadsrättshavares eller hyresgästers intressen i enlighet med vad som anges i 13 §.

##### 13 §

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

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479), med bostads-

Av intresseledamöterna skall en vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och en ledamot väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479), med bostadsrättshavares för-

*Kungl Maj:ts förslag*

rättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall *de två förstnämnda ledamöterna* vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall  *dessa ledamöter* vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

*Reservanternas förslag*

hållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall *den förstnämnde ledamoten* vara väl förtrogen företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall *denne ledamot* vara väl förtrogen företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

## 14 §

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

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

**5. beträffande bevisupptagning i hyresnämnd (punkt 5 i hemställan)**

av herrar Lidgard (m) och Winberg (m) som anser

*dels att det avsnitt i utskottets betänkande som börjar på s. 38 med "Utskottet vill" och slutar på s. 40 med "i fråga" bort ha följande lydelse:*

Utskottet delar motionärens uppfattning att införandet av ett system med endast en, för hela riket gemensam fullföljdsinstans med ett i första hand skriftligt förfarande ställer ökade krav på att processmaterialet i första instans blir fullständigt. Inte minst gör sig detta krav gällande i fråga om muntlig bevisning. Mot denna bakgrund anser utskottet att den kritik som i motionen riktas mot hyresnämnds förhållandevis vidsträckta befogenhet att avvisa muntlig bevisning är välgrundad. Om hyresnämnderna kommer att begagna sig av denna befogenhet och således avvisa muntlig bevisning som part begärt, kan detta såsom framhålls i motionen få olyckliga följdverkningar på bostadsdomstolens arbete. För det första torde antalet överklagade ärenden komma att öka till följd av att den förlorande parten anser sig inte ha fått presentera hela sitt bevismaterial rörande tvistefrågorna. För det andra torde det ofta komma att bli nödvändigt för bostadsdomstolen att hålla förhör med vittnen och parter som inte först hörts av hyresnämnden. Detta strider mot instansordningens princip och medför

dessutom en alltför stor arbetsbörda för bostadsdomstolen. Under sådana förhållanden torde bostadsdomstolen få svårt att fylla sin uppgift att i första hand fungera som en prejudikatinstans och genom rättsskapande verksamhet leda rättsutvecklingen på området.

Utskottet anser att motionsförslaget om införande av domstolsmäsiga regler för bevisupptagningen i hyresnämnd ligger helt i linje med önskemålet om att tyngdpunkten i prövningsförfarandet även i fortsättningen bör ligga i hyresnämnden. Beträffande frågan om dokumentation av bevisning instämmer utskottet i föredragande statsrådets uttalande, att bestämmelser därom — eventuellt i form av hänvisningar till protokollkungörelsen (1971: 1066) — lämpligen kan meddelas i Kungl. Maj:ts instruktion för bostadsdomstolen.

På grund av vad sålunda anförts tillstyrker utskottet bifall till motionen 1974: 1926, yrkandet 2.

*dels att utskottets hemställan under 5 bort ha följande lydelse:*

5. att riksdagen beträffande *bevisupptagning i hyresnämnd* — med förklaring att det genom propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder inte kunnat i oförändrat skick antas — med bifall till motionen 1974: 1926, yrkandet 2, för sin del antar 19 a § i förslaget i nedan angivna som *reservanternas förslag* betecknade lydelse:

#### *Kungl. Maj:ts förslag*

#### *Reservanternas förslag*

##### 19 a §

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

Hyresnämnd får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran och förhör med part under sanningförsäkran.

*Finner nämnden, att omständighet, som part vill bevisa, är utan betydelse i målet eller att erbjudet bevis ej erfordras eller uppenbart skulle bli utan verkan, må bevisning ej tillåtas. Nämnden äge ock avvisa erbjudet bevis, om bevisningen finnes med avsevärt ringare besvär eller kostnad kunna föras på annat sätt.*

Om förhör som avses i första stycket gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§, 37 kap. 1—3 och 5 §§ samt 40 kap. 1—10, 12—15 och 19 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

*Bilaga*

**Av reservanternas vid reservation 2 föreslagna ändringar i lagförslaget vid punkt 9 i propositionens hemställan**

**Förslag till**

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

*Kungl. Maj:ts förslag*

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

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

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

*Reservanternas förslag*

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

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

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

## 5 §

Hyresnämnd består — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — föranleder det.

Bestämmelserna i — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — om hyresnämnd.

Regeringen kan — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — flera avdelningar.

Bestämmelserna om — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — även avdelning.

## 13 §

Rör ärende — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — beträffande förlängningsfrågan.

Då särskilt — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — laga kraft.

## 13 a §

Lämnar hyresnämnd — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — skall avträdas.

Vissa bevismedel m. m.

Vissa bevismedel m. m.

## 16 a §

Nämnd skall — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — ej förebringas.

## Kungl. Maj:ts förslag

## Reservanternas förslag

## 19 a §

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

Hyresnämnd får hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed eller motsvarande försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran.

Finner nämnden, att omständighet, som part vill bevisa, är utan betydelse i målet eller att erbjudet bevis ej erfordras eller uppenbart skulle bli utan verkan, må bevisningen ej tillåtas. Nämnden äge ock avvisa erbjudet bevis, om bevisningen finnes med avsevärt ringare besvär eller kostnad kunna föras på annat sätt.

Om förhör som avses i första stycket gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§, 37 kap. 1—3 och 5 §§ samt 40 kap. 1—10, 12—15 och 19 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

## 20 §

Bestämmelserna i — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — mening först.

## 23 §

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

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14—16 §§,

2. avskrivit ärende enligt 8—10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

*Kungl. Maj:ts förslag**Reservanternas förslag*

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

*23 a §*

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

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

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

*23 b §*

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

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

*Kungl. Maj:ts förslag.*

*Reservanternas förslag*

27 §

Bestämmelserna i — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — till beslut.

.

32 §

Föres ej — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — lagakraftätagande dom.

