



Justitiedepartementet

Enheten för processrätt och domstolsfrågor

Linda Billung

Rättssakkunnig

Telefon 08-4054758

STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen Registraturet	
Ink.	2013 -01- 16
Dnr:	001-83/2013
Till:	ST

Betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)

Remissinstanser:

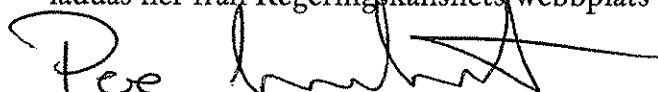
1. Riksdagens ombudsmän
2. Svea hovrätt
3. Hovrätten för Nedre Norrland
4. Nacka tingsrätt
5. Stockholms tingsrätt
6. Västmanlands tingsrätt
7. Linköpings tingsrätt
8. Norrköpings tingsrätt
9. Jönköpings tingsrätt
10. Växjö tingsrätt
11. Malmö tingsrätt
12. Göteborgs tingsrätt
13. Sundsvalls tingsrätt
14. Östersunds tingsrätt
15. Umeå tingsrätt
16. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm
17. Hyres- och arrendenämnden i Västerås
18. Hyres- och arrendenämnden i Linköping
19. Hyres- och arrendenämnden i Jönköping
20. Hyres- och arrendenämnden i Malmö
21. Hyres- och arrendenämnden i Göteborg
22. Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall
23. Hyres- och arrendenämnden i Umeå
24. Domstolsverket
25. Domarnämnden
26. Stockholms Handelskammare
27. Ekonomistyrningsverket (ESV)
28. Statskontoret
29. Länsstyrelsen i Stockholms län
30. Länsstyrelsen i Skåne län

31. Boverket
32. Konsumentverket
33. Stockholms stad
34. Malmö stad
35. Göteborgs stad
36. Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet
37. Sveriges advokatsamfund
38. JUSEK
39. Sveriges domareförbund
40. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)
41. Fastighetsägarna
42. Hyresgästernas Riksförbund
43. Svensk Handel
44. Riksbyggen
45. HSB Riksförbund
46. Bostadsrätterna
47. Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)
48. Sveriges Jordägaresförbund
49. Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA)
50. Fackförbundet ST
51. Bostadsarrendatorernas Riksorganisation (BARO)
52. Egendomsnämndernas samarbetsorgan (ENSO)
53. Uppsala Akademiförvaltning
54. Statens fastighetsverk
55. Willands arrendatorförening
56. Villaägarnas Riksförbund

Remissvaren ska ha kommit in till Justitiedepartementet senast **den 10 april 2013**. Svaren bör lämnas både på papper och per e-post till ju.dom@regeringskansliet.se.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet. **Myndigheter under regeringen** är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta. För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria *Svara på remiss – hur och varför* (SB PM 2003:2). Den kan laddas ner från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.



Per Lennerbrant
Departementsråd

Kopia till
Fritzes kundservice, 106 47 Stockholm

Hyres- och arrendetvister i framtiden

*Betänkande av
Utredningen om hyres- och arrendetvister*

Stockholm 2012



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2012:82

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-598 191 91
Ordertel: 08-598 191 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss – hur och varför. Statsrådsberedningen (SB PM 2003:2, reviderad 2009-05-02)
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice.

Omslagsbild av Carl Rydeman, Via Azzurro Chiaro.

Tryckt av Elanders Sverige AB.
Stockholm 2012

ISBN 978-91-38-23846-2
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 1 september 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att överväga den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister (dir. 2011:74).

Till särskild utredare förordnades samma dag lagmannen Charlotte Brokelind.

Som experter att biträda utredningen förordnades från och med den 10 oktober 2011 f.d. chefen för Hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius, avdelningschefen Karin Nacke, hovrättslagmannen Cecilia Renfors, advokaten Blanka Kruljac Rolén, lagmannen Eva Wendel Rosberg, hyresrådet Carl Rydeman, förbundsjuristen Susanna Skogsberg, juristen Carina Knapp Svedberger, marknadschefen Lars-Göran Svensson, juristen Anders Thelin, chefsjuristen Rune Thomsson och numera ämnesrådet Måns Wigén. Rune Thomsson entledigades från och med den 5 mars 2012 och i hans ställe förordnades chefsjuristen Mikael Gulliksson som expert från och med samma datum.

Som sekreterare i utredningen anställdes från och med den 1 november 2011 hovrättsassessorn Camilla Gensmann.

Utredningen har antagit namnet Utredningen om hyres- och arrendetvister.

Utredningen överlämnar härmed betänkandet *Hyres- och arrendetvister i framtiden* (SOU 2012:82). Arbetet har bedrivits i nära samråd med experterna. Deras bidrag med kunskap och erfarenheter inom aktuella rättsområden har varit mycket värdefullt. Betänkandet är därför formulerat i vi-form, vilket inte innebär att alla experter står bakom samtliga förslag och bedömningar. Till betänkandet är fogat tre särskilda yttranden.

Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Jönköping i december 2012

Charlotte Brokelind

/Camilla Gensmann

Innehåll

Förkortningar	15
Sammanfattning	17
Författningsförslag	25
1 Förslag till lag (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar	25
2 Förslag till lag om ändring i riksdagsordningen (1974:153)	40
3 Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken	41
4 Förslag till lag om ändring i jordabalken	45
5 Förslag till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	56
6 Förslag till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen.....	57
7 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)	58
8 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	69
9 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	70
10 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.....	71

11	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	72
12	Förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)	74
13	Förslag till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande	75
14	Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)	76
15	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	77
16	Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	78
17	Förslag till förordning om ändring i förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion	79
18	Förslag till förordning (20xx:xxx) om förordnande av särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstol	85
19	Följdändringar till författningsförslagen	86
1	Utredningens uppdrag och arbete	87
1.1	Uppdraget	87
1.2	Utredningens arbete	88
1.3	Betänkandets disposition	89
2	Allmänt om prövningen av hyres- och arrendetvister	91
2.1	Historisk bakgrund	91
2.1.1	Hyres- och arrendenämndernas inrättande	91
2.1.2	Tidigare utredningsförslag m.m. angående prövningen av hyres- och arrendetvister	94
2.2	Utgångspunkter för nuvarande kompetensfördelning	106
2.3	Hyres- och arrendenämnderna	108
2.3.1	Organisation	108
2.3.2	Personal	111
2.3.3	Ekonomi	115

2.3.4	Kort om förfarandet	116
2.3.5	Statistik avseende ärendehanteringens	124
2.4	De allmänna domstolarna	129
2.4.1	Organisation	129
2.4.2	Kort om förfarandet i tvistemål	129
2.4.3	Kort om förfarandet i ärenden	133
2.4.4	Statistik avseende målhanteringen när det gäller hyra och bostadsrätt	134
2.5	Kronofogdemyndigheten	135
2.5.1	Kort om förfarandet	135
2.5.2	Statistik avseende målhanteringen	138
2.6	HASSO, m.m.	140
3	Särskilda inslag i hyres- och arrendenämndernas verksamhet	143
3.1	Inledning	143
3.2	Hyres- och arrendenämndens ställning som förvaltningsmyndighet	144
3.2.1	Hyres- och arrendenämndens judiciella ställning	144
3.2.2	Vissa särdrag för de ärenden som hyres- och arrendenämnderna handlägger	146
3.2.3	Grundläggande regler om rättskipning och förvaltning	151
3.2.4	Tidigare utredningars förslag att ombilda nämnderna till domstolar	152
3.2.5	Överväganden	152
3.3	Hyres- och arrendenämndens medlingsverksamhet	153
3.3.1	Gällande rätt	153
3.3.2	Fristående medling	154
3.3.3	Obligatorisk medling	157
3.3.4	Förlikning och medling vid domstol	161
3.3.5	Överväganden	163
3.4	Hyres- och arrendenämnden som skiljenämnd	165
3.4.1	Gällande rätt	165
3.4.2	Kartläggning	166
3.4.3	Tidigare utredningar	168

3.4.4	Överväganden.....	168
3.5	Intresseledamöters deltagande i handläggningen	171
3.5.1	Gällande rätt	171
3.5.2	Kartläggning	173
3.5.3	Tidigare utredningar	173
3.5.4	Överväganden.....	174
3.6	Upplysningsverksamheten.....	176
3.6.1	Allmänt om myndigheters serviceskyldighet.....	176
3.6.2	Upplysningsverksamheten vid nämnderna	179
3.6.3	Tidigare utredningar, m.m.....	181
3.6.4	Överväganden.....	185
3.7	Den förenklade processen vid hyres- och arrendenämnden	187
3.7.1	Rådande ordning	187
3.7.2	Överväganden.....	188
3.8	Hyresrådets ställning.....	189
3.8.1	Gällande rätt	189
3.8.2	Tidigare utredningar	191
3.8.3	Överväganden.....	191
3.9	Sammanfattande överväganden	192
4	En långsiktigt hållbar organisation för prövning av hyres- och arrendetvister	193
4.1	Utgångspunkter för våra överväganden.....	193
4.1.1	Allmänna utgångspunkter	193
4.1.2	Myndighetschefernas uppfattning om dagens organisationsmodell och förslag till en framtida organisation	195
4.1.3	Brister i dagens organisation	201
4.1.4	Tänkbara alternativ för en framtida organisation.....	203
4.2	Alternativet att föra över nämndernas verksamhet till allmän domstol	205
4.2.1	Hur kan och bör hyres- och arrendenämndernas verksamhet föras över till allmän domstol?.....	206
4.2.2	För- och nackdelar	212

4.3	Alternativet att vidareutveckla och utvidga den administrativa samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna	219
4.3.1	Utgångspunkter för övervägandena	219
4.3.2	För- och nackdelar.....	220
4.4	Alternativet att lägga samman hyres- och arrendenämnderna till en myndighet.....	222
4.5	Slutsats – särskilda hyres- och arrendedomstolar bör inrättas	224
4.5.1	Vilken organisationsmodell bör väljas?	224
4.5.2	Hyres- och arrendedomstolar.....	227
4.5.3	Författningsreglering.....	230
5	Kompetensfördelning.....	231
5.1	Inledning.....	231
5.2	Områden med delad kompetens	232
5.2.1	Förverkandefrågor	232
5.2.2	Lokalhyresfrågor m.m.	235
5.2.3	Återbetalning av hyra m.m.....	236
5.2.4	Åtgärdsföreläggande och nedsättning av hyra m.m.....	237
5.2.5	Preliminärfrågor.....	240
5.2.6	Bostadsförvaltningslagen	241
5.2.7	Sammanfattning.....	244
5.3	Överväganden och förslag	247
5.3.1	Allmänna överväganden	247
5.3.2	Vissa processuella förutsättningar	253
5.3.3	Vårt förslag beträffande ändrad kompetensfördelning	256
5.3.4	Särskilt om bostadsförvaltningslagen	272
6	Delegation	275
6.1	Gällande rätt	275
6.1.1	Inledning	275
6.1.2	Hyres- och arrendenämnden	276
6.1.3	Tingsrätten	277

6.2	Tidigare förslag om utökad delegation	279
6.3	Överväganden och förslag	281
6.3.1	Allmänna överväganden.....	281
6.3.2	Delegation till sekreterare, notarier och beredningsjurister	282
6.3.3	Delegation till notarier och notariemeriterade beredningsjurister	285
7	Ett moderniserat förfarande	289
7.1	Vårt uppdrag.....	289
7.2	Utformning av förfaranderegleringen.....	289
7.2.1	Allmänna utgångspunkter vid utformningen av förfaranderegleringen.....	289
7.2.2	Överväganden och förslag.....	292
7.3	Överklagandefrågor	296
7.3.1	Inledning.....	296
7.3.2	Instansordningen	297
7.3.3	Prövningstillstånd	303
7.3.4	Bör det gälla ett överklagandeförbud beträffande en del avgöranden av hyres- och arrendedomstolen?.....	305
7.4	Inledande av mål och ärende och brister i en ansökan eller ett överklagande	310
7.4.1	Gällande rätt.....	310
7.4.2	Överväganden och förslag.....	313
7.5	Rättens sammansättning.....	315
7.5.1	Gällande rätt.....	315
7.5.2	Överväganden och förslag.....	316
7.6	Sammanträde	321
7.6.1	Gällande rätt.....	321
7.6.2	Önskemål om ökad möjlighet att avgöra ärenden på handlingarna	324
7.6.3	Överväganden och förslag.....	325
7.7	Medling	329
7.8	Bevisning m.m.	331

7.8.1	Allmänt om rättens materiella processledning i ärenden	331
7.8.2	Bevismedel.....	331
7.8.3	Syn och inhämtande av annan utredning	332
7.8.4	Tilltrosbestämmelse.....	335
7.9	Ett bättre utnyttjande av modern teknik.....	336
7.9.1	Gällande rätt.....	336
7.9.2	Överväganden och förslag.....	337
7.10	Beslut	337
7.10.1	Tidpunkt för meddelande av beslut i ärenden	337
7.10.2	Särskilt beslut i en förlängningsfråga.....	339
7.10.3	Åläggande för hyresgästen att avflytta.....	339
7.10.4	Rättskraft	341
7.10.5	Verkställighet.....	342
7.11	Kostnads- och ersättningsfrågor.....	343
7.11.1	Ansökningsavgift.....	343
7.11.2	Vittnesersättning m.m.....	345
7.11.3	Ansvar för rättegångskostnader.....	348
7.11.4	Ersättning till särskilda ledamöter	351
7.12	Andra processuella frågor.....	354
7.12.1	Avvisning av ombud	354
7.12.2	Delgivning.....	356
7.12.3	Skyndsam handläggning.....	357
7.12.4	Övriga frågor.....	357
8	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	361
8.1	Inledning.....	361
8.2	Överväganden och förslag.....	361
8.2.1	Tidpunkt för ikraftträdande.....	362
8.2.2	Hyres- och arrendenämndsärenden	362
8.2.3	Mål och ärenden hos allmän domstol.....	364
9	Konsekvensanalys	365
9.1	Inledning	365

9.2	Inrättande av särskilda hyres- och arrendedomstolar och en ändrad kompetensfördelning.....	366
9.3	Processuella förändringar	368
9.4	Rättegångskostnadsfrågor och ersättningsfrågor.....	368
9.5	En förstärkt upplysningsverksamhet	370
9.6	Övriga konsekvenser.....	370
9.7	Sammanfattande bedömning	371
10	Författningskommentar	373
10.1	Allmänt om förslagen till lagändringar	373
10.2	Förslaget till lag (20xx:xxx) om hyres- och arrendedomstolar	373
10.3	Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken.....	403
10.4	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	403
10.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1957:390) om fiskearrenden	407
10.6	Förslaget till lag om upphävande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen.....	407
10.7	Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792).....	407
10.8	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	414
10.9	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	414
10.10	Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.....	415
10.11	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	415

10.12 Förslaget till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande.....	416
10.13 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	416
Särskilda yttranden	417
Referenser	421
Bilaga	
Kommittédirektiv 2011:74.....	425

Förkortningar

a.	anförd, anförda
a.a.	anfört arbete
BAHS	Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation
BfL	lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning
dir.	direktiv
Ds	promemoria i departementsserien
DV	Domstolsverket
Europakonventionen	Europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna
f.	och följande sida
ff.	och flera följande sidor
HASSO	Hyresnämndernas, Arrendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan
hovrättslagen	lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt
hyresnämndsinstruktionen	förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion
JB	jordabalken
JO	Justitieombudsmannen
Ju	Justitiedepartementet

kap.	kapitel
KFM	Kronofogdemyndigheten
LAS	lagen (1982:80) om anställningsskydd
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning 1
nämndlagen	lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
prop.	proposition
RB	rättegångsbalken
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredningar
tingsrättsinstruktionen	förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion
tkr	tusen kronor
ärendelagen	lagen (1996:242) om domstolsärenden

Sammanfattning

Uppdraget

Utredningens uppdrag består av två delar. Den första delen handlar om att överväga och lämna förslag till den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. Målsättningen är att skapa en långsiktigt hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av dessa tvister ställer.

Enligt direktiven ska övervägandena ske förutsättningslöst. Utredaren ska dock som ett alternativ överväga om den verksamhet som hyres- och arrendenämnderna bedriver bör föras över till allmän domstol. Vid dessa överväganden ska utredaren ta hänsyn till behovet av organisatoriska och processuella särlösningar som bevarar fördelarna med nämndernas verksamhet. Som ett annat alternativ ska utredaren överväga om den administrativa samverkan som finns mellan de fem mindre nämnderna och tingsrätten på respektive ort bör vidareutvecklas och utvidgas till att gälla även de tre största nämnderna, dvs. nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Utredaren ska i det sammanhanget överväga om det bör ske någon ändring av fördelningen av hyres- och arrendetvister mellan nämnderna å ena sidan och allmän domstol å den andra. Enligt direktiven står det utredaren fritt att överväga även andra alternativ.

Den andra delen av uppdraget går ut på att, oavsett vilken organisationsform som föreslås, överväga och lämna förslag till en modernisering av den förfarandereglering som gäller för prövning av hyres- och arrendetvister.

Hyres- och arrendenämndernas uppgifter

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter med domstolsliknande uppgifter. Nämndernas verksamhet regleras i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. En hyresnämnd

prövar vissa hyres- och bostadsrättstvister samt medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. En arrendenämnd prövar vissa arrendetvister och medlar eller är skiljenämnd i sådana tvister. Nämnderna lämnar också allmän information om hyres- och arrendelagstiftningen.

Organisationsfrågan

Vi har identifierat och analyserat fördelar och nackdelar med de båda organisationsalternativ som anges i direktiven. Utöver dessa alternativ har vi även övervägt alternativet att lägga samman samtliga hyres- och arrendenämnder till en myndighet.

Våra överväganden har resulterat i ett förslag om att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättande av s.k. särskilda domstolar inom vissa tingsrätter. Vi föreslår att de nya domstolarna ska benämnas hyres- och arrendedomstolar och lokaliseras till de orter där hyres- och arrendenämnderna för närvarande finns, dvs. Stockholm (Nacka), Västerås, Linköping, Jönköping, Malmö, Göteborg, Sundsvall och Umeå. Nedan redogör vi i korthet för våra överväganden i organisationsfrågan.

Nämndernas verksamhet rör i stor utsträckning rättskipning. Utgångspunkten är att civilrättsliga tvister ska prövas i allmän domstol. Ordinarie domare bör i huvudsak delta vid avgörandet av sådana tvister. Redan dessa omständigheter talar enligt vår uppfattning starkt för att nämndernas verksamhet bör föras över till allmän domstol. Vi konstaterar också att hyres- och arrendenämnderna, trots den judiciella ställningen, i flera avseenden betraktas som domstolar.

I dag är behörigheten att pröva tvister om hyra, arrende och bostadsrätt fördelad mellan hyres- och arrendenämnderna, de allmänna domstolarna och Kronofogdemyndigheten. Ur ett medborgarperspektiv kan denna kompetensfördelning framstå som svår att överblicka. En förändring av hyres- och arrendenämnderna från förvaltningsmyndigheter till särskilda domstolar ger öppningar för de nya domstolarna att handlägga ytterligare civilrättsliga tvister inom det nyttjanderättsliga området. Systemet för prövning av hyres-, arrende- och bostadsrättstvister skulle därmed bli mer enhetligt och specialiserat.

Vår bedömning är vidare att en överföring av hyres- och arrendenämndernas verksamhet till allmän domstol skulle leda till en mer

flexibel och mindre sårbar organisation, såväl i administrativt hänseende som beträffande handläggningen av mål och ärenden. Organisationsformen skulle också kunna skapa förutsättningar för att ytterligare effektivisera verksamheten. Vidare bedömer vi att det skulle skapas bättre möjligheter att utveckla verksamheten om man integrerar nämnderna i domstol.

Ytterligare fördelar med att föra över hyres- och arrendenämndernas verksamhet till domstol är att möjligheten för notarier att delta vid handläggningen av hyres- och arrendetvister skulle öka. Vidare skulle vissa fiskaler som en naturlig del av domarutbildningen handlägga de ärenden som hyres- och arrendenämnderna nu prövar. Denna utökade utbildningsmöjlighet är av värde för notariens och fiskalens egen del men även för medborgarna och samhället i stort samt för möjligheten att i framtiden rekrytera jurister till anställning som ordinarie domare.

Mot den ovan redovisade bakgrunden krävs det enligt vår bedömning tungt vägande skäl för att prövningen av hyres- och arrendetvister även fortsättningsvis ska ske inom ramen för en förvaltningsmyndighet. Ett sådant skäl skulle vara att det inte bedöms möjligt att till allmän domstol föra över de särinslag i nämndernas verksamhet som bör bevaras.

Vi har gjort bedömningen att det är möjligt att föra över särinslag som den fristående medlingsverksamheten till allmän domstol. Även upplysningsverksamheten kan föras över till allmän domstol men bör, oavsett organisationsmodell, enligt vår uppfattning samordnas i landet och förstärkas. Efter vår bedömning finns det inget hinder mot att intresseledamöter – som med vårt förslag dock ska benämnas särskilda ledamöter – deltar vid handläggningen i allmän domstol. Vidare bedömer vi det möjligt att behålla det enkla, billiga och flexibla förfarandet som tillämpas i nämnderna om verksamheten förs över till allmän domstol. Utgångspunkten är naturligtvis att de nuvarande nämndärendena i en ny organisation ska handläggas minst lika snabbt och enkelt som i dag.

Det enda inslag som enligt vår bedömning inte är möjligt att föra över är nämndernas uppgift att vara skiljenämnd. Våra undersökningar har visat att det mycket sällan förekommer att nämnderna är skiljenämnd. De fall som aktualiseras rör vanligen sådana tvister där tingsrätt annars skulle ha prövat tvisten. Många arrendeavtal innehåller dock en skiljeklausul som pekar ut arrendenämnden som skiljenämnd huvudsakligen av det skälet att parterna önskar att intresseledamöter deltar vid avgörandet. Vi föreslår att det genom

en ändring av kompetensfördelningen och nya sammansättningsregler under vissa förutsättningar ska vara möjligt att låta särskilda ledamöter delta vid prövningen även av dessa tvister. Ett avskaffande av möjligheten att anlita hyres- eller arrendenämnden som skiljenämnd skulle därmed inte innebära sådana nackdelar för intressenterna att man av detta skäl bör undvika domstolsalternativet.

Många medarbetare och nämndernas intressenter är i stort sett nöjda med den verksamhet som nämnderna bedriver. Detta är givetvis ett skäl som talar för att behålla rådande ordning. Medarbetarnas kompetens framstår som en av den nuvarande organisationens främsta styrkor. En farhåga med att integrera hyres- och arrendenämndernas verksamhet i domstolarna är att det finns en risk för att denna specialistkompetens på kort eller lång sikt skulle försämraras. Det finns också en farhåga att hyres- och arrendeärendena i en tingsrättsorganisation inte skulle ges tillräcklig prioritet. Genom att inrätta särskilda domstolar och därmed skapa en särskild ordning för handläggningen av hyres- och arrendetvister bedömer vi dock att dessa risker minimeras.

Efter en avvägning mellan fördelar och nackdelar med olika alternativ har vi bedömt att en överföring av nämndernas verksamhet till allmän domstol genom att inrätta särskilda domstolar är det alternativ som har bäst förutsättningar att utgöra en långsiktigt hållbar organisation för prövning av hyres- och arrendetvister.

Vi har bedömt att hyres- och arrendedomstolar bör finnas på de orter där det i dag finns en hyres- och arrendenämnd. För den hyres- och arrendedomstol som ska finnas i Stockholm anser vi att det av bl.a. dimensioneringsskäl är lämpligast att den lokaliseras vid Nacka tingsrätt.

Vi föreslår att en ny lag om hyres- och arrendedomstolar införs. Lagen ska innehålla bestämmelser om domstolarnas uppgifter, organisation, sammansättning samt processuella bestämmelser om handläggningen av mål och ärenden.

Kompetensfördelningsfrågan

Enligt vårt förslag ska samtliga tvister som hyres- och arrendenämnderna handlägger i fortsättningen prövas av de särskilda hyres- och arrendedomstolarna. De särskilda domstolarna ska också handlägga de judiciella frågorna enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) och från mark- och miljödomstol överta prövningen av en fråga om

klander av förvaltarens redovisning enligt samma lag. Bland hyresnämndens uppgifter ingår att utöva tillsyn över en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Med tanke på att det inte passar särskilt väl för domstolsverksamheten att utöva tillsyn föreslår vi att denna uppgift framöver i stället bör ankomma på länsstyrelsen.

Med vårt förslag att inrätta särskilda hyres- och arrendedomstolar öppnar sig en möjlighet att föra över tvister som tingsrätterna i dag handlägger till de särskilda domstolarna. Utgångspunkten bör vara att de särskilda hyres- och arrendedomstolarna bör vara specialiserade inom hela det nyttjanderättsliga området. Det stärker domstolarnas kompetens, skapar överblick och förståelse hos allmänheten och bör dessutom ge effektivitetsvinster. Vi bedömer att förutsättningarna för en korrekt och snabb hantering av de hyres-, arrende- och bostadsrättstvister som tingsrätterna i dag handlägger kommer att bli ännu bättre om man för över tvisterna till hyres- och arrendedomstol. En viss förstärkning av målunderlaget för hyres- och arrendedomstolarna medför dessutom en bättre och mer stabil dimensionering, och de mindre enheterna blir judiciellt mer bärkraftiga.

Mot denna bakgrund föreslår vi att de nya hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga i princip alla tvister som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande. Som exempel på tvister som hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga kan nämnas tvist om skyldighet att flytta efter uppsägning på grund av förverkande av hyresrätt, arrenderätt eller bostadsrätt eller av andra skäl när besittningsskydd saknas, tvist om betalning av hyra eller avgift, tvist om annan ersättning i anledning av ett nyttjanderättsförhållande samt avräkning och syn beträffande jordbruksarrende.

En omfördelning av mål från tingsrätterna förutsätter ändrade forumregler för de överförda målen och medför alltså en begränsning av antalet domstolar som prövar nyttjanderättsliga tvister. Detta medför ökade resor. Enligt vår uppfattning bör det dock finnas möjligheter att använda videokonferenser i större utsträckning än för närvarande. En viktig utgångspunkt är att förändringen inte ska medföra ökade resor för enskilda. Vidare kommer sannolikt en hel del av de överförda målen, som är relativt få, att kunna avgöras på handlingarna.

Ett moderniserat förfarande

De tvister som förs över från tingsrätt till hyres- och arrendedomstol ska med vårt förslag handläggas som mål. Även tvist om ersättning för minskat bruksvärde enligt 12 kap. 24 a § jordabalken ska handläggas som mål. Beträffande handläggningen av mål tillämpas, om inte annat följer av lagen om hyres- och arrendedomstolar, rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål.

Övriga tvister och frågor som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga utgör ärenden. Vid handläggningen av ärenden tillämpas, om inte annat föreskrivs i lagen om hyres- och arrendedomstolar eller annan lag, lagen (1996:242) om domstolsärenden, som innebär en enklare och mindre formell processordning än rättegångsbalken.

I den nya lagen om hyres- och arrendedomstolar tas processuella särregler in. För de mål som hyres- och arrendedomstolen ska handlägga är huvudregeln att sammansättningsreglerna för tvistemål ska tillämpas. Vi föreslår dock beträffande målen en viss begränsad möjlighet att låta särskilda ledamöter ingå i rätten, framför allt när målets art kräver en sådan medverkan.

Hyres- och arrendedomstolen ska vid handläggning av ärenden som huvudregel bestå av en lagfaren domare och två särskilda ledamöter, där de senare motsvarar de s.k. intresseledamöterna i hyres- och arrendenämnderna. Utrymmet att som ensam lagfaren domare handlägga ett ärende motsvarar vad som i dag gäller vid nämnderna. Liksom i dag föreslår vi vidare att särskilda ledamöter aldrig deltar vid prövningen av bl.a. en del tvister enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). I syfte att skapa goda möjligheter att rekrytera särskilda ledamöter föreslår vi ändrade ersättningsregler för dessa ledamöter.

För merparten av ärendetyperna ska huvudregeln vara att hyres- och arrendedomstolen ska kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Möjligheten att avgöra ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsärende utan sammanträde utvidgas något i förhållande till vad som gäller i dag.

Liksom vid nämnden i dag ska det i hyres- och arrendedomstolen även i ärenden vara möjligt att hålla förhör med part under sanningsförsäkran. Genom tillämpningen av rättegångsbalken respektive lagen om domstolsärenden kommer bl.a. bestämmelserna om videodokumentation av förhör i bevissyfte och av syn som infördes med reformen En Modernare Rättegång (EMR) att gälla även vid handläggningen av de tidigare nämndärendena.

I hyres- och arrendedomstolen ska medling och förlikning vara centrala inslag vid både handläggningen av mål och ärenden. Det ska även i ärenden vara möjligt att stadfästa en av parterna ingången förlikning.

Hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden ska med en del undantag få överklagas. Överklagande sker beträffande både mål och ärenden till en gemensam överrätt – Hyres- och arrendeöverdomstolen – som är Svea hovrätt. Det ska krävas prövningstillstånd för att Hyres- och arrendeöverdomstolen ska överpröva hyres- och arrendedomstolens avgöranden. Hyres- och arrendeöverdomstolen utgör slutinstans för ärenden medan domstolens avgöranden i mål ska få överklagas till Högsta domstolen där det enligt vanliga regler ska krävas prövningstillstånd. I Hyres- och arrendeöverdomstolen och Högsta domstolen ska rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål tillämpas vid handläggningen av mål. Handläggningen av ärenden i Hyres- och arrendeöverdomstolen ska följa lagen om domstolsärenden, om inte annat föreskrivs i lagen om hyres- och arrendedomstolar eller annan lag.

I hyres- och arrendedomstol ska i ärenden vardera parten svara för sin rättegångskostnad, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Motsvarande gäller också för en stor del av ärendena vid handläggning i Hyres- och arrendeöverdomstolen. Med ett par undantag ska det krävas ansökningsavgift för handläggning i hyres- och arrendedomstol.

Konsekvenser av förslagen

Vårt förslag innebär att en del domstolar kommer att få en ökad mål- och ärendetillströmning medan målunderlaget kommer att minska vid andra domstolar. Genom en omfördelning av resurser inom budgetanslaget för Sveriges Domstolar bör de domstolar som får en ökad måltillströmning också tilldelas ytterligare resurser på bekostnad av övriga domstolar.

Något ökade kostnader kommer att uppstå för länsstyrelserna genom övertagandet av tillsynsuppgiften över en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Vidare kommer ökade kostnader att uppstå för Domarnämnden, som med vårt förslag får till uppgift att förordna särskilda ledamöter i hyres- och arrendedomstolarna. I motsvarande mån minskar kostnaderna för Sveriges Domstolar.

Den årliga intäkten från de tillkommande ansökningsavgifterna har vi beräknat till 8 780 000 kr. Kostnaden för de ändrade ersättningsreglerna till de särskilda ledamöterna har vi bedömt till åtminstone 3,3 miljoner kr årligen. Vidare har vi uppskattat den årliga kostnaden för resursförstärkningen avseende upplysningsverksamheten till 500 000 kr.

Vi bedömer att våra förslag redan i samband med ikraftträdandet totalt sett kommer att medföra ett årligt positivt ekonomiskt utfall för staten. Detta bör i första hand användas till att förstärka de tingsrätter som blir hyres- och arrendedomstolar samt Svea hovrätt. Vidare bedömer vi att våra förslag på sikt bör leda till att resurser och kompetens kan användas ännu mer effektivt. Detta bidrar till en ökad kvalitet i dömandet.