



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

utfärdad den 20 december 2012.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs att 4, 10, 12, 15, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

- 4 §²** Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
 2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
 - 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
 3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
 4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
 5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

¹ Prop. 2012/13:1, utg.omr. 18, bet. 2012/13:CU3, rskr. 2012/13:128.

² Senaste lydelse 2010:27.

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp-
rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings-
och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma
balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för
ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är be-
lägen.

10 §³ Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om
motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig
vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan
komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 §
första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, ska dock ären-
det avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden,
ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket an-
dra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att
en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §⁴ Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har
begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden
lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar
för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om
tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2,
2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

15 §⁵ Har parterna avtalat att en tvist ska avgöras av skiljemän utan förbe-
håll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arren-
detvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden
utsetts till skiljenämnd, ska nämnden på ansökan avgöra tvisten genom
skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlägga till nämnden gäller
8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid be-
gäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller lagen
(1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag.
Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §,
10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om
fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 § lagen
(2012:978) om uthyrning av egen bostad.

³ Senaste lydelse 2005:1061.

⁴ Senaste lydelse 2005:1061.

⁵ Senaste lydelse 2005:1061.

22 §⁶ Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
 2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
 3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
 4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
 5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
 6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
 7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).
- Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

23 §⁷ Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller
8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

⁶ Senaste lydelse 2010:27.

⁷ Senaste lydelse 2011:863.

SFS 2012:980

Denna lag träder i kraft den 1 februari 2013.

På regeringens vägnar

BEATRICE ASK

Per Lennerbrant
(Justitiedepartementet)