



**SFS 2010:27**

Utkom från trycket  
den 9 februari 2010

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

utfärdad den 28 januari 2010.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>2</sup>

*dels* att 16 a–16 c §§ ska upphöra att gälla,  
*dels* att rubriken närmast före 16 a § ska utgå,  
*dels* att 4 och 21–23 §§ ska ha följande lydelse.

**4 §<sup>3</sup>** 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,
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,

<sup>1</sup> Prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176.

<sup>2</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

Senaste lydelse av

16 a § 2005:1061

16 c § 2005:1061.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:410.

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
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.

**21 §<sup>4</sup>** När nämnden avgör ett ärende ska det av beslutet framgå vilka skäl som ligger till grund för beslutet, om detta går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § ska även de nya villkor anges på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken ska anses förlängt.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, ska det i beslutet anges vad parten ska iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, ska beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas ska lämnas vid sammanträdet.

Ett slutligt beslut ska lämnas till part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte ett beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

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

**22 §<sup>5</sup>** 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, 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. upp-  
rustningsföreläggande 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.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2006:410.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

**23 §<sup>6</sup>** Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 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. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet, eller
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619).

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2010.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i ärenden som enligt lagen (2010:24) om upphävande av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. ska prövas enligt den upphävda lagen.

På regeringens vägnar

BEATRICE ASK

Helena Swenzén  
(Justitiedepartementet)

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

