



Svensk författningssamling

Lag

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

SFS 2024:314

Publicerad
den 29 maj 2024

Utfärdad den 23 maj 2024

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder²

*dels att 5, 5 a, 13 b, 19 c och 23 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 5 b §, av följande lydelse.*

5 §³ Hyresnämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna ska den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter. Den andra ska vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör en annan lägenhet än en bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) ska det som sägs om hyresfastigheter och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastigheter och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnden får anlita en expert att biträda nämnden, om det behövs med hänsyn till ärendets beskaffenhet eller om det finns något annat särskilt skäl för det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena tillämpas också i fråga om hyresnämnden.

Regeringen kan förordna att det i en hyresnämnd ska finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnden gäller i tillämpliga delar även en avdelning.

5 a §⁴ Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul ska föras in eller tas bort i ett hyresavtal enligt 2 a § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,

¹ Prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190.

² Lagen omtryckt 1985:660.

³ Senaste lydelse 2019:246.

⁴ Senaste lydelse 2005:1061.

4. tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller

5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket ska inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som ska delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena ska hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

5 b § Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet

1. besluta om avskrivning av ett ärende när ansökan har återkallats,

2. besluta om avskrivning av ett ärende om medling enligt 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken, sedan avtalstiden har löpt ut,

3. stadfästa en förlikning som träffats mellan parterna i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet, och

4. pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken.

Första stycket gäller endast om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden.

Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

13 b §⁵ Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av dröjsmål med betalning av hyran, bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.

19 c §⁶ Vardera parten ska svara för sina kostnader i nämnden.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

I fråga om hur kostnader ska fördelas i ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller i stället 15 § andra stycket.

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),

⁵ Senaste lydelse 2014:356.

⁶ Senaste lydelse 2019:246.

⁷ Senaste lydelse 2012:980.

– 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),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

På regeringens vägnar

GUNNAR STRÖMMER

Evelina Sandgren
(Justitiedepartementet)