

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till nedläggning av bostadsdomstolarna och lagstiftning i samband med det**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I propositionen föreslås att bostadsdomstolarna som finns vid vissa tingsrätter skall läggas ned. Lagen och förordningen om rättegången i hyresmål och lagen om inrättande av vissa bostadsdomstolar föreslås bli upphävda. Också i andra lagar föreslås ändringar till följd av reformen.

Som resultat av reformen försvinner den fristående bostadsdomstolsorganisationen. Också de tingsrätter där det har funnits en bostadsdomstol övergår till att tillämpa rättegångsförfarandet i tvistemål på mål som gäller hyresförhållanden. Övergången leder de facto inte till några större ändringar i förfarandet, eftersom rättegången i hyresmål i dag i allt väsentligt överensstämmer med det förfarande som tingsrätterna iakttar i tvistemål. Rättegångsbalkens bestämmelse om beloppet av de rättegångskostnader som döms ut i klara och ostridiga fordrings- och vräkningsmål skulle utsträckas att beröra alla hyresmål som gäller bostadslägenheter. De krympande

skillnaderna i förfarandena, den upphävda hyresregleringen och det ständigt minskande antalet mål gör att det inte längre finns någon anledning att upprätthålla en fristående organisation för hyresmål.

Efter reformen gäller de allmänna bestämmelserna om domstolarnas sammansättning. I underrätternas och hovrätternas sammansättning kommer då inte längre särskilda sakkunniga ledamöter att ingå när tvistemål på grund av hyresförhållanden behandlas. En ny specialbestämmelse i rättegångsbalken kommer att begränsa rättegångskostnaderna som döms ut i stridiga hyresmål gällande bostadslägenheter. Enligt bestämmelsen fastställs kostnaderna utifrån gällande kostnadsföreskrift. Ändring får inte heller i fortsättningen sökas i tingsrättens beslut om framskjutande av flyttningsdagen.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft tre månader efter att de har antagits och blivit stadfästa.

## MOTIVERING

### 1. Nuläge

#### Allmänt

Lagen om rättegången i hyresmål (650/1973) trädde i kraft den 1 januari 1974. Enligt 1 § kan vid en allmän underrätt inom vars domkrets hyresförhållanden förekommer i betydande omfattning en särskild avdelning, en hyresdomstol, inrättas för att handlägga till underrätten hörande tvistemål på grund av hyresförhållanden. Närmare bestämmelser om verkställigheten av lagen ingår i förordningen om rättegången i hyresmål (940/1973), som trädde i kraft samtidigt som lagen.

I enlighet med lagen om inrättande av vissa bostadsdomstolar (646/1973) har en sådan avdelning inrättats på tio orter, dvs. vid nuvarande Helsingfors, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Uleåborgs, Björneborgs, Tammerfors, Åbo, Esbo och Vanda tingsrätter.

På andra orter behandlas tvistemål till följd av hyresförhållanden i tingsrätter utan någon särskild avdelning.

#### Syftet med inrättandet av bostadsdomstolar

Enligt motiveringsdelen i regeringens proposition om rättegången i hyresmål (RP 42/1973) var avsikten med lagstiftningen om inrättande av bostadsdomstolar att införa ett specialförfarande för att betjäna hyresvärdar och hyresgäster smidigt, snabbt, med sakkunskap och utan större kostnader. Bestämmelserna innehöll flera nyheter jämfört med det dåvarande underrättsförfarandet.

I motiveringsavsnittet i propositionen sägs vidare att bostadsdomstolarna bör inrättas inom de s.k. trängselområdena, där bostadsbrist förekommer och där hyresgästernas ställning är svagare än inom landet i allmänhet. I början av 1974 övergick man inom hyreslagstiftningen från hyresreglementering till hyresreglering. Statsrådet utfärdade årligen ett allmänt direktiv om höjning av hyror-

na och ett allmänt direktiv om hyresnivån. Av den dåvarande hyreslagstiftningen följde att det bland hyresmålen fanns sådana grupper av ärenden som för att kunna avgöras ansågs kräva kännedom dels om den rådande lokala hyresnivån och hyressituationen, dels om hyresgästernas och hyresvärdarnas förhållanden. Enligt motiveringsdelen i propositionen kunde denna kännedom om lokala förhållanden nås genom att företrädare för hyresvärdarna och hyresgästerna valdes till ledamöter i domstolen.

#### Bostadsdomstolens behörighet och sammansättning i hyresmål

En bostadsdomstol handlägger tvister till följd av hyresförhållanden inom domkretsen för den underrätt där bostadsdomstolen har inrättats. Tvisterna kan gälla både bostadslägenheter och affärslokaler. Ett mål omfattas av behörigheten för den bostadsdomstol inom vars domkrets den hyrda lägenheten eller lokalen finns.

Om lägenheten eller lokalen finns inom domkretsen för en underrätt där ingen bostadsdomstol har inrättats, handlägger en allmän underrätt (tingsrätt) tvistemålet på vanligt sätt i en sammansättning enligt rättegångsbalken. I sådana fall tillämpas inte de exceptionella bestämmelser som gäller bostadsdomstolar.

En bostadsdomstol består av en lagfaren ordförande och två ledamöter från varje kommun inom den allmänna underrätts domkrets där bostadsdomstolen har inrättats. Kommunfullmäktige utser för sin kommuns räkning ledamöterna i bostadsdomstolen och deras suppleanter för en mandatperiod på fyra år. Den ena ledamoten och hans eller hennes suppleanter väljs på framställning av en lämplig förening som representerar hyresvärdarna och den andra ledamoten och hans eller hennes suppleanter på framställning av

en lämplig förening som representerar hyresgästerna. Ledamöterna och suppleanterna skall vara behöriga för nämndemannauppdrag vid en tingsrätt. Efter att lagen om ändring av lagen om rättegången i hyresmål (596/1993) trätt i kraft behöver de ledamöter som deltar i handläggningen av ett mål inte längre vara från den kommun där hyreslägenheten eller hyreslokalen i fråga är belägen. Därmed kan samma bostadsdomstolsledamöter delta i handläggningen av mål under hela sammanträdesdagen.

Gällande lagstiftning föreskriver att ett stridigt hyresmål inte kan avgöras i en bostadsdomstol med en endomarsammansättning ens då målet är ringa och parterna önskar det.

Enligt 2 kap. 1 § rättegångsbalken är en tingsrätt domför vid en fristående huvudförhandling i ett tvistemål till följd av ett hyresförhållande med en sammansättning av en ordförande och tre nämndemän.

Nämndemännen i tingsrätten företräder lokalkännen i mål av detta slag och de ger rättegången den legitimitet som i dag i allmänhet förväntas av nämndemannasystemet. I dagens läge med starkt framhävda krav på oberoende behövs inte längre någon intressegruppsrepresentation i domstolarna i hyresmål.

#### Skillnaderna mellan tvistemålsprocesserna

I början av december 1993 trädde lagstiftningen om förenhetligande av underrätterna och revidering av rättegångsförfarandet vid tvistemål i kraft. Härads- och rådstuvurätterna ombildades då till enhetliga tingsrätter. Samtidigt frångicks det gamla förfarandet med muntliga hänvisningar till protokollet. Förfarandet hade kännetecknats av stelbenthet och oflexibla sammansättningar samt ofta förekommande uppskov i målen och en långsam behandling. Genom att dela upp rättegången i beredning och muntlig, omedelbar och koncentrerad huvudförhandling tillförsäkrades domstolarna så goda medel som möjligt att effektivt och ingående behandla ett ärende.

Lagändringarna och det praktiska arbetet har lett till att handläggningen av hyresmål vid en bostadsdomstol numera knappast alls

avviker från handläggningen av hyresmål vid allmänna domstolar. I fråga om ostridiga mål, och de flesta hyresmål är ostridiga, är förfarandena i praktiken identiska. I samband med reformen av civilprocessen harmoniserades bestämmelserna i lagen om rättegången i hyresmål med bestämmelserna i rättegångsbalken till den del de gällde väckande av talan, komplettering av stämningsansökan, materiell processledning, delgivning av stämning, röstning samt delvis förfarandet i summariska mål och avfattandet av domen. Vid rättegångar i bostadsdomstolar iakttas dessutom enligt 37 § 2 mom. i nämnda lag i tillämpliga delar vad rättegångsbalken föreskriver om rättegångar i tvistemål. Förfarandena varierar dock i bostadsdomstolarna: det allmänna rättegångsförfarandet med muntlig beredning och huvudförhandling iakttas delvis i varierande omfattning i bostadsdomstolarna. Som exempel kan nämnas att enligt uppgift från en bostadsdomstol har rättegångsförfarandet i hyresmål där i regel

varit detsamma som i andra tvistemål, trots att processreglerna i lagen om rättegången i hyresmål i princip är absoluta.

Enligt motiveringsavsnittet i propositionen om 37 § 2 mom. i den ovannämnda lagen innebär iakttagande i tillämpliga delar av rättegångsbalken att ett mål vid behov kan beredas i en bostadsdomstol, men att bostadsdomstolens ordförande inte har rätt att ensam avgöra ett stridigt mål.

Också i andra avseenden har förfarandet i bostadsdomstolarna, som i tiderna avsågs vara modernt, börjat släpa efter det allmänna rättegångsförfarandet i tvistemål. Till exempel 14 § 1 mom. lagen om rättegången i hyresmål föreskriver att svaranden i stämningen skall kallas att inställa sig vid domstolen för att svara i målet och att svaranden kan, om han så önskar, tillstå domstolen sitt svaromål på förhand. De enda undantagen i detta hänseende utgörs av fordringar på ett viss belopp och vräkning. I dessa fall skall svaranden alltid lämna in ett skriftligt svaromål. Enligt 20 § 2 mom. lagen om rättegången i hyresmål får ett mål under vissa förutsättningar inte avgöras i svarandens frånvaro vid första handläggningen, utan handläggningen skall skjutas upp. Bestämmelserna om bostadsdomstolens protokoll motsvarar inte vad som

i dag bestäms om den övriga tingsrättens protokoll. Processreglerna för bostadsdomstolar känner inte heller till ordförandens sammanfattning, trots att bestämmelserna om protokoll och sammanfattningar ingår i samma saksammanhang.

En väsentlig brist i bostadsdomstolsförfarandet är den omständigheten att det inte erbjuder samma delegeringsmöjligheter som anges i 19 § tingsrättslagen, där det bestäms att lagmannen kan förordna någon ur kansli-personalen att meddela tredsdomar i mål som anhängiggörs genom en kortfattad stämningsansökan enligt 5 kap. 3 § rättegångsbalken, s.k. summariska mål. På grundval av 20 § 4 mom. lagen om rättegången i hyresmål är delegering i ett mål som gäller en fordran på ett visst belopp eller vräkning inte möjlig i bostadsdomstolen, utan ordföranden skall avgöra målet genom tredsdom bland annat i fall där svaranden inte har givit ett svaromål inom utsatt tid.

#### Ändringssökande i hyresmål

I avgöranden som gäller framskjutande av flyttningsdag får ändring inte sökas enligt 24 § lagen om rättegången i hyresmål. I dessa mål är därmed avgörandet i första instans slutligt, oberoende av om det fattades av en bostadsdomstol eller allmän underrätt.

Bestämmelserna om besvärstiden och bestämmelserna om hur ett besvärsförfarande inleds avviker numera från varandra beroende på om det är fråga om sökande av ändring i ett slutgiltigt beslut fattat av bostadsdomstolen eller av tingsrätten. När det gäller andra avgöranden av bostadsdomstolen än tredsdomar är besvärstiden två veckor från det avgörandet avkunnades. Ingen särskild missnöjesanmälan krävs. Besvärsskriften lämnas till bostadsdomstolens kansli. Genom bostadsdomstolens försorg skickas besvären till ändringssökandens motpart, som inom en vecka från delfåendet skall lämna sitt bemötande till bostadsdomstolens kansli. Bostadsdomstolen skickar alla handlingar till hovrätten.

När ändring söks i avgöranden som en allmän underrätt träffat i ordinarie sammansättning i ett hyresmål följs samma förfarande som i andra tvistemål. Den som söker änd-

ring skall anmäla sitt missnöje inom en vecka och därefter lämna in besvär till tingsrättens kansli inom 30 dagar från den dag tingsrättens avgörande avkunnades eller gavs. Därefter uppmanar hovrätten i regel motparten att avge ett skriftligt svaromål inom en av hovrätten utsatt tid.

Några särskilda skäl för sådana skiljaktigheter finns inte och de är förbryllande för parterna. I och för sig finns det inte längre särskilda bestämmelser om behandlingen av besvär i hyresmål. De handläggs i hovrätten på samma sätt som andra ärenden.

Däremot deltar förutom ordinarie hovrättsdivision även två sakkunniga ledamöter i handläggningen av besvären i hovrätten. Den ena av dem företräder rådande uppfattningar bland hyresvärdar och den andra rådande uppfattningar bland hyresgäster. Enligt lagen handläggs besvär både från tingsrätterna och bostadsdomstolarna med denna särskilda sammansättning.

Hovrättsdistrikten är vidsträckta med flera städer av olika storlek inom sina gränser. Den sakkunskap hovrätternas sakkunniga ledamöter besitter om hyresförhållandena inom de stora och varierande områdena är begränsad. I den mån deras sakkunskap grundar sig på statistiska utredningar kan informationen fås även på annat sätt. Enligt uppgift från hovrätterna är det både krångligare och tar längre tid att handlägga ärenden på hovrättsnivå med särskild sammansättning än att handlägga andra ärenden. Föredraganden kan inte utifrån sin arbetssituation fritt lägga fram målen för vilken sammansättning som helst. Förhandlingar måste först föras med de sakkunniga om när sammanträdena kan hållas, och av praktiska skäl går det inte lika snabbt att läsa handlingarna och underteckna liggarna som när det gäller andra mål. Sakkunnigledamöterna sköter sitt uppdrag vid sidan om sina huvudsysslor och deras möjligheter att snabbt gå igenom målen är inte goda.

Orsakerna till att den särskilda sammansättningen bör frångås i bostadsdomstolarna är desamma också i fråga om hovrätterna.

I hovrätterna har det förekommit tvistemål där det varit svårt att avgöra om ett mål skall behandlas som ett hyresmål eller ett vanligt tvistemål. Bland annat blandavtal om anställ-

ningsförhållande och affärslokaler samt anhopningen av mål på grund av kravet på kvittning har orsakat problem. Det har ibland varit nödvändigt att återförvisa ett mål till underrätten och överföra det till rätt sammanläggning. Formaliteter har sålunda dels lett till att handläggningen har dragit ut på tiden, dels till extra arbete.

Hyresregleringen och avvecklingen av den

När bostadsdomstolarna inrättades ansågs det att sakkunnigledamöterna behövdes bland annat för hyresregleringens skull. Hyresregleringen av bostadslägenheter, som intogs så gott som oförändrad i 1987 års hyreslag (653/1987), infördes 1974 genom två ändringar i 1961 års hyreslag (82/1961). År 1974 gavs även statsrådet möjlighet att sänka hyrorna efter att fastighetskostnaderna hade sjunkit. Enligt hyresregleringssystemet i hyreslagen meddelade statsrådet årligen allmänna anvisningar om hyreshöjningar och hyresnivån. Om hyresvärden krävde det, kunde en hyra höjas ensidigt bland annat i enlighet med den allmänna anvisningen om hyreshöjning utan tillstånd av en domstol.

När hyresnivån bestämdes skulle hyresnivån för lägenheter med motsvarande hyresvärde på samma ort beaktas. Hyresnivån framgick bland annat av den allmänna anvisning om hyresnivån som statsrådet meddelade. I praktiken bestämdes tabellhyror enligt bostadens läge, storlek och ålder i den årliga allmänna anvisningen om hyresnivån. Dessa angav den hyra som betalades för en normal lägenhet. I anvisningen ingick även en omfattande skriftlig del där principerna för avvikelse uppåt och nedåt från tabellhyrorna definierades. Bostadsdomstolarna tillämpade dock ofta tabellhyrorna mycket noggrant. Hyresgästens viktigaste rättighet var att han eller hon när som helst kunde be domstolen pröva om hyran var skälig. Överskred hyran gängse hyra på orten för lägenheter med motsvarande hyresvärde, kunde det i praktiken bestämmas att hyran skulle sänkas och överhyran betalas tillbaka retroaktivt för två, i vissa fall till och med för tre år.

I början av 1990-talet började hyresregleringen stegvis avvecklas för att öka det minskade hyreslägenhetsbeståndet. Nu gällande

lag om hyra av bostadslägenhet (481/1995) trädde i kraft den 1 maj 1995. Samtidigt stiftades och trädde i kraft en särskild lag om hyra av lägenheter för något annat huvudsakligt ändamål än boende, lagen om hyra av affärslokal (482/1995). Dessa lagar innebar att hyresregleringen avvecklades i hela landet och för hela bostadsbeståndet. Som en följd av ändringen försvann den indelning i två typer av hyresförhållanden för fritt finansierade bostadslägenheter som hade funnits i lagen. Statsrådet meddelade inte längre allmänna anvisningar om hyreshöjningar och hyresnivån. Enligt lagen kan parterna komma överens om hyrans storlek och justeringen av den antingen i hyresavtalet eller separat. Talan kan även föras i domstol för att pröva hyran eller ett villkor som gäller bestämmande av den. Ett avtal kan även sägas upp för justering av hyresvillkoren, till exempel hyran.

I 28 § lagen om hyra av bostadslägenhet skrevs in att statsrådet vid behov kan meddela rekommendationer om justering av hyrorna efter att ha hört bostadsrådets hyressektion. På grundval av denna paragraf och 100 § i lagen, som skall tillämpas under tre år från lagens ikraftträdande, har statsrådet genom ett beslut utfärdat en rekommendation hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras (409/1998). Den trädde i kraft den 18 juni 1998. I lagens 33 § sägs att statistikcentralen skall ta fram statistik över hyrorna för bostadslägenheter och fastighetskostnaderna. Rekommendationerna och framför allt hyresstatistiken är av betydelse i tvister om skäligheten av en hyra.

Grundprinciperna i såväl lagen om hyra av bostadslägenhet som lagen om hyra av affärslokal är avtalsfrihet och hållbarhet i avtalen. I alla hyresförhållanden som gäller fritt finansierade lägenheter kan det fritt avtalas om både hyrestiden och hyran. Det kan också friare än förut avtalas om lägenhetens skick, underhåll, ansvaret för användningen av lägenheten samt om säkerhet för att avtalsvillkoren uppfylls (annan lagstiftning, till exempel hälsovårdslagstiftningen skall dock beaktas). Avtal om affärslokaler kan i viss mån ingås fritt. När hyran för bostadslägenheter bestäms däremot fortsättningsvis den lagfästa maximihyresnormen som stöder sig på självkost-

nadsprincipen beaktas. Enligt denna princip fastställda hyror eller gängse hyror på orten i fråga för lägenheter med motsvarande hyresvärde får inte överskridas.

Domstolen måste också efter det att hyresregleringen upphört jämföra en hyra med gängse hyror på orten i mål som gäller hyrans storlek. Tingsrätternas domare och nämndemän har beredskap för det. De allmänna domstolarna måste också i andra mål än hyresmål ta ställning till åtskilliga frågor baserade på skälighetsprövning. Eftersom parternas avtalsfrihet är huvudregel och den färskaste statistiken visar att rättegångar som gäller skäligheten av hyran för framför allt bostadslägenheter är ytterst sällsynta, utgör inte heller detta en tillräckligt giltig orsak för att hålla kvar bostadsdomstolarna eller hovrätternas sakkunnigledamöter.

Hyresmålens karaktär och antal har ändrats

Målen vid bostadsdomstolarna har ändrat karaktär. Tidigare gällde hyrestvisterna främst hyran för bostadslägenheter, till exempel hyran för alla lägenheter i ett hus eller hävning av hyresavtal. Nu har målen gällande hyran för bostadslägenheter minskat klart samtidigt som tvisterna om affärslokaler proportionellt sett ökat. Typiskt för dessa mål är att det underliggande avtalet är ett slags affärsavtal. Parterna är ofta jämbördiga och något behov av skydd för hyresgästen eller specialbehandling av någondera parten finns inte. När det gäller affärslokaler är det ofta fråga om komplicerade avtalskomplex (s.k. blandavtal), där också forumfrågan orsakar problem.

Under de senaste åren har den klart största gruppen av hyrestvister utgjorts av mål gällande hyresfordringar. Merparten av dem avgörs genom tredskodom i ett summariskt förfarande. Den näststörsta gruppen består av hävningar av hyresavtal och skadeståndsyorkanden som hänför sig till dem. Målen gällande hyresbelopp, uppsägning av hyresavtal och framskjutande av flyttningssdag är klart färre än målen i de ovannämnda största grupperna.

Den överlägset största delen av samtliga hyresmål avgörs genom tredskodom vid den skriftliga beredningen. I praktiken är nästan

alla mål som avgjorts vid den skriftliga beredningen summariska mål som anhängiggörs genom en kortfattad stämningsansökan. I tingsrätterna och bostadsdomstolarna har det sammantagna antalet hyresmål avgjorda vid den skriftliga beredningen utvecklats som följer:

År	avgjorda ärenden
1995	31 273
1996	27 367
1997	24 811
1998	24 734
1999	23 428

Antalet mål som bostadsdomstolarna handlägger som omfattande tvister till följd av hyresförhållanden har klart sjunkit. I antalen i nedanstående tabell har räknats in mål som anhängiggjorts som summariska mål och avgjorts vid bostadsdomstolens sammanträden. Utvecklingen har varit följande:

a) inkomna ärenden	
år	antal
1994	4 727
1995	2 805
1996	898
1997	829
1998	933
1999	735

b) avgjorda ärenden	
år	antal
1994	4 739
1995	3 220
1996	1 059
1997	845
1998	916
1999	746

Under samma tidsperiod har antalet besvärsmål vid hovrätterna varierat som följer:

a) inkomna ärenden	
år	antal
1994	423
1995	508
1996	340
1997	295
1998	250
1999	262

b) avgjorda ärenden	
år	antal
1994	479
1995	562
1996	383
1997	342
1998	229
1999	261

Nuförtiden påminner omfattande tvister gällande hyresförhållanden ofta om vanliga civilmål, som kan vara antingen enkla eller innehålla svåra lagtolkningsproblem, processuella problem eller avtals- och skadeståndsrättsliga problem. Jämfört med många andra grupper av mål utgör hyresmålen inte längre en ärendegrupp som kräver en särskild sammansättning.

Den allmänna utvecklingen av civilprocessen

En arbetsgrupp tillsatt av justitieministeriet med uppgift att utarbeta ett förslag om hur bestämmelserna i rättegångsbalken om beredning av civila mål kunde göras smidigare lämnade sitt betänkande i form av en proposition den 31 mars 2000. Avsikten är att avläta propositionen till riksdagen samtidigt som denna proposition. I propositionen föreslås flera olika sätt att göra rättegångarna snabbare och billigare utan att parternas rättssäkerhet blir lidande. Bland annat föreslås mångsidigare alternativa förfaranden, snabbare och enklare beredning, bättre information om rättegången till parterna samt lämpligare periodisering och strukturering av förfarandet genom att onödig överlappning av behandlingsfaserna gallras bort.

Utvecklingen av den allmänna civilprocessen gör att behovet av särskilda bestämmelser gällande hyresmål ytterligare minskar.

## 2. Föreslagna ändringar

Skälen till att bostadsdomstolar inrättades och sakkunnigledamöter deltog i hovrätternas lagskipning har i praktiken på ovan beskrivet sätt förlorat sin betydelse. Av denna anledning föreslås att lagen och förordningen om rättegången i hyresmål, lagen om inrättande av vissa bostadsdomstolar, 15 § lagen om hyra av bostadslägenhet samt 13 § lagen om

hyra av affärslokal upphävs.

I lagen om hyra av bostadslägenhet föreslås en ny 70 a § samt i lagen om hyra av affärslokal en ny 57 a § vilka gäller förbud att söka ändring i ett domstolsavgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag. En motsvarande bestämmelse har tidigare funnits i 24 § lagen om rättegången i hyresmål, som nu föreslås bli upphävd. I motiveringsdelen i propositionen sägs om denna: "Vad beträffar framskjutande av flyttningsdag är den första rättsinstansens avgörande likväl alltid slutligt, oberoende av om det träffats i bostadsdomstol eller allmän underrätt i dess ordinära sammansättning." Under de förutsättningar som nämns i 69 § lagen om hyra av bostadslägenhet kan domstolen på yrkande av hyresgästen skjuta fram flyttningsdagen med högst ett år. Enligt 70 § 2 mom. fortsätter hyresförhållandet på tidigare villkor under den rättegång som gäller framskjutande av flyttningsdagen. Motsvarande bestämmelser för affärslokaler del finns i 56 och 57 § lagen om hyra av affärslokal med undantag av att domstolen på yrkande av hyresgästen kan skjuta fram flyttningsdagen med högst sex månader. Det är nödvändigt att bibehålla förbudet att söka ändring i avgöranden som gäller framskjutande av flyttningsdag, eftersom hyresgästen annars i vissa fall obefogat kunde skjuta upp flyttningen från sin hyreslägenhet genom att överklaga domstolens avgörande. De lagfästa maximala tiderna för framskjutande av flyttningsdagen kunde då förlora sin relevans på grund av besvärprocessen.

I samband med reformen upphävs också specialbestämmelsen i lagens 36 § om skyldighet att ersätta rättegångskostnaderna i hyresmål. Enligt nuvarande rättspraxis tillämpas bestämmelsen på varierande sätt när tingsrätterna behandlar hyresmål. Rätt ofta hänvisar tingsrätterna inte alls till specialbestämmelsen i sin motivering till avgöranden som gäller rättegångskostnader i hyresmål utan hela 21 kap. rättegångsbalken tillämpas på kostnadsfrågan. Enligt specialbestämmelsen skall parterna i regel själva svara för sina rättegångskostnader i hyresmål, men rättspraxis är ändå att den förlorande parten i allmänhet döms att ersätta den vinnande partens rättegångskostnader.

En sådan bestämmelse om rättegångskost-

nader skyddar den förlorande parten genom att domstolen prövar varje enskilt fall särskilt för sig. Skyddet anses fortfarande behövligt och tryggas av den nya 8 d § som föreslås i 21 kap. rättegångsbalken.

Twistemål om hyresförhållanden gällande affärslokaler omfattas inte av bestämmelsen, eftersom parterna i dem ofta är jämbördiga och inget behov av skydd för hyresgästen eller särskild behandling av någondera parten föreligger.

I den första meningen i den föreslagna paragrafen bestäms att "rättegångskostnaderna i hyresmål som gäller bostadslägenheter döms ut i enlighet med 8 c § i detta kapitel." Denna paragraf gäller rättegångskostnader som döms ut i klara och ostridiga fordrings- och vräkningsmål. Paragrafen tillämpas redan nu på alla summariska tvistemål gällande hyra som avgörs genom tredskodom. Enligt den skall domstolen i ostridiga fordrings- och vräkningsmål på tjänstens vägnar pröva beloppet av de rättegångskostnader som föranleds av nödvändiga åtgärder och som motparten skall dömas att ersätta. För att förenhetliga beloppet av rättegångskostnader som döms ut i summariska mål har justitieministeriet utfärdat en föreskrift om kostnadsgrunderna (853/31/99 OM) baserad på 8c § 2 mom. Betydelsen av reformen ligger i att huvudregeln skall vara att tabellen i föreskriften skall iakttas även i stridiga hyresmål.

Andra meningen i den föreslagna paragrafen kompletterar bestämmelsen och handlar om stridiga tvistemål som gäller hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter och inte avgörs genom tredskodom utan fortsatt förberedelse på grundval av 5 kap. 13 eller 14 § rättegångsbalken. Enligt förslaget skall en part i dessa mål kunna åläggas att betala en större del av motpartens rättegångskostnader än vad som avses i 8c §, om vägande skäl föreligger.

Huvudregeln även i stridiga mål är att rättegångskostnaderna döms ut på det sätt som bestäms i fråga om summariska mål i 8c §. Avvikelser från huvudregeln kan göras av vägande skäl, bland annat då en part har anhängiggjort eller dragit ut på rättegången uppenbart utan skäl samt då orsaken till rättegången har varit den förlorande partens klandervärda uppträdande (till exempel obetald

hyra, störande leverne, skadegörelse i lägenheten). De vägande skälen skall alltså vara desamma som enligt 36 § lagen om rättegången i hyresmål kan ligga till grund för att en part åläggs att helt eller delvis betala motpartens skäliga rättegångskostnader. Paragrafen föreslås nu bli upphävd.

Även om den föreslagna 8 d § är en specialbestämmelse, skall i fråga om rättegångskostnader som döms ut i stridiga hyresmål gällande bostadslägenheter också tillämpas övriga bestämmelser om rättegångskostnader i 21 kap. rättegångsbalken, om de inte strider mot den föreslagna paragrafen. Med stöd av 8 a och 8 b § kan domstolen till exempel även i dessa mål sänka de rättegångskostnader som den förlorande parten döms att betala ut.

### 3. Propositionens verkningar

#### *Verkningar i fråga om organisation och ekonomi*

Som resultat av reformen försvinner den organisatoriska skillnaden mellan bostadsdomstolarna och tingsrätterna. Förfarandet i de tingsrätter där det finns en bostadsdomstol ändras så att det sedvanliga rättegångsförfarandet vid civilmål också enligt lag iakttas vid tvistemål rörande hyresförhållanden. I praktiken sker ingen ändring till denna del eller så är ändringen liten.

En omedelbar organisatorisk följd är att sakkunnigledamöter inte längre förekommer i underrätterna på de orter där bostadsdomstolar inrättades eller i hovrätterna när tvistemål gällande hyresförhållanden behandlas. Hyresmålen behandlas i samma sammansättning i alla tingsrätter: antingen i en endomarsammansättning eller i en sammansättning med en lagfaren ordförande och tre nämndemän. Till bestämmelserna som tillämpas på tingsrättens sammansättning hör då även bland annat 2 kap. 2 § rättegångsbalken, enligt vilken tingsrätten i hyresmål kan ha ytterligare en lagfaren medlem eller en fjärde nämndeman, om det skall anses motiverat med hänsyn till målets eller ärendets omfattning eller av andra särskilda skäl.

Reformen leder till att samma klara, enhetliga och ur medborgarnas synpunkt lika för-



farande tillämpas i hela landet i hyresmål. Bostadsdomstolarnas och tingsrätternas nuvarande behörighetskonflikter försvinner.

Som en ekonomisk konsekvens av reformen minskar å ena sidan statens utgifter då arvoden till sakkunnigledamöter i hyrestvister vid bostadsdomstolar och hovrätter inte längre betalas ut. Å andra sidan ökar arvoden till nämndemännen i samma proportion som hyrestvister överförs till en särskild huvudförhandling. För statsekonomin som en helhet blir de ekonomiska effekterna sålunda små.

#### *Verkningarna för medborgarna*

I samband med reformen upphör förpliktelserna att i domstolens kansli tillhandahålla färdigt tryckta blanketter för att användas av parterna i processen vid en bostadsdomstol och skyldigheten för bostadsdomstolens ordförande att vid behov fylla i blanketten för svaromål enligt svarandens uppgifter och ut-sagor. I praktiken kan också i fortsättningen blanketter tillhandahållas vid tingsrätterna om behov finns. Å andra sidan använder tingsrätterna nuförtiden till exempel då de uppmanar någon att avge svaromål en blankett fastställd av justitieministeriet med detaljerade anvisningar om hur svaromålet skall avges. Under den senaste tiden har kvaliteten på servicen vid tingsrätternas kanslier och effektiviseringen av den ägnats särskild uppmärksamhet. Kansliet ger vid behov sakkunnig rådgivning i processuella frågor, och parterna kan, om de så önskar, få hjälp med att upprätta och komplettera handlingar. Dessutom kan domstolen enligt 5 kap. 9 § rättegångsbalken av särskilda skäl tillåta att ett svaromål avges muntligen i domstolens kansli eller på sammanträdesplatsen.

Däremot innebär upphävandet av gällande bestämmelse om domarens rätt att ställa frågor inom ramen för bostadsdomstolsförfarandet inte någon ändring i fråga om nuläget. Enligt nuvarande bestämmelser om rättegångsförfarandet i civilmål har domaren alltid inte bara rätt utan också skyldighet till materiell processledning. I regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av bestämmelserna om förberedelse och huvudförhandling i tvistemål samt behandling av

ansökningsärenden i rättegångsbalken och i vissa andra lagar, som överlämnas tillsammans med denna proposition, föreslås att domaren aktivt skall leda processen också vid beredningen och att han eller hon i detta syfte åläggs att redan under beredningen utreda alla omständigheter som parterna önskar åberopa. Om en parts yttrande är oklart eller bristfälligt, skall domstolen ställa honom eller henne de frågor som behövs för att reda ut saken.

Bestämmelserna om domstolens materiella processledning, i synnerhet 5 kap. 21 § 3 mom. samt 6 kap. 2 a §, tryggar en grundlig behandling av målet när domstolen aktivt utnyttjar sin rätt att ställa frågor för att utreda parternas vilja och förutsättningarna för förlikning. Om en parts framställning befinns vara oklar eller ofullständig skall domstolen ställa frågor till honom eller henne för att klarlägga tvistepunkterna. Domstolen skall även se till att parterna uppger alla omständigheter de önskar åberopa. Om en lekman själv driver sin sak utan rättegångsbiträde lyfts betydelsen av domstolens processledning fram. Rättegången måste dock under alla omständigheter förbli opartisk. Den materiella processledningen framhävs ytterligare i samband med reformen av civilprocessen.

Rättegångskostnaderna i stridiga hyresmål som gäller hyresförhållanden dämpas av den föreslagna 8 d § i 21 kap. rättegångsbalken. I enlighet med detta tillämpas 8 c § om ostridiga vräknings- och fordringsmål på ersättningen av rättegångskostnader som motparten skall dömas att betala. Enligt föreskriften uppgår rättegångskostnaderna i ett normalt mål till högst 1 200 mark och till 1 600 mark i ett mål som är mer krävande än normalt.

Justitieministeriet kommer att noggrant följa utvecklingen av rättegångskostnaderna samt vid behov skrida till åtgärder ifall kostnadsutvecklingen förutsätter detta.

#### **4. Beredningen av propositionen**

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet. Promemorian som ligger till grund för propositionen skickades på remiss till 30 myndigheter och sammanlutningar i november 1997. Sammanlagt

26 utlåtanden lämnades och ett sammandrag av dem har utarbetats på ministeriet.

Det stora flertalet av dem som lämnade utlåtande intog en positiv hållning till de föreslagna lagstiftningsåtgärderna, som leder till att bostadsdomstolarna dras in och sakkunniga ledamöter inte längre deltar i behandlingen av hyresmål i tingsrätterna. De som i huvudsak ställde sig positiva till förslagen var delade i sina åsikter om en bestämmelse motsvarande den som finns i 36 § lagen om rättegången i hyresmål och gäller skyldigheten att ersätta rättegångskostnader i hyresmål skulle bibehållas vid reformen. Det fanns förrespråkare både för att bestämmelsen skulle upphävas och att den skulle överföras till rättegångsbalken antingen som sådan eller begränsad till att gälla endast tvister rörande hyra av bostadslägenhet. I ungefär en tredjedel av utlåtandena ställde man sig i övrigt negativa till förslagen men ansåg att 36 § skall bibehållas oförändrad.

### **5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll**

Propositionen hänför sig till regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av bestämmelserna om förberedelse i tvistemål, huvudförhandling och behandling av ansökningsärenden i rättegångsbalken och vissa andra lagar vilken samtidigt avläts till riksdagen. I övergångsbestämmelsen i 3 § i den lag om upphävande av lagen om rättegången i hyresmål som ingår i den proposition som nu avläts hänvisas i fråga om vissa situationer till 6 kap. 15 § rättegångsbalken. Eftersom det i ovannämnda proposition om ändring av rättegångsbalkens bestämmelser om behandlingen av tvistemål föreslås att paragrafen skall upphävas måste man i den övergångsbestämmelse som ingår i den proposition som nu avläts hänvisa till 6 kap. 15 § rättegångsbalken sådan den lyder när lagen i fråga träder i kraft. Detta förutsätter att de lagförslag som ingår i den proposition som nu avläts samt det förslag till lag om ändring av rättegångsbalken som ingår i den proposition som samtidigt avläts till riksdagen träder i kraft samtidigt.

Handels- och industriministeriet har tillsatt

en arbetsgrupp med uppgift att med beaktande av projekten för att utveckla domstolsförfarandet utreda behovet att utvidga konsumentklagonämndens kompetensområde eller utarbeta nya liknande förfaranden att avgöra tvister. Vid utredningen skall hänsyn tas till att tvistemål där det är nödvändigt att ett verkställbart beslut utfärdas, inte lämpar sig för beslutsförfaranden utanför domstolen. I det första skedet skall arbetsgruppen utreda om konsumentklagonämndens kompetensområde bör utvidgas till tvistemål på grund av hyresförhållanden eller om ett nytt organ bör inrättas som eventuellt kunde behandla även andra ärenden gällande boendetryggheten, till exempel bostadsköp samt förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, samt i vilket slag av hyresmål och mellan vilket slags parter beslutsförfaranden utanför domstolen bör användas. I sin mellanrapport, som arbetsgruppen skall lämna inom maj detta år, skall den vidare ta ställning till om förslag till ändringar i budgeten för 2002 bör framläggas rörande handläggning utanför domstolen av hyresmål och andra mål gällande boendetryggheten.

### **6. Ikraftträdande**

De föreslagna lagarna avses träda i kraft tre månader efter att de har antagits och blivit stadfästa. Av orsaker som utretts ovan är det viktigt att lagarna träder i kraft samtidigt som det förslag till lag om ändring av rättegångsbalken som ingår i den proposition som samtidigt behandlas i riksdagen.

Regeringen föreslår att i lagen om upphävande av lagen om rättegången i hyresmål tas in bestämmelser om hur hyrestvister som är anhängiga i bostadsdomstolen skall handläggas under en övergångsperiod i samband med att reformen genomförs. För att parterna inte skall orsakas onödiga kostnader enbart av den anledningen att mål som anhängiggjorts och delvis handlagts i bostadsdomstolen innan lagarna om upphävande av ovannämnda författningar och bestämmelser trätt i kraft, måste handläggas på nytt på grund av det ändrade förfarandet, föreslås att hyresmål där stämningsansökan inlämnats till bostadsdomstolen innan denna lag trätt i kraft behandlas i tingsrätten enligt den gamla lagen. Trots att

målet behandlas enligt den gamla lagen träder reformerna av underrätternas och hovrätternas sammansättning i kraft redan när denna lag träder i kraft. I enlighet härmed föreslås att en lagfaren ledamot av tingsrätten ensam kan slutföra behandlingen av ett anhängiggjort mål, om parterna samtycker till det eller om saken är klar enligt vad som bestäms i 6 kap. 15 § 1 mom. rättegångsbalken. I annat fall skall tvistemål som gäller hyresförhållanden handläggas i tingsrätten med en sammansättning där nämndemän ingår.

Övergångsbestämmelsen gör det även möjligt för parterna att komma överens om att en enda domare skall genomföra den del som motsvarar förberedelsen. Bevisupptagningen och avgörandet skall dock ske i en sammansättning enligt i 2 kap. 1 eller 2 §. Den domare som ensam fortsätter behandlingen av ärendet bör ha deltagit som ordförande i den tidigare behandlingen. Om detta inte är möjligt kan också någon annan lagfaren ledamot av tingsrätten ensam slutföra behandlingen av ärendet. I sådana fall är det dock viktigt att se till att domaren utses slumpmässigt, såsom normalt är fallet, och att parterna inte sinsemellan kommer åt att avtala om vilken domare som skall slutföra behandlingen.

Det föreslås vidare att i övergångsbestämmelserna tas in bestämmelser om behandlingen av anhängiga hyresmål inom ramen för bostadsdomstolarnas behörighet på vilka det inte är befogat att tillämpa förfarandereg-

lerna i den gamla lagen. Då ett mål uppskjuts för att vänta på avgörandet i ett annat mål och handläggningen kan fortsätta först efter att den nu föreslagna reformen har trätt ikraft, är det lämpligt att handlägga målet enligt rättegångsbalkens bestämmelser om handläggning av tvistemål. Om ett mål inte kan tas direkt till huvudförhandling, måste förberedelse förrättas. Vid huvudförhandlingen skall parterna på nytt framställa sina yrkanden och grunderna för dem. Också tidigare upptagna bevisning skall tas upp på nytt. Detta är dock inte nödvändigt om den tidigare upptagna bevisningen saknar betydelse för avgörandet eller om det inte är möjligt att ta upp bevisen igen. Också i fall där ett mål har återförvisats från fullföljdsdomstolen till tingsrätten efter reformen skall det enligt lagförslaget behandlas enligt bestämmelserna i rättegångsbalken om handläggning av tvistemål. Detta gäller både då fullföljdsdomstolen har ansett att bostadsdomstolen inte skulle ha fått avvisa talan utan prövning och då ett mål återförvisas till tingsrätten till exempel för bevisupptagning. I överensstämmelse med ovanstående föreslås dessutom att ett mål där en ansökan om återvinning tillställs tingsrätten efter att denna lag trätt i kraft handläggs enligt bestämmelserna i rättegångsbalken om handläggning av tvistemål.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

**1.****Lag****om upphävande av lagen om rättegången i hyresmål**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

**1 §**

Genom denna lag upphävs lagen den 10 augusti 1973 om rättegången i hyresmål (650/1973) jämte ändringar.

**2 §**

Denna lag träder i kraft den 20 .

**3 §**

Ett tvistemål som föranleds av ett hyresförhållande och där stämningsansökan har lämnats in till bostadsdomstolen före denna lags ikraftträdande behandlas vid tingsrätten enligt de bestämmelser som gäller när lagen träder i kraft. Efter att lagen trätt i kraft behandlas dock ett sådant mål i tingsrätten i den sammansättning som anges i 2 kap. 1

eller 2 § rättegångsbalken samt i hovrätten i den sammansättning som anges i 2 kap. 8 § rättegångsbalken. Om parterna samtycker eller om saken är klar såsom bestäms i 6 kap. 15 § 1 mom. rättegångsbalken, sådant det lyder när denna lag träder i kraft, är tingsrätten beslutför med ordföranden ensam.

Har ett i 1 mom. avsett mål uppskjutits för att vänta på avgörandet i något annat mål eller har det återförvisats från fullföljdsdomstolen till tingsrätten efter att denna lag trätt i kraft, behandlas målet dock enligt rättegångsbalkens bestämmelser om behandling av tvistemål. Även ett mål där en ansökan om återvinning lämnats in till tingsrätten efter att denna lag trätt i kraft, behandlas enligt rättegångsbalkens bestämmelser om behandling av tvistemål.

**2.****Lag****om upphävande av lagen om inrättande av vissa bostadsdomstolar**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

**1 §**

Genom denna lag upphävs lagen den 10 augusti 1973 om inrättande av vissa bostadsdomstolar (646/1973) jämte ändringar.

**2 §**

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

**Lag****om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet**

I enlighet med riksdagens beslut  
upphävs i lagen den 31 mars 1995 om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 15 § samt  
fogas till lagen en ny 70 a § som följer:

70 a §  <i>Sökande av ändring i ett avgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag</i>	Ändring får inte sökas genom besvär i ett domstolsavgörande som gäller framskju- tande av flyttningsdag.  Denna lag träder i kraft den 20 .
---	--

4.

**Lag****om ändring av lagen om hyra av affärslokal**

I enlighet med riksdagens beslut  
upphävs i lagen den 31 mars 1995 om hyra av affärslokal (482/1995) 13 § samt  
fogas till lagen en ny 57 a § som följer:

57 a §  <i>Sökande av ändring i ett avgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag</i>	domstolsavgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag.  Denna lag träder i kraft den 20 .
---	---

Ändring får inte sökas genom besvär i ett

## 5.

**Lag****om ändring av 21 kap. rättegångsbalken**

I enlighet med riksdagens beslut  
*fogas* till 21 kap. rättegångsbalken jämte ändringar en ny 8 d § som följer:

21 kap.

**Om rättegångskostnader**

8 d §

Rättegångskostnaderna i hyresmål som gäller bostadslägenheter döms ut i enlighet med 8 c § i detta kapitel. Om vägande skäl föreligger och målet inte avgörs enligt 5

kap. 13 eller 14 § genom tredsdom utan fortsatt förberedelse, kan en part åläggas att betala en större andel av motpartens rättegångskostnader än vad som anges i 8 c §.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 20 april 2001

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Justitieminister *Johannes Koskinen*

*Bilaga  
Parallelltexter*

### 3.

## Lag

### om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i lagen den 31 mars 1995 om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 15 § samt  
*fogas* till lagen en ny 70 a § som följer:

*Gällande lydelse*

15 §

*Bostadsdomstolar*

*Enligt vad som stadgas särskilt kan tvistemål som härrör av hyresförhållandet behandlas och avgöras av en vid allmän underrätt tillsatt särskild avdelning, som benämns bostadsdomstol.*

*Föreslagen lydelse*

15 §

(upphävs)

70 a §

*Sökande av ändring i ett avgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag*

*Ändring får inte sökas genom besvär i ett domstolsavgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag.*

*Denna lag träder i kraft den 20 .*

## 4.

**Lag****om ändring av lagen om hyra av affärslokal**

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i lagen den 31 mars 1995 om hyra av affärslokal (482/1995) 13 § samt  
*fogas* till lagen en ny 57 a § som följer:

*Gällande lydelse*

13 §

*Bostadsdomstolar*

*Enligt vad som stadgas särskilt kan tvistemål som härrör av hyresförhållandet behandlas och avgöras av en vid allmän underrätt tillsatt särskild avdelning, som benämns bostadsdomstol.*

*Föreslagen lydelse*

13 §

(upphävs)

57 a §

*Sökande av ändring i ett avgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag*

*Ändring får inte sökas genom besvär i ett domstolsavgörande som gäller framskjutande av flyttningsdag.*

*Denna lag träder i kraft den 20 .*