



Vad gör hyresnämnden?

Hyresnämnden medlar

Om en hyresvärd och en hyresgäst inte kan komma överens i en fråga som rör hyresförhållandet eller en bostadsrättsförening och en bostadsrätts-havare inte kan komma överens i en fråga som rör upplåtelsen, kan endera parten - eller båda - vända sig till hyresnämnden för att få hjälp att lösa tvisten.

Part begär då vanligen i första hand att nämnden medlar i tvisten. Hyresnämnden lägger normalt fram ett förslag till överenskommelse om parterna inte själva kan komma till en lösning vid ett sammanträffande med nämnden.

Hyresnämnden gör en rättslig prövning

Om parterna inte kommer överens kan hyresnämnden avgöra vissa hyres- och bostadsrättsfrågor.

Exempel på sådana frågor är:

- förlängning av bostadshyresavtal efter uppsägning med kontraktssenlig uppsägningstid (besittningsskydd)
- bestämmande av hyra och andra hyresvillkor
- överlåtelse av hyresrätt till samboende
- lägenhetsbyte
- uthyrning i andra hand av hyresrätts- eller bostadsrättslägenhet
- godkännande av avstående från besittningsskydd
- skyldighet för hyresvärden att reparera bostadslägenhet
- skyldighet för hyresgäst att betala skadestånd vid av honom felaktigt utförd underhållsåtgärd
- medlemskap i bostadsrättsförening
- ombildning av hyresrätt till bostadsrätt
- tillstånd till/förbud mot förbättringsarbete som medför höjd hyra

Hyresnämnden handlägger också ärenden som rör särskild förvaltning av bostadsfastigheter. Den som köper hyresfastighet behöver i vissa fall nämndens tillstånd till köpet för att det skall bli giltigt (förvärvstillstånd). Även fråga enligt hyresförhandlingslagen kan föras till hyresnämnden.

Hyresnämnden kan även vara skiljenämnd i hyres- och bostadsrättstvister om båda parter begär det.

Så här gör man om man vill att hyresnämnden skall ta upp en tvist

Ansökan till hyresnämnden

Den som vill få ett ärende behandlat av hyresnämnden lämnar in en skriftlig ansökan, skriven på fri hand eller på särskild blankett, som lämnas ut gratis.

Vissa tingsrätter i landet tar för nämnds räkning emot handlingar i nämndärenden som rör en fastighet i det län inom vilket tingsrättens kansli är beläget. Tingsrätterna är Uppsala tingsrätt, Gotlands tingsrätt, Eskilstuna tingsrätt, Norrköpings tingsrätt, Mariestads tingsrätt, Kalmar tingsrätt, Karlskrona tingsrätt, Kristianstads tingsrätt, Helsingborgs tingsrätt, Halmstads tingsrätt, Borås tingsrätt, Karlstads tingsrätt, Falu tingsrätt och Östersunds tingsrätt. Dessa tingsrätter lämnar också upplysningar och tillhandahåller ansökningsblanketter.

Så här går det till när man lämnat ansökan

Från hyresnämndens kansli skickas en kopia av handlingen till motparten. Båda parterna kallas till ett muntligt sammanträde inför nämnden. Vissa enklare ärenden kan nämnden dock avgöra utan sammanträde.

Så här går sammanträdet inför nämnden till

Vem får vara med vid sammanträdet?

Sammanträdet inför hyresnämnden är normalt offentligt. Det går bra att hyresvärden/bostadsrättsföreningen eller hyresgästen/bostadsrätts-havaren har med sig ett biträde. Det är inte alltid nödvändigt att part själv är med vid sammanträdet. Man kan i de flesta fall skicka ett ombud. Om man själv måste vara med framgår detta av kallelsen till sammanträdet. Någon gång kan det vara aktuellt att höra även andra än parterna. Det kan t.ex. gälla vittnen. Den som vill att sådant förhör skall hållas bör i god tid meddela detta till hyresnämnden.

Hyresnämndens sammansättning

Vid ett sammanträde består hyresnämnden normalt av tre ledamöter

- ordföranden, som är jurist och kallas hyresråd
- två s.k. intresseledamöter, varav en är väl insatt i fastighetsförvaltning och en i hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden.

I vissa fall består nämnden i stället av två juristdomare. Ibland - särskilt vid medling - kan nämnden bestå av ordföranden ensam.

En protokollförare brukar också medverka vid sammanträdet.

Sammanträdet

Ordföranden inleder sammanträdet med att gå igenom de handlingar som lämnats in till nämnden. Därefter får parterna säga sin mening. Sedan hålls eventuella vittnesförhör.

Besiktning

Ibland händer det att nämnden gör en besiktning av den lägenhet som tvisten rör, eventuellt också av andra lägenheter som är aktuella i ärendet.

Överläggning och beslut

När sammanträdet avslutats överlägger hyresnämnden. Ordföranden och intresseledamöterna går då i enrum igenom ärendet och bestämmer vilken lösning av tvisten de skall föreslå eller vilket beslut som skall meddelas. Därefter får parterna komma tillbaka till sammanträdesrummet. Ordföranden redogör då för förslaget till lösning eller för beslutet och förklarar hur det går till att överklaga det. Ibland meddelas beslutet senare. I så fall ger ordföranden besked om detta vid sammanträdet.

Normalt skickas beslutet till parterna eller deras ombud per post. Om beslutet meddelats vid förhandlingen skickas det inom sju dagar, annars skickas det samma dag det meddelas.

Hur går det till att överklaga?

Hyresnämndens beslut kan överklagas skriftligen hos Svea hovrätt. Inom tre veckor från den dag beslutet meddelats skall överklagandet ha kommit in till hyresnämnden.

I Svea hovrätt finns en särskild avdelning som handlägger överklaganden från hyresnämnderna i hela landet.

I överklagandet talar man om vilket beslut man är missnöjd med, på vilket sätt man är missnöjd och hur man vill ha beslutet ändrat.

Hur överklagandet går till framgår av anvisningar som bifogas hyresnämndens beslut.

Vissa av hyresnämndens beslut går inte att överklaga. Det gäller t.ex. tillstånd till lägenhetsbyte och uthyrning av lägenhet i andra hand. Medlings-

ärende kan inte heller föras vidare till Svea hovrätt.

Handläggningen i Svea hovrätt

Normalt är förfarandet i Svea hovrätt skriftligt. Domstolen kan emellertid hålla muntlig förhandling.

Svea hovrätts beslut i ett mål som överklagats från hyresnämnd kan inte överklagas vidare till Högsta domstolen.

Vad kostar det?

Hyresnämnden tar inte ut några avgifter av parterna. Vardera parten får svara för sin kostnad, t.ex. ombudskostnad eller kostnad för förlorad arbetsförtjänst för tiden som förhandlingen tar.

I vissa fall kan part beviljas rättshjälp. För ett ärende vidare till Svea hovrätt gäller särskilda kostnadsregler.

Vart vänder man sig för att få information i hyresfrågor?

Hyresnämndernas kanslier ger information om hyreslagstiftningen, hyresnämndens verksamhet och annan lagstiftning som berör nämndens verksamhet. Men man kan inte av en tjänsteman på kansliet få råd om hur en tvist skall lösas. Den som vill ha direkta råd i en tvist kan vända sig till exempelvis hyresgästföreningen, fastighetsägareföreningen eller advokat.

Hyresnämnder finns på följande 12 orter i landet:

- i Stockholm för Stockholms, Uppsala och Gotlands län
- i Västerås för Södermanlands och Västmanlands län
- i Linköping för Östergötlands län
- i Jönköping för Jönköpings län och delar av Västra Götalands län (tidigare Skaraborgs län)
- i Växjö för Kronobergs, Kalmar och Blekinge län
- i Malmö för Skåne län,
- i Göteborg för Hallands län och delar av Västra Götalands län (tidigare Göteborgs och Bohus län samt Älvsborgs län)
- i Örebro för Värmlands och Örebro län
- i Gävle för Dalarnas och Gävleborgs län
- i Sundsvall för Västernorrlands och Jämtlands län
- i Umeå för Västerbottens län samt
- i Luleå för Norrbottens län.