

Chefsjustitieombudsmannen  
Mats Melin

## Anmälan mot Hyresnämnden i Örebro med anledning av handläggningstiden i ett ärende

---

### Anmälan

I en anmälan till JO framförde AA klagomål mot Hyresnämnden i Örebro med anledning av handläggningstiden i ett ärende angående åtgärdsföreläggande m.m. Hon uppgav bl.a. att någon tid för sammanträde inte hade meddelats trots att det förflutit ett drygt år sedan hennes ansökan inkom till hyresnämnden.

### Utredning

Dagboksblad i hyresnämndens ärende H 696/02 inhämtades och granskades. Anmälan remitterades därefter till hyresnämnden för upplysningar och yttrande över vad som framförts i AA anmälan till JO angående handläggningstiden av ärendet.

Hyresnämnden i Örebro inkom med yttrande enligt i huvudsak följande.

#### A. UPPLYSNINGAR

Om handläggningen av hyresnämndens ärende H 696/02 kan upplysas följande.

Till hyresnämnden inkom den 25 september 2002 en ansökan om åtgärdsföreläggande, ursprungligen dagtecknad den 11 september samma år men omdaterad till den 23 september. Sökande var AA genom BB, ombudsman vid Hyresgästföreningen Region Mitt. Motpart, tillika hyresvärd, var CC. Ansökan kompletterades den 27 september med ingivande av hyreskontrakt mellan parterna.

Efter genomgång av handlingarna och uppläggande av ärendet anmodade hyresnämnden den 24 oktober 2002 motparten att yttra sig över ansökan jämte bilaga. Genom sitt ombud, ombudsmannen DD vid Fastighetsägarna Mellansverige AB, begärde motparten först ett kortare anstånd med att avge yttrande och yttrade sig därefter den 11 december 2002.

Skriftväxlingen avslutades, som AA anført, genom att hyresnämnden den 13 januari 2003 tillställde AA – genom hennes ombud – en skrivelse, vilken hon synes ha bifogat sin anmälan. Skrivelsens innehåll var dock inte anmodan om kompletterande uppgifter utan att AA gavs tillfälle att inkomma med ytterligare synpunkter.

Den 27 januari 2003 fick hyresnämnden synpunkter i telefon från två personer, dels EE, anställd vid Hyresgästföreningen, och dels FF, DD:s företrädare som

ombudsman vid Fastighetsägarna och som biträdd hyresvärden i en tidigare tvist mellan parterna.

EE:s synpunkt var att AA önskade sammanträde inom en snar framtid, medan FF uppgav att det fanns vissa möjligheter till en uppgörelse.

På grund av svår arbetsanhopning kunde hyresnämnden inte sätta ut ärendet till sammanträde så snabbt som såväl AA som hyresnämnden skulle finna önskvärt, varom mera nedan.

I början av december 2003 planerade hyresnämnden för bl. a en dag med bostadshyresärenden i Örebro efter jul- och nyårshelgerna, varvid, förutom en rad förtursärenden, AA:s ärende var i åtanke. Vid sammanträde i annat ärende den 11 december bestämdes med parterna en ny sammanträdestid den 15 januari 2004. Därmed var dagen given för sagda förhandlingsdag. Ombuden i det nu aktuella ärendet vidtalades. BB accepterade föreslagen dag och tid. DD var inte tillgänglig, men hans kontor underrättades om den tilltänkta tiden. Den 17 december meddelade DD i skrift att han på grund av att Örebro tingsrätt var förhindrad att delta. Att det inte blev sammanträde tilltänkt tid underrättades BB om samma dag genom att detta intalades på hans telefonsvarare.

— — — Sammanträde i ärendet är utsatt att äga rum den 12 februari kl. 13.00. Sammanträdet inklusive besiktning beräknas ta hela eftermiddagen i anspråk. Ordförande blir rådmannen GG.

## B. YTTRANDE OCH BEDÖMNINGAR

Regeln om att nämnd skall handlägga ärende skyndsamt återfinns i 26 § (inte 5 §) lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Regeln anger, till skillnad från vissa bestämmelser i rättegångsbalken, inga tidsfrister för handläggningen. Den anger heller inte huruvida vissa typer av ärenden skall handläggas med förtur eller särskild skyndsamhet.

Ändå praktiserar hyresnämnden, liksom alla andra hyresnämnder, informellt en form av förturssystem. Som exempel, där informell förtur tillämpas, kan nämnas ärenden om

1. tvångsförvaltning av hyresfastighet,
2. förlängning av arrende- eller hyresavtal (särskilt där bostadshyresgäst blivit uppsagd på grund av störningar i boendet),
3. andrahandsuthyrning (där ju tilltänkt andrahandshyresgäst kan tänkas förlora intresset vid utdragen handläggning),
4. lägenhetsbyte (där motsvarande kan gälla om tilltänkt bytespartner),
5. medlemskap i bostadsrättsförening,
6. godkännande av förbättringsarbeten (JB 12:18d-e, rör stora byggnadsarbeten),
7. ingrepp i lägenhet (9:16, 1 st. 2p bostadsrättslagen, rör också stora byggnadsarbeten),
8. flertalet lokalhyresärenden (bl. a dem som är beroende av behandling före aktuell avtalsperiods utgång, eftersom lagliga möjligheter till vissa framställningar faller bort därefter).

Det kan diskuteras om åtgärdsföreläggande skall räknas till den prioriterade gruppen. Om ansökan avser föreläggande om avhysning av störande granne eller avhjälpande av brister, som hotar liv eller hälsa, då står det nog klart att ärendet bör behandlas med större grad av skyndsamhet. De brister AA påstått är dock inte av den arten, utan avser i huvudsak en rad underhållsbrister, såsom avseende målning, tapetsering m.m.

De åtgärder AA begärt kan spaltas upp i inte mindre än 40 punkter. Detaljriken domen gör att förhållandevis lång sammanträdestid måste anslås, särskilt som det måste förutsättas att lägenheten och andra delar av fastigheten måste besiktigas. Ärendet får bedömas som, i sitt slag, tids- och arbetskrävande.

Mot nämnda bakgrund har det inte varit alldeles enkelt att planera in ärendet. Det kan givetvis tyckas som att inget hänt i ärendet under februari - november 2003. Men det är inte så att ärendet blivit bortglömt – det rör sig inte om något förbiseende.

I början av 2003 hyste hyresnämnden gott hopp om en förlikning ”utom rätta” mellan parterna. I sitt yttrande hade hyresvärden anfört att bolaget kunde ”tänka sig en överenskommelse innebärande åtgärdande av flertalet av de påpekanden som framförts i ansökan mot att man samtidigt kom överens om en skälig hyra efter det att åtgärderna vidtagits”. Som nämnts gav hyresvärdens förra ombud under hand liknande signaler den 27 januari 2003.

Inom ärendetypen åtgärdsföreläggande slutar stora flertalet ärenden med förlikning mellan parterna. En förlikning av det slag hyresvärden antytt vore enligt under-teknads bedömning den rimligaste lösningen av tvisten. Förutsättningarna borde här vara de bästa med professionella ombud på båda sidor. Nu kan konstateras att hyresnämndens förväntan kom på skam.

Därmed är det ej sagt att hyresnämnden i tio månader har avbidat en uppgörelse. Däremot har hyresnämndens arbetskapacitet inte räckt till för en snabbare behandling, för så vitt inte myndigheten skulle prioritera ner andra och mer akuta ärenden.

Under 2003 har hyresnämnden haft att behandla ett stort antal ärenden av de arter, som enligt vad ovan anförts behandlas med förtur. Inte minst lokalhyresärendena är i dag en expanderande sektor. Periodvis har de trängt ut större delen av den övriga verksamheten. Därmed har en del ärenden fått en långsammare handläggning än vad hyresnämnden i och för sig hade önskat.

Hyresnämnden och Arrendenämnden i Örebro har ett verksamhetsområde, som består av Värmlands och Örebro län, sammanlagt 28 kommuner. Beroende på behovet av besiktning kan sammanträden hållas var som helst inom området. Årligen behandlas närmare 1000 hyres- och bortåt 100 arrendeärenden. Den fasta personalen består av ett hyresråd och 2,75 nämndsekreterare, en blygsam bemanning i förhållande till arbetsbördan.

Myndigheten har under senare år haft en mindre tillfredsställande personal-försörjning, beroende på pensionsavgångar, långtidssjukskrivningar m.m. bland nämndsekreterarna.

Vakanserna har i stort kunnat fyllas med en rad vikariatsförordnanden. I en specialiserad och kunskapsintensiv verksamhet är det emellertid av mycket stor vikt med kompetenta och rutinerade nämndsekreterare. Vikarier utan föregående erfarenhet av verksamheten kan inte ersätta sådana.

Halvårsskiftet 2002 flyttade myndigheten till nya lokaler, ett par månader senare än beräknat och mitt i semestertiderna. De nya lokalerna färdigställdes, med byggnads-arbeten och nya inventarier, successivt under hösten. Detta kaotiska avbräck är nu förbi, men var kännbart då.

En liten och decimerad personal har alltså fått slita, och sliter, hårt med en stor arbetsbörda. Med nuvarande och tidigare erfarenheter av långtidssjukskrivningar är undertecknad inte beredd att pressa personalen till bristningsgränsen. Undertecknad är heller inte beredd att sätta arbetstempo före kvalitet och rättssäkerhet. Med beaktande av arbetsbelastning och personalförsörjningsläge får nog resultaten ändå anses förhållandevis goda.

Hyresnämnden skulle välkomna en förstärkning av personalen, helst en varaktig sådan. Tyvärr visar statsmakterna i dag en njuugg inställning till rättsväsendet, och talar hellre om neddragningar. Det yttersta ansvaret ligger här på riksdagen och dess budgetbehandling.

### **Sammanfattning och bedömning**

Det är hyresnämndens uppfattning att bl a de ärendetyper, som enligt ovan ges en informell förtur, bör – även utan uttryckligt stöd i lag – handläggas med större skyndsamhet än ett ärende av förevarande art.

Från det att det var troligt att ärendet var klart för att sättas ut till dess att hyresnämnden började att föranstalta om dess utsättning förflöt ungefär tio månader (februari - november 2003).

På grund av yttrande från hyresvärden den 11 december 2002 och uppgift från förra hyresvärdombudet den 27 januari 2003 förmodade hyresnämnden att det fanns goda förutsättningar för en förlikning mellan parterna. Detta var en felbedömning. På grund av vad som anförts anser nämnden dock att felbedömningen var ursäktlig.

Ärendet har aldrig varit bortglömt. Under våren-sommaren-hösten 2003 fanns det dock inte möjlighet att anslå sammanträdestid till det. Detta hade i huvudsak följande orsaker; 1.) stor anhopning av ärenden av mer brådskande beskaffenhet, 2.) behovet av förhållandevis lång tid för sammanträde och besiktning i ärendet, och 3.) brister i personalförsörjningen, vilka hyresnämnden inte kunnat råda över.

Mot den redovisade bakgrunden anser hyresnämnden att handläggningen visserligen inte varit snabb men dock godtagbar.

I ett kompletterande yttrande anförde HH bl.a. följande.

Sammanträde i hyresnämndens ärende H 696/02 var utsatt till den 12 februari 2004. Dagen före sammanträdet anmälde sökandeombudet att enskild överenskommelse träffats mellan parterna. Sammanträdet ställdes därför in. Hyresnämnden har idag avskrivit ärendet på grund av återkallelse.

AA kommenterade remissvaret och uppgav därvid att hon med anledning av träffad överenskommelse mellan parterna återkallade sin anmälan.

### **Bedömning**

Av utredningen i ärendet framgår bl.a. följande. Den 25 september 2002 inkom en ansökan om åtgärdsföreläggande till hyresnämnden. Sökande var AA genom ombudet BB. Sedan motparten anmodats att yttra sig inkom denne med en skrivelse. Skriftväxlingen avslutades den 13 januari 2003 genom att hyresnämnden skickade motpartens yttrande till BB som också gavs tillfälle att inkomma med ytterligare synpunkter inom viss kortare tid. Den 27 januari 2003 fick hyresnämnden per telefon förfrågningar om ärendets fortsatta handläggning, varvid bl.a. framfördes att AA önskade sammanträde inom en snar framtid medan motpartens uppfattning var att det fanns vissa möjligheter till en uppgörelse. Den 11 december 2003 bestämdes med parterna att sammanträde skulle äga rum den 15 januari 2004. På grund av förhinder från motpartsombudets sida ändrades sammanträdestiden till den 12 februari 2004. Dagen innan, dvs. den 11 februari 2004, anmälde sökandeombudet att en enskild överenskommelse träffats mellan parterna varför sammanträdet den 12 februari ställdes in. Den 13 februari 2004 avskrev hyresnämnden ärendet.

Med anledning av AA:s återkallelse av sin anmälan vill jag inledningsvis framhålla att en anmälare hos JO inte har ställning som part i det tillsynsärende som påbörjas genom hans eller hennes anmälan. En justitieombudsman avgör själv om ett klagomål skall avskrivas från handläggning eller tas upp till prövning. Jag har i detta fall inte funnit skäl att avskriva ärendet med anledning av AA:s återkallelse.

När skriftväxlingen avslutades i januari 2003 kom det således att dröja fram till februari 2004 innan sammanträde skulle hållas. Av utredningen har, som sagts ovan, framkommit att hyresnämnden i januari 2003 av den ena parten fick information om att förutsättningar fanns för att en förlikning skulle kunna träffas.

Förhoppningar om att parterna skall förlikas får inte föranleda att handläggningen av ett ärende avstannar under en längre period i avvaktan på ett besked att parterna träffat en förlikning. Nämnden har också anfört att man inte avvaktade en sådan uppgörelse.

Hyresnämnden har i stället uppgett att anledningen till att handläggningen av ärendet drog ut på tiden var en stor anhopning av ärenden av mer brådslande beskaffenhet, det aktuella ärendets uppskattade behov av sammanträdestid och brister i personalförsörjningen.

Av 9 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att en nämnd, när tvist hänskjutits dit, skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Nämnden skall klargöra tvistefrågorna och, även om medling inte påkallats, söka förlika parterna (12 § samma lag). Enligt 26 § samma lag skall nämnden handlägga ärende skyndsamt.

Jag har förståelse för att arbetsbördan vid hyresnämnderna kan vara ansträngd och att handläggningen av vissa ärenden kan dra ut på tiden eftersom andra ärenden måste prioriteras. Som hyresnämnden har påpekat i sitt yttrande uppställer bestämmelsen i 26 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder inte några tidsfrister för handläggningen och inte heller föreskrivs att vissa typer av ärenden skall handläggas med förtur eller särskild skyndsamhet. Det finns enligt min mening inget hinder mot att hyresnämnden informellt praktiserar någon form av förturssystem. Det är emellertid inte godtagbart att det i ett ärende som det aktuella dröjer mer än ett år från det att skriftväxlingen avslutas till dess att ett sammanträde kan hållas.

Ärendet avslutas.