



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2019-03-27
Stockholm

Mål nr
ÖH 1286-19

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2019-01-09 i ärende nr 18260-18, se bilaga A

KLAGANDE

Heba Fastighets AB, 556057-3981
Adress hos ombuden

Ombud: Advokaten A.H. och jur.kand A.Ö.
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

SAKEN

Begäran enligt 12 § förvaltningslagen (2017:900) om att ett ärende ska avgöras

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten bifaller Heba Fastighets AB:s ansökan på så sätt att Hyresnämnden i Stockholm föreläggs att snarast möjligt avgöra ärende nr 6695-18.

Dok.Id 1479567

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	Telefax 08-21 93 27	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	-------------------------------	---

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Heba Fastighets AB (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska förelägga Hyresnämnden i Stockholm att handlägga ärende nr 6695-18 (godkännande av förbättringsarbeten) med förtur och, inom den tid som hovrätten finner skälig, avgöra ärendet.

PARTS TALAN

Hyresvärden har vidhållit vad bolaget anfört i hyresnämnden och tillagt bl.a. följande. Hyresnämndens beslut har utgått från befintliga rutiner vid hyresnämnden. Syftet med 12 § förvaltningslagen är dock att bereda enskilda bättre möjligheter att påskynda det slutliga avgörandet i ett ärende som dragit ut oskäligt länge på tiden. Det har redan förflutit oskäligt lång tid sedan ansökan gavs in till hyresnämnden den 2 maj 2018. Ärendet är ett av närmare tjugo ärenden som har hanterats i hyresnämnden. I övriga ärenden har hyresnämnden redan lämnat bifall till hyresvärdens ansökan. Hyresvärden har för avsikt att påbörja ombyggnation inom en snar framtid. En icke skyndsam handläggning av ärendet kan medföra att ombyggnationen fördröjs och även medföra kostnader för hyresvärden. Om bestämmelsen i förvaltningslagen inte kan anses direkt tillämplig i ärenden hos hyresnämnden bör den i vart fall vara analogt tillämplig.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hyresnämnderna är myndigheter med domstolsliknande funktioner. Det innebär att förvaltningslagen (2017:900, FL) gäller i tillämpliga delar vid handläggning av ärenden hos nämnderna.

Av 12 § första stycket FL följer att en enskild part som inlett ett ärende skriftligen får begära att myndigheten ska avgöra ärendet om det inte avgjorts i första instans inom sex månader. Om en sådan begäran inkommer ska myndigheten inom fyra veckor antingen avgöra ärendet eller i ett särskilt beslut avslå begäran. Enligt andra stycket i samma paragraf får ett beslut att avslå parts begäran överklagas till den domstol eller förvaltningsmyndighet som är behörig att pröva ett överklagande av avgörandet i ärendet.

Bestämmelsen infördes eftersom det ansågs finnas ett behov av en reglering som gav enskilda bättre möjligheter att påskynda ett slutligt avgörande i förvaltningsärenden som dragit ut oskäligt länge på tiden (se prop. 2016/2017:180, s. 114).

En liknande reglering gäller för domstolarna enligt lagen (2009:1058) om förtursförklaring i domstol. Rättsverkan av sådan förtursförklaring är att målet eller ärendet prioriteras framför andra mål och ärenden i domstolen som saknar förturskaraktär. Någon särskild tidsfrist inom vilken målet eller ärendet ska avgöras finns inte. (Se prop. 2008/09:213, s. 15 ff.)

Ärendet om godkännande av förbättringsarbeten inleddes i hyresnämnden i maj 2018. Av handlingarna framgår att den aktuella ansökan är en av ett tjugotal ärenden, för vilka hyresnämnden redan lämnat godkännande. Hyresgästen delgavs handlingarna i ärendet den 15 maj 2018. Av dagboksbladet kan inte utläsas att några ytterligare åtgärder vidtagits därefter, bortsett från att nämnden på fråga från hyresvärden i november 2018 angett att ärendet kommer sättas ut till sammanträde i turordning.

Enligt 9 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska nämnden, efter att en tvist hänskjutits dit, kalla parterna att inställa sig till ett sammanträde. Som nämnden anmärkt i sitt beslut skiljer sig hyresnämnden från andra förvaltningsmyndigheter genom sin domstolsliknande karaktär, vilket bl.a. kommer till uttryck i nämnda regel om att ett ärende inte bör avgöras utan sammanträde annat än i undantagsfall. Hovrätten instämmer i vad nämnden påpekat om att detta medför praktiska svårigheter för nämnden att uppfylla bestämmelsen i 12 § FL om att ett ärende ska avgöras inom fyra veckor. I realiteten kommer nämnden således att i många ärenden sakna möjlighet att på begäran avgöra ärenden inom angiven tidsfrist.

Det sagda innebär dock inte att det kan anses försvarligt att låta ett ärende bli liggande utan åtgärder under längre tid. Hovrätten anmärker att ärendet varit klart för att sätta ut till sammanträde sedan länge, men att så inte skett vid tiden för det överklagade beslutet. Det innebär enligt hovrättens mening att handläggningen har dragit ut oskäligt länge på tiden.

Som nämnden anfört finns såväl lagregler som riktlinjer där det framgår att vissa ärenden hos nämnden ska hanteras med förtur och avgöras inom vissa tidsfrister. Det utesluter dock inte att det även finns andra kategorier av ärenden som till sin karaktär kan behöva prioriteras framför andra. Vidare kan förutsättningarna i ett specifikt ärende vara sådana att handläggningen bör prioriteras. Även om det nu aktuella ärendet avseende godkännande av förbättringsarbeten inte hör till de kategorier av ärenden som hanteras med förtur i nämnden anser hovrätten att ärendet är av sådan karaktär att en långsam handläggning kan medföra att ombyggnationen fördröjs, vilket bl.a. kan innebära ytterligare kostnader för hyresvärden. Som hyresvärden påpekat har hyresnämnden, såvitt avser övriga hyresgäster i det hus som är föremål för ombyggnadsåtgärder, redan lämnat godkännande. Ansökan mot den här aktuella hyresgästen är den enda som återstår och en utdragen handläggning av ärendet riskerar en fördröjning av planerade åtgärder. Det finns därmed skäl att prioritera ärendet även om det ännu inte kan avgöras slutligt. Hyresvärdens överklagande ska således bifallas.

Det framgår inte av bestämmelsen i 12 § FL om överinstansen ska förelägga myndigheten att avgöra ärendet inom viss tid. För det fall en bestämd tidpunkt för ärendets avgörande inte kan anges kan överinstansen förelägga myndigheten att snarast möjligt avgöra ärendet (se prop. 2016/17:180, s. 127). Nästa steg i handläggningen hos hyresnämnden är att nämnden kallar parterna att inställa sig till ett sammanträde. Som hyresnämnden påpekat kan det även efter ett sammanträde finnas behov av ytterligare åtgärder innan ett ärende avgörs. Med anledning av detta är det inte möjligt för hovrätten att bestämma en frist för när ärendet senast ska avgöras. Hovrättens beslut bör därför utformas på så sätt att hyresnämnden föreläggs att snarast möjligt avgöra ärendet.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Maj Johansson, referent, och Carin Häckter.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2019-01-09
(Beslut samma dag)

Aktbilaga 2
Ärende nr
18260-18

Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Kristian Eriksson, ordförande och protokollförare

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Veken 8, Åsögatan 180, Stockholm

Parter (ej närvarande)

Sökande

Heba Fastighets AB, 556057-3981
Box 17006
104 62 Stockholm

Ombud: A.H.

c/o Landahl Advokatbyrå AB

Box 19143

104 32 Stockholm

Motpart

K.G.

Saken

Begäran enligt 12 § förvaltningslagen (2017:900) om att ärende ska avgöras

Det antecknas Heba Fastighets AB begärt att ärende nr 6695-18 ska handläggas med förtur, se aktbilaga 1.

Handlingarna i ärendena genomgås och hyresnämnden meddelar följande

BESLUT

Hyresnämnden avslår Heba Fastighets Aktiebolags begäran om handläggning av ärendet med förtur.

Dok.Id 354003

Postadress Box 8301 104 20 Stockholm	Besöksadress Sicklastråket 1, Nacka	Telefon 08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	Telefax -	Expeditionstid måndag – fredag 08:00–16:00
---	--	--	---------------------	---

Skäl för beslutet

Grundläggande bestämmelser om hyresnämndernas uppgifter, organisation m.m. finns bl.a. i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (LAH) samt förvaltningslagen (FL). Vidare finns i hyresnämndens arbetsordning bestämmelser om nämndens organisation, grunderna för fördelning av arbetsuppgifter och de övriga bestämmelser som behövs för verksamheten. Arbetsordningen kompletteras av en verksamhetsplan och andra styrande dokument som nämnden har antagit.

Enligt 12 § första stycket FL – i dess lydelse fr.o.m. den 1 juli 2018 – får en enskild part i ett ärende som inletts av parten skriftligen begära att myndigheten ska avgöra ärendet, under förutsättning att ärendet inte avgjorts i första instans inom sex månader. Myndigheten ska då inom fyra veckor från den dag en sådan begäran kom in antingen avgöra ärendet eller i ett särskilt beslut avslå begäran.

Det saknas övergångsbestämmelser när det gäller ärenden som inletts före ikraftträdandet. Lagen får anses vara av processrättslig karaktär och då behövs inga övergångsbestämmelser för att den ska gälla även dessa ärenden, se NJA II 2009 sid. 394.

Av 26 § LAH framgår att alla ärenden i nämnden ska handläggas skyndsamt och enligt 12 kap. 72 § jordabalken ska ärenden som rör störningar i boendet handläggas särskilt skyndsamt. I nämndens verksamhetsplan har bestämts att vissa ärenden ska handläggas så att de avgörs inom tre månader. Detta gäller ansökningar om lägenhetsbyten och upplåtelser i andra hand, medan ärenden om störningar i boendet och växande hyresskulder ska sättas ut till sammanträde så snart som möjligt och senast inom tre månader. Övriga ärenden sätts som regel ut till sammanträde i turordning efter ålder.

Det nu aktuella ärendet hör till sistnämnda kategori och skiljer sig inte väsentligt från ett flertal andra ärenden som sätts ut efter ålder. Vad Heba Fastighets AB anfört utgör inte skäl att frångå den ordningen. Begäran om förtur ska därför avslås.

Hyresnämnden anmärker även följande. Förvaltningslagen omfattar myndigheter av olika slag. Hyresnämnden skiljer sig från flertalet av dessa genom sin domstolsliknande karaktär. Således ska ärenden som huvudregel sättas ut till ett sammanträde innan de kan avgöras, vilket normalt kan ske ca en månad i förväg. Detta medför rent praktiska svårigheter att uppfylla den nya bestämmelsen om att ett ärende ska avgöras inom en månad för det fall en begäran om förtur beviljas. Dessutom är ett ärende hos nämnden inte alltid utrett innan sammanträdet, bl.a. uppställer LAH inte krav på en skriftlig förberedelse. Vid ett sammanträde inför nämnden är det därför inte ovanligt att ärendet behöver kompletteras innan det kan avgöras och ibland behövs ytterligare sammanträde, om t.ex. muntlig bevisning åberopas. I förevarande ärende har sammanträde ännu inte hållits.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga beslutet ska göra detta skriftligen. Överklagandet ska vara ställd till Svea hovrätt, men ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet delgetts den som vill överklaga. I överklagandet ska anges det beslut som överklagas, på vilket sätt beslutet ska ändras och en motivering till varför beslutet är felaktigt. Ytterligare upplysningar kan fås av hyresnämnden.

Kristian Eriksson