



## HYRESNÄMNDEN – ETT BRA FORUM FÖR ATT LÖSA EN TVIST MED HYRESVÄRDEN

**Tveka inte med att låta Hyresnämnden lösa en tvist som du kan ha med hyresvärderna. Det finns klara fördelar, bland annat följande.**

- **Hyresnämnden kan medverka initialt som en medlare mellan parterna för att få till en överenskommelse mellan hyresvärd och hyrestagare.**
- **Det processekonomiska är ytterligare en fördel – var part får stå för sina rättegångskostnader. Den förlorade parten kan inte åläggas att betala motpartens rättegångskostnader.**

**Denna artikel ger en kort sammanfattning om vilka ärenden som kan prövas av Hyresnämnden och hur handläggningen går till hos nämnden.**

**Till det här nämnda ska det läggas till att nya hyresvillkor kan också prövas av hyresnämnden, t.ex. hyressättning. Oftast finns det i kontraktet en klausul om en förhandlingsordning som parterna i princip är bundna av. Läs mer om detta i andra artiklar från Juristguiden – välj kategorin Hyra från sökfunktionen.**

## **Hyresnämnden ett bra forum för att få prövat en tvist mellan hyrestagare och hyresvärd.**

**Hyresnämnden är en särskild domstolsliknande instans som hanterar ärenden som rör hyres och bostadsrättsliga frågor. Här är en översikt av hur det fungerar.**

### ***Vilka ärenden kan prövas?***

- Hyresnämnden hanterar bland annat:  
Hyrestvister (exempelvis om hyreshöjningar eller sänkningar).
- Förlängning eller uppsägning av hyresavtal.
- Åtgärdsförelägganden, där en hyresvärd kan åläggas att avhjälpa brister i fastigheten.
- Ett upprustningsföreläggande är ett annat beslut som hyresnämnden kan utfärda. Det innebär att fastighetsägaren måste göra det som krävs för att bostaden ska uppnå lägsta godtagbara standard
- Frågor om överlåtelse eller byte av hyresrätt.
- Frågor om förverkande av hyresrätt.

### ***Hur går en förhandling till?***

**Inledande skede:** Ärendet inleds genom att en part lämnar in en ansökan till hyresnämnden. Nämnden kallar sedan båda parter till en muntlig förhandling.

**Förberedelse:** Parterna får lämna in skriftliga handlingar som beskriver deras ståndpunkter och bevis.

**Muntlig förhandling:** Under förhandlingen får parterna framföra sina argument och eventuell bevisning. Nämnden, som består av en ordförande (juristdomare) och ibland två ledamöter, leder förhandlingen.

Beslut: Efter förhandlingen fattar hyresnämnden beslut, vilket meddelas skriftligt till parterna. Beslutet är bindande men kan i vissa fall överklagas till Svea hovrätt.

### **Rättegångskostnader**

Hyresnämnden tar inte ut några ansökningsavgifter, och det finns inga rättegångskostnader i traditionell mening.

Parterna står för sina egna kostnader, som advokat- eller ombudsarvoden, om de väljer att anlita sådana. Detta är huvudprincipen.

Till skillnad från i tingsrätten finns det i princip ingen möjlighet att ålägga en part att ersätta motpartens kostnader i hyresnämnden. Varje part ansvarar för sina egna kostnader. Ett undantag är dock om det förekommit vårdslös eller försumlig processföring utifrån vad som anges i [18 kap. 6 § rättegångsbalken](#), RB, samt 19 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder: <https://lagen.nu/1973:188#R10>

### **Åtgärds- och upprustningsföreläggande <sup>1</sup>**

Ett **åtgärdsföreläggande**<sup>2</sup> (upprustningsföreläggande se not <sup>3</sup>) kan beslutas av hyresnämnden när en hyresvärd inte uppfyller sina skyldigheter att hålla en bostad eller fastighet i ett fullt brukbart skick enligt jordabalken (JB) 12 kap. 11 § (den så kallade hyreslagen).

---

<sup>1</sup>Ny hyra kan också prövas av hyresnämnden, om den är skälig. Även om hyran har fastställts genom förhandling enligt en förhandlingsordning (skiljeman) kan hyresgästen begära att hyresnämnden prövar om hyran är skälig.

Detta måste ske inom tre månader från att hyresgästen fick information om att hyran fastställts genom förhandling (22 § Hyresförhandlingslag (1978:304),

<sup>2</sup> Ett åtgärdsföreläggande är ett beslut som hyresnämnden tar. Det innebär att hyresvärden inom en viss tid måste åtgärda en brist i bostaden eller i de gemensamma utrymmena i fastigheten. Ett upprustningsföreläggande är ett beslut som hyresnämnden tar. Det innebär att fastighetsägaren måste göra det som krävs för att bostaden ska uppnå lägsta godtagbara standard.

<sup>3</sup> . Ett upprustningsföreläggande är ett beslut som hyresnämnden tar. Det innebär att fastighetsägaren måste göra det som krävs för att bostaden ska uppnå lägsta godtagbara standard.

Hyresgästen kan begära att hyresnämnden ålägger hyresvärden att vidta nödvändiga åtgärder för att åtgärda brister i lägenheten eller fastigheten.

### ***Rättslig grund för åtgärdsföreläggande***

JB 12 kap. 11 §: Hyresvärden ska hålla lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet under hela hyrestiden, om inte något annat avtalats.

JB 12 kap. 16 §: Hyresgästen kan hos hyresnämnden begära att hyresvärden föreläggs att åtgärda bristerna.

Exempel på brister som kan föranleda ett åtgärdsföreläggande:

- Fel och brister i lägenheten  
Exempel: Fukt- och mögelskador, trasiga fönster, bristande värme eller ventilation.
- Gemensamma utrymmen i fastigheten  
Exempel: Trasig portkod eller hiss, dåligt underhållna trapphus, eller avstängda tvättstugor som påverkar boendestandarden.
- Hälsoskadliga förhållanden  
Exempel: Ohyra, bristande vattenförsörjning eller avlopp som inte fungerar.
- Renovering eller underhållsförsummelse  
Exempel: Hyresvärden har inte målat om eller tapetserat trots avtalad eller skälig tidsintervall för underhåll.

### ***Prövning av hyresnämnden***

- Hyresgästen måste bevisa att det föreligger en brist.  
i vår digitala värld går det enkelt att få fram bildbevisning genom helt enkelt ta bilder med en mobiltelefon.
- Hyresnämnden tar hänsyn till om bristen är tillräckligt allvarlig för att motivera ett föreläggande.

- Föreläggandet kan vara förenat med vite, vilket innebär att hyresvärden riskerar att få betala en summa pengar om föreläggandet inte följs.

## **Upprustningsföreläggande**

*När bostaden behöver rustas upp.*

En bostadslägenhet ska ha en viss standard. Har den inte det kan hyresnämnden besluta att hyresvärden ska göra det som krävs för att bostaden ska nå upp till den lägsta godtagbara standarden. Beslutet kallas för upprustningsföreläggande. Som hyresgäst kan du ansöka om detta hos hyresnämnden.

Bostadslägenheten anses ha lägsta godtagbara standard om den har anordning inom bostaden för bland annat följande:

- kontinuerlig uppvärmning
- kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien
- avlopp för spillvatten
- personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch
- försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning
- matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Därutöver krävs att det finns:

- tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten och
- anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den.

Huset får bara ha sådana brister ifråga om hållfasthet, brandsäkerhet och sanitära förhållanden som skäligen kan godtas.

## **Ansökan till hyresnämnden om åtgärds- eller upprustningsföreläggande**

På hyresnämndens webbportal finns det blanketter för att göra en ansökan om ett föreläggande. Du kan även från webbportalen göra en ansökan. Se följande webblänk till hyresnämndens webbportal: PDF

<https://www.domstol.se/globalassets/filer/gemensamt-innehall/blanketter/hyres--och-arrendenamnd/hn1b---ansokan-om-atgards--eller-upprustningsforelaggande.pdf>

Webblänk till hyresnämndens elektroniska portal där du kan läsa om hur du gör en ansökan och därifrån kan du också söka dig fram till vilken hyresnämnd ansökan skall skickas. (Det finns flera hyresnämnder inom Sverige). Följ webblänken - <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/bostadens-skick/om-bostaden-behoover-rustas-upp/>

## **KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING**

*Lagar med elektroniska källor*

Länkar till lagtext: Sveriges domstolar:

<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/sa-gar-det-till/lankar-till-lagtext/> - se nedan.

Jordabalken, 12 kap (hyra)

Extern länk: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994/#K12](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/#K12)

Jordabalken, kap 8-11 (arrende)

Extern länk: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994/#K12](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/#K12)

Bostadsrättslagen

Extern länk:[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614\\_sfs-1991-614/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614/)

Bostadsförvaltningslagen

Extern länk:[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsforvaltningslag-1977792\\_sfs-1977-792/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsforvaltningslag-1977792_sfs-1977-792/)

Lagen om uthyrning av egen bostad (privatuthyrning)

Extern länk:[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad\\_sfs-2012-978/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad_sfs-2012-978/)

Hyresförhandlingslagen

Extern länk:[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/hyresforhandlingslag-1978304\\_sfs-1978-304/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/hyresforhandlingslag-1978304_sfs-1978-304/)

Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Extern länk:[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1973188-om-arrendenamnder-och-hyresnamnder\\_sfs-1973-188/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1973188-om-arrendenamnder-och-hyresnamnder_sfs-1973-188/)