

Handläggare
PärSva

Datum
2013-04-04

Justitiedepartementet

Remissyttrande över betänkandet SOU 2012:82, Hyres- och arrendetvister i framtiden

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet *Hyres- och arrendetvister i framtiden*, och får med anledning av detta anföra följande.

Sammanfattning

Hyresgästföreningen Riksförbundet menar att den nuvarande ordningen med hyres- och arrendenämnder fungerar bra och ser inga bärande skäl till att förändra den ordningen.

Direktivet till utredningen ger utrymme för ett övervägande av om det nuvarande systemet kan behållas. Hyresgästföreningen hade gärna sett att utredaren gjort en noggrann bedömning i den frågan.

Hyresgästföreningen ställer sig därför inte bakom utredningens förslag.

Nuvarande ordning fungerar bra och är allmänt accepterad

Hyresgästföreningen tycker att den nuvarande ordningen med hyres- och arrendenämnder fungerar bra. Det har heller inte riktats någon kritik av hur nämnderna fungerar från någon partsorganisation på bostadsmarknaden, dvs. fastighetsägare och nyttjanderättshavare, så vitt vi känner till. Inte heller från de tre största hyresnämnderna, som svarar för ca 70 % av antalet avgjorda ärenden, har det framförts någon kritik, utan man uppger att verksamheten i stort sett fungerar bra. De problem som lyfts fram i betänkandet gäller i huvudsak hyres- och arrendenämndernas organisation på de fem mindre nämnderna, som delar chef och administration med tingsrätten på respektive kansliort.

Hyres- och arrendenämnderna är förvaltningsmyndigheter och deras kompetens bestäms genom bemyndiganden. Hyres- och arrendenämnderna kan medla i hyres- och arrendetvister och kan också vara skiljenämnd. Därutöver har nämnderna behörighet att pröva de tvister som framgår av bemyndigandena. Nämnderna bedriver således dömande verksamhet, vilket ibland lyfts fram som att det sker i strid mot den allmänna princip, som rättegångsbalken bygger på, om att alla tvistemål ska höra till de allmänna domstolarnas kompetensområde om inte är

annat särskilt föreskrivet. Mot detta talar att de statliga hyresnämnderna inrättades redan 1973. Deras verksamhetsområde har kommit att utökas under 1970- och 1980-talet så allt fler ärendetyper kommit att omfattas. Verksamheten är idag mycket väl väletablerad och allmänt accepterad.

Överväga andra alternativ

Direktivet till utredningen ger utrymme för ett övervägande av om det nuvarande systemet kan behållas. Hyresgästföreningen hade gärna sett att utredaren gjort en noggrann bedömning i den frågan. Något sådant övervägande har inte gjorts.

Enkelt och informellt förfarande

Förfarandet vid nämnderna är enkelt och informellt. Parterna kan normalt föra sin talan själv utan hjälp av ombud. Det är särskilt viktigt att behålla den ordningen. Genom att, som föreslås i betänkandet, överföra nämnderna till särskilda domstolar riskerar hanteringen att bli mer, och i vårt tycke alltför, formell i jämförelse med idag.

Särdragen föreslagna att behållas

Det nuvarande systemet är billigt och snabbt, vilket är angeläget inom ett område som så starkt är knutet till ett grundläggande behov, behovet av bostad. Enligt betänkandet skulle ett enkelt, snabbt och billigt förfarande behållas. Vi bedömer att det finns en risk – åtminstone över tid – att det kan ske en förskjutning mot att hyres- och arrendetvister skulle kunna komma i skymundan när de allmänna domstolarna överhoppas av tvister och man tvingas prioritera.

Den fristående medlingen skulle finnas kvar, liksom upplysningsverksamheten inslag som Hyresgästföreningen tycker är viktiga och väl värda att bevara. Medlingsverksamheten är värdefull och nämnderna har ett stort förtroende på arrende- och hyresmarknaden.

Alla tvister

Förslaget innebär att hyresnämnderna ska pröva alla tvister på det hyresrättsliga området. Ett förslag som vi ställer oss bakom, men vi menar att man borde ha hittat en modell för det inom ramen för den nuvarande ordningen – inte i särskilda domstolar.

Tvisterna föreslås i betänkandet att, liksom nu, utgöra antingen ärenden eller mål men båda kategorierna skulle samlas inom hyres- och arrendedomstolarna. Två parallella processordningar skulle tillämpas; ärenden enligt Lagen (1996:242) om domstolsärenden och mål enligt rättegångsbalken. Idag gäller förvaltningslagen för ärenden. Vi menar att risken är överhängande att det vid en övergång till ärendelagen i praktiken blir omöjligt för enskilda individer att föra sin egen talan, att processen blir alltför formell.

Intresseledamöter

Nämnderna har specialistkompetens, dels genom att man verkar inom en begränsad sfär, dels genom sin sammansättning med intresseledamöter. Intresseledamöterna föreslås bli kvar, men med beteckningen sär-

skilda ledamöter. Förslaget innebär dessutom att man även i vissa mål skulle kunna ha särskilda ledamöter, vilket Hyresgästföreningen i och för sig välkomnar.

Likaså ser vi mycket positivt på förslaget om att intresseledamöterna skulle kunna få ersättning på samma sätt som till exempel särskilda ledamöter i mark- och miljödomstolen. I dag ersätts de särskilda ledamöterna med 1 600 kr per sammanträdesdag med möjlighet till ytterligare ersättning om 1 600 beroende av hur mycket arbete man behöver lägga ner utanför sammanträdesdagen. Intresseledamöterna i hyresnämnden ersätt för närvarande med 600 kr. Den högre ersättningen skulle möjliggöra rekrytering av ledamöter som speglar befolkningens sammansättning bättre i fråga om exempelvis ålder och sysselsättning.

Förhör och videodokumentation

Förslag som innebär effektivare sammanträden som till exempel att tillåta videodokumentation är Hyresgästföreningen positiva till, men förslagen skulle lika gärna kunna möjliggöras i hyres- och arrendenämnderna.

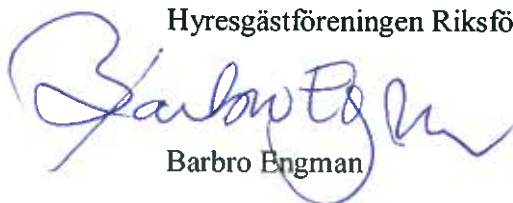
Ansökningsavgift

Utredaren föreslår att den nuvarande ordningen, att vardera part står sina rättegångskostnader, behålls. Däremot vill man ha en ansökningsavgift om 350 kr (ärenden) respektive 450 kr (mål) för handläggningen i hyres- och arrendedomstolen. Idag är handläggningen i hyresnämnden kostnadsfri. Vi motsätter oss förslaget om ansökningsavgift i fråga om ärenden. En ansökningsavgift skulle hämma människors möjlighet att få sin sak prövad. På så sätt skulle den önskvärda hanteringen, som präglas av enkelhet och av att vara billig, inte kunna behållas. Med tanke på att det dessutom i andra sammanhang nyligen lagts fram förslag om att ansökningsavgifterna vid tingsrätterna ska höjas rätt dramatiskt, är avgiftsförslaget ett illa valt alternativ.

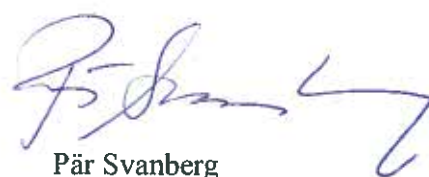
Prövningstillstånd i Hyres- och arrendeöverdomstol

Prövningstillstånd ska krävas för att den föreslagna Hyres- och arrendeöverdomstolen ska pröva hyres- och arrendedomstolarnas avgöranden. Vi motsätter oss detta. Särdragen som är utmärkande för den nuvarande ordningen tar sig också uttryck i att det är enkelt att begära överprövning av nämndernas beslut. Hyreslagens karaktär av socialskyddslagstiftning präglar även tvistelösningen på området och som ett led i denna skyddslagstiftning bör möjligheten att kunna få sitt ärende överprövat utan prövningstillstånd behållas.

Hyresgästföreningen Riksförbundet



Barbro Engman



Pär Svanberg

