



PM 2013:42 RI (Dnr 001-83/2013)

Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)

Remiss från Justitiedepartementet

Remisstid den 10 april 2013

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Som svar på remissen ”Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)”
hänvisas till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Justitiedepartementet har remitterat betänkandet ”Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) till Stockholms stad för yttrande. Utredningen lämnar förslag avseende dels den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister, dels en modernisering av de förfaranderegler som gäller för prövning av sådana tvister.

Remissen finns att läsa i sin helhet på regeringens hemsida:
<http://www.regeringen.se/content/1/c6/20/51/08/c929df91.pdf>

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Fastighetskontoret har på grund av kort remisstid inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att handläggningen av i princip alla tvister som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande samlas i de nya hyres- och arrendedomstolarna.

Fastighetskontoret konstaterar att de delar utredningens bedömning av konsekvenserna av förslagen.

Stockholms Stadshus AB anser att det är viktigt att slå vakt om specialistkompetensen vid hyresnämnderna samt att handläggningstiderna inte förlängs. I övrigt är koncernledningen och bolagen i huvudsak positiva till utredningens förslag.

Mina synpunkter

För en växande storstad som Stockholms stad är det av oerhörd vikt att hyres- och arrendetvister löses på ett effektivt och rättssäkert sätt. Att sammanföra nuvarande hyres- och arrendenämnden och allmän domstol i de nya hyres- och arrendedomstolarna bör kunna bidra till detta, vilket är positivt. Dock är det av stor vikt att den specialistkompetens som finns i dag tillvaratas i den nya organisationsformen samt att

handläggningstiderna, som är avsevärt längre i allmän domstol än i nuvarande hyresnämnd, inte utökas i och med den nya organisationsformen.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som svar på remissen ”Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)” hänvisas till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 6 mars 2013

STEN NORDIN

Bilaga

Sammanfattning av betänkandet ”Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)”.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till protokollet att Miljöpartiet avstår från att delta i beslutet.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Att delvis bifalla förslag till remissvar
2. Samt att därutöver tillägga

Mycket i utredningen är bra som t.ex. att hyresnämnden bör ligga central och lättillgängligt i Stockholm. Vad vi vänder oss emot och som vi tycker är direkt dåligt och som har stor betydelsen för den svagare parten, dvs. hyresgästen, är att utredaren föreslår att man ska börja ta ut ansökningsavgift vilket vi emotsätter oss.

Vi tycker också att det är fel att man ska kunna avgöra s.k. ”enklare” ärenden enbart på handlingarna. Vis av erfarenheten från Hyresnämnden, är det ofta så att man har en uppfattning när man läst handlingarna men att beslutet blir ett helt annat när man lyssnat på parterna.

Det antecknades till protokollet att Miljöpartiet avstår från att delta i beslutet.

ÄRENDET

Utredningens uppdrag har varit att lämna förslag till den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister. I dag är kompetensen att pröva tvister om hyra och arrende delad mellan hyres- och arrendenämnderna och de allmänna domstolarna.

Utredningen föreslår att särskilda hyres- och arrendedomstolar ska inrättas inom vissa tingsrätter för handläggning av i princip alla tvister som rör ett hyres-, arrende- eller bostadsrättsförhållande. De nya domstolarna ska benämnas hyres- och arrendedomstolar och lokaliseras till de orter där hyres- och arrendenämnderna för närvarande finns, det vill säga Stockholm (Nacka), Västerås, Linköping, Jönköping, Malmö, Göteborg, Sundsvall och Umeå. De särskilda domstolarnas avgöranden ska överklagas till en för hela landet gemensam överrätt "Hyres- och arrendeöverdomstolen" som är Svea hovrätt.

Handläggningen i hyres- och arrendedomstolarna och Hyres- och arrendeöverdomstolen ska i princip följa antingen rättegångsbalken eller lagen om domstolsärenden. En del processuella särregler för förfarandet ska dock finnas i en föreslagen lag om hyres- och arrendedomstolar.

Utgångspunkten är att förfarandet för prövning av nuvarande hyres- och arrendenämndsärenden även framöver ska vara snabbt, enkelt och billigt. Medling och förlikning ska vara centrala inslag i hyres- och arrendedomstolarnas verksamhet.

Förslaget innebär att en del domstolar kommer att få en ökad mål- och ärendetillströmning medan målunderlaget kommer att minska vid andra domstolar. Detta klaras genom en omfördelning av resurser inom budgetanslaget för Sveriges Domstolar. Något ökade kostnader kommer att uppstå för länsstyrelserna genom övertagandet av tillsynsuppgiften över tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen.

Hyres- och arrendenämnderna tar inte ut någon ansökningsavgift för handläggningen. Det gör däremot de allmänna domstolarna. Med ett par undantag ska det krävas ansökningsavgift för handläggning i hyres- och arrendedomstol. Den årliga intäkten från de tillkommande ansöknings- avgifterna har beräknats till cirka 8,8 miljoner kronor. Kostnaden för de ändrade ersättningsreglerna till de särskilda ledamöterna har bedömts till åtminstone 3,3 miljoner kr årligen. Vidare har den årliga kostnaden för resursförstärkningen avseende upplysningsverksamheten uppskattats till 0,5 miljoner kronor. Ett bedömt årligt positivt ekonomiskt utfall för staten bör i första hand användas till att förstärka de tingsrätter som blir hyres- och arrendedomstolar samt Svea hovrätt.

Utredningen föreslår att ändringarna ska träda i kraft den 5 maj 2014.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Fastighetskontoret har på grund av kort remisstid inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 februari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Inrättande av så kallade särskilda domstolar

Stadsledningskontoret ser positivt på en överföring av hyres- och arrendenämndernas verksamhet till allmän domstol. Enligt stadsledningskontorets uppfattning är det viktigt att slå vakt om den specialistkompetens som idag finns vid hyresnämnderna. Det är vidare viktigt att behålla det enkla och flexibla förfarande som tillämpas i *ärenden* vid hyresnämnderna.

De *mål* som förs över från tingsrätt till hyres- och arrendedomstol ska enligt förslaget handläggas enligt rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål. Stadsledningskontoret ser positivt på detta.

En av anledningarna till inrättande av de föreslagna särskilda domstolarna är att de allra flesta mål och ärenden rörande hyresförhållanden då kommer att prövas av en och samma myndighet. Det kommer enligt förslaget att finnas vissa betydande skillnader i handläggningssätt, rörande ansvar för rättegångskostnader m. m. i mål respektive ärenden. En mycket hög andel av parterna i de aktuella målen och ärendena utgörs av privatpersoner, som saknar vana vid rättsliga sammanhang. Sannolikt har missförstånd rörande processuella frågor uppstått förhållandevis sällan med nuvarande ordning, då hyresnämnderna handlagt ärenden och allmän domstol mål. För att minimera risken för oönskade konsekvenser till följd av brist på kunskap om rättegångsbalkens regler är stadsledningskontorets förhoppning att skillnaderna mellan mål och ärenden manifesteras på ett för enskilda pedagogiskt sätt.

När det gäller mål avseende ersättningsanspråk från hyresgäster samt hyresvärdar, som hyresnämnden idag endast kan medla om (jfr 12 kap 24 a § jordabalken), så kan det möjligtvis finnas en farhåga att denna ärende-/måltyp kommer att öka i omfattning om det inte finns något avhållande moment såsom rättegångskostnader utöver den föreslagna ansökningsavgiften.

Enligt stadsledningskontorets uppfattning är handläggningstiderna i allmän domstol betydligt längre än i hyresnämnd. Stadens bolag har sedan lång tid tillbaka, då det funnits möjlighet att styra ett ärende till viss instans, i regel föredragit handläggning vid hyresnämnd. Detta har berott på hyresnämndens snabbare, smidiga och professionella handläggningssätt. Stadsledningskontoret anser mot denna bakgrund att det är av stor betydelse att man vid inrättande av en ny organisation slår vakt om att den nya organisationen inte medför förlängda handläggningstider jämfört med hur det är i hyresnämnderna idag.

Avgörande på handlingar i större utsträckning

Enligt stadsledningskontorets uppfattning är det positivt om vissa av de överförda *målen* kan avgöras på handlingarna. Domstolen bör även kunna avgöra vissa *ärenden* på handlingarna, liknande Svea hovrätts nuvarande prövning av hyresmål. Detta kan till exempel vara lämpligt avseende mindre komplicerade ärenden där muntlig bevisning är obehövlig eller ärenden där parterna är överens om rådande omständigheter och domstolen endast ska göra en juridisk bedömning. Så kan exempelvis vara fallet där en uppsägning av ett hyresavtal är föranledd av upprepade sena hyresbetalningar och omständigheterna i sig är ostridiga.

Krav på prövningstillstånd i hovrätten

Stadsledningskontoret delar uppfattningen att det ska krävas prövningstillstånd för att Hyres- och arrendeöverdomstolen ska överpröva hyres- och arrendedomstolens avgöranden.

Ansökningsavgift

Stadsledningskontoret har ingen erinran mot att det ska krävas ansökningsavgift för handläggning i hyres- och arrendedomstol.

Lokalisering

Stadsledningskontoret delar uppfattningen att de nya domstolarna ska benämnas hyres- och arrendedomstolar och lokaliseras till de orter där hyres- och arrendedomstolarna för närvarande finns. Då upptagningsområdet för domstolarna är stort är det enligt stadsledningskontorets uppfattning viktigt med en central placering och goda kommunikationer. Även om det finns vissa skäl för de överväganden som har föranlett utredarens förslag att hyres- och arrendedomstolen i Stockholm ska förläggas till Nacka tingsrätt, menar stadsledningskontoret att övervägande skäl talar för en central placering inom Stockholm.

Möjligheten till videokonferens

Stadsledningskontoret har ingen erinran emot ett ökat användande av möjligheten till videokonferens. Det bör dock framhållas att detta medför vissa olägenheter. Till exempel ställs höga administrativa krav på tillhandahållandet av lokaler, bokningen av dessa samt att personal finns på plats för att bistå den som ska närvara via video. Om möjligheten finns för ombud att närvara via videolänk från sitt kontor ser stadsledningskontoret detta som en stor fördel.

Utredaren klargör att deltagande per video inte får ske om det är olämpligt med hänsyn till ändamålet med personens inställelse. Stadsledningskontoret menar att vittnesmål per video kan utgöra en sådan situation som inte är lämplig. Detta eftersom bevisvärderingen kan påverkas negativt om vittnet inte närvarar personligen i förhandlingssalen. Vidare föreligger, vilket utredaren även framhåller, tekniska problem att dokumentera ett vittnesmål som sker via video. Detta medför den olägenheten att omförhör alltid måste ske vid en eventuell prövning i överinstans.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen som svar på remissen ”Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) hänvisar till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Fastighetskontoret

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 februari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontoret instämmer i utredningens bedömning av konsekvenserna av förslagen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 7 februari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmshems och Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem och Svenska Bostäder ser positivt på överföringen av hyres- och arrendenämnden till allmän domstol men poängterar vikten av att specialistkompetensen och det enkla förfarandet som tillämpas i ärenden i hyresnämnderna upprätthålls så att handläggningstiderna inte förlängs.

Bolagen ser positivt på att mål ska kunna avgöras på handlingarna men menar att även

vissa mindre komplicerade ärenden bör kunna avgöras på motsvarande sätt.

Bolagen delar utredningens förslag att prövningstillstånd ska krävas för att överdomstolen ska överpröva ärenden.

Stockholmshem och Svenska Bostäder anser att det är viktigt med central placering och goda kommunikationer varför en mer central lokalisering än föreslagen i nacka bör prövas.

Bolagen stöder ett ökat användande av videokonferens men pekar på vissa olämpliga tillfällen som exempelvis vid vittnesmål.

Bolagen pekar på vikten av att förtydliga definitionen av ärende respektive mål (*bilaga 1 och 2*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder stöder liksom övriga bolagen förslaget att hyres- och arrendenämnden överförs till allmän domstol men poängterar vikten av att specialistkompetensen och det enkla förfarandet som tillämpas i ärenden i hyresnämnderna upprätthålls så att handläggningstiderna inte förlängs.

Bolaget framhåller också vikten av att skillnaden mellan mål och ärenden förtydligas.

Familjebostäder ser positivt på att mål kan avgöras utifrån handlingar men menar att det även kan gälla enklare ärenden.

I övrigt anger AB Familjebostäder motsvarande synpunkter som AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder (*bilaga 3*).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Mot bakgrund av den korta remisstiden för ett så omfattande betänkande har inte en djupare analys hunnit göras varför endast summariska synpunkter lämnas.

Micasa Fastigheter ställer sig generellt positiva till de förändringar som föreslås i betänkandet.

I betänkandet föreslås ett domstolsförfarande där alla slags tvister som rör nyttjande prövas. En domstol för alla ärenden som rör samma sak innebär att kompetensen när det gäller hyres- och arrendetvister samlas. Införande av en ansökningsavgift i alla ärenden är bra om den ligger på en rimlig nivå då den kan förmodas mana till viss eftertänksamhet innan ett ärende förs upp i domstol (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar bolagens bedömning att det är, vid samordningen av hyres- och arrendetvister i gemensam myndighet/domstol, viktigt att slå vakt om specialistkompetensen vid hyresnämnderna och att handläggningstiderna inte förlängs, jämfört med hur det är i hyresnämnderna idag.

Det kommer enligt förslaget att finnas vissa betydande skillnader i handläggningssätt, rörande ansvar för rättegångskostnader m.m. i mål respektive ärenden, och det är därför viktigt att skillnaderna mellan mål och ärenden definieras på ett pedagogiskt sätt.

Koncernledningen delar bolagens mening att inte bara överförda *mål* kan avgöras på handlingarna, utan även enklare *ärenden*, vilket sannolikt skulle korta handläggningstiden jämfört med idag.

I övrigt delar koncernledningen bolagens bedömningar och förslag avseende lokalisering av hyres- och arrendedomstolarna, förslag om ansökningsavgift och möjligheten att använda videokonferens vid sammanträden.