

Handläggare

Datum
2016-08-19

Diarienummer

Justitiedepartementet

Remissyttrande över promemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4)

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över promemorian *Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4)*, och får med anledning av detta anföra följande.

Vi avgränsar vårt svar till förslagen som berör bostadshyra.

Allmänt

Hyreslagstiftningen är en social skyddslagstiftning, där vikten av ett starkt konsumentskydd betonas. Av det följer bland annat att tvistlösningen ska kännetecknas av enkelhet. Det är tanken med hyresnämndsprocessen.

Det är viktigt att bevara denna tanke; förfarandet ska vara enkelt och en part ska själv kunna föra sin talan, med stöd av den materiella processledningen. Förändringar i tvistlösningsförfarandet bör därför alltid övervägas med beaktande av detta. Förfarandet i nämnden skiljer sig mycket från det i allmän domstol. Vi menar att därför att förvaltningsrättsliga grundprinciper fortsatt ska gälla, med begränsade inslag av Rättegångsbalkens regler.

Avsnitt 3

Åtgärder som förbättrar och vidareutvecklar nämndernas verksamhet
Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslagen.

I promemorian framhålls att en samordnad administration mellan tingsrätt och samlokaliserad nämnd skulle ge såväl administrativa vinster som minskad sårbarhet, vilket är positivt.

Avsnitt 4

En utökad delegation

Hyresgästföreningen har i huvudsak inget att erinra mot förslagen.

Avsikten med förslagen gällande utökad delegation är att åstadkomma en mer effektiv handläggning. En förutsättning är att den som handlägger ärenden har de kunskaper som krävs för uppgiften och att bedömningen inte blir spretig. En utökad delegation av förberedande

uppgifter, som rättidsprövning och anstånd med vissa åtgärder, till handläggare är ur den aspekten relativt okomplicerad. För avstående av besittningsskydd är handläggningen mer komplex och det kan finnas en viss risk att handläggningen inte blir lika konsekvent. Sammantaget bedömer vi dock att fördelarna med en utökad delegation till handläggare/notarie väger över nackdelarna.

På samma sätt ser vi på möjligheten att delegera handläggning av otvistiga ärenden och prövning av enkla ärenden till en notarie eller beredningsjurist.

Vi ser också fördelar med att utöka möjligheten till notarietjänstgöring vid tingsrätt och hyresnämnd.

Avsnitt 5

En mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål

Avgörande utan intresseledamöter

I promemorian föreslås att utrymmet att avgöra ett ärende utan intresseledamöter ska utökas. Som exempel på ärenden där det skulle kunna komma ifråga anges förlängningstvister och godkännande av förbättringsarbeten.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget. Även om utgången av ett ärende kan tyckas vara uppenbar, ska man inte glömma bort hyresnämndens medlande roll, där intresseledamöterna kan ha en viktig uppgift. De kan dessutom ge besluten extra legitimitet. Att bli av med sitt kontrakt till exempel kan upplevas som rättsosäkert, om att endast en person avgjort ärendet och om man dessutom, om prövningstillstånd skulle införas, skulle ha begränsade möjligheter att klaga.

Avgörande utan sammanträde

I promemorian föreslås också att ett ärende ska kunna avgöras utan sammanträde, under vissa förutsättningar.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget. Det är en grundläggande rättighet att kunna få sin sak prövad. Ska avsteg göras måste det klart framgå i vilka situationer det kan bli aktuellt. Det är inte tillräckligt att ange att nämnden ska bedöma att sammanträde inte behövs. Ett skriftligt förfarande kan upplevas som svårt. Många har lättare att uttrycka sig muntligen, då även den materiella processledningen bidrar till utredningen. Vid ett skriftligt förfarande kan man riskera rättsförluster.

Dokumentation med ljud och bild av bevisning

Hyresgästföreningen har inga invändningar mot förslaget om att införa möjligheten till ljud- och bildokumentation, men vill betona att det då är viktigt att hovrätten har en tillåtande inställning till en begäran om tilläggsförhör respektive omförhör.

Vi delar uppfattningen om att hyresnämnden även fortsättningsvis ska avgöra hur iakttagelser vid en besiktning lämpligen bör redovisas.

Överklagande av hyresnämndernas beslut

Prövningstillstånd

Att den rättsliga prövningen ska präglas av enkelhet är en naturlig konsekvens av det starka konsumentskyddet. Vi menar att det av just det skälet även måste vara enkelt att begära och få överprövning av nämndernas beslut. Genom att införa ett prövningstillstånd begränsas den möjligheten.

Vi håller i och för sig med om att merparten av rättskipning ska ske i första instans. I hyresnämndsmål kallas emellertid parterna endast till en förhandling, i tingsrätten bygger förfarandet på både förberedelse och huvudförhandling. Det är heller inte ovanligt att ärendena i hyresnämnden inte är tillräckligt utredda och att nya omständigheter lyfts fram och åberopas först i samband med sammanträdet. Hyresgästerna är ofta obekanta med de materiella såväl som de processuella reglerna varför den materiella processledningen har stor betydelse. Ur rättssäkerhetsaspekt motsätter vi oss därför förslaget.

Även om meddelade överprövningstillstånd uppgår i snitt till 40 % för tvistemål, kan man fråga sig om det står i paritet med att meddelande av prövningstillstånd ska vara generösa, vilket lagstiftaren påpekat i förarbetena till EMR-reformen. Vi menar därför att införande av prövningstillstånd riskerar rätten till en rättvis rättegång, särskilt som det dessutom finns förslag om att öka möjligheten till att fatta beslut utan intresseledamöter och även avgöra ärenden utan sammanträde.

Att ansöka om prövningstillstånd kommer dessutom att göra det svårare för hyresgästen att få till stånd en överprövning. Hyresgästen kan behöva anlita ett ombud för att inte riskera rätten till sitt hem, vilket kan leda till att processen fördyras för hyresgästen. Utgångspunkten måste vara att en hyresgäst ska kunna ta vara på sina rättigheter utan juridiskt ombud.

En fördel med att införa prövningstillstånd skulle kunna vara att det frigörs resurser som i stället kan läggas på ärenden som kräver en mer omfattande prövning. Samtidigt är avsikten att meddelande av prövningstillstånd vara generösa, vilket väl torde innebära att tidbesparingen bli begränsad eftersom det förs ska av göras en bedömning av om prövningstillstånd ska meddelas, därefter ska själva överprövningen göras.

Sammantaget bedömer vi att de resursbesparingar man möjligen skulle kunna göra med prövningstillstånd ändå inte är väger över jämfört med vikten av att bibehålla ett rättssäkert förfarande.

Överklagandeförbudet tas bort gällande förbehåll vid blockuthyrning och avstående av besittningsskyddet.

Hyresgästförningen har inget att erinra mot förslaget.

Ventil införs för ärenden om lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning
 En fördel med överprövningar av tillstånd till lägenhetsbyten och andrahandsuthyrningar skulle vara att få prejudikat, där vi idag endast kan luta oss mot hyresnämndernas praxis. Å andra sidan skulle förfarandet med en så kallad ventil kunna leda till att handläggningen drar ut på tiden. Detta kan, i sin tur, leda till att bytet eller andrahandsuthyrningen, i vissa fall, går om intet. I de fall hyresnämnderna skulle tillåta en överprövning skulle de hyresgäster, som fått rätt i hyresnämnden, drabbas av den längre handläggningstiden.

Det är dessutom svårt att i dagsläget skapa sig en bild av omfattningen av överprövningar.

Ytterligare en aspekt är att det finns en allmän uppfattning, i bostadsbristens spår, att så många lägenheter som möjligt bör kunna hyras ut till andra, i den mån en hyresgäst inte använder den under en viss tid.

Vi skulle i och för sig gärna se att det fanns prejudikat, men i avvägningen mellan det och de enskilda konsumenternas intressen, kommer konsumentintresset först. Det ideala vore om det funnits ett sätt att förena överprövning efter ventil, med oförändrad handläggningstid.

Avskrivna mål när klagande uteblir

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget.

Kostnads- och ersättningsfrågor

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslagen.

Kvalifikationskrav för ombud

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslagen.

Ett av förslagen innebär också att skriftlig fullmakt, även fortsättningsvis, endast behöver visas upp om nämnden anser att det behövs. Vi vill i sammanhanget lyfta fråga om krav på fullmakter i original i Svea hovrätt. Idag skickas ansökningar och yttranden digitalt, men fullmakter måste skickas per post. Detta leder till en del administrativa problem och ger en viss tidsförlost. Ett enklare sätt vore att acceptera inscannade fullmakter.

Avflyttningsåläggande

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget.

Hyra under uppskovstid

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget.

Det är orimligt att hyresgästen skulle tvingas betala hyra för hela uppskovstiden. Hyresgästen ska inte behöva betala hyra för längre tid än vad hon eller han skulle betalat med iakttagande av uppsägningstid, dvs. tre månader. Vanligen torde det väl inte vara några problem, men om

uppskov exempelvis skulle medges med sex månader, skulle konsekvensen bli märklig.

En effektivare upplysningsverksamhet

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslagen.

Hyresgästföreningen Riksförbundet



Marie Linder



Susanna Skogsberg

