



DATUM
2013-02-05
REF DNR

KONTAKTPERSON
Annika Hejde Palm
08-7372160

Stockholms Stadshus AB
Att: Jennie Landegren

jennie.landegren@stadshusab.se

Ang underremiss avseende betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)

AB Familjebostäder har beretts tillfälle att lämna synpunkter på betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82). I anledning härav får jag anföra följande.

1. Inrättande av s.k. särskilda domstolar

Utredaren har i betänkandet föreslagit att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna skall föras över till allmän domstol genom inrättande av s.k. särskilda domstolar inom vissa tingsrätter. Domstolarna ska benämnas hyres- och arrendedomstolar. För Stockholms del ska domstolen enligt förslaget vara lokaliserad till Nacka.

Bolaget ser positivt på en överföring av hyres- och arrendenämndernas verksamhet till allmän domstol. Enligt vår 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. Bolaget ser positivt på att 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 i vissa fall 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. Möjligen har missförstånd rörande processuella frågor uppstått förhållandevis sällan då hyresnämnderna handlagt ärenden och allmän domstol mål. För att minimera risken för obehagliga överraskningar till följd av brist på kunskap om rättegångsbalkens regler är vår förhoppning att skillnaderna mellan mål och ärenden manifesteras på pedagogiskt sätt.

[FÖRETAG]

[Besöksadress, Postadress, Postnr Ort]
Tel [Telefon], Fax [Fax dir]
E-post [E-post personlig]
Org nr [Org nr], [Web]



Enligt bolagets uppfattning är handläggningstiderna i allmän domstol betydligt längre än i hyresnämnd. Bolaget 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 vi har uppskattat hyresnämndens snabba, smidiga och professionella handläggningssätt. Vi 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.

2. Avgörande på handlingar i större utsträckning

Enligt bolagets 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 kunde 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.

3. Krav på prövningstillstånd i hovrätten

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

4. Ansökningsavgift

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

5. Lokalisering

Bolaget 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 bolagets 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 bolaget att övervägande skäl talar för en central placering inom Stockholm.

6. Möjligheten till videokonferens

Bolaget 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 bolaget 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. Bolaget 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.

Bolaget har i övrigt ingen erinran mot förslaget.

Stockholm som ovan

AB Familjebostäder

Magdalena Bosson
VD