Till:
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

REMISSYTTRANDE

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

SABOs synpunkter

SABOs synpunkter begränsas till frågan om att avveckla hyres- och arrendenämnderna och föra över verksamheten till allmän domstol genom inrättande av särskilda hyres- och arrendedomstolar. Synpunkterna begränsas också till det hyresrättsliga området.

SABO anser att verksamheten vid de hyres- och arrendenämnderna i allt väsentligt fungerar bra. Vi vill särskilt peka på

– den stora kompetens som nämndernas medarbetare får genom specialiseringen på ett avgränsat sakområde,
– det förtroende som nämnderna genom sin erfarenhet och kompetens åtnjuter i hela branschen,
– att detta förtroende medför att ett stort antal tvister kan biläggas genom medling,
– det snabba förfarandet som minskar risken för långdragna rättsliga förfaranden och kostsam tidsutdräkt samt
– det informella förfarandet som gör det lättare och mindre kostsamt för alla anmäla ärenden och delta i överläggningar hos nämnderna, vilket är betydelsefullt inte minst för enskilda personer.

De interna problem som finns rörande hyres- och arrendenämndernas organisation gäller i huvudsak de fem mindre nämnderna. Vid de tre större nämnderna, som svarar för ca 70 % av antalet avgjorda ärenden, fungerar verksamheten i stort sett bra.

SABO befarar att utredningens förslag kan leda till att den erfarenhet och kompetens som finns idag på sikt kommer att eroderas, att förtroendet riskerar att urholkas och därmed möjligheten till effektiva medlingsinsatser, att hyres- och arrendeärendena får en lägre prioritet och att det snabba förfarandet därmed inte kan vidmakthållas samt att det informella förfarandet jämfört

med handläggningen av en tvist i domstol inte blir möjligt att upprätthålla. Förslaget innebär också att det införs en ansökningsavgift, vilket inte finns idag.

SABO konstaterar att utredaren haft i uppdrag att förutsättningslöst överväga och lämna förslag till den framtida organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister, med målsättningen att skapa en långsiktigt hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av dessa tvister ställer. I direktiven pekades på två tänkbara alternativ men det klargjordes också att det stod utredaren fritt att överväga även andra alternativ.

SABO anser att utredaren borde ha övervägt också ett noll-alternativ, det vill säga ett bevarande av hyres- och arrendenämnderna enligt nuvarande ordning. Att så inte har skett framstår som en uppenbar brist i utredningsarbetet, särskilt som det inte har ifrågasatts att hyres- och arrendenämnderna i allt väsentligt utfört sina uppgifter bra och effektivt genom ett enkelt, snabbt och billigt förfarande.

SABO konstaterar att utredningen inte pekat på några statsfinansiella fördelar med förslaget. Enligt konsekvensanalysen bedöms statens intäkter öka med knappt nio miljoner kronor genom de tillkommande ansökningsavgifterna. Utredningens sammanfattande bedömning är att förslaget totalt sett kommer att medföra ett årligt positivt ekonomiskt utfall för staten, men man anser att dessa resurser behöver användas för att förstärka de tingsrätter som blir hyres- och arrendedomstolar ”så att handläggningen blir minst lika snabb, effektiv och kompetent som vid nämnderna”.

SABO anser att det kan finnas skäl att se över utformningen av en långsiktigt hållbar organisation som kan möta de särskilda krav som prövningen av hyres- och arrendetvister ställer, särskilt mot bakgrund av situationen vid de mindre nämnderna där antalet ärenden är begränsat. Utredaren har dock inte presenterat några avgörande argument som talar för att den i huvudsak väl fungerande instansordningen på något sätt skulle bli bättre om verksamheten förs över till allmän domstol.

Stockholm den 22 mars 2013

Kurt Eliasson
VD