

Överklaga till hovrätt – förslag om krav på prövningstillstånd för beslut i Hyres- och arrendenämnderna

Anna Moll / Senior Associate

Nyligen presenterades ett förslag om hur verksamheten och prövningen i hyres- och arrendenämnderna kan förbättras.¹ Utgångspunkten för utredningen har varit att förfarandet i nämnderna även fortsättningsvis ska vara enkelt, flexibelt och billigt men effektiviserat ytterligare. En betydande förändring är det föreslagna kravet på prövningstillstånd för att hovrätterna ska pröva nämndernas beslut - något som inte tidigare behövts och som kommer att innebära att vissa ärenden endast prövas i en instans. Idag gäller även att vissa av nämndernas beslut inte kan överklagas. Utredningen föreslår att fler beslut ska bli överklagningsbara.

Krav på prövningstillstånd i hovrätten

En part som vill överklaga ett beslut av hyres- och arrendenämnden har idag möjlighet att få sitt ärende prövat i hovrätten utan att prövningstillstånd krävs. Utredningen föreslår att krav på prövningstillstånd ska införas, vilket innebär att vissa ärenden endast kommer att prövas i en instans. Av nämndens beslut ska framgå att prövningstillstånd krävs och under vilka förutsättningar ett sådant tillstånd kan lämnas.

Även framöver kommer handläggningen i hyres- och arrendenämnden att vara avgiftsfri och parterna ska svara för sina egna kostnader. Dock ska nämnden kunna förpliktiga en part att ersätta motparts kostnader om parten varit vårdslös och försumlig i sin processföring. Det får förmodas att denna möjlighet kommer att tillämpas sparsamt av nämnden och endast i situationer då det annars hade framstått som direkt stötande.

Delvis borttagande av överklagandeförbudet

Idag kan vissa beslut av nämnderna inte överklagas. Utredningen föreslår att detta överklagandeförbud delvis ska tas bort. Det ska bli möjligt att överklaga även beslut om dispenser enligt arrendelagstiftningen, om förbehåll vid blockuthyrning och om avstående från besittningsskydd.

Ökade möjligheter för nämnderna att avgöra ärenden utan sammanträde

Möjligheten att avgöra ärenden utan att något sammanträde hålls utvidgas något. I de fall nämnden bedömer att något sammanträde inte behövs och inte heller begärs av någon av parterna så ska ärendet kunna avgöras på handlingarna. Så kan exempelvis vara fallet om en tidsfrist försuttits och det därför finns ett formellt hinder mot att bifalla en ansökan, eller om det finns skäl att anta att en part inte kommer att infinna sig till ett sammanträde. Om en part begär ett sammanträde ska det även fortsättningsvis krävas någon särskild omständighet för att nämnden ska kunna avgöra ärendet endast på handlingarna.

Bild- och ljudupptagning av förhör

Idag har nämnderna ingen möjlighet att dokumentera förhör med ljud- och bildupptagning. Detta innebär att hovrätten måste ta upp förhöret på nytt när det är fråga om bevisning av tilltroskaraktär. Förfarandet är resurskrävande och det föreslås därför att förhören ska dokumenteras på samma sätt som görs i tingsrätt. När det gäller besiktningar är det även fortsättningsvis nämnden som avgör hur iakttagelserna från en besiktning lämpligen bör dokumenteras.

¹ Ds 2016:4 – Effektivare hyres- och arrendenämnder.

Sammansättningsregler och sammanträden

Huvudregeln är att ärenden i hyres- och arrendenämnderna avgörs av ett hyresråd (ordförande) och två s.k. intresseledamöter. Intresseledamöternas medverkan är ett värdefullt inslag i nämndernas verksamhet, särskilt när det gäller skälighetsbedömningar och nämndernas medlingsverksamhet. Utredningen föreslår dock att nämnden kan bestå av ordföranden ensam vid prövning av fråga som inte rör sig om skiljedom, om detta är tillräckligt med hänsyn till ärendets karaktär.

Utökad delegation

Utredningen föreslår att arbetsuppgifter som ett hyresråd annars skulle ha utfört delegeras till andra anställda. Detta kan avse beredande uppgifter (anståndsbeslut och prövning av om ett överklagande kommit in i rätt tid), handläggning och avgörande av enklare ärenden om dispenser enligt arrendelagstiftningen och avstående från besittningsskydd.

En centraliserad upplysningsverksamhet

Nämndernas upplysningsverksamhet fyller en uppskattad och viktig funktion när det gäller att förse allmänheten med information om innehållet i materiell rätt. För att göra informationen mer enhetlig föreslår utredningen att upplysningsverksamheten ska samordnas för samtliga nämnder genom en centraliserad verksamhet i Stockholm. Nämndernas webbplatser ska också byggas ut med fylligare information om materiell rätt och handlägningsfrågor och kompletteras med texter på andra, vanligen förekommande, språk hos nämnderna.

Administrativt samordnande av de större nämnderna med en tingsrätt

För att effektivisera administrationen ska nämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö samordnas med en tingsrätt på respektive ort med lagmannen som chef.