



PM 2009: RV (Dnr 001-1076/2009)

## Moderna hyreslagar (SOU 2009:35)

Remiss från Justitiedepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande  
Som svar på remissen ”Moderna hyreslagar (SOU 2009:35)” överlämnas och  
åberopas denna promemoria.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

### *Ärendet*

Justitiedepartementet har överlämnat Hyreslagsutredningens slutbetänkande Moderna hyreslagar (SOU 2009:35) till bland andra Stockholms stad för yttrande. Utredningen behandlar en modernisering av hyreslagstiftningen i syfte att göra den mer överskådlig och lättillgänglig.

Nuvarande hyreslagstiftning är enligt utredningen svårtillgänglig. I 12 kapitlet jordabalken, som i dagligt tal kallas hyreslagen, finns det över 90 paragrafer som behandlar bestämmelser om hyra. Många av dem är långa och en och samma paragraf innehåller ofta bestämmelser som gäller för både bostadslägenheter och lokaler samt bestämmelser om undantag eller tillägg för den ena eller andra lägenhetstypen. Utredningen föreslår att 12:e kapitlet i jordabalken ska omarbetas. Endast grundläggande bestämmelser och vissa definitioner blir kvar i denna del. Här klargörs också att det som hyrs ut är en lägenhet och att en lägenhet antingen är en bostadslägenhet eller en lokal. Närmare bestämmelser ska sedan finnas i två särskilda lagar, bostadshyreslagen (BhL) respektive lokalhyreslagen (LhL). På detta sätt kan texterna utformas både kortare och enklare. Bägge dessa nya lagar blir sinsemellan likartade vad gäller disposition och struktur.

Översynen av hyreslagstiftningen har även inkluderat en språklig genomgång. Många bestämmelser är gamla med ålderdomliga och komplicerade uttryck. En förenkling föreslås därför generellt utan ändringar i sak. De språkliga ändringarna är dock inte så stora att osäkerhet, eller oavsiktliga ändringar i sak, ska riskera att uppstå. Endast marginella ändringar sker vad gäller hyreslagstiftningens innehåll. Bland annat föreslås att möjligheten att i vissa fall säga upp hyresavtal muntligt ska tas bort. Uppsägningar ska alltid vara skriftliga och detta gäller både bostadslägenheter och lokaler.

Utredningen bedömer att förslaget inte kommer att medföra några kostnadsökningar för enskilda eller det allmänna. Den nya lagstiftningen beräknas kunna träda i kraft tidigast 1 maj 2010.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

### *Mina synpunkter*

Det är positivt med en modernisering av hyreslagen. Dock vill jag betona att jag instämmer med stadens remissinstanser att möjligheten till muntliga uppsägningar från hyresgästens sida många gånger är en praktisk och oftast väl fungerande lösning. Jag avstyrker därmed betänkandets förslag i denna del.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

Som svar på remissen ”Moderna hyreslagar” (SOU:2009:35) överlämnas och åberopas denna promemoria.

Stockholm den 17 september 2009

JOAKIM LARSSON

### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Moderna hyreslagar (SOU 2009:35), sammanfattning

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till förteckningen att miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

## ÄRENDET

Justitiedepartementet har överlämnat Hyreslagsutredningens slutbetänkande Moderna hyreslagar (SOU 2009:35) till bland andra Stockholms stad för yttrande. Utredningen behandlar en modernisering av hyreslagstiftningen i syfte att göra den mer överskådlig och lättillgänglig.

Nuvarande hyreslagstiftning är enligt utredningen svårtillgänglig. I 12 kapitlet jordabalken, som i dagligt tal kallas hyreslagen, finns det över 90 paragrafer som behandlar bestämmelser om hyra. Många av dem är långa och en och samma paragraf innehåller ofta bestämmelser som gäller för både bostadslägenheter och lokaler samt bestämmelser om undantag eller tillägg för den ena eller andra lägenhetstypen.

Utredningen föreslår att 12:e kapitlet i jordabalken ska omarbetas. Endast grundläggande bestämmelser och vissa definitioner blir kvar i denna del. Här klargörs också att det som hyrs ut är en lägenhet och att en lägenhet antingen är en bostadslägenhet eller en lokal. Närmare bestämmelser ska sedan finnas i två särskilda lagar, bostadshyreslagen (BhL) respektive lokalhyreslagen (LhL). På detta sätt kan texterna utformas både kortare och enklare. Bägge dessa nya lagar blir sinsemellan likartade vad gäller disposition och struktur.

Översynen av hyreslagstiftningen har även inkluderat en språklig genomgång. Många bestämmelser är gamla med ålderdomliga och komplicerade uttryck. En förenkling föreslås därför generellt utan ändringar i sak. De språkliga ändringarna är dock inte så stora att osäkerhet, eller oavsiktliga ändringar i sak, ska riskera att uppstå. Endast marginella ändringar sker vad gäller hyreslagstiftningens innehåll. Bland annat föreslås att möjligheten att i vissa fall säga upp hyresavtal muntligt ska tas bort. Uppsägningar ska alltid vara skriftliga och detta gäller både bostadslägenheter och lokaler.

Utredningen bedömer att förslaget inte kommer att medföra några kostnadsökningar för enskilda eller det allmänna. Den nya lagstiftningen beräknas kunna träda i kraft tidigast 1 maj 2010.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 augusti 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar utredningens överväganden och förslag. Det är positivt att hyreslagstiftningen blir mer tillgänglig genom bättre struktur och enklare språk.

Väldigt många personer i samhället är direkt eller indirekt berörda av hyreslagstiftningen, antingen genom sitt boende eller genom annan lokalanvändning. Därför är det viktigt att den är lätt att förstå för den enskilde. Det är olyckligt om vissa grupper stängs ute från den lagstiftning som reglerar rättigheter och skyldigheter inom hyresområdet på grund av att lagtexten kan uppfattas som svår att förstå.

Staden är en stor aktör på lokal- och bostadsmarknaden och hyr lokaler och lägenheter till en kostnad om drygt 3 miljarder kronor varje år. Genom en omfattande andrahandsuthyr-

ning av bostadslägenheter inom olika verksamhetsområden har staden även ett stort ansvar som hyresvärd. Förslaget innebär i princip inga förändringar i sak inom hyresområdet varför påverkan för stadens del i allt väsentligt blir ringa. Eftersom nuvarande lagstiftning kan uppfattas som krånglig uppstår dock mycket merarbete i delar av hanteringen för att försäkra sig om att göra rätt. I de hyresförhållanden som staden är engagerad i kan även dialogen mellan hyresvärd och hyresgäst påverkas och försvåras på ett onödigt sätt om regelverket är komplicerat. Om lagstiftningen inom området blir lättare att förstå underlättas därför sannolikt arbetet samtidigt som kvaliteten på det som görs kan bli bättre.

Utredningen föreslår att uppsägningar alltid ska vara skriftliga. Stadsledningskontorets uppfattning är att det självklart är en fördel om skriftliga underlag alltid finns att tillgå som reglerar olika delar av ett hyresförhållande. Kontoret anser dock att möjligheten till muntliga uppsägningar från hyresgästens sida många gånger är en praktisk och oftast väl fungerande lösning. Inom de verksamhetsområden där staden är huvudman, till exempel vård- och omsorgsboenden för äldre, är muntliga uppsägningar från hyresgästen eller företrädare för denne mycket vanligt förekommande. Kontoret anser att det inte finns skäl att ändra nuvarande ordning och avstyrker betänkandets förslag i denna del.

### **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2009 att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut samt att där utöver anföra

Fastighetsnämnden delar inte fullt kontorets inställning till elektronisk kommunikation. Vi tror att de föreslagna förändringarna mycket väl kan visa sig fungera och fungera väl. Att lägga fokus på programvaror och eventuella kompatibilitetsproblem istället för på de mål om förbättringar och förenklingar som betänkandet syftar till är något olyckligt. Det är viktigt att ta emot den nya tekniken och se de lösningar den kan bidra till. Vid alla teknikskiften kan det uppstå problem, men den mänskliga naturen är så beskaffad att lösningar snart uppträffas och införs.

På det stora hela ställer sig fastighetsnämnden bakom betänkandet. Det är mycket bra att göra skillnad mellan bostads- och lokalhyresgäster. Vi vänder oss dock emot förslaget att den nuvarande möjligheten att i vissa fall säga upp hyresavtal muntligen ska tas bort. Vi vill dock poängtera att rättssäkerheten och tydligheten är viktiga aspekter att beakta.

*Reservation* anfördes av ledamoten Håkan Wahlén m.fl. (S) med hänvisning till kontorets förslag, *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av ledamoten Håkan Wahlén m.fl. (S), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av ersättarna Lars Wyke (KD) och Daniel Forslund (FP) som instämmer i ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M) och ledamoten Per Altenbergs (FP) förslag.

Vice ordförande Martin Michel (MP) och tjänstgörande ersättaren Åke Mezán (V) lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 10 augusti 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontorets instämmer i utredningens uppfattning att bestämmelserna i 12 kap. JB är i behov av en modernisering, både i språkligt och i redaktionellt hänseende. De föreslagna förändringarna innebär att lagtexten blir mer överskådlig och lättillgänglig. Fastighetskontoret tillstyrker därför utredningens förslag i den här delen.

Fastighetskontoret har inget att erinra mot de smärre materiella förändringarna angående andrahandsupplåtelser m.m. som utredningen föreslår.

Fastighetskontoret anser dock att förändringarna avseende formkrav och elektronisk kommunikation behöver utredas ytterligare. De senaste årens målsättning att i lagstiftningsarbete undanröja onödiga hinder mot elektronisk kommunikation och elektronisk dokument- och ärendehantering är önskvärd.

Utredningen behandlar i huvudsak följande frågor angående elektronisk kommunikation:

1. Utredningen påstår att elektronisk kommunikation ska anses vara skriftliga meddelanden.
2. Hyresavtal ska kunna träffas i elektronisk form och utredningen anger att hyresvillkoren framgår lika tydligt härvid som vid ett fysiskt skriftligt hyresavtal på papper,
3. Skriftliga uppsägningar enligt gällande rätt kan göras i elektronisk form (med hänvisning till Svea Hovrätts, avd 16, beslut 2006-06-30, ÖH 7877-05),
4. Uppsägningar ska endast kunna göras skriftligen framöver,
5. Vissa andra meddelanden ska inte hindras av formkrav på så sätt att användningen av elektronisk kommunikation därigenom begränsas.

#### *1. Elektronisk kommunikation anses vara skriftliga meddelanden*

Fastighetskontoret vill instämma att det i det stora flertalet situationer som kan uppstå vid en övergång till elektronisk kommunikation i hyresförhållanden kan lösas i praxis. Fastighetskontoret vill ändå peka på några av de problem som kan uppstå med de mycket långtgående förslagen om möjligheten att använda elektronisk kommunikation i hyresförhållanden som utredningen presenterar.

För en avsändare eller mottagare av elektrisk kommunikation framstår det som om kommunikationen sker i skrift. Det faktiska förhållandet är att det är ettor och nollor som kommunikationen består av. För att den elektroniska kommunikationen ska kunna uppfattas som skrift krävs dataprogram som översätter ettorna och nollorna till skrift. Olika dataprogram har olika funktion och inställningar, även enskilda användare kan ändra sina inställningar. Om den elektroniska kommunikationen sker mellan datorer med olika användarprogram (t.ex. MS Outlook till Novell GroupWise) och inställningar (svensk teckenuppsättning till engelsk teckenuppsättning) torde problem kunna uppstå. Att i efterhand förvissa sig om att avsändare och mottagare av elektronisk kommunikation uppfattat meddelanden på samma sätt torde förutsätta att fullständigt kompatibla dataprogram och inställningar används av båda avsändare och mottagare.

#### *2. Hyresavtal ska kunna upprättas i elektronisk form*

De föreslagna elektroniskt upprättade hyresavtalen torde kunna innebära stora praktiska problem för både hyresgäster och hyresvärdar. Om det elektroniska avtalet upprättats i ett program som uppdaterats, ändrats eller slutat användas sedan avtalet slöts är det osäkert om den ursprungliga filen överhuvudtaget kan öppnas, och om den kan öppnas är det ändå inte säkert att innehållet överensstämmer med ursprungsfilen. Även problem med medveten eller omedveten (t.ex. defekt hårddisk) förändring av en ursprungsfil kan orsaka stora bevisvärigheter som inte torde förekomma med avtal i pappersform.

#### *3. Skriftliga uppsägningar i elektronisk form enligt gällande rätt*

Utredningen påstår att gällande rätt redan idag medger elektroniska uppsägningar och hänvisar till en dom från Svea Hovrätt. (se ÖH 7877-05 2006-06-30). Fastighetskontoret anser att utredningen slutsats innebär en alltför långtgående tolkning av rättsfallet.

I detta fallet var båda parter överens om innehållet i uppsägningen och hovrätten kunde därför godta det elektroniska dokumentet som en skriftlig uppsägning. Detta innebär inte att alla elektroniska meddelanden automatiskt kan godtas som skriftliga uppsägningar. Efter- som elektroniska meddelanden kan komma att visas på olika sätt utifrån vilket program man har så kan den situation uppstå att parterna är oense om vad som sägs i meddelandet. Fastighetskontoret anser därför att rättsfallet inte ger lösningen på en sådan situation.

#### *4. Uppsägningar endast i skriftlig form*

Förslaget att alla hyresavtal ska sägas upp skriftligen torde även det innebära minskad förutsebarhet och ökade kostnader för alla de fall som omfattas av nuvarande 12 kap. JB där uppsägningar i nuläget inte behöver göras, bl.a. korttidsförhyrningar av fritidsbostäder, hotell, parkeringsgarage osv.

#### *5. Andra meddelanden och elektronisk kommunikation*

Den ovan nämnda problematiken rör även de andra meddelanden som utredningen förelår att elektronisk kommunikation ska kunna användas vid i hyresförhållanden.

Det största praktiska problemet med utredningens förslag om elektroniska uppsägningar rör frågan om till vem ett e-post-meddelande ska kunna ställas till för att anses ha kommit motparten tillhanda. Frågan berörs inte i utredningen utan utredningen förutsätter att den löses i rättstillämningen. Fastighetskontoret befarar att problem kan uppstå vid hyresprocesser där fråga om t.ex. en hyresgästs uppsägning delgetts hyresvärden. Är en uppsägning korrekt om den skickats till vem som helst på ett företag med 1000 anställda och 1000 e-postadresser?

Fastighetskontoret anser att utredningen underskattar de praktiska problem som kommer att uppstå, särskilt i samband med bevisföring. Utredningen synes inte alls ha beaktat de tekniska komplikationer som kommer att uppstå vid bevisföring rörande elektronisk kommunikation och elektroniska dokument- och ärendehanteringssystem.

Dessutom, i vart fall i det korta perspektivet, torde förslaget innebära ökade kostnader, såväl för enskilda som för statsmakten, genom att antalet processer torde öka i antal och komplexitet.

Fastighetskontoret konstaterar avslutningsvis att utredningen inte omfattar frågan om bruksvärdessystemets eventuella framtid. Även om fastighetskontoret endast i begränsad omfattning förvaltar bostadslägenheter anser fastighetskontoret att en utredning härom är särskilt viktig för Stockholms stad med hänsyn både till den akuta bostadsbrist som föreligger och stadens framtid som tillväxtregion i Sverige.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** tjänsteutlåtande daterat den 21 augusti 2009 har i huvudsak följande lydelse.

#### *Underremisser*

Stockholms stadshus AB har underremitterat ärendet till Svenska Bostäder, Familjebo- städer, Stockholmshem samt Micasa Fastigheters och deras gemensamma remissvar har i huvudsak följande lydelse. Bolagen välkomnar en modernisering av hyreslagen. Dagens hyreslag är svårtillgänglig för både allmänheten och andra oerfarna läsare. Bolagen ser således positivt på den föreslagna uppdelningen i en lokalhyreslag och en bostadshyreslag, den språkliga moderniseringen, kapitelindelningen och de underrubriceringar som föreslås.

Bolagen är i endast ett avseende starkt kritiska till hyreslagsutredningens förslag. Det rör förslaget att slopa möjligheten till muntlig uppsägning av bostadshyresavtal från hyresgäs- tens sida under förutsättning att hyresvärden bekräftar uppsägningen skriftligen. Tidigare utrednings förslag om slopande av denna möjlighet avstyrktes av flera remissinstanser och

nuvarande regler bibehålls då muntliga uppsägningar var väl inarbetade på marknaden. Nu motiveras hyreslagsutredningens förslag med att detta förfarande inte längre skulle användas i praktiken. Så är emellertid inte fallet.

Allmännyttan i Stockholm, de kommunägda bolagen AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB representerar tillsammans omkring 100 000 hyreslägenheter på Stockholms bostadsmarknad. Samtliga bolag praktiserar dagligen förfarandet med muntliga uppsägningar. Bolagen uppskattar att omkring 95 % procent av hyresgästernas uppsägningar sker muntligen, främst per telefon. Bolagens erfarenheter av detta arbetssätt är enbart positiva. Systemet är enkelt, effektivt, lättadministrerat och därför uppskattat av såväl bolagen som hyresgästerna. Sådana problem som hyreslagsutredningen ger exempel på förekommer praktiskt taget aldrig. Samma problem kan, som utredningen påpekar, uppstå om hyresgästen säger upp sig per mail, men förbud mot uppsägning per mail föreslås inte av utredningen.

Då systemet med muntliga uppsägningar fungerar bra för hela Stockholms allmännytta och fördelarna för bolagen och dess hyresgäster vida överstiger nackdelarna är bolagen angelägna om att ha möjlighet att fortsätta arbeta på detta sätt. Det synes omotiverat och onödigt och att avskaffa denna möjlighet. Bolagens starka gemensamma förhoppning är därför att nuvarande reglering även denna gång bibehålls.

#### *Koncernledningens synpunkter*

Koncernledningen tillstyrker, med ett undantag de förändringar som föreslås i betänkandet, eftersom de kommer att göra det lättare för hyresgästerna att förstå vad som gäller. Koncernledningen delar dock bolagens uppfattning gällande uppsägningar: muntliga uppsägningar från hyresgästernas sida är mycket vanliga och nuvarande förfarande fungerar väl, varför det inte finns skäl att ändra detta. Koncernledningen avstyrker därmed betänkandets förslag med kravet på att uppsägningar alltid måste vara skriftliga. □

RESERVATIONER M.M.

**Fastighetsnämnden**

*Reservation* anfördes av ledamoten Håkan Wahlén m.fl. (S) enligt följande

hänvisar till kontorets förslag till beslut

*Särskilt uttalande* gjordes av ledamoten Håkan Wahlén m.fl. (S) enligt följande

Utredningen synes så imponerad av modern teknik att rättssäkerheten kan äventyras. Att kunna säga upp ett hyresavtal per exempelvis e-post kan innebära uttalade svårigheter, i synnerhet för den som hyr ut lokaler. Det är upp till uthyraren att bevisa att lokalhyresgästen delgivits uppsägningen av hyresavtalet inom den tid som är angiven i hyresavtalet för att avtalet ska kunna sägas upp oavsett om det gäller uppsägning för villkorsändring eller avflyttning. Det är inte helt ovanligt att en lokalhyresgäst gör sig otillgänglig för att undgå mottagandet av uppsägningen före sista datum. I yttersta fall måste så kallad surrogatdelgivning tas till för att genomföra uppsägningen i enlighet med lagen.

Vid uppsägning i digital form kan det bli mycket svårt, i praktiken omöjligt att leda i bevis att rätt person delgivits uppsägningen av hyresavtalet i rätt tid. Konsekvensen av en utebliven uppsägning blir i regel att gällande hyresavtal förlängs med oförändrade villkor, oftast med en ny hyrestid på minst tre år.