

# Sammanfattning

Utredningen har tidigare avgett delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Där behandlas den del av utredningsuppdraget som kan sägas ha gällt rent materiella spørsmål inom hyres- och bostadsrätten.

I detta slutbetänkande presenteras vårt förslag i den återstående delen av uppdraget. Det avser en modernisering av hyreslagstiftningen med inriktning på att göra den mer överskådlig och lättillgänglig.

## Den nuvarande regleringen

I 12 kap. jordabalken finns bestämmelser om hyra. Det är detta kapitel som, något oegentligt, ofta kallas för hyreslagen.

Sedan finns det bestämmelser om hyra eller med anknytning till hyreslagstiftningen i flera andra lagar. Nämnas här kan t.ex. hyresförhandlingslagen (1978:304), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och bostadsförvaltningslagen (1977:792).

## Vårt förslag i huvudsak

Vårt förslag innebär att det i 12 kap. jordabalken ska finnas endast några mer grundläggande bestämmelser, exempelvis om vad hyra är. Här klargörs också att det som hyrs ut är en lägenhet och att en lägenhet antingen är en bostadslägenhet eller en lokal. Detta är alltså inga sakliga nyheter utan gäller redan i dag.

Närmare bestämmelser ska sedan finnas i två särskilda lagar. Den ena lagen ska kallas *bostadshyreslagen* och innehålla närmare bestämmelser för bostadslägenheter. Den andra lagen ska heta *lokalhyreslagen* och på motsvarande sätt reglera den andra typen av lägenheter, dvs. lokaler.

De två lagarna har delats in i kapitel. I kapitlen förekommer underrubriker och paragraferna är överlag betydligt kortare än i dag.

### Varför kan inte alla bestämmelserna vara kvar i jordabalken?

Hyra är en av flera nyttjanderätter som behandlas i jordabalken. För dessa finns i bl.a. 7 kap. jordabalken bestämmelser om de olika rättigheternas inbördes förhållande. Även i 23 kap. jordabalken finns det bestämmelser som rör flera nyttjanderätter, t.ex. hyra. Genom att ha kvar de grundläggande bestämmelserna om hyra i 12 kap. jordabalken förstör man inte denna grundläggande systematik.

Däremot måste man bryta ut flertalet bestämmelser i detta kapitel, om man vill att hyreslagstiftningen ska bli mer överskådlig och lättillgänglig. Påståendet kan framstå som drastiskt. Men vi anser oss ha täckning för det.

Först måste något sägas om varför hyreslagstiftningen i dag framstår som svårtillgänglig. I 12 kap. jordabalken finns det över 90 paragrafer. Många av dem är med dagens mått ovanligt långa.

Flera paragrafer är svårtillgängliga också på det sättet att en och samma paragraf innehåller vissa bestämmelser som gäller för både bostadslägenheter och lokaler och andra bestämmelser som innebär undantag eller tillägg för den ena lägenhetstypen. Vidare finns det exempel där det inte är enkelt för läsaren att veta om en paragraf är tillämplig för båda lägenhetstyperna eller endast den ena.

Ett antal kursiverade underrubriker är den enda hjälp den läsare får som vill skaffa sig en överblick. En sådan rubrik kan dessutom avse ett flertal, långa paragrafer som i lagboken spänner över flera sidor.

Vill man att lagstiftningen ska blir mer lättöverskådlig måste bestämmelserna delas in i kapitel. En sådan indelning kan i sin tur inte göras, om bestämmelserna ska finnas kvar i ett eller flera kapitel i jordabalken. Kapitelindelning av kapitel är en lagstiftningsteknik som hittills inte har tillämpats, och ett sådant tidigare förslag på hyresrättens område har avfärdats.

Överskådligheten kan sedan ytterligare förbättras genom användning av underrubriker i de olika kapitlen.

Med kapitelindelning och underrubriker kan paragraferna göras kortare. Detta har stor betydelse för att göra bestämmelserna mer lättillgängliga.

Det finns ett gammalt argument om att det är en fördel att ha bestämmelserna om hyra samlade i jordabalken. Argumentet är numera rätt överspelat med tanke på att bestämmelser om hyra eller med anknytning till hyra finns i flera, särskilda lagar.

### Varför en bostadshyreslag och en lokalhyreslag?

Som tidigare nämnts är en lägenhet alltid antingen en bostadslägenhet eller en lokal. En uppdelning av de närmare bestämmelserna för respektive lägenhetstyp på två lagar undanröjer helt det nuvarande problemet att det är svårt för läsaren att beträffande vissa bestämmelser veta om de gäller båda eller endast en av lägenhetstyperna.

Paragraferna kan vidare på detta sätt ofta göras både kortare och enklare. Den nuvarande uppbyggnaden där man i en paragraf blandar gemensamma bestämmelser med särregler kan helt undvikas.

### Strukturen i bostadshyreslagen och lokalhyreslagen

Vi har i huvudsak använt den nuvarande dispositionen av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken som underlag för kapitelindelningen i bostadshyreslagen och lokalhyreslagen.

Enligt vår uppfattning är den nuvarande uppbyggnaden saklig. Och genom den kan bestämmelser inom samma ämnesområde i stor utsträckning hållas samman.

### Språket i paragraferna

Hyreslagstiftningen kan i flera avseenden sägas vara en konsumentlagstiftning, särskilt när det gäller bostadslägenheter. Det gör det särskilt viktigt att lagstiftningen är förståelig för den enskilde.

I 12 kap. jordabalken finns en del bestämmelser som vid det här laget är rätt gamla och som har ett alderdomligt eller komplicerat språk. Vår ambition har varit att så långt som möjligt förenkla dessa.

Samtidigt har det varit angeläget att inte dra de språkliga ändringarna så långt att bestämmelserna förlorar i klarhet eller saklighet. Vi har också velat undvika så stora ändringar av språk och terminologi att detta skulle ge en osäkerhet hos de erfarna användarna eller risk för oavsiktliga ändringar i sak.

### Formkrav i lagarna

Vi har också haft i uppdrag att i samband med den språkliga och redaktionella översynen av 12 kap. jordabalken se över de formkrav i kapitlet som eventuellt kan hindra användningen av elektroniska kommunikationsmedel. Vår bedömning av de befintliga formkraven är att de i de flesta fall inte hindrar sådan kommunikation.

I allmänhet har vi heller inte kunnat se några nackdelar med att hyresvärdar, hyresgäster och andra aktörer har möjlighet att kommunicera elektroniskt. Vi har därför inte sett några skäl att införa några nya formkrav i syfte att begränsa användningen av sådan kommunikation.

Däremot anser vi att den nuvarande möjligheten att i vissa fall säga upp hyresavtal muntligen bör tas bort. Vi föreslår således att uppsägningar alltid ska vara skriftliga. Det ska gälla både för bostadslägenheter och för lokaler.

### Genomförandet

Enligt vår bedömning innebär förslaget inte några ökade kostnader för det allmänna.

Förslaget beräknas kunna träda i kraft tidigast den 1 maj 2010.