



# KOMMUNSTYRELSEN

YTTERSTADS- OCH BOSTADSBOLAGSROTELN

DNR: 1076/2009  
DATUM: 2009-06-05

Stockholms stads fastighetskontor	
2009-06-05	
Dnr	2009/106/222
Fastighet	
Handläggare	L. Mattsson

Till berörd remissinstans

Kopier: T. Johansson, E. Olafsson

## ANGÅENDE REMISSEN ÖVER BETÄNKANDE "MODERNA HYRESLAGAR" (SOU 2009:35)

Detta gäller remissvar på betänkande "Moderna hyreslagar" (SOU 2009:35)"

Dnr: 1076/2009

Remisstiden sträcker sig till den 7 september 2009, vilket vi ber er respektera. Om det av några skäl inte är möjligt för er att inkomma med svar inom utsatt tid måste en kontakt tas med den för ärendet ansvariga personen på roteln.

Ansvarig handläggare/borgarrådssekreterare på Ytterstads- och bostadsbolagsroteln är Helena Olsson, tfn 08 508 29 307.

### Remissvar skickas till:

- Ytterstads- och bostadsbolagsroteln i **digital form (word/excel)**. Ange KS:s diarienummer som namn på ärenderubrik. Ex: KS 314-331-2004
- KF/KS kansli i **pappersform**.

### Adresserna är följande:

Rotelns e-post: RV-remissvar (Group Wise) (GroupWise) eller  
RV-remissvar@stadshuset.stockholm.se

KF/KS kansli, Stadshuset, 105 35 STOCKHOLM

Med vänliga hälsningar

Ytterstads- och bostadsbolagsroteln



**KOMMUNSTYRELSEN**  
YTTERSTADS- OCH BOSTADSBOLAGSROTELN

DNR: 1076/2009  
DATUM: 2009-06-05

## **Remitteringsmapp**

**Ärende:** Remiss över betänkande Moderna hyreslagar (SOU 2009:35)

<http://www.regeringen.se/sb/d/11385/a/124480>

Inkom till KF/KS kansli den 14 maj 2009

Behandling i övrigt:

För yttrande senast: 7 september 2009

**Stadsdelsnämnderna**

**Facknämnderna**  
Fastighetskontoret

**Övriga**  
Stadshus AB  
SLK



REGERINGSKANSLIET

Remiss

2009-05-11

Ju2009/3453/L1

**Justitiedepartementet**

*Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt*

*Rättsakkunnige Patrik Skogh*

*Telefon 08-405 40 97*

STOCKHOLMS STAD	
Kommunstyrelsen	
KF/KS Kansli	
Ink.	2009-05-14
Dnr:	001-1076/2009
Till:	RI

**Remiss över betänkandet Moderna hyreslagar (SOU 2009:35)**

**Remissinstanser:**

1. Svea hovrätt
2. Hovrätten för Västra Sverige
3. Stockholms tingsrätt
4. Jönköpings tingsrätt
5. Hyresnämnden i Stockholm
6. Hyresnämnden i Malmö
7. Hyresnämnden i Göteborg
8. Hyresnämnden i Sundsvall
9. Domstolsverket
10. Socialstyrelsen
11. Kronofogdemyndigheten
12. Länsstyrelsen i Stockholms län
13. Länsstyrelsen i Skåne län
14. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet
15. Kungliga Tekniska Högskolan (KTH)
16. Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala
17. Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet
18. Boverket
19. Regelrådet
20. Diskrimineringsombudsmannen (DO)
21. Konsumentverket
22. Stockholms kommun
23. Malmö kommun
24. Göteborgs kommun
25. Sveriges Kommuner och Landsting
26. Sveriges advokatsamfund
27. Svensk handel
28. Näringslivets Regelnämnd
29. Fastighetsägarna Sverige
30. Fastighetsmäklarförbundet
31. Föreningen Sveriges Socialchefer

Postadress  
103 33 Stockholm

Telefonväxel  
08-405 10 00

E-post: [registrator@justice.ministry.se](mailto:registrator@justice.ministry.se)

Besöksadress  
Rosenbad 4

Telefax  
08-20 27 34

Telex  
178 20 PREMIER S

32. HSB Riksförbund
33. Hyresgästföreningen Riksförbundet
34. Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder
35. Mäklarsamfundet
36. Riksbyggen
37. SBC ekonomisk förening
38. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)
39. Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, SHR


Remissvaren i tre exemplar ska vara inkomna till Justitiedepartementet senast den 15 oktober 2009. Vi är mycket tacksamma om Ni även skickar Ert remissvar med e-post till [ju.L1@justice.ministry.se](mailto:ju.L1@justice.ministry.se). Ange dnr Ju2009/3453/L1 och remissinstansens namn i rubriken på e-postmeddelandet.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet. Om remissen är begränsad till en viss del av betänkandet, anges detta inom parentes efter remissinstansens namn i remisslistan. En sådan begränsning hindrar givetvis inte att remissinstansen lämnar synpunkter också på övriga delar.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För andra remissinstanser innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens publikation om att svara på remisser. Publikationen kan beställas från Regeringskansliets förvaltningsavdelning, Information Rosenbad, 103 33 Stockholm eller hämtas från nätet: [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se).



Lotta Hardvik Cederstierna  
Ämnesråd

Kopia till  
Fritzes kundservice, 106 47 Stockholm  
Riksdagens utredningstjänst

# Moderna hyreslagar

*Slutbetänkande av Hyreslagsutredningen*

*Stockholm 2009*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

SOU 2009:35

---

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:  
Fritzes kundtjänst  
106 47 Stockholm  
Orderfax: 08-690 91 91  
Ordertel: 08-690 91 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Internet: [www.fritzes.se](http://www.fritzes.se)

*Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.*  
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.  
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på  
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB  
Stockholm 2009

ISBN 978-91-38-23186-9  
ISSN 0375-250X

## Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 20 juli 2006 att tillkalla en särskild utredare för att se över reglerna i 12 kap. jordabalken och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt.

Till särskild utredare förordnades fr.o.m. den 15 februari 2007 hovrättsrådet Bob Nilsson Hjorth.

Som experter i utredningen förordnades fr.o.m. den 19 mars 2007 departementssekreteraren Elisabet Aldenberg, hyresrådet Christer Lindau, språkexperten Katarina Lindqvist, hyresrådet Gunilla Lundholm, rättssakkunnige Patrik Skogh, ämnesrådet K. A. Stefan Svensson och jur.kand. Ingrid Ugglå. Rättssakkunniga Malin Nilsson förordnades fr.o.m. den 19 september 2007 som expert.

Till utredningen har knutits en referensgrupp som har bestått av Anna Björklund, Sveriges Kommuner och Landsting, Ulrika Blomqvist, Riksbyggen (t.o.m. den 31 oktober 2008), Christer Högbäck, SBC ekonomisk förening, Hans G. Johansson, HSB, Jörgen Mark-Nielsen, SABO, Susanna Skogsberg, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Anders Thelin, Svensk Handel och Rune Thomsson, Fastighetsägarna Sverige.

Sekreterare åt utredningen har fr.o.m. den 5 mars 2007 till den 17 januari 2008 varit numera hovrättsrådet Henrik Jonsson. Hovrättsassessorn Isabel Andersson har varit sekreterare åt utredningen fr.o.m. den 15 januari 2008.

Utredningen, som har antagit namnet Hyreslagsutredningen (Ju 2007:01), överlämnade den 9 maj 2008 delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Utredningen överlämnar nu sitt slutbetänkande *Moderna hyreslagar* (SOU 2009:35). Utredningens uppdrag är härmed slutfört.

Malmö i april 2009

Bob Nilsson Hjorth

/Isabel Andersson



# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>9</b>
<b>Författningsförslag .....</b>	<b>13</b>
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken .....	13
2 Förslag till bostadshyreslag .....	16
3 Förslag till lokalhyreslag.....	63
<b>1 Inledning.....</b>	<b>91</b>
1.1 Utredningsuppdraget.....	91
1.2 Uppdragets genomförande.....	92
1.3 Betänkandets disposition.....	93
1.4 Terminologi.....	94
<b>2 Allmänna utgångspunkter.....</b>	<b>95</b>
2.1 Hyresbestämmelsernas nuvarande utformning och placering i jordabalken.....	95
2.2 Tidigare försök att modernisera hyreslagstiftningen.....	96
2.2.1 Hyresrättsutredningen .....	96
2.2.2 1989 års hyreslagskommitté.....	97
2.3 Allmänt om moderniseringen .....	99
2.3.1 Inledande synpunkter.....	99
2.3.2 Överskådlighet och lättillgänglighet – för vem?.....	99
2.3.3 Barnperspektivet m.m. ....	100

2.4	Bör bestämmelserna finnas kvar i 12 kap. jordabalken? .....	103
2.4.1	Bakgrunden till den nuvarande systematiken.....	103
2.4.2	De närmare bestämmelserna bör brytas ut.....	104
2.5	En eller två särskilda lagar? .....	110
2.5.1	Grundläggande om uppdelningen.....	110
2.5.2	Fördelar och nackdelar .....	110
2.5.3	Våra slutsatser och förslag.....	112
2.6	Strukturen i de särskilda lagarna.....	113
2.7	Språket i paragraferna.....	114
2.8	Trygghet i boendet oberoende av kön .....	115
<b>3</b>	<b>Formkrav och elektronisk kommunikation.....</b>	<b>117</b>
3.1	Allmänna utgångspunkter.....	117
3.1.1	Formel-gruppen och dess arbete.....	117
3.1.2	Generella ställningstaganden till olika formkrav.....	118
3.2	Överväganden och förslag .....	119
3.2.1	Våra allmänna överväganden om användningen av elektronisk kommunikation .....	119
3.2.2	Hysesavtalet .....	121
3.2.3	Uppsägningar .....	124
3.2.4	Meddelanden om åtgärder som avses i 12 kap. 18 d § jordabalken .....	129
3.2.5	Hur uppgift om hyresvärdens namn och adress ska lämnas.....	131
3.2.6	Skriftlig förhandlingsöverenskommelse om hyra för lokal.....	132
3.2.7	Deposition av hyra .....	133
3.2.8	Kopia av uppsägning till socialnämnden.....	137
3.2.9	Socialnämndens åtagande .....	138
3.2.10	Meddelande om ändring av hyresvillkoren.....	139
3.2.11	Lämnande av meddelanden enligt 12 kap. 63 § jordabalken .....	141

<b>4</b>	<b>Några frågor som uppdelningen i särskilda lagar har aktualiserat .....</b>	<b>143</b>
4.1	Inledning.....	143
4.2	Kan tvingande regler för lokaler frångås genom kollektivavtal? .....	144
4.3	Lokalhyresgästens vårdplikt.....	146
4.4	Förutsättningarna för tillstånd att hyra ut en lokal i andra hand .....	150
4.5	Utrotning av ohyra .....	155
<b>5</b>	<b>Genomförandet .....</b>	<b>159</b>
5.1	Konsekvenser av förslagen .....	159
5.2	Ikraftträdande .....	160
5.3	Övergångsbestämmelser.....	161
5.3.1	Det övergripande behovet av övergångsbestämmelser.....	161
5.3.2	Övergångsbestämmelser till de sakliga ändringarna i förslaget.....	162
5.3.3	Övergångsbestämmelser i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.....	163
5.3.4	Övergångsbestämmelser i tidigare ändringsförfattningar .....	163
<b>6</b>	<b>Författningskommentar .....</b>	<b>167</b>
6.1	Inledning.....	167
6.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	169
6.3	Förslaget till bostadshyreslag.....	173
6.4	Förslaget till lokalhyreslag .....	218
<b>Bilaga</b>		
	Sammanställning över hur bestämmelserna i 12 kap. jordabalken placerats i förslaget .....	247

# 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 spörsmål 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 ålderdomligt 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.

