



Martin Lundberg  
Verksamhetsstöd  
076-129 46 23  
Martin.lundberg@fsk.stockholm.se

Till:  
Fastighetsnämnden 2009-08-25

## Remissen över betänkandet "Moderna hyreslagar" (SOU 2009:35). Svar på remiss

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att till kommunstyrelsen överlämna och åberopa kontorets svar på remissen över betänkandet "Moderna hyreslagar".

Torbjörn Johansson

Anita Granlund

### Sammanfattning

Regeringen tillsatte den 20 juli 2006 utredningen "Hyreslagsutredningen" som nu avgett slutbetänkandet "Moderna hyreslagar" (SOU 2009:35). Stockholms stad har fått betänkandet för att avge synpunkter. Kommunstyrelsen har remitterat betänkandet till fastighetsnämnden. Nämndens remissvar ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 6 september 2009.

Utredningen har föreslagit en språklig och redaktionell omarbetning av nuvarande hyreslag, dvs. 12 kap. jordabalken (JB). Förslaget består dels av ny lydelse av 12 kap. JB, dels av två helt nya författningar, *bostadshyreslagen* och *lokalhyreslagen*. Syftet med förslaget är att hyreslagstiftningen ska bli mer överskådlig och lättillgänglig.

Fastighetskontoret har inga invändningar mot utredningens förslag i språkligt och redaktionellt avseende utan tillstyrker att utredningens förslag genomförs. Fastighetskontoret anser dock att utredningens förslag angående formkrav och elektronisk kommunikation samt dokument- och ärendehanteringssystem behöver utredas mer noggrant innan det genomförs. Förslaget riskerar att leda till minskad förutsebarhet och ökade kostnader.

## Utlåtande

### Författningsförslaget

Den nuvarande hyreslagen återfinns i 12 kap. jordabalken (JB), Den aktuella utredningens förslag till språklig och redaktionell omarbetning av 12 kap. JB består dels av ett förslag till ny lydelse av 12 kap. JB, dels av förslag till två helt nya författningar, *bostadshyreslagen* och *lokalhyreslagen*. Förslaget innebär att 12 kap. JB endast ska innehålla grundläggande bestämmelser om hyra. De närmare bestämmelserna för de olika lägenhetstyperna (bostäder och lokaler) ska finnas i de två nya författningarna.

Bestämmelserna i förslagen till *bostadshyreslag* och *lokalhyreslag* är indelade i 13 respektive 9 kapitel med underrubriker vilket gör lagstiftningen mer överskådlig och lättillgänglig. Bestämmelserna motsvaras av tidigare bestämmelser i nuvarande 12 kap. JB och den huvudsakliga strukturen följer den i nuvarande 12 kap. JB. Några större förändringar i sak innebär således inte de nya författningsförslagen. De ändringar som gjorts avser smärre justeringar av bestämmelserna om bl.a. andrahandsupplåtelser av lokaler, då en lägenhet förstörs så de inte kan användas för avsett ändamål samt möjligheten att avtala om inskränkningar i rätten till hyresnedsättning.

Utredningen innehåller även förslag om utökad användning av elektronisk kommunikation, t.ex. SMS, e-post etc., vid bl.a. uppsägningar, meddelande till socialnämnd, meddelande om förbättrings- och ändringsarbeten osv. Utredningen innehåller även ett förslag om att möjliggöra användandet av elektroniskt upprättade hyresavtal.

### Kontorets synpunkter

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.

I övrigt föreslår utredningen bl.a. följande,

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 bevissvårigheter 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. Eftersom 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.

**Slut**