

Handläggare:
Roland Strömgren, tfn 08-508 29 748

Till
Ytterstad- och bostadsbolagsroteln

Betänkande ”Moderna hyreslagar” (SOU 2009:35)

Svar på remiss från Ytterstad- och bostadsbolagsroteln (Dnr 1076/2009)

Sammanfattning

Den nuvarande regleringen av förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster upplevs av många som svårtillgänglig och ålderstigen. Därför föreslås i betänkandet förändringar som har som huvudsakligt syfte att göra lagtexten mer lättillgänglig.

Koncernledningen tillstyrker förändringarna med följande undantag.

De kommunala bostadsbolagen motsätter sig en förändring i ett avseende. Det gäller kravet på att uppsägningar alltid måste vara skriftliga. Muntliga uppsägningar från hyresgästernas sida är mycket vanliga och nuvarande förfarande fungerar väl, varför det inte finns skäl att ändra detta. Koncernledningen delar denna uppfattning och avstyrker därmed betänkandets förslag att kravet på att uppsägningar alltid måste vara skriftliga.

Bakgrunden

Ytterstad- och bostadsbolagsroteln har remitterat *betänkande Moderna hyreslagar (SOU 2009:35)* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat motionen till Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Den nuvarande regleringen av förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster upplevs av många som svårtillgänglig och ålderstigen. Alltför många lagändringar har gjort att lagen blivit svårtolkad, samtidigt som språket är ålderdomligt. Betänkandet har som huvudsakligt syfte att modernisera och förenkla lagtexten så att den blir mer lättillgänglig. Vissa grundläggande regler blir kvar i jordabalken. Övriga regler förs in och uppdelas i en bostadshyreslag och en lokalhyreslag. De materiella reglerna är i stort oförändrade. De två sakliga ändringarna av betydelse är att elektroniska meddelanden nu kan användas i större omfattning samt att det inte längre skall vara möjligt att i vissa fall muntligen säga upp hyresavtal.

Nedan redovisas bolagens huvudsakliga synpunkter. Detaljerade synpunkter redovisas i bilagan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Underremisser

Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt Micasa Fastigheters 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 hyresgästens sida under förutsättning att hyresvärden bekräftar uppsägningen skriftligen. Tidigare utrednings förslag om slopande av denna möjlighet avstyrktes av flera remissinstanser och nuvarande regler bibehölls 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 (*bilaga*).

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.

Irene Lundquist Svenonius
VD Stockholms Stadshus AB

Bilaga

Gemensamt remissvar från AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem
och Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Dnr 001076/2009

DATUM

2009-08-21

KONTAKTPERSON

Annika Hejde Palm

VD-staben

08-737 21 60

Stockholms Stadshus AB

Sara Feinberg

sara.feinberg@s-husab.stockholm.se

Remiss över betänkandet Moderna hyreslagar (SOU 2009:35)

Stockholms Stadshus AB har den 8 juni 2009 sänt rubricerad remiss till bolagen för yttrande. Yttrandet har inte varit föremål för styrelsebehandling utan kommer att anmälas i respektive styrelse i efterhand.

Bolagen välkomnar en modernisering av hyreslagen. Dagens hyreslag är svårtillgänglig för både allmänheten och andra oerfarna läsare. Vi ser således positivt på den föreslagna uppdelningen i en lokalhyreslag och en bostadshyreslag, den språkliga moderniseringen, kapitelindelningen och de underrubriceringar som föreslås.

Vi är i endast ett avseende starkt kritiska till hyreslagsutredningens förslag. Det rör förslaget att slopa möjligheten till muntlig uppsägning av bostadshyresavtal från hyresgästens sida under förutsättning att hyresvärden bekräftar uppsägningen skriftligen. Tidigare utrednings förslag om slopande av denna möjlighet avstyrktes av flera remissinstanser och nuvarande regler bibehölls 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. Vi uppskattar att omkring 95 % procent av hyresgästernas uppsägningar sker muntligen, främst per telefon. Våra 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 våra hyresgäster vida överstiger nackdelarna är vi angelägna om att ha möjlighet att fortsätta arbeta på detta sätt. Det synes omotiverat och onödigt och att avskaffa

denna möjlighet. Vår starka gemensamma förhoppning är därför att nuvarande reglering även denna gång bibehålls.

AB FAMILJEBOSTÄDER

AB STOCKHOLMSHEM

.....
Bosse Sundling

.....
Ingela Lindh

AB SVENSKA BOSTÄDER

MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB

.....
Pelle Björklund

.....
Anders Nordstrand