

Till  
Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt  
Diariennr Ju2018/03102/L1

Stockholm den 17 september 2018

## Yttrande över promemorian ”Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs” (Ds 2018:18)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på stadsutveckling och hållbarhet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige (”Fastighetsägarna”) har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria.

### 1. Sammanfattning

Fastighetsägarna avstyrker utredarens förslag rörande förstärkt hyresgästskydd när en lägenhet förstörs, såväl huvudförslaget som alternativförslaget.

Förslag är illa underbyggda och behäftade med allvarliga brister. Utredningen saknar statistik och förankring i hur dagens hyresmarknad fungerar. Konsekvensanalysen visar på okunskap om praktiska problem vid återuppförande av förstörd lägenhet/byggnad.

Eftersom hyresvärdar redan idag erbjuder hyresgäster ersättningslägenhet eller möjlighet att flytta åter ifrågasätter Fastighetsägarna om det överhuvudtaget finns ett behov av den föreslagna lagstiftningen. Förslagen riskerar i stället att vålla ytterligare problem och rättsosäkerhet för parterna i en redan mycket besvärlig situation.

Utredarens förslag står i strid med den svenska rättstraditionen om avtalsfrihet samt riskerar leda till ingrepp i den grundlagsskyddade äganderätten och näringsfriheten.

Förslagen saknar erforderlig transparens och förutsebarhet. Skälighetsavvägningen samt bestämmelserna om uppskjutande och förbudsföreläggande kommer att bli mycket svårtolkade och

svårtillämpade. Förslagen kommer att kräva oproportionerligt stora resurser från rättsväsendet och medföra höga ombudskostnader för parterna.

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om att förhandlingsöverenskommelse ska kunna undertecknas med elektronisk signatur.

## 2. Avsaknad av behov

Inte bara hyresgästen utan även hyresvärderna försätts i en svår situation när en fastighet skadas av brand eller liknande händelse. I synnerhet gäller det mindre hyresvärdar med en eller enstaka fastigheter. Beroende på omfattningen av skadan står hyresvärderna inför mycket stora investeringar och kostnader, med minskade hyresintäkter och med många besvärliga valsituationer.

Dagens bestämmelser i hyreslagen<sup>1</sup> innebär att hyresavtalet förfaller om en lägenhet förstörs så pass mycket att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Eftersom hyresobjektet inte längre existerar upphör följaktligen rättsförhållandet mellan parterna. En total förstörelse av lägenheter är emellertid mycket sällsynt. I de allra flesta fall med brand och liknande omständigheter omfattas hyresgästen av det starka besittningsskyddet. Men om lägenheten förstörs i sådan allvarlig grad att hyreslagens bestämmelser om förstörelse utlöses är det Fastighetsägarnas erfarenhet att hyresvärdar – såvida de har möjlighet och det inte innebär någon fara för övriga hyresgäster – erbjuder sina hyresgäster ett nytt boende eller att flytta tillbaka när lägenheten återställts.

Dessutom skyddas hyresgäster genom hyreslagens bestämmelser om hyresvärdens skadeståndsskyldighet när hyresvärderna genom försummelse varit vållande till händelsen som lett till förstörelse av lägenheten eller om hyresvärderna underlåter att utan dröjsmål meddela hyresgästen att lägenheten förstörts.

Grundläggande för när ny lag ska stiftas måste vara att det finns ett fastställt behov av en förändring. Utredaren redovisar ingen som helst statistik över hur många fall som lett till förstörelse av hyreslägenhet/byggnad eller i hur många fall som hyresgästen stått utan bostad. I stället synes utredaren ta sin utgångspunkt i ett par enstaka fall som fått stor uppmärksamhet i media. Fastighetsägarna anser att frånvaron av faktabaserat beslutsunderlag är anmärkningsvärd och att utredarens förslag till tvingande lagstiftning bör avslås redan på grund av icke påvisat behov.

## 3. Äganderätt

Den givna utgångspunkten måste alltid vara att det är hyresvärderna som – inom rådande plan- och bygglovslagstiftning – har rätt att ta beslut om återuppbyggnad av byggnad/lägenhet ska ske och hur den ska ske. Det följer av den grundlagsskyddade äganderätten.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Se hyreslagen 10 och 16 §§.

<sup>2</sup> Se RF 2:15.

Hyresvärden har följaktligen rätt att bestämma om han överhuvudtaget vill återuppföra byggnaden/lägenheten. Hyresvärden bestämmer också vad byggnaden/lägenheten ska användas till och huruvida det ska bli bostäder eller lokaler. Om hyresvärden väljer att återuppföra byggnaden/lägenheten för bostadsändamål har han också rätt att välja upplåtelseform – det vill säga hyresrätt, bostadsrätt eller ägarlägenhet.

Fastighetsägarna förstår utredarens förslag som att han delar denna fundamentala utgångspunkt – möjligen med undantag för bostadsföreningar (se avsnitt 7 nedan) och förslaget om förbuds föreläggande (se avsnitt 4 nedan). Men utredaren talar endast om att hyresvärden har rätt att välja om han vill återuppbygga som lokal eller bostadslägenhet men för inget resonemang om de olika upplåtelseformerna som kan aktualiseras för bostäder. För det fall man väljer att gå vidare med utredarens förslag anser Fastighetsägarna att det behöver förtydligas att det står hyresvärden fritt att återuppföra byggnaden/lägenheten med till exempel bostadsrätter eller ägarlägenheter om han så önskar.

#### 4. Avtals- och näringsfrihet

Om föremålet för ett avtal brunnit upp eller på annat sätt upphört att existera kan avtalet av naturliga skäl inte förlängas. Det följer av de grundläggande avtalsrättsliga principerna om omöjlighet att uppfylla ett avtal. Fastighetsägarna förstår utredarens förslag som att hyresavtalet vid förstörelse även fortsättningsvis ska förfalla men att hyresnämnden – om nämnden finner det skäligt – ska kunna förplikta hyresvärden att teckna ett nytt hyresavtal med hyresgästen, det vill säga att hyresgästen ges en rätt teckna ett nytt avtal. Förslaget innebär följaktligen att en kontraheringsplikt kan uppstå för hyresvärden, vilket får anses stå i strid med den svenska rättstraditionen om avtalsfrihet.

Utredarens förslag att hyresnämnden, vid eventuellt vite, ska kunna förbjuda hyresvärden att ingå ett nytt hyresavtal med en annan part skulle också kunna anses vara ett ingrepp i äganderätten (se ovan) och i näringsfriheten.<sup>3</sup> I avvaktan på utgången i en tidskrävande och kostsam juridisk process kan det bli fråga om en betydande förlust av hyresintäkter, vilket skulle slå hårt mot en mindre hyresvärd som endast har ett eller några enstaka hyreshus. Fastighetsägarna ifrågasätter om ett sådant förbud är förenligt med det grundlagsfästa egendomsskyddet, som även innefattar användningen av mark eller byggnad. Utredaren gör ingen analys av om ingreppet är proportionerligt eller nödvändigt utifrån ”angelägna allmänna intressen”.<sup>4</sup>

Utredaren har inte redovisat någon statistik eller annat faktabaserat underlag som påvisar att det finns ett behov av lagförslagen. Fastighetsägarna anser att den ofullständiga beredningen innebär att förslagen inte kan ligga till grund för lagstiftning, i synnerhet som förslagen riskerar att avvika från svensk rättstradition och grundlagsfästa principer.

---

<sup>3</sup> Se RF 2:17.

<sup>4</sup> Se RF 2:15.

## 5. Omfattande tillämpningsproblem

Utöver det principiellt och juridiskt olämpliga i att hyresnämnden ges en rätt att tvinga hyresvärden att ingå nytt hyresavtal anser Fastighetsägarna att utredarens lagförslag skulle leda till betydande tolknings- och tillämpningsproblem. Det är olyckligt dels för att medborgare har rätt att förstå sina rättigheter och skyldigheter och dels för att förslagen riskerar leda till en ökad belastning på redan hårt prövade hyresnämnder.

Även om det inte skulle vara särskilt många tvister i hyresnämnden riskerar prövningarna att bli långdragna och innefatta svåra avvägningar. Först och främst måste hyresnämnden avgöra huruvida en lägenhet är så pass förstörd att situationen faller in under de aktuella bestämmelserna.<sup>5</sup> Något som inte sällan innebär omfattande bevisning och svåra juridiska avvägningar. Enligt nuvarande praxis är det inte nödvändigt att lägenheten ska ha blivit totalförstörd för att hyresavtalet ska anses förfallet. Kostnaderna för ett eventuellt iordningsställande och den tid som skulle gå åt är faktorer som kan spela en roll vid bedömningen.<sup>6</sup>

Om hyresnämnden konstaterar att lägenheten är förstörd i hyreslagens mening ska nämnden, enligt utredarens förslag, pröva hyresgästens eventuella rätt till ett nytt kontrakt genom en skälighetsavvägning. Vid denna avvägning är det oundvikligt att många omständigheter kommer att vara osäkra under en längre tid i avvaktan på skadestånd och den ofta byråkratiska plan- och bygglovshandläggningen. I synnerhet gäller det om stora delar av eller hela byggnaden brunnit ner.

Hyresvärden behöver fatta en mängd beslut utifrån en rationell fastighetsförvaltning. Avser hyresvärden överhuvudtaget att återuppföra lägenheten/byggnaden? Hur ska ett återuppförande finansieras? Vad är kommunens planer för området? Ska byggnaden ha samma antal våningar eller fler våningar? Bostäder och/eller lokaler? Är det aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning? Med vilken upplåtelseform planeras eventuella bostäder – hyresrätter, bostadsrätter eller äganderätter? Vilken planlösning och standard ska lägenheterna ha? Hur ska skälig hyra för de nya lägenheterna bestämmas – kollektiv förhandlad bruksvärdeshyra, kollektivt förhandlad presumtionshyra eller individuellt förhandlad hyra?

Utredaren synes gravt underskatta problemen som uppstår efter en brand. Anta att ett hyreshus med 20 lägenheter som uppfördes på 1950-talet brinner ner till grunden. Anta också att detta är det enda hyreshus som hyresvärden äger. Möjligheten att återuppföra hyreshuset med lika många lägenheter saknas på grund av byggnadstekniska skäl, till exempel krav på hiss, större badrum och annan modern standard. Möjligheten att erbjuda bostad i beståndet i övrigt saknas. Anta att hyresvärden vill sälja fastigheten. Kanske har hyresvärden inte tillräckliga resurser eller erfarenhet att bygga ett nytt hyreshus. Med de föreslagna reglerna finns en uppenbar risk att ingen vill köpa fastigheten eftersom den är belastad med krav från hyresgästerna på återflyttning och eventuella

---

<sup>5</sup> Se 10 och 16 §§ hyreslagen.

<sup>6</sup> Se Hyreslagen – En kommentar, Holmqvist och Thomsson, 11:e uppl., sid. 89f.

juridiska processer härom. Fastighetsägarna anser att förslagen riskerar slå orimligt hårt mot mindre hyresvärdar, som är många till antalet och utgör en viktig del av en fungerande hyresmarknad.

Det kan som sagt ta lång tid innan byggnadsarbetena efter en brand är klara. Ska det under denna tid krävas att hyresvärderna erbjuder hyresgästen en alternativ lägenhet? Flertalet fastighetsägare äger endast en eller två hyreshus och på dagens bostadsmarknad är knappast några lägenheter outhyrda.<sup>7</sup> I synnerhet inte om hyresgästen ska erbjudas en bostadslägenhet på samma ort och i samma område som hans eller hennes tidigare lägenhet. Det blir också svårt för hyresnämnden att ställa olika hyresgästers behov av bostad mot varandra. Och hyresgästernas behov kan komma att skifta under en längre juridisk process. Ska hyresnämnden då göra en förnyad behovsprövning?

Fastighetsägarna anser att det behöver anges explicit i lagtexten att reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten<sup>8</sup> inte ska tillämpas vid förstörelse av lägenhet. Det är naturligt att standarden – och därigenom bruksvärdet och hyran – blir högre efter en reparation av en ödelagd lägenhet. Det måste också stå klart att hyran sätts på samma sätt som vid nyproduktion eftersom det är fråga om ett nytt hyresobjekt. Även här behövs ett klagörande för att undvika felaktiga förväntningar hos hyresgäster och onödiga juridiska processer.

Utredaren föreslår att hyresnämnden ska kunna pröva förutsättningarna för interimistiska beslut, förlängd frist för tecknande av hyresavtal, förnyad skälighetsprövning och uppskjutande av avgörandet. Sammantaget anser Fastighetsägarna att tolkningen och tillämpningen av utredarens förslag kommer att leda till långa och krångliga juridiska processer med stor ovisshet och höga ombudskostnader för parterna.

## 6. Om hyresgästen varit vållande till förstörelsen

Det är Fastighetsägarnas erfarenhet att det inte är sällan är den boende själv som direkt eller indirekt orsakat förstörelsen av lägenheten. Det kan till exempel handla om brand som vållats av drogpåverkade personer, felaktig hantering av explosiva material eller hyresgäster som gjort egna installationer av el-/vattenledningar.

Fastighetsägarna förstår utredarens förslag som att även en hyresgäst som varit vållande till förstörelsen av lägenheten kan tillerkännas en rätt till ett nytt hyresavtal med hyresvärderna. I vart fall finns inget uttryckligt undantag utan det synes bli en omständighet som får tas med i skälighetsbedömningen. Utformningen avviker således från 2008-års utredning<sup>9</sup> som stipulerade att hyresavtalet skulle bestå om hyresgästen ”utan att ha varit vållande till händelsen” motsatte sig att avtalet upphörde att gälla och hyresvärderna avsåg att återställa lägenheten för bostadsändamål.

---

<sup>7</sup> Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2018 uppger 243 av landets 290 kommuner underskott på bostäder.

<sup>8</sup> Se 18d - 18h §§ hyreslagen.

<sup>9</sup> SOU 2008:47.

Det kan inte vara rimligt att hyresnämnden ska kunna förplikta hyresvärden att ingå ett nytt hyresavtal med en person som varit vållande till omfattande skada på hyresvärdens egendom och som utsatt grannar för direkt fara eller olägenhet av allvarlig art. Det skulle dessutom stå i strid med bestämmelserna om hyresgästens vårdplikt<sup>10</sup> och fastighetsägaransvaret för miljö, hälsa och säkerhet.<sup>11</sup> Hyresvärden har till exempel en långtgående skyldighet att förebygga olyckor samt att jobba med systematiskt brandskydd.<sup>12</sup> Givet fastighetsägarens ansvar måste det, i dessa situationer, alltid vara hyresvärden, inte hyresnämnden, som gör en bedömning av situationen och därefter tar beslutet huruvida nytt hyresavtal ska ingås.

Fastighetsägarna anser att om förslagen ska bli lagstiftning behöver de kompletteras med ett uttryckligt undantag, som föreskriver att rätten till ett nytt hyresavtal inte gäller om hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för,<sup>13</sup> varit vållande till händelsen som orsakat förstörelsen av lägenheten.

## 7. Särskilt om bostadsrättsföreningar

En bostadsrättsförening är ett kollektivt ägarskap av ett flerfamiljshus som bygger på att medlemmarna gemensamt tar ansvar för förvaltningen av fastigheten. I vissa bostadsrättsföreningar bor emellertid hyresgäster som då har bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Detta förekommer framförallt i föreningar där hyresrätter har ombildats till bostadsrätter.

Fastighetsägarna förstår utredarens förslag som att hyresnämnden vid en skälighetsbedömning som huvudregel ska förplikta en bostadsrättsförening att återuppföra en uppbrunnen, eller på annat sätt ödelagd, hyreslägenhet som en ny hyreslägenhet i stället för att bygga en bostadsrättslägenhet.<sup>14</sup> Det måste ifrågasättas om ett sådant förbud för en bostadsrättsförening att välja upplåtelseform är förenligt med den grundlagsfästa äganderätten (se ovan i avsnitt 3). Det svenska egendomsskyddet innefattar som sagt en rätt för ägaren att bestämma hur egendom ska användas.

Det finns också skäl att ifrågasätta förslaget rimlighet utifrån själva syftet med en bostadsrättsförening – det vill säga att upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar, inte att inte att yrkesmässigt bedriva uthyrningsverksamhet. Därtill kommer att en förening som regel har begränsade medel och resurser och således är starkt beroende av aktiva medlemmar som kan bistå i styrelsearbetet och den praktiska skötseln av fastigheten. Utredaren för inga resonemang kring dessa omständigheter utan synes helt sonika utgå från att en bostadsrättsförening av ren illvilja skulle återuppföra lägenheten till en bostadsrätt för att bli av med hyresgästen.<sup>15</sup>

---

<sup>10</sup> Se 24 § hyreslagen.

<sup>11</sup> Se till exempel plan- och bygglagen, miljöbalken, elsäkerhetslagen och lagen om brandfarliga och explosiva varor.

<sup>12</sup> Se lagen om skydd mot olyckor.

<sup>13</sup> Se 24 § hyreslagen.

<sup>14</sup> Se sid. 71 i utredningspromemorian.

<sup>15</sup> Se sid. 38 i utredningspromemorian.

En bostadsrättsförenings situation vid en brand eller omfattande vattenskada går naturligtvis inte att likställa med ett professionellt fastighetsbolag. För en bostadsrättsförening är olägenheterna och konsekvenserna av en brand än mer besvärliga och praktiskt svårhanterliga, dels för att de själva bor i fastigheten och kan ha drabbats svårt och dels för att händelsen riskerar slå hårt mot medlemmarnas privatekonomi.

Utredaren föreslår ett undantag från regeln om rätt till ett nytt hyresavtal för kooperativa hyresrätter på grund av "dess föreningsrättsliga inslag" men motiverar inte varför han inte vill göra detsamma för bostadsrättsföreningar. Fastighetsägarna anser att om man beslutar att gå vidare med förslagen måste det åtminstone finnas ett liknande undantag för bostadsrättsföreningar.

I tillägg kan nämnas att om en förstörd lägenhet återuppförs som en hyreslägenhet kommer den naturligen att ha högre standard och således ett högre bruksvärde än den förra. Detta innebär att den nya hyran kommer att bli högre. Det kan inte uteslutas att en bostadsrättsförening genom den ökade hyresintäkten riskerar att klassificeras som en oäkta förening med långtgående skatterättsliga konsekvenser för såväl föreningen som dess medlemmar. Detta gäller i synnerhet bostadsrättsföreningar med fler hyreslägenheter som skadats i till exempel en brand.

Fastighetsägarna är förvånade och mycket kritiska till att utredaren överhuvudtaget inte berört vilka konsekvenser lagförslagen får för bostadsrättsföreningar. Utan vederbörlig beredning kan förslaget inte leda till lagstiftning.

## 8. Lokaler

Fastighetsägarna delar utredarens uppfattning att förslaget, om det leder till lagstiftning, inte bör omfatta lokalhyresgäster.

## 9. Övriga synpunkter och frågor

På flera ställen i utredningen dras paralleller till hyreslagens bestämmelser om intresseavvägningen och hyresgästers skydd vid rivning, större ombyggnad eller ändrat ändamål.<sup>16</sup> Situationerna kan emellertid inte jämföras med brand eller annan olyckshändelse som står utom hyresvärdens kontroll och som också drabbar hyresvärderna mycket hårt. Vid rivning, ombyggnad eller ny användning kan hyresvärderna i god tid planera projektet och kalkylera kostnader. I dessa situationer är det således naturligt och rimligt att hyresvärderna erbjuder en ersättningslägenhet. Fastighetsägarna anser att jämförelsen leder fel och är en brist i utredningen.

Utredningen berör inte heller frågan om hyresgästens eventuella misskötsamhet eller riskbenägna beteende i det tidigare hyresförhållande ska beaktas vid skälighetsavvägningen. Släcks eventuell misskötsamhet ut i och med att det förra hyresförhållandet upphör? Och innebär det i så fall att hyresvärderna, efter föreläggande från hyresnämnden, kan tvingas teckna ett nytt hyresavtal med

---

<sup>16</sup> Se 46 §, första stycket, punkt 3, 4 och 5, hyreslagen.

hyresgästen trots tidigare betalningsförsummelser eller störningar? Här saknas vägledning i utredningen.

Det får förmodas att reglerna inte ska omfatta privatuthyrning.<sup>17</sup> Fastighetsägarna efterlyser ett klargörandeför att minska risken för missförstånd.

Vad åsyftas med lagtextens formulering att "första lämpliga bostadslägenhet" ska erbjudas hyresgästen? Och vad händer om hyresgästen har erbjudits en lägenhet som hyresvärden bedömer som lämplig men hyresgästen anser vara olämplig? Kan hyresgästen då vända sig till hyresnämnden och processa för att få en ännu lämpligare lägenhet? Vad som är lämpligt är ett mycket subjektivt kriterium. Att hyresgästen ska kunna ställa krav på standard, läge och hyresnivå är orimligt och i de allra flesta fall praktiskt omöjligt i ljuset av den bostadsbrist som råder i nästan hela landet.

Det ska enligt lagtexten vara en lägenhet "som hyresvärden förfogar eller kommer att förfoga över". Innebär det att hyresvärden inte med befriande verkan kan hänvisa till en bostadslägenhet i ett hyreshus som tillhör en annan hyresvärd, och som denne hyresvärd erbjuder hyresgästen?

Hyresgästen får "inom en månad" begära ett nytt hyresavtal. Det framgår inte i lagtexten från när fristen börjar löpa men författningskommentaren anger "från den tidpunkt då lägenheten förstördes". Fastighetsägarna anser att en komplettering i lagtexten är nödvändig för det fall man beslutar gå vidare med förslagen. Svåra tolkningsproblem kan likväl uppstå eftersom det inte alltid går att fastställa tidpunkten för när en lägenhet har förstörts. Det kan till exempel vara fallet vid en omfattande vattenskada som orsakats av ett läckage som pågått under en lång tid eller när hyresgästen varit bortrest.

## 10. Strikt skadeståndsansvar

Fastighetsägarna avstyrker utredarens alternativförslag om att hyresvärden ska ha ett strikt skadeståndsansvar.

Att ålägga hyresvärden ett strikt ansvar, det vill säga en skyldighet att utge ersättning till hyresgästen utan att hyresvärden själv varit vållande till förstörelsen eller på annat sätt uppträtt otillbörligt vore orimligt betungande för hyresvärden, som själv befinner sig i en mycket besvärlig ekonomisk och arbetstyngd situation på grund av olyckshändelsen. En rimligare ordning är att hyresgästen tar ansvar för att teckna sedvanlig hemförsäkring som täcker flyttkostnader och andra ekonomiska skador i samband med förstörelse av en bostadslägenhet.

Ett strikt ekonomiskt skadestånd där hyresgästen bland annat får ersättning för ideell skada för att ha förlorat sitt hem vore närmast att tillerkänna hyresrätten ett ekonomiskt värde, vilket den enligt svensk rättstradition inte har.

---

<sup>17</sup> Se lagen om uthyrning av egen bostad.



## 11. Digitaliserade hyresförhandlingar

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om att förhandlingsöverenskommelse ska kunna undertecknas med elektronisk signatur. Vi vill också betona att vi ser positivt på fortsatt digitalisering av hyresförhandlingarna. Ett sådant arbete bör dock grundas i målsättningen att öka transparensen och jämbördigheten mellan bostadsmarknadens parter.

## 12. Avslutning

Förslagen om förstörelse av lägenhet är dåligt beredda och utredningen uppvisar en flagrant brist på förståelse för hyresmarknadens funktionssätt och byggprocessens komplexitet. Förslagen riskerar att strida mot svensk rättstradition och grundlagsstadgade rättigheter om skydd för egendom och näringsverksamhet. Dessutom kommer förslagen ge upphov till betydande tolknings- och tillämpningssvårigheter, vilket kommer att belasta redan hårt prövade hyresnämnder.

Givet att utredaren inte redovisat någon som helst statistik över antalet fall där hyresgäster står utan bostad efter förstörelse av lägenhet är osäkerhetsfaktorerna och nackdelarna med förslaget orimligt betungande för hyresvärdar.

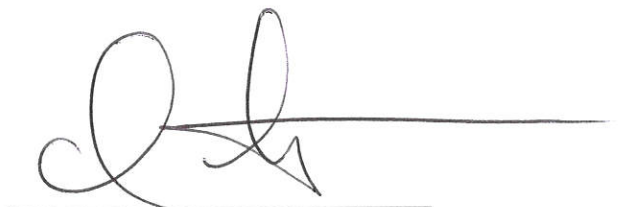
Eftersom nuvarande system i allt väsentligt fungerar tillfredställande och frågan är lagtekniskt komplicerad har förslagen från tidigare utredningar, på goda grunder, förkastats och inte lett till någon ändrad lagstiftning. Fastighetsägarna anser att inte heller de aktuella förslagen uppvisar tillräcklig kvalitet för att leda till lagstiftning.

På en samhällsekonomisk nivå riskerar förslagen att, tillsammans med andra pågående lagstiftningsärenden hos Justitie-, Finans- och Näringsdepartementen, ytterligare spä på hyresvärdars regelbörda och förvaltningskostnader. En utveckling som försvårar byggande och långsiktigt ägande av hyreslägenheter. Den negativa lagstiftningstrenden för hyresrätten behöver brytas och i stället bör fokus vara att skapa incitament till fler bostäder och att främja en väl fungerande hyresmarknad.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo  
Verkställande direktör



Marie Öhrström  
Chefsjurist

