

Promemoria

Tillval i hyresrätt

Underlag för kompletterande remissomgång i ärende nr Ju2008/9044/L1. Förslagen i promemorian är upprättade av Justitiedepartementet med utgångspunkt i Tillvalsutredningens förslag i betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94).

Innehållsförteckning

- 1 Lagtext.....3
 - 1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken3
 - 1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder 13
 - 1.3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)..... 15
 - 1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt..... 17
- 2 Författningskommentar..... 18
 - 2.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 18
 - 2.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder 28
 - 2.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)..... 29
 - 2.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt..... 31

1 Lagtext

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

42 §¹

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver *hans* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten full-

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver *hyresgästens* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten full-

¹ Senaste lydelse 2006:928.

görs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran *skall* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *skall* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

görs, eller

I fall då hyran *ska* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. Vad som sagts nu *skall* gälla till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första–fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han *eller hon* genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han *eller hon* genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 e § tredje stycket. Vad som sagts nu *ska* gälla till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

² Senaste lydelse 2006:928.

flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

47 §³

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, *ej* gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller *ej* när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Är medhyresgästen make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller *eljest* föranlett att hyresgästerna *ej* gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo *ej* har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, *inte* gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom *eller henne* som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller *inte* när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Är medhyresgästen make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller *på annat sätt* föranlett att hyresgästerna *inte* gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo *inte* har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu

³ Senaste lydelse 2006:928.

gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make eller sambo, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 d § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *ej* annat har avtalats med hyresvärden.

gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make eller sambo, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *inte* annat har avtalats med hyresvärden.

53 §⁴

Bestämmelserna i 54–55 d §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om *inte*

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 d §§ endast om det följer av nämnda lag.

Bestämmelserna i 54–55 e §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om *inte*

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 e §§ endast om det följer av nämnda lag.

55 §⁵

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid *inte* att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse *inte* kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan

⁴ Senaste lydelse 2006:408.

⁵ Senaste lydelse 2010:811.

ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iakttas.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iakttas. *I fråga om prövning av hyrestillägg eller hyresavdrag för tillval eller frånval gäller 55 d §. En prövning enligt första stycket avser hyran för lägenheten utan sådana tillval eller frånval för vilka tillägget eller avdraget bestäms enligt 55 d §.*

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och fjärde styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller sjunde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 d §

Vid en prövning av hyran enligt 55 § första stycket ska ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick (tillval eller frånval) inte ingå, om

1. villkoren för överenskommelsen har angetts i en särskilt upprättad handling som har undertecknats av hyresgästen,
2. det av handlingen framgår att hyrestillägget eller hyresav-

- draget inte ska ingå i en sådan prövning, och*
3. *det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen om tillval eller frånval träffades.*

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om storleken av hyrestillägg eller hyresavdrag som avses i första stycket, gäller följande. Hyresnämnden får inte fastställa tillägg eller avdrag till annat belopp än det parterna har avtalat. Om ett tillval medför att lägenhetens tillägg överstiger hälften av hyran utan avdrag och tillägg, ska hyresnämnden dock sätta ned tillägget.

Första och andra styckena tillämpas inte om det finns synnerliga skäl att låta tillägg eller avdrag ingå i en prövning enligt 55 § första stycket.

55 e §⁶

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt

55 f §

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. *Detta gäller dock inte i den utsträckning hyran utgör tillägg enligt 55 d §.* Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten

⁶ Senaste lydelse 2010:811.

6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena, 55 c § och 55 d §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

66 §⁷

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *skall* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52, 55 eller 55 d §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skilje-

⁷ Senaste lydelse 2006:408.

gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *skall* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

avtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

67 §⁸

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 *d*, 55 *e* eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 *e*, 55 *f* eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *skall* tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *ska* tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

70 §⁹

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§,

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–18 f §§,

⁸ Senaste lydelse 2006:408.

⁹ Senaste lydelse 2006:408.

18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

73 §¹⁰

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 e § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § *skall* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § *ska* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 december 2012.

¹⁰ Senaste lydelse 2006:408.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

¹ Senaste lydelse 2010:27.

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

32 §²

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 d § åttonde stycket eller 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 e § jordabalken, 55 f § jordabalken,
- 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 13 a § första stycket denna lag, eller
- 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Denna lag träder i kraft den 1 december 2012.

² Senaste lydelse 2011:863.

1.3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹

En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet, 1. höjning av hyran för en lägenhet, *utom i fall som anges i andra stycket,*

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,

3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller

4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Hyresvärden är inte skyldig att förhandla i fråga om en höjning av hyran på grund av ett tillval enligt 12 kap. 55 d § jordabalken, om höjningen inte överstiger ett av förhandlingsordningens parter rekommenderat pris för ett sådant tillval.

En förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,

2. lägenheternas och husets skick,

3. gemensamma anordningar i huset,

4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense om det kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda *honom* i saken.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 §

Om parterna är ense om det kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda *hyresgästen* i saken.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 §

¹ Senaste lydelse 2006:409.

jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 d §§ samma balk.

jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 e §§ samma balk.

21 §²

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om

1. hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken, *eller*

2. *tillägg till eller avdrag från hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § jordabalken.*

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

25 §³

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor *skall* fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Hyran och andra hyresvillkor *ska* fastställas enligt 12 kap. 55 och 55 d §§ jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 d § fjärde–åttonde styckena jordabalken *skall* tillämpas.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 e § fjärde–åttonde styckena jordabalken *ska* tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Denna lag träder i kraft den 1 december 2012.

² Senaste lydelse 2010:810.

³ Senaste lydelse 2006:409.

1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

12 §¹

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 d §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 e §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Denna lag träder i kraft den 1 december 2012.

¹ Senaste lydelse 2006:411.

2 Författningskommentar

2.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

12 kap. 42 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver *hyresgästens* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran *ska* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

I paragrafen anges när hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid.

I *första stycket* första punkten har det gjorts en följdändring med anledning av att 55 d § har betecknats 55 e §. Det har även gjorts språkliga ändringar.

12 kap. 44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han *eller hon* genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han *eller hon* genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 e § tredje stycket. Vad som sagts nu *ska* gälla till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första–fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

I paragrafen finns bestämmelser om hur en hyresgäst kan återvinna en förverkad hyresrätt. I *tredje stycket* har det gjorts en följdändring på grund av att 55 d § har betecknats 55 e §. Även språkliga ändringar har gjorts.

12 kap. 47 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, *inte* gemensamt rätt till förlängning av

hyresavtalet, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom *eller henne* som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller *inte* när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Är medhyresgästen make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller *på annat sätt* föranlett att hyresgästerna *inte* gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo *inte* har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make eller sambo, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *inte* annat har avtalats med hyresvärden.

I paragrafen behandlas dels möjligheterna för en samhyresgäst att få hyresavtalet förlängt när hyresavtalet av någon orsak inte kan förlängas gemensamt för hyresgästerna, dels möjligheterna för en make eller sambo till en uppsagd hyresgäst att ta över hyresavtalet.

I *andra stycket* har det gjorts en följdändring med anledning av att 55 d § har betecknats 55 e §. I paragrafen har också språkliga ändringar gjorts.

12 kap. 53 §

Bestämmelserna i 54–55 e §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 e §§ endast om det följer av nämnda lag.

I paragrafen anges i vilka fall som bestämmelserna om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter gäller.

I *första och andra styckena* har det gjorts följdändringar med anledning av att det har införts en ny paragraf om prövning av bostadshyra, 55 d §, som behandlar tillval och frånval.

12 kap. 55 §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iakttas. *I fråga om prövning av hyrestillägg eller hyresavdrag för tillval eller frånval gäller 55 d §. En prövning enligt första stycket avser hyran för lägenheten utan sådana tillval eller frånval för vilka tillägget eller avdraget bestäms enligt 55 d §.*

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och fjärde styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller sjunde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

I paragrafen finns bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter.

I det *fjärde stycket* anges att även 55 a–55 c §§ ska iakttas vid en prövning av hyran enligt paragrafen. Det har lagts till en hänvisning till att den nya 55 d § gäller i fråga om prövning av hyrestillägg eller hyresavdrag för tillval eller frånval. Under de förutsättningar som anges i 55 d § prövas den delen av hyressättningen inte enligt 55 §. Det har också lagts till ett förtydligande av att det som i sådant fall prövas enligt paragrafen är hyran för lägenheten utan sådant tillval eller frånval, dvs. grundhyran för lägenheten.

Om en hyresgäst betalar t.ex. 300 kr per månad i hyrestillägg för en inbyggd ljudanläggning enligt en sådan överenskommelse om tillval som avses i 55 d §, ska prövningen enligt 55 § avse lägenheten i det skick den skulle ha utan tillvalet. Vid en bedömning av lägenhetens bruksvärde eller vid en allmän skälighetsbedömning ska man alltså bortse från ljudanläggningen. Den hyra som jämförs med andra hyror är då hyran utan tillägget. Om grundhyran i exemplet fastställs till 5 000 kr och

tillägget för ljudanläggning ska gälla enligt 55 d §, blir den totala hyran 5 300 kr. Ett annat exempel är att en standardspis har bytts ut mot en exklusiv spis som tillval. I underlaget för bedömning av lägenhetens bruksvärde ingår då spis med den ursprungliga standarden. Ytterligare ett exempel är att parterna har träffat en överenskommelse om hyresavdrag för frånval enligt 55 d § som innebär att hyresvärderna inte ska svara för visst inre underhåll under en tid. En prövning enligt 55 § avser då hyran för lägenheten inklusive oinskränkt skyldighet för hyresvärderna att genomföra inre underhåll. Från det skäliga belopp hyran fastställs till enligt denna paragraf räknas sedan hyresavdraget enligt 55 d §.

Om förutsättningarna som anges i 55 d § första stycket inte är uppfyllda, eller om det finns synnerliga skäl enligt 55 d § tredje stycket, sker prövningen av hyran i dess helhet enligt 55 §.

Av hänvisningen till 55 d § följer att femte stycket, som ger ett skydd mot kraftiga hyreshöjningar, inte gäller när hyreshöjningen beror på att det gjorts ett tillval. Det är i princip ingen skillnad mot vad som gäller sedan tidigare (jfr prop. 2009/10:185 s. 72 och 92).

Prövningen av andra villkor rörande tillval och frånval än tilläggets eller avdragets storlek regleras inte i 55 d § och de kan därför prövas enligt 55 § sjunde stycket. För prövningen av sådana villkor kan åttonde stycket vara av betydelse.

12 kap. 55 d §

Vid en prövning av hyran enligt 55 § första stycket ska ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick (tillval eller frånval) inte ingå, om

- 1. villkoren för överenskommelsen har angetts i en särskilt upprättad handling som har undertecknats av hyresgästen,*
- 2. det av handlingen framgår att hyrestillägget eller hyresavdraget inte ska ingå i en sådan prövning, och*
- 3. det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen om tillval eller frånval träffades.*

Om hyresvärderna och hyresgästen tvistar om storleken av hyrestillägg eller hyresavdrag som avses i första stycket, gäller följande. Hyresnämnden får inte fastställa tillägg eller avdrag till annat belopp än det parterna har avtalat. Om ett tillval medför att lägenhetens tillägg överstiger hälften av hyran utan avdrag och tillägg, ska hyresnämnden dock sätta ned tillägget.

Första och andra styckena tillämpas inte om det finns synnerliga skäl att låta tillägg eller avdrag ingå i en prövning enligt 55 § första stycket.

Paragrafen, som är ny, ger hyresvärdar och hyresgäster ett alternativ till bruksvärdesprincipen i 55 § när de kommer överens om tillval eller frånval.

I första stycket finns en bestämmelse som gör visst undantag från hyresprövningen enligt 55 §. Det som undantas är hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick, i paragrafen benämnt tillval eller frånval. Med ett tillval avses en överenskommelse om att öka hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick, jämfört med ansvaret enligt hyresavtalet eller enligt den allmänna regeln i 15 § att en bostadslägenhet ska hållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten

är fullt brukbar som bostad. Hyresvärdens utökade ansvar kan vara en skyldighet att installera viss utrustning i lägenheten eller en skyldighet att utföra ett mer omfattande underhåll. Med frånval avses en överenskommelse om att hyresvärden ska ha mindre ansvar för lägenhetens skick än det som följer av hyresavtalet eller 15 §. Det kan t.ex. röra sig om att hyresgästen avstår från att få inre underhåll utfört eller att få viss utrustning utbytt.

Om hyresvärden inte åtar sig att tillföra lägenheten någonting, kan hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick inte anses öka. Det är då inte fråga om en överenskommelse om tillval i paragrafens mening. Ett avtal om tillval kan alltså inte grundas på att befintlig utrustning i lägenheten är tillgänglig för hyresgästen, oavsett om utrustningen är av lyxkaraktär eller inte. Däremot är det möjligt för parterna att sluta ett tillvalsavtal om hyresgästen efterfrågar ett utökat underhåll på befintlig utrustning. Det som tillförs i denna situation är den arbetsinsats som hyresvärden åtar sig.

I tre punkter anges förutsättningarna för att hyrestillägget eller hyresavdraget ska undantas från prövningen enligt 55 §. Brister det i någon av förutsättningarna, tillämpas 55 §.

Enligt första punkten ska villkoren för överenskommelsen om tillval eller frånval ha angetts i en särskilt upprättad handling. Det krävs vidare att hyresgästen har undertecknat handlingen. Det finns däremot inget krav på att hyresvärden gjort det. Att villkoren ska anges i handlingen innebär att bl.a. tilläggets eller avdragets storlek liksom avtalstiden ska kunna utläsas. Det ska också vara tillräckligt preciserat vilken utrustning eller vilket underhåll som överenskommelsen gäller. En brist i sistnämnda hänseende kan göra det svårt att avgöra om någonting har tillförts lägenheten på det sätt som krävs.

Den andra punkten anger att det av handlingen ska framgå att tillägget eller avdraget inte ska ingå i en prövning av skälig hyra enligt 55 § första stycket.

Slutligen förutsätts i tredje punkten att det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen om tillval eller frånval träffades. Efter tio år prövas alltså tillägg och avdrag som en del av hyran för lägenheten i övrigt enligt 55 §. Det finns inget som hindrar att parterna bestämmer att överenskommelsen gäller en kortare tid än tio år.

Om den hyresgäst som har gjort ett tillval flyttar, kan hyresvärden välja att låta en ny hyresgäst överta den befintliga överenskommelsen om tillval. När en överenskommelse om tillval eller frånval övertas av en ny hyresgäst räknas tioårsgränsen från tidpunkten när den första hyresgästen och hyresvärden träffade överenskommelsen. Hyresvärden kan också låta den utrustning som utgör ett tillval ingå i lägenhetens hyra enligt 55 §. Frågan om en överenskommelse om tillval i ett visst fall gäller mellan hyresvärden och den nya hyresgästen bedöms enligt allmänna avtalsrättsliga regler.

I de fall en ny hyresgäst inträder som part i det befintliga hyresförhållandet, vilket kan ske vid t.ex. bodelning (33 § andra stycket), överlåtelse till närstående (34 §) och byte av lägenhet (35 §), övertar den nya hyresgästen genom inträdet den tidigare hyresgästens rättigheter och skyldigheter enligt överenskommelsen om tillval eller frånval. Vid byte av lägenhet finns dock vissa begränsningar för den nya hyresgästens

ansvar för skyldigheter enligt avtalet för tiden före överlåtelsen (38 § andra stycket).

Paragrafen ökar inte utrymmet att avtala bort hyresvärdens skyldighet enligt hyreslagen att hålla lägenheten i ett visst skick. Vissa frånval kan därför göras endast om det finns en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (se 9 § andra stycket och 15 § andra stycket p. 2). Vissa andra kan inte göras överhuvudtaget, eftersom de skulle medföra att lägenheten inte har lägsta godtagbara standard (18 a § sjätte och sjunde styckena).

I och med att betalning för ett tillval sker som ett hyrestillägg tillämpas hyreslagens bestämmelser om hyresbetalning i fråga om tillägget. Det innebär bl.a. att hyreslagens regler om dröjsmål med betalning av hyra gäller även för betalning av tillägg. Om hyresvärden inte fullgör sina förpliktelser enligt överenskommelsen om tillval, har hyresgästen rätt att bl.a. kräva nedsättning av hyrestillägget enligt de principer som anges i 16 §. En annan konsekvens är att betalningsskyldigheten för ett tillval upphör när hyresavtalet upphör.

Angående hyresvärdens förhandlingsskyldighet vid tillval och frånval, se 5 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

I *andra stycket* anges vad som gäller om hyresvärden och hyresgästen tvistar om sådana hyrestillägg eller hyresavdrag som avses i första stycket, dvs. tillägg och avdrag som bestämts i en överenskommelse som uppfyller kraven i första stycket. Hyresnämnden får inte fastställa hyrestillägg eller hyresavdrag till annat belopp än det som parterna kommit överens om (jfr dock tredje stycket). Ett undantag gäller om en överenskommelse om tillval medför att lägenhetens tillägg överstiger hälften av hyran utan hänsyn tagen till avdrag eller tillägg, dvs. hälften av grundhyran enligt 55 §. Utrymmet för tillägg bestäms av den hyra som gäller när överenskommelsen om tillval ingås. En höjning eller sänkning av hyran saknar alltså betydelse för frågan om ett tillägg ska sättas ned. Däremot kan det påverka vilket utrymme som finns att göra ytterligare tillval inom ramen för 55 d §. Tillägg som överstiger gränsen ska sättas ned så att det, tillsammans med eventuella övriga tillägg, utgör hälften av hyran (jfr 1 § femte stycket).

Enligt *tredje stycket* gäller inte första och andra styckena om det finns synnerliga skäl att låta tillägget eller avdraget ingå i en prövning enligt 55 § första stycket.

Modellen för tillval och frånval enligt 55 d § ger parterna möjlighet att för viss tid binda sig vid ett tillägg eller avdrag, utan möjlighet till prövning enligt 55 § första stycket. Det förutsätts att både hyresvärden och hyresgästen väljer fritt om han eller hon vill binda sig på detta sätt. Vidare förutsätts att hyresvärden respekterar reglerna i hyresförhandlingslagen. Följs inte dessa regler kan en överenskommelse om tillägg vara ogiltig.

Något hinder mot att begära en villkorsändring beträffande ett tillägg eller avdrag och att sedan hänskjuta tvisten till hyresnämnden finns i och för sig inte. I hyresnämnden kommer tvisten i sådana fall i första hand att handla om huruvida det finns synnerliga skäl att åsidosätta parternas överenskommelse. Saknas det synnerliga skäl att åsidosätta den, görs det inte någon prövning av tilläggets eller avdragets skälighet.

Kravet på synnerliga skäl innebär att det endast undantagsvis kommer att finnas grund för hyresnämnden att frångå parternas överenskommelse. Omständigheterna vid avtalets tillkomst är av stor betydelse för bedömningen. Om hyresvärden på ett otillbörligt sätt utnyttjat sin ställning som starkare avtalspart eller hyresgästens trångmål på grund av bostadsbrist på orten, kan det leda till att synnerliga skäl anses finnas. Exempel på sådana situationer är att hyresvärden presenterat ett felaktigt eller ofullständigt underlag för hyresgästen och detta kan antas ha påverkat avtalets innehåll. Det kan också röra sig om att hyresvärden utövat otillbörliga påtryckningar på hyresgästen för att förmå honom eller henne att binda sig vid ett visst tillägg. Ett annat exempel är att en hyresgäst i det närmaste agerat bulvan för hyresvärden vid ingåendet av en ofördelaktig överenskommelse om tillval och lägenheten därefter hyrs ut till en ny hyresgäst med gällande tillvalsavtal.

Genom överenskommelsen gör parterna ett medvetet undantag från möjligheten till bruksvärdesprövning. Att ett tillägg har bestämts högre än vad som skulle följa av en bruksvärdesprövning räcker därför inte för att synnerliga skäl ska anses föreligga. Enbart det förhållandet att en hyresgäst betalar ett högre tillägg för ett visst tillval än en annan hyresgäst utgör inte heller skäl att frångå överenskommelsen. Om ett tillval har prissatts mycket högt kan det dock, tillsammans med övriga omständigheter, vara av betydelse vid bedömningen av om det finns synnerliga skäl.

Om hyresnämnden anser att det finns synnerliga skäl, ska den utrustning eller det underhåll som omfattats av tillvals- eller frånvalsavtalet ingå i prövningen av lägenhetens hyra enligt 55 § första stycket. Det får då bedömas i vilken utsträckning lägenhetens bruksvärde påverkats genom tillvalet eller frånvalet.

Hyresnämnden kan besluta att en ändring av hyran gäller retroaktivt (se 55 e § fjärde stycket).

Möjligheten för hyresnämnden att frångå överenskommelsen om tillägget eller avdraget om det finns synnerliga skäl påverkar inte parternas rätt att angripa ett avtalsvillkor med stöd av lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen). Parterna är således fria att, i likhet med vad som annars gäller vid hyresavtal, göra gällande att avtalet är ogiltigt eller ska jämkas enligt 28–36 §§ avtalslagen. En sådan talan väcks vid tingsrätten. Det praktiska behovet att göra detta kan förväntas vara litet.

12 kap. 55 f §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. *Detta gäller dock inte i den utsträckning hyran utgör tillägg enligt 55 d §.* Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till

dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena, 55 c § och 55 d §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om bl.a. återbetalning av hyra vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet.

I *andra stycket* har det införts ett undantag från hyresvärdens skyldighet att betala tillbaka hyra som inte är skälig enligt 55 § och 55 c § i den utsträckning hyran utgör tillägg enligt 55 d §. Undantaget får betydelse när hyresvärden och hyresgästen ingår en överenskommelse om tillval enligt 55 d §. Ett tillägg som ska gälla enligt 55 d § ska i den situationen inte leda till att hyresvärden blir skyldig att betala tillbaka hyra.

Tredje stycket reglerar den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid fastställandet av hyran för den fortsatta uthyrningen ska vissa i stycket uppräknade bestämmelser tillämpas. Uppräknningen har ändrats så att den även omfattar 55 d §. I styckets sista mening har det vidare gjorts en följdändring med anledning av att tidigare 55 d § har betecknats 55 e §.

12 kap. 66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52, 55 eller 55 d §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

I paragrafen finns begränsningar i fråga om möjligheterna att göra skiljeavtal gällande.

Paragrafen har ändrats så att begränsningen av möjligheten att åberopa ett skiljeavtal gäller även i fråga om fastställande av hyrestillägg och hyresavdrag som avses i 55 d §. En följdändring har vidare gjorts med

anledning av att den tidigare 55 e § har betecknats 55 f §. Paragrafen har även justerats språkligt.

12 kap. 67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 e, 55 f eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtals-slutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *ska* tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkors-ändring enligt 54 och 55 §§.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresvillkor som tas in i kollektivavtal.

I *första stycket* har det gjorts en följdändring med anledning av att tidigare 55 d och e §§ har betecknats 55 e och f §§.

I *andra stycket* har en språklig justering gjorts.

12 kap. 70 §

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–18 f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 f, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

I paragrafen finns bestämmelser om överklagande av hyresnämnds beslut.

I *första stycket* har det gjorts en följdändring med anledning av att den tidigare 55 e § har betecknats 55 f §. Vidare har en redaktionell ändring gjorts.

12 kap. 73 §

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § *ska* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om rättegångskostnader, har det gjorts en följdändring med anledning av att den tidigare 55 e § har betecknats 55 f §. Det har även gjorts redaktionella och språkliga ändringar.

2.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap 6 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen anges en hyresnämnds uppgifter.

I *första stycket* har det gjorts en följdändring med anledning av att den tidigare 55 e § hyreslagen har betecknats 55 f §.

32 §

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

- 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

- 13 a § första stycket denna lag, eller

- 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av

31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat.

I paragrafen regleras när hyresnämndens beslut får verkställas som lagakraftäggande dom.

I *första stycket* har det gjorts följdändringar med anledning av att tidigare 55 d och 55 e §§ hyreslagen har betecknats 55 e och 55 f §§.

2.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

5 §

En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet, *utom i fall som anges i andra stycket*,

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,

3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller

4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Hyresvärden är inte skyldig att förhandla i fråga om en höjning av hyran på grund av ett tillval enligt 12 kap. 55 d § jordabalken, om höjningen inte överstiger ett av förhandlingsordningens parter rekommenderat pris för ett sådant tillval.

En förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense om det kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda *hyresgästen* i saken.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 e §§ samma balk.

I paragrafen behandlas förhandlingsramen, dvs. i vilka frågor som hyresvärden och hyresgästorganisationen är skyldiga att förhandla.

I *första stycket* anges i fyra punkter de frågor i vilka hyresvärden har skyldighet att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen, den s.k. primära förhandlingsskyldigheten. Enligt första punkten är hyresvärden skyldig att förhandla om höjningar av hyran. En överenskommelse om tillval innebär att hyran höjs för hyresgästen. Hyresvärden måste därför ta initiativ till en förhandling i denna fråga. Underlåter hyresvärden att göra detta är överenskommelsen om hyreshöjning ogiltig

(23 §). Hyresvärden är då inte berättigad till det överenskomna tillägget enligt 55 d §. Vill han eller hon i denna situation få till stånd en höjning av hyran för att kompensera sig för tillvalet får de ordinarie reglerna om hyreshöjning utnyttjas. I första punkten har det lagts till en hänvisning till andra stycket där det görs ett undantag från hyresvärdens förhandlings-skyldighet vid hyreshöjning.

Förhandlingsordningens parter kan i förväg komma överens om prisrekommendationer för vissa tillval, en så kallad prislista. Enligt det nya *andra stycket* gäller inte första stycket om hyresvärdens förhandlings-skyldighet när en hyresvärd tillhandahåller en hyresgäst ett tillval till ett pris som inte överstiger ett rekommenderat pris i en sådan prislista.

Tredje-femte styckena motsvarar de tidigare andra-fjärde styckena. Enligt femte stycket medför en förhandlingsordning inte någon begränsning av hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren. Av sista meningen framgår att även 55 d § hyreslagen gäller vid en sådan prövning.

I paragrafen har också en språklig ändring gjorts.

21 §

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om

1. hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken, *eller*

2. *tillägg till eller avdrag från hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § jordabalken.*

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

I paragrafen anges hur hyra ska bestämmas i en förhandlingsöverenskommelse.

I *första stycket* återfinns den s.k. likhetsprincipen. Enligt denna ska i en förhandlingsöverenskommelse samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Ett undantag gäller dock vid s.k. presumtionshyror enligt 55 c § hyreslagen (se prop. 2005/06:80 s. 34 f. och 59). Ett liknande undantag har införts för de fall tillägg till eller avdrag från hyran bestäms enligt överenskommelse som avses i 55 d § hyreslagen. Det medför att hyran för en lägenhet med ett tillval trots likhetsprincipen får sättas högre än hyran för en lägenhet utan motsvarande tillval. Detta får betydelse när en prövning av en förhandlingsöverenskommelse enligt 22 § aktualiseras.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor *ska* fastställas enligt 12 kap. 55 och 55 d §§ jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 e § fjärde–åttonde styckena jordabalken *ska* tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

I paragrafen finns vissa bestämmelser om prövning av tvister om ändring av hyresvillkor när en förhandling enligt förhandlingsordning avbrutits utan att någon överenskommelse träffats.

I *andra stycket* har det införts en hänvisning till 55 d § hyreslagen om tillval och frånval. Hyresnämnden ska enligt denna vid prövning av en tvist som avses i 24 § tillämpa även 55 d § hyreslagen. Detta får betydelse vid tvister om befintliga tillval eller frånval.

I *fjärde stycket* har det gjorts en följdändring med anledning av att tidigare 55 d § hyreslagen har betecknats 55 e §. I paragrafen har även språkliga ändringar gjorts.

2.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

3 kap. 12 §

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 e §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Av paragrafen framgår att hyreslagens bestämmelser om prövning av hyran inte är tillämpliga i fråga om kooperativa hyresrätter.

En följdändring har gjorts med anledning av att tidigare 55 d § hyreslagen har betecknats 55 e §.