

# Lagrådsremiss

## Fler tillval för hyresgäster

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 26 juni 2014

*Elisabeth Svantesson*

*Torbjörn Malm*  
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen vill att hyresgäster ska få en större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden. Regeringen föreslår därför en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard.

Utgångspunkten är att parterna ska ha stor frihet att komma överens om en ersättning för att höja eller sänka lägenhetens standard i något avseende. Det kan avse t.ex. lägenhetens utrustning eller dess underhåll. Efter tio år ska den överenskomna ersättningen ingå i den vanliga prövningen av vad som är skälig hyra för lägenheten. Detta ska leda till att hyresvärdar i större utsträckning erbjuder hyresgäster möjligheter att anpassa lägenheten efter behov och smak.

I lagrådsremissen föreslår regeringen också att skyddet för hyresgäster som vill delta i ombildning till bostadsrätt stärks genom ett krav på att en bostadsrättsförening som förvärvar ett hyreshus ska informera samtliga hyresgäster i huset.

De lagändringar som behövs föreslås träda i kraft den 1 maj 2015.

# Innehållsförteckning

1	Beslut.....	3
2	Lagtext.....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken .....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	15
2.3	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	18
2.4	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	21
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	23
3	Ärendet och dess beredning.....	24
4	Bättre möjligheter att göra tillval och frånval.....	24
5	Bättre information till hyresgäster vid ombildning .....	30
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	31
7	Konsekvenser.....	32
8	Författningskommentar.....	33
8.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....	33
8.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	44
8.3	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	45
8.4	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	48
8.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	49
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94) .....	50
Bilaga 2	Tillvalsutredningens lagförslag .....	52
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2008:94).....	68
Bilaga 4	Lagförslag i promemorian Tillval i hyresrätt.....	69
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanserna (promemorian) .....	85
Bilaga 6	Sammanfattning av betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) .....	86
Bilaga 7	Hyreslagsutredningens lagförslag.....	92
Bilaga 8	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2008:47).....	99

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
5. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*dels* att nuvarande 12 kap. 55 d och 55 e §§ ska betecknas 12 kap. 55 e och 55 f §§,

*dels* att rubriken närmast före nuvarande 12 kap. 55 e § ska sättas närmast före den nya 12 kap. 55 f §,

*dels* att 12 kap. 42, 44, 47, 53, 55, 66, 67, 70 och 73 §§ samt den nya 55 f § ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas en ny paragraf, 12 kap. 55 d §, av följande lydelse.

*Lydelse enligt SFS 2014:335*

*Föreslagen lydelse*

#### **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 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 överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyres-

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 att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyres-

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

Senaste lydelse av 12 kap. 55 d § 2006:408.



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

#### *Nuvarande lydelse*

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 höj-

#### *Föreslagen lydelse*

44 §<sup>2</sup>

Om hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 *är* förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden *därför har* 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 *det* som *krävs* 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 höj-

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:928.

ning 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 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 §<sup>3</sup>

*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*

*Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är 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 någon annan*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:928.

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* 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.

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, *under förutsättning att* hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. *Detta* gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, *har* hans eller hennes efterlevande make eller sambo *samma rätt till förlängning*, om dödsboet saknar *sådan rätt* 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 §<sup>4</sup>

Bestämmelserna i 54–55 d §§ gäller vid upplåtelse av bostads-

Bestämmelserna i 54–55 e §§ gäller vid upplåtelse av bostads-

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2006:408.



lägenheter, om inte

lägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritids-ändamål 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.

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

#### 55 §<sup>5</sup>

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.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är 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.

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

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, omständig-

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständig-

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2010:811.

heterna 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.

heterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon 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 de styckena, i den utsträckning inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

#### 55 d §

*Vid en prövning av hyran ska ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard (tillval eller frånval) godtas, om*

*1. tillägget eller avdraget och vad det avser anges i en särskilt upprättad handling som under-tecknas av hyresgästen,*

*2. det i handlingen anges att tillägget eller avdraget prövas enligt denna paragraf,*

*3. det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen träffades, och*

*4. det inte finns synnerliga skäl mot att godta tillägget eller avdraget.*

*Om ett hyrestillägg eller hyresavdrag godtas enligt första stycket, ska en ändring av lägenhetens bruksvärde på grund av tillvalet eller frånvalet inte beaktas vid prövningen av lägenhetens hyra i övrigt.*

*Trots första stycket ska hyresnämnden på begäran av hyresgästen sätta ned ett hyrestillägg, om det medför att hyrestilläggen för lägenheten utgör mer än en tredjedel av årshyran.*

55 e §

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 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

55 f §<sup>6</sup>

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. *Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet.* 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 och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. *Om hyresvärden*

<sup>6</sup> Senaste lydelse av tidigare 55 e § 2010:811.

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.

*betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs.* 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.

#### 66 §<sup>7</sup>

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 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.

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 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte *i de delar* skiljemän utsetts eller *bestämmelser* meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. *Det är dock alltid möjligt* att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2006:408.

67 §<sup>8</sup>

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 arbetstagsidan 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 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 e, 55 f eller 66 §, *under förutsättning att* 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 avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärderna 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. hyresvärderna 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 §<sup>9</sup>

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

73 §<sup>10</sup>

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 e § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2006:408.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2006:408.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2006:408.

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.

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 maj 2015.

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

Härigenom föreskrivs att 4 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 4 §<sup>2</sup>

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,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

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

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,

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 *paragraf*, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2012:980.

av vite enligt 11 kap. 2 §, allt av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614), 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.

### 32 §<sup>3</sup>

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 55 e § 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

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som *en dom som har fått laga kraft*:

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

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 *en dom som har fått laga kraft*, 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 *en dom som har fått laga kraft*, om hovrätten inte

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2011:863.



något annat.

bestämmer något annat.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.

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

Härigenom föreskrivs att 5, 21 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

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

1. höjning av hyran för en lägenhet,

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.

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 före-

### *Föreslagen lydelse*

#### 5 §<sup>1</sup>

1. höjning av hyran för en lägenhet, *om inte höjningen avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,*

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra *och höjningen inte avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,*

4. övriga boendeförhållanden i den *utsträckning* 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 före-

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:409.

träda *honom* 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 d §§ samma balk.

träda *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.

### 21 §<sup>2</sup>

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 hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken *och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § samma balk.*

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 §<sup>3</sup>

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 § 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 § *tredje stycket* och 55 e § fjärde–åttonde styckena jordabalken *ska* tillämpas.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:810.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:409.

Beslut *varigenom* hyresvillkoren  
ändras anses som avtal om vill-  
koren för fortsatt förhyrning.

Beslut *om att* hyresvillkoren  
ändras anses som avtal om vill-  
koren för fortsatt förhyrning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.

## 2.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 8 § och 7 kap. 32 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **2 kap.**

#### **8 §<sup>1</sup>**

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte *skall* upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte *skall upplåtas* med bostadsrätt, eller

3. *sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.*

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte *ska* upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte *ska upplåtas* med bostadsrätt, eller

3. *föreningen enligt de grunder som anges i 3 eller 4 § kan vägra inträde i föreningen.*

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *föreningens förvärv av huset.*

2. hyresgästen *har* ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *att hyresgästen underrättats om förvärvet och om ettårsfristen för att ansöka om medlemskap.*

Medlemskap får inte vägras på grund av *bestämmelsen i* andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om med-

Medlemskap får inte vägras på grund av andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1464.

lemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

**7 kap.**  
32 §<sup>2</sup>

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, *skall* föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket *eller 2 kap. 8 § andra stycket 2* eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, *ska* föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.
  2. Äldre föreskrifter gäller om bostadsrättsföreningen har förvärvat huset före ikraftträdandet.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2004:390.

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

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 12 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **3 kap.**

#### 12 §<sup>1</sup>

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 *tillämpas 12 kap. 53–55 b och 55 e §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter endast i fråga om andra hyresvillkor än hyran.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:411.

### 3 Ärendet och dess beredning

I betänkandet Reformerad hyressättning (SOU 2004:91) lämnades förslag för att underlätta individuell variation i hyreslägenheters standard genom s.k. tillval och frånval. Förslagen ledde inte till lagstiftning (se prop. 2005/06:80, bet. 2005/06:BoU10, rskr. 2005/06:252). Några år senare tillsattes en ny utredning, Tillvalsutredningen (dir. 2008:20), för att på nytt se över frågan. Tillvalsutredningen har lämnat betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Betänkandets lagförslag finns i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju2008/9044/L1).

För att komplettera beredningsunderlaget tog Justitiedepartementet fram promemorian Tillval i hyresrätt. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 4*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

I lagrådsremissen behandlas också en av frågorna som Hyreslagsutredningen (dir. 2006:85 och 2007:9) tar upp i delbetänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47). En sammanfattning av delbetänkandet finns i *bilaga 6*. Delbetänkandets lagförslag finns i *bilaga 7*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 8*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (dnr Ju2008/4174/L1). Vissa förslag i delbetänkandet har behandlats i prop. 2013/14:195. Återstående förslag i delbetänkandet går regeringen inte vidare med. Regeringen går inte heller vidare med förslagen i Hyreslagsutredningens slutbetänkande Moderna hyreslagar (SOU 2009:35, ärende med dnr Ju/2009/3453/L1).

### 4 Bättre möjligheter att göra tillval och frånval

**Regeringens förslag:** Hyresgästen och hyresvärderna ska ha större frihet att komma överens om ersättning för att hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard utökas eller minskas, s.k. tillval eller frånval. Parternas överenskomna hyrestillägg eller hyresavdrag ska som utgångspunkt vara bindande för bägge parter under tio år. Om det finns synnerliga skäl, ska överenskommelsen kunna frångås i förtid. Vissa formkrav ställs upp på överenskommelsen för att ett hyrestillägg eller hyresavdrag ska undantas från den vanliga hyresprövningen. En begränsning ska vara att hyrestillägget på grund av tillval får utgöra högst en tredjedel av hyran.

**Tillvalsutredningens förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens förslag (se SOU 2008:94 s. 101–122). Utredningens förslag är konstruerat så att parternas avtal ska presumeras vara skäligt i likhet med det som gäller för nyproducerade lägenheter enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. Förslaget har vidare olika gränser för hur stor andel av årshyran som hyrestilläggen får utgöra, beroende på om hyresgästen under presumtionstiden helt svarar för hyresvärdens kostnader eller inte.



Det föreslås att presumptionen för avtalets skälighet ska brytas om hyresvärden har tagit ut ett tillägg som väsentligt har överskridit dennes verkliga kostnader för tillhandahållandet av tillvalet. Den lagtekniska konstruktionen skiljer sig även i andra avseenden från regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser tillstyrker utredningens förslag eller har endast smärre invändningar mot det. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall och Kungliga Tekniska Högskolan* anser däremot att förslaget är alltför komplicerat och att behovet av ett särskilt system för tillval och frånval är litet.

*Fastighetsägarna Sverige* anser att kravet på förhandling med en hyresgästorganisation är onödigt och att det saknas skäl att sätta upp särskilda gränser för hur stor andel av hyran som får vara tillägg för tillval.

*Stockholms stad* föreslår att en längre presumptionstid övervägs. *Fastighetsägarna Sverige, Svea hovrätt* och *Lunds universitet* motsätter sig att presumptionen ska brytas då tillägget på hyran eller avdragets storlek väsentligen avviker från hyresvärdens självkostnad.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens. Det har dock en lagteknisk konstruktion som något avviker från regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller har endast mindre invändningar mot det. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall och Kungliga Tekniska Högskolan* avstyrker förslaget med liknande invändningar som framförs mot utredningens förslag.

## Skälen för regeringens förslag

### *Gällande regler vid tillval och frånval*

En hyresvärd och en hyresgäst kan i dag komma överens om att värden mot ett hyrestillägg ska höja standarden på lägenheten i ett visst avseende, s.k. tillval. En överenskommelse kan också gå ut på att lägenheten i något avseende ska ha en enklare standard i utbyte mot ett avdrag på hyran, s.k. frånval.

Några särskilda regler om tillval eller frånval finns inte. Tillval och frånval anses normalt vara en del av hyresavtalet för lägenheten. Den ersättning som hyresvärden och hyresgästen kommer överens om för ett tillval ingår därför i prövningen av hyran för hela lägenheten.

Om en hyresgäst och en hyresvärd inte kan enas om hyran, ska den fastställas till ett skäligt belopp. En hyra är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, se 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen). En lägenhets bruksvärde bestäms av en rad faktorer kopplade till bl.a. lägenhetens storlek och standard, den service och förmåner som erbjuds i fastigheten och fastighetens läge (se t.ex. prop. 1983/84:137 s. 72).

Huruvida det förekommer tillval eller frånval saknar självständig betydelse.

### *En ny modell för tillval och frånval bör införas*

Hyresrätten har en viktig funktion att fylla på den svenska bostadsmarknaden. Den erbjuder ett flexibelt boende utan krav på kapitalinsats. För många grupper i samhället har ett sådant boende stora fördelar. Det är också av stor betydelse att mångfalden på bostadsmarknaden bevaras. Bostadssökande i landets olika regioner ska ha en reell valfrihet mellan olika bostadsformer.

En förutsättning för att hyresrätten långsiktigt ska kunna behålla sin ställning är att den upplevs som en attraktiv form av boende. I det sammanhanget är en betydelsefull faktor hyresgästernas möjlighet att påverka utformningen av den egna bostaden. Det bör säkerställas att reglerna bidrar till att hyresgästen i praktiken får en sådan valfrihet.

När ett tillval görs investerar hyresvärden i lägenheten för att anpassa den efter en enskild hyresgästs önskemål. Utöver investeringskostnaden kan det för en hyresvärd vara förenat med ökade kostnader att underhålla lägenheter i ett hus om de är inredda på olika sätt. Fastighetsägarens intresse av att ha samma utformning på lägenheterna för att effektivt kunna förvalta fastigheten uppmärksammas inte sällan som skäl för att ge tillstånd till förbättringsarbeten (se 18 d–18 f §§ hyreslagen). Fastighetsägare har också pekat på ökade kostnader för administration som skäl för att inte erbjuda tillval (SOU 2008:94 s. 66).

De ökade kostnader som fastighetsägaren tar på sig vid ett tillval är inte i sig relevanta vid dagens hyresprövning. Någon hänsyn tas inte heller till hyresvärdens förväntningar om avkastning på investeringen. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg och Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* uppger att detta inte är ett problem. De anser därför att den allmänna regeln om hyressättning är tillräcklig och att särskilda regler om tillval och frånval inte behövs.

Det finns inte skäl att ifrågasätta nämndernas uppfattning att den rättsliga prövningen i dag sällan orsakar problem. Det gör dock inte att det saknas behov av en ny modell för tillval och frånval. Regeringen vill att fler hyresgäster ska erbjudas tillval. Det har konstaterats att det främst är allmännyttiga bolag som har utvecklade system för tillval och frånval (se SOU 2008:94 s. 65 f.). *Hyresgästföreningen Riksförbundet* pekar i sitt remissvar på att det är mer ovanligt att privata hyresvärdar erbjuder tillval. Många hyresgäster har i dag alltså inga eller små möjligheter att genom tillval eller frånval påverka utformningen på den egna bostaden.

En ökad valfrihet för hyresgästerna förutsätter att reglerna är utformade så att hyresvärdar har ett intresse av att prioritera arbetet med att erbjuda tillval och frånval som ett led i förvaltningen av hyreshus. Så kan inte sägas vara fallet i dag. För att nå dit bör parterna få en större avtalsfrihet i fråga om ersättningen vid tillval och frånval. Utgångspunkten bör vara att den ersättning som parterna kommer överens om ska vara bindande för båda parter. Det ger god förutsebarhet och utrymme för individuell variation. Hyresvärden kan då bedriva ett långsiktigt arbete med att

erbjuda hyresgäster tillval på attraktiva villkor. Det får också anses rimligt med en huvudregel om att hyresgästen ska betala överenskommen ersättning för förändringar som han eller hon själv har efterfrågat.

En ändring med den angivna inriktningen går ut på att hyrestilllägg för ett tillval respektive hyresavdrag för ett frånval inte ingår i prövningen av vad som är skäligen hyra för lägenheten. Hyresnämnderna är kritiska mot detta och betonar att det försvårar förfarandet i nämnderna. Det går inte att bortse från att en ny modell för tillval och frånval komplicerar hyresprövningen. Regeringen föreslår dock en förenklad modell som gör ett mindre ingrepp i reglerna och torde vara lättare att tillämpa än den modell som utredningen föreslår.

En nämnd uppmärksammar att bl.a. reglerna om underhåll kan medföra ofördelaktiga konsekvenser för fastighetsägaren. Kritiken utgår från att hyreslagen inte är anpassad efter att en del av lägenheten ligger utanför bruksvärdesprövningen under viss tid. Detta är i och för sig riktigt. Olägenheterna bör dock i allmänhet inte bli så stora. Flertalet av de frågor som kan uppstå är parterna fria att reglera i överenskommelserna. Det kan antas att det kommer att utformas standardavtal för tillval och frånval. Hyreslagen behöver därför inte tyngas med specialregler för alla tänkbara situationer.

Det kan även invändas att en förändring av angivet slag medför risker som dagens regler om hyresprövning avser att motverka. Hyresvärdar kan få ett intresse av att i orter med bostadsbrist erbjuda lägenheter med stora hyrestilllägg som det finns små möjligheter att få omprövade. Sådana nackdelar går dock att till stor del begränsa vid den närmare utformningen av modellen.

Regeringen anser sammanfattningsvis att fördelarna med en modell som ger hyresgäster en ökad valfrihet överväger nackdelarna. En sådan bör därför införas. En utformning bör väljas som minimerar riskerna för negativa effekter.

### *Förhandlingsskyldighet vid tillval och frånval*

Om en lägenhet omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet, är hyresvärden skyldig att på eget initiativ förhandla med en hyresgästorganisation i vissa frågor om hyra och andra villkor, se 5 § hyresförhandlingslagen (1978:304). Denna förhandlingsskyldighet gäller bl.a. när hyresvärden vill höja hyran för en lägenhet.

*Fastighetsägarna Sverige* anser att någon sådan förhandlingsskyldighet inte bör finnas för fastighetsägaren i fråga om hyreshöjningar på grund av tillval. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* betonar däremot vikten av att en sådan finns.

Det är viktigt att säkerställa att det görs en systematisk granskning av villkoren, eftersom ett tillval kan utgöra ett stort ekonomiskt åtagande för hyresgästen i förhållande till hyresvärden. Utgångspunkten bör därför vara att hyresvärdens förhandlingsskyldighet gäller oförändrad när ett hyrestilllägg görs på grund av ett tillval.

Det förekommer att hyresvärdar och hyresgästorganisationer träffar överenskommelser om rekommenderat pris för olika tillval, s.k. prislistor. Om hyresvärdens och hyresgästens överenskomna hyrestilllägg

håller sig inom ramen för en sådan prislista, bör hyresvärden vara befriad från kravet att påkalla förhandling. En sådan möjlighet till förenkling bör göra att fler prislistor upprättas.

Enligt 9 och 15 §§ hyreslagen förutsätts, såvitt här är av intresse, kollektiva överenskommelser om att en bostadslägenhet ska ha ett sämre skick än det som anges i lagen. Någon möjlighet för bostadshyresgästen att i avtal direkt med hyresvärden avstå från lagens skydd i detta avseende finns således inte. Den modell som nu föreslås för frånval väcker frågan om en sådan möjlighet bör införas. Reglerna om lägenhetens skick utgör dock en viktig del i det skydd som lagen ger åt bostadshyresgäster. En större avtalsfrihet om bostadslägenheters skick kan leda till att hyresgäster får undermåliga boenden med små möjligheter att reagera mot brister. Det bör därför inte införas en möjlighet för hyresgästen att direkt med hyresvärden komma överens om att lägenheten ska ha sämre skick än det som föreskrivs i lagen.

#### *Överenskommelsen ska vara skriftlig*

Det finns inget krav på att ett hyresavtal ska upprättas skriftligt för att vara giltigt. Det finns dock exempel på att vissa viktigare överenskommelser måste tas in i en särskilt upprättad handling (se t.ex. 38 § om ansvar för avtalsförpliktelser vid byte av lägenhet och 45 a § om avstående från besittningsskydd).

Det är viktigt att hyresgästerna får tydlig information om vad ett tillval eller frånval innebär ekonomiskt. Det behövs också en klar gränsdragning mellan de fall där parterna avser att ett hyrestillägg eller hyresavdrag ska ingå i den vanliga prövningen av lägenhetens hyra och de fall där parterna vill använda den särskilda modellen. Modellen bör därför förutsätta att hyresgästen gör ett åtagande på en särskilt upprättad handling som undertecknas av honom eller henne. Uppfylls inte detta krav, bör konsekvensen bli att de vanliga reglerna för prövning av hyra tillämpas vid en tvist.

#### *Tillvalets andel av hyran och avtalstid*

En ny modell för tillval och frånval syftar till att öka hyresgästernas valfrihet. Tanken är inte att hyrestillägg som ligger vid sidan av den allmänna hyresprövningen ska vara ett dominerande inslag på hyresmarknaden. En sådan utveckling skulle kunna undergräva hyressättningsystemet baserat på en lägenhets bruksvärde och medföra en generell hyreshöjning, särskilt för lägenheter med ett attraktivt geografiskt läge.

I promemorian föreslås, för att motverka negativa konsekvenser, att hyrestillägg enligt den särskilda modellen får motsvara högst hälften av grundhyran.

Remissinstanserna tillstyrker eller lämnar promemorians förslag utan invändning. Det gäller dock inte *Fastighetsägarna Sverige*, som anser att en gräns riskerar att motverka hyresgästens valfrihet och kan framstå som godtycklig.

Om ett hyrestillägg får uppgå till högst hälften av den hyra som ingår i den vanliga hyresprövningen, ges ett stort utrymme för flexibilitet utan

att tonvikten i hyressättningen riskerar att förskjutas. Det framstår därför som en lämplig avvägning. Regeln bör dock formuleras så att hyrestillägg vid tillval får utgöra högst en tredjedel av hyran, vilket i sak överensstämmer med promemorians förslag. Om t.ex. hyran för en lägenhet uppgår till 6 000 kronor per månad, kan hyrestillägg enligt tillvalsmodellen göras med 3 000 kronor. Månadshyran uppgår då till sammanlagt 9 000 kronor, varav 3 000 kronor utgör en tredjedel.

Ett annat sätt att avgränsa tillämpningen av modellen är att bestämma hur länge ett överenskommet hyrestillägg eller hyresavdrag ska ligga utanför bruksvärdesprövningen.

Det är svårt för hyresvärderna och hyresgästen att för mycket lång tid överblicka hur stor ersättning som är rimlig för en viss utrustning. Ett alltför långvarigt undantag skulle också riskera att komplicera hyresprövningen. Tillvalen och frånvalen bör därför efter viss tid gå in i underlaget för bruksvärdesprövningen. Av remissinstanserna är det endast *Stockholms kommun* som efterfrågar en längre tidsgräns än tio år. Regeringen anser att tio år är en lämplig avvägning mellan de motstående intressena.

#### *Situationer då överenskommelsen bör kunna frångås*

Villkor för ett tillval eller frånval bör, liksom hyresvillkor i övrigt, självfallet kunna angripas med stöd av avtalslagens bestämmelser (28–36 §§). Sådana tvister handläggs av tingsrätt enligt de regler som gäller för tvistemål.

Hyresgäster och hyresvärdar kan i dag få tvister om hyrans storlek lösta i hyresnämnden. Det bör vara möjligt att vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad även när det förekommer ett tillval eller ett frånval. Det bör därför finnas en möjlighet för hyresnämnden att i vissa fall frånga hyresvärdens och hyresgästens överenskommelse, trots att tio år inte har gått sedan den ingicks.

Vid presumtionshyror i nyproducerade hus, vilka bestäms i förhandlingsöverenskommelser med en hyresgästorganisation, bryts presumptionen för skälighet om det finns synnerliga skäl.

De flesta remissinstanser tillstyrker eller har ingen invändning mot att en liknande regel med ett krav på synnerliga skäl ska gälla även vid tillval och frånval. *Hyresnämnden i Sundsvall* invänder att en regel som anknyter till 55 c § kan bli svår att tillämpa i fråga om tillval och frånval. Denna svårighet är dock inte mer framträdande här än i andra sammanhang och bör utan olägenheter kunna hanteras i rättspraxis.

*Kungliga Tekniska Högskolan* anser att det bör vara enkelt att få en ändring av hyrestillägget. I annat fall finns enligt högskolan en risk för att oseriösa hyresvärdar missbrukar den möjlighet som tillval erbjuder.

En hyresgäst intar normalt en underlägsen ställning i förhållande till hyresvärderna. Bestämmelserna bör givetvis medge att hänsyn tas till detta. Det bör i sammanhanget framhållas att en hyresgästorganisation ofta medverkar inför att en överenskommelse träffas. Det ger hyresgästen ett gott skydd. Vid frånval tar hyresgästen normalt inte någon ekonomisk risk och utrymmet för mer betydande frånval utan förhandlingsöverenskommelse är litet.

Regeringen anser att parternas överenskommelse om hyrestillägg eller hyresavdrag bör kunna frångås under liknande förutsättningar som gäller för andra överenskommelser som hyresgäster ingår. Ett krav på synnerliga skäl bör kunna ge uttryck för detta.

Om det finns synnerliga skäl att ändra hyrestillägget eller hyresavdraget, måste ett annat belopp fastställas. Utredningen föreslår att hyresnämnden ska fastställa ett annat skäligt belopp baserat på bruksvärde. Prövningen ska enligt förslaget avse enbart den utrustning eller inredning som omfattas av tillvalet eller frånvalet och alltså inte lägenheten som helhet.

Utredningens förslag framstår som mindre lämpligt, bl.a. eftersom det saknas hållpunkter för hur en bedömning av enskildheter i en lägenhet ska göras. Regeringen föreslår i stället att hyrestillägget eller hyresavdraget ska ingå i prövningen av lägenhetens hyra enligt 55 § första stycket hyreslagen. Hyresnämnden får alltså göra en sedvanlig hyresprövning där tillvalet eller frånvalet kan få betydelse för hyrans storlek i den mån det medför att lägenhetens bruksvärde höjs eller sänks.

Utredningen föreslår att presumtionen också ska brytas om hyresvärden har tagit ut ett tillägg som väsentligt överstiger dennes kostnader för tillhandahållandet av ett tillval. *Fastighetsägarna Sverige*, *Svea hovrätt* och *Lunds universitet* motsätter sig detta. Remissinstanserna anför att bestämmelsen om synnerliga skäl täcker de fall då hyresvärden lämnar ett felaktigt underlag. Det invänds också att begränsningen kan förväntas leda till att hyresvärdarnas intresse av att erbjuda tillval blir ytterst begränsat.

Det finns anledning att instämma i remissinstansernas kritik. Någon generell möjlighet att ompröva överenskommelsen på grund av en förnyad kostnadsberäkning bör inte finnas.

## 5 Bättre information till hyresgäster vid ombildning

**Regeringens förslag:** En bostadsrättsförening som har förvärvat ett hyreshus ska underrätta samtliga hyresgäster som inte redan är medlemmar i föreningen. En hyresgäst ska ha ett år på sig från underrättelsen att ansöka om medlemskap i föreningen.

**Hyreslagsutredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se SOU 2008:47 s. 181–190). Utredningen föreslår att informationen ska avse föreningens beslut att förvärva hyreshuset och inte det efterföljande förvärvet.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser tillstyrker utredningens förslag eller har inte några invändningar mot det.

**Skälen för regeringens förslag:** En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning får enligt 2 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614) endast i vissa situationer vägra en hyresgäst i huset medlemskap i föreningen. En sådan situation är när

hyresgästen ansöker om medlemskap i bostadsrättsföreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

För att ett beslut om förvärv av ett hus ska vara giltigt krävs att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de utthyrd lägenheter som omfattas av förvärvet har ställt sig bakom det. Det ligger normalt i föreningens eget intresse att involvera så många hyresgäster som möjligt i ombildningsförfarandet. Fler medlemmar i föreningen innebär dessutom att det blir lättare för bostadsrättsföreningen att få ihop det insatskapital som krävs för ett förvärv av huset. Det är därför sannolikt inte vanligt att en hyresgäst får vetskap om bostadsrättsföreningens köp av huset senare än ett år efter förvärvet. Det finns dock exempel på att hyresgäster i hus som har ombildats till bostadsrätt inte har haft kännedom om ombildningen trots att flera år har gått sedan förvärvet. Hyresgäster bör skyddas mot sådana situationer genom att tidsfristen för att ansöka om medlemskap i föreningen räknas från den tidpunkt då föreningen underrättat hyresgästen om förvärvet av huset.

Det bör vara tillräckligt att föreningen skickar en underrättelse i ett rekommenderat brev till hyresgästen på hans eller hennes vanliga adress. Något krav på viss form bör dock inte ställas upp.

Motsvarande regler om medlemskap finns även för ombildning från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt, se 4 kap. 6 § och 5 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Till skillnad från vad som gäller för bostadsrätter, får den som överlåter en kooperativ hyresrätt inte ta ut någon ersättning. En kooperativ hyresrätt kan inte heller användas som kreditobjekt. De ekonomiska konsekvenserna av att fristen för att kräva inträde i föreningen försitts är alltså inte lika stora. Det finns därför inte tillräckliga skäl att införa en motsvarande skyldighet att underrätta de boende vid en ombildning till kooperativ hyresrätt.

## 6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Lagändringarna ska träda i kraft den 1 maj 2015.

Kravet på att en bostadsrättsförening underrättar hyresgästerna om sitt förvärv av hyreshuset ska inte avse förvärv av hus som har gjorts före ikraftträdandet.

**Utredningarnas förslag:** Inget av betänkandena innehåller några övergångsbestämmelser. I fråga om reglerna om ombildning föreslår Hyreslagsutredningen ett ikraftträdande den 1 maj 2009. Tillvalsutredningen föreslår att bestämmelserna om tillval och frånval ska träda i kraft den 1 juli 2010.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna instämmer i utredningarnas förslag eller har inte några invändningar mot dessa.

**Skälen för regeringens förslag:** De föreslagna lagändringarna bör kunna träda i kraft den 1 maj 2015.

Bestämmelsen om att bostadsrättsföreningar ska underrätta hyresgäster om förvärv av hyreshuset bör inte gälla i den situationen när förvärvet av

huset görs före ikraftträdandet. Detta bör klargöras i en övergångsbestämmelse.

## 7 Konsekvenser

### *Bättre möjligheter att göra tillval och frånval*

Förslaget avser en möjlighet för hyresvärdar och hyresgäster att använda sig av en särskild modell för tillval och frånval.

För många hyresgäster kan den föreslagna ändringen väntas medföra en större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden. Den förbättrade möjligheten för hyresgästen att påverka sin boendesituation gör hyresrätten till en mer flexibel boendeform och stärker dess ställning i förhållande till andra boendeformer, som t.ex. bostadsrätten.

Förslaget bör leda till ett ökat intresse hos hyresvärdar att erbjuda tillval. Det väntas bli mer lönsamt att göra det och förknippat med mindre risker, vilket torde göra att många hyresvärdar tillhandahåller tillval som en självklar del i förvaltningen av ett hyreshus.

Hyresvärden och hyresgästen kan enligt förslaget begära att avtalsvillkoren prövas av hyresnämnden. Det faktum att parterna själva tidigare har enats om detaljerna i villkoren kan förväntas medföra att mycket få ärenden om villkorsändring kommer att initieras i hyresnämnden. I de ärenden som ändå initieras kommer prövningen i flertalet fall sannolikt vara av enkelt slag. Den prövning som hyresnämnden måste göra för det fall att överenskommelsen inte godtas är densamma som används vid bruksvärdesprövningar i dag. Det finns därför inte anledning att tro att ändringarna kan leda till annat än mycket marginella kostnader för domstolsväsendet. Den eventuella merkostnaden bedöms kunna finansieras inom befintliga anslag.

### *Bättre information till hyresgäster vid ombildning*

En ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har normalt stor ekonomisk betydelse för hyresgästen. Den föreslagna ändringen medför att risken för en hyresgäst att gå miste om möjligheten att delta i ombildningen minskar.

Informationskravet innebär en administrativ börda för bostadsrättsföreningen. Det rör sig dock om en engångskostnad och det ställs inga särskilda krav på hur underrättelsen ska göras. Den särskilda bestämmelsen om att en bostadsrättsförening anses ha fullgjort sin skyldighet redan om underrättelsen skickas i ett rekommenderat brev innebär att hanteringen kan göras enkel. Det bedöms mot den bakgrunden att förslaget kommer att innebära en försumbar kostnad och arbetsinsats för bostadsrättsföreningarna. Till detta ska läggas att förslaget bör leda till att man undviker ett antal rättstvister. Detta leder i sin tur till besparingar såväl för hyresgäster och bostadsrättsföreningar som för rättsväsendet.



## 8 Författningskommentar

### 8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

#### 12 kap. Hyra

##### Hyresrättens förverkande

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 att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,

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

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

8. om hyresgästen åsidosätter en 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 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.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 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. Det 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 det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt *den paragrafen*.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

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 görs det en följdändring med anledning av att 55 d § betecknas 55 e §.

**44 §** Om hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden *därför har* 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 *det* som *krävs* 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. *Detta gäller* till dess att en månad *gått* 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* görs det en följdändring med anledning av att 55 d § betecknas 55 e §.

## Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

**47 §** Om lägenheten har hyrts *gemensamt* av flera som *inte gemensamt* har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av *någon* annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom *eller henne* som hyresgäst. Detta gäller *inte* när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är 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 *någon* 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, *under förutsättning* att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, *har* hans eller hennes efterlevande make eller sambo *samma rätt till förlängning*, om dödsboet saknar *sådan* rätt 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 medhyresgäst 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* görs det en följdändring med anledning av att 55 d § betecknas 55 e §.

## Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

**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 *den lagen*.

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

I paragrafen görs det följändringar med anledning av att det införs en ny paragraf om prövning av bostadshyra, 55 d §, som behandlar tillval och frånval.

**55 §** Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är 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 d §§ iakttas.

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 *utsträckning* 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 *någon* 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 *de styckena*, i den *utsträckning* inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

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

Det *fjärde stycket* ändras så att även den nya 55 d § ska iakttas vid en prövning enligt första stycket. Enligt den paragrafen ska ett hyrestillägg vid tillval eller ett hyresavdrag vid frånval godtas vid prövningen av lägenhetens hyra, om vissa förutsättningar är uppfyllda. Hänvisningen till 55 d § innebär att en viss del av hyran kan vara undantagen från prövningen av vad som är skälig hyra och att underlaget för att bestämma lägenhetens bruksvärde då är något begränsat.

När det förekommer ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt 55 d § ska hyresnämnden först pröva om tillägget eller avdraget ska godtas. Om så är fallet, avser hyresnämndens prövning av vad som är skälig hyra för lägenheten hyran med undantag för det hyrestillägg eller hyresavdrag som har överenskommit. Till det efter skälighetsbedömningen bestämda hyresbeloppet kommer hyrestillägget eller hyresavdraget, vilket ger den totala hyran för lägenheten. Om en förutsättning enligt 55 d § brister, ingår hyrestillägget eller hyresavdraget i hyresnämndens prövning av vad som är skälig hyra för lägenheten.

När ett hyrestillägg eller ett hyresavdrag godtas enligt 55 d § ska en ändring av lägenhetens bruksvärde på grund av tillvalet eller frånvalet inte beaktas vid prövningen av lägenhetens hyra i övrigt. Denna begränsning av hyresnämndens underlag påminner om de som gäller enligt 55 a och 55 b §§.

Ett exempel kan illustrera hur 55 d § iakttas vid prövningen.

Hyran för en lägenhet uppgår till 12 000 kronor per månad. I den ingår ett hyrestillägg om 500 kronor för ett bubbelbadkar som betalas enligt en överenskommelse enligt 55 d §. Om hyresgästen inte ifrågasätter tillägget, prövar hyresnämnden frågan om 11 500 kronor är skälig hyra för lägenheten utan hänsyn tagen till att lägenheten är utrustad med ett bubbelbadkar. Om hyresnämnden kommer fram till att skälig hyra i denna del är 11 000 kronor, blir den totala hyran för lägenheten 11 500 kronor. Om hyrestillägget ifrågasätts och förutsättningarna som anges i 55 d § första stycket inte anses uppfyllda, prövar hyresnämnden om hyran i dess helhet är skälig utifrån bruksvärdet. I underlaget för bedömningen av lägenhetens bruksvärde ingår då bubbelbadkaret.

Se närmare författningskommentaren till 55 d § om prövningen av hyrestillägg och hyresavdrag.

*55 d § Vid en prövning av hyran ska ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard (tillval eller frånval) godtas, om*

*1. tillägget eller avdraget och vad det avser anges i en särskilt upprättad handling som undertecknas av hyresgästen,*

*2. det i handlingen anges att tillägget eller avdraget prövas enligt denna paragraf,*

*3. det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen träffades, och*

*4. det inte finns synnerliga skäl mot att godta tillägget eller avdraget.*

*Om ett hyrestillägg eller hyresavdrag godtas enligt första stycket, ska en ändring av lägenhetens bruksvärde på grund av tillvalet eller frånvalet inte beaktas vid prövningen av lägenhetens hyra i övrigt.*

*Trots första stycket ska hyresnämnden på begäran av hyresgästen sätta ned ett hyrestillägg, om det medför att hyrestilläggen för lägenheten utgör mer än en tredjedel av årshyran.*

Paragrafen, som är ny, ger hyresvärdar och hyresgäster ett alternativ till bruksvärdesprövningen i 55 § när de kommer överens om lägenhetens standard.

En utgångspunkt är att både hyresvärden och hyresgästen är fria att avgöra om de vill ingå en överenskommelse som avses i paragrafen.

I första stycket anges att hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard, i paragrafen benämnt tillval eller frånval, under vissa förutsättningar ska godtas av hyresnämnden vid en prövning av lägenhetens hyra.

Ett tillval förutsätter att hyresvärden tar på sig ett ökat ansvar för lägenhetens standard. Det kan avse t.ex. lägenhetens utrustning eller dess underhåll. En överenskommelse som inte går utöver de skyldigheter som hyresvärden redan har i fråga om lägenheten är inte ett tillval i paragrafens mening.

Frågan om hyresvärden genom överenskommelsen har åtagit sig ett utökat ansvar för lägenheten får bedömas utifrån parternas rättigheter och

skyldigheter i avsaknad av överenskommelsen. När hyresförhållandet inleds är hyresvärden enligt 9 § som utgångspunkt skyldig att tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar som bostad. Om parterna är eniga om att hyresvärden ska tillhandahålla lägenheten i ett bättre skick, kan en överenskommelse enligt denna paragraf träffas. Däremot kan inte en sådan överenskommelse träffas avseende utrustning eller inredning som förutsätts för att lägenheten ska vara fullt brukbar som bostad. Hyresvärden har i ett sådant fall inte tagit på sig ett ökat ansvar.

Även under hyresförhållandet ska hyresvärden enligt 15 § se till att lägenheten är fullt brukbar som bostad. Ett tillval förutsätter att hyresvärden i förhållande till sina skyldigheter enligt 15 § eller enligt det gällande hyresavtalet åtar sig att tillföra lägenheten något. Ett tillval i paragrafens mening kan således inte avse att befintlig utrustning i hyresgästens lägenhet fortsatt ska vara tillgänglig.

Ett tillval avseende hyresvärdens underhållsskyldighet får på motsvarande sätt bedömas utifrån den skyldighet som hyresvärden har att underhålla lägenheten, jfr 15 § andra stycket.

Har en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) träffats om lägenhetens skick, får bedömningen utgå från det skick som lägenheten ska ha enligt denna överenskommelse.

Om värderingen av vad som krävs för att en lägenhet ska vara fullt brukbar som bostad ändras över tiden, påverkas utrymmet för nya överenskommelser enligt denna paragraf.

Betalning för ett tillval sker som ett hyrestillägg, vilket innebär att det anses som en del av hyran. Hyreslagens regler om bl.a. när och till vem hyra ska betalas (20 §) och om följderna av dröjsmål med betalning av hyra (t.ex. 42 §) gäller även för betalning av hyrestillägg. En annan konsekvens är att betalningsskyldigheten för hyrestillägget upphör med hyresavtalet.

I fråga om frånval ska framhållas att det finns tvingande regler om i vilket skick hyresvärden ska hålla en bostadslägenhet. Utrymmet att avtala bort hyresvärdens skyldighet i detta avseende förändras inte på grund av de ändrade hyressättningsreglerna. Vissa frånval kan göras endast om det finns en förhandlingsöverenskommelse, se 9 § andra stycket och 15 § andra stycket. Andra kan inte göras överhuvudtaget, eftersom de skulle medföra att lägenheten får en standard som är lägre än vad som är godtagbart (18 a § sjätte och sjunde styckena).

En hyresgäst kan – i andra fall än som avses i tredje stycket – inte få nivån på enbart ett hyrestillägg eller ett hyresavdrag prövad av hyresnämnden. En hyresgästs talan måste avse hyran för hela lägenheten.

I fyra punkter anges förutsättningarna för att hyrestillägget eller hyresavdraget ska godtas vid en prövning av lägenhetens hyra. Hyresnämnden ska först pröva om förutsättningarna i de fyra punkterna är uppfyllda. Om så är fallet, görs inte någon ytterligare prövning av hyrestillägget eller hyresavdraget av hyresnämnden. Om en förutsättning brister, prövar hyresnämnden i ett sammanhang vad som är skälig hyra för hela lägenheten.

Enligt första punkten ska hyrestillägget eller hyresavdraget och vad det avser anges i en särskilt upprättad handling. Utöver att hyrestillägget eller hyresavdraget ska anges till beloppet, ska det också framgå vad

tillägget eller avdraget utgör ersättning för, dvs. vilken utrustning eller vilket underhåll som tillförs eller tas bort. Det förutsätts vidare att hyresgästen undertecknar handlingen. Hyresvärdens underskrift behövs inte.

Den andra punkten anger att det i handlingen ska anges att tillägget eller avdraget prövas enligt denna paragraf. Det är tillräckligt med en hänvisning till paragrafen. De förutsättningar som gäller för tillägget eller avdraget enligt paragrafen behöver inte räknas upp.

Enligt den tredje punkten förutsätts att det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen träffades. Det finns inget som hindrar att parterna bestämmer att överenskommelsen om undantag från bruksvärdesprövningen gäller en kortare tid än tio år (jfr 1 § femte stycket).

När tio år gått är en överenskommelse om hyrestillägg eller hyresavdrag i och för sig fortfarande giltig. Hyresgästens skyldighet att betala hyran påverkas alltså inte av fristens utgång. Om hyresgästen begär en ändring av villkoret om hyra, kommer hyrestillägget att ingå i prövningen enligt 55 § av lägenhetens hyra. Paragrafen hindrar inte att parterna i förväg kommer överens om att hyran ska utgå med ett lägre belopp efter fristens utgång. En sådan överenskommelse måste iaktta kravet i 19 § på att hyran ska vara bestämd till beloppet.

Slutligen följer av fjärde punkten att det avtalade tillägget eller avdraget inte ska godtas, om det finns synnerliga skäl mot att godta tillägget eller avdraget. Kravet på synnerliga skäl överensstämmer med det som gäller enligt 55 c §. Eftersom överenskommelser kan ingås av hyresgästen och hyresvärden direkt, kan bestämmelsen få praktisk betydelse i fler situationer än vid överenskommelser enligt 55 c §, som avser kollektiva överenskommelser.

Bedömningen av om det finns synnerliga skäl är inte avsedd att vara strängare än bedömningen av om det finns skäl att åsidosätta liknande avtalsvillkor med stöd 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen).

Bestämmelsen att parternas överenskommelse kan frångås om det finns synnerliga skäl påverkar inte parternas rätt att angripa ett avtalsvillkor med stöd av 28–36 §§ avtalslagen. En sådan talan väcks vid tingsrätten. Det praktiska behovet av att göra detta kan förväntas vara litet.

Omständigheterna vid avtalets tillkomst är av stor betydelse för bedömningen. Om hyresvärden på ett inte godtagbart sätt utnyttjat sin ställning som starkare avtalspart eller hyresgästens trångmål på grund av t.ex. bostadsbrist på orten, kan det leda till att synnerliga skäl anses finnas. Ett exempel kan vara att hyresvärden presenterat ett felaktigt eller ofullständigt underlag för hyresgästen och detta kan antas ha påverkat avtalets innehåll. Ett annat är att hyresvärden utövat påtryckningar på hyresgästen för att förmå honom eller henne att binda sig vid ett visst tillägg.

Genom överenskommelsen gör parterna ett medvetet undantag från möjligheten till bruksvärdesprövning. Att ett hyrestillägg har bestämts högre än vad som skulle följa av en bruksvärdesprövning utgör därför inte synnerliga skäl. Enbart det förhållandet att en hyresgäst betalar ett högre tillägg för viss utrustning än en annan hyresgäst utgör normalt inte heller skäl att frånga överenskommelsen. Råder det en uppenbar obalans

mellan parternas prestationer, kan det dock tala för att det finns synnerliga skäl.

Enligt *andra stycket* ska en ändring av lägenhetens bruksvärde på grund av ett tillval eller ett frånval inte beaktas vid prövningen av lägenhetens hyra enligt 55 § första stycket, om hyrestillägget eller hyresavdraget godtas enligt första stycket i förevarande paragraf. Godtas inte ett hyrestillägg eller hyresavdrag, t.ex. på grund av formfel eller för att det finns synnerliga skäl, omprövas det som ett led i fastställande av vad som är skälig hyra för lägenheten. I hyresnämndens underlag ingår då även den utrustning eller det underhåll som tillvalet eller frånvalet avser.

Om ett tillval avser att viss utrustning tillkommer, t.ex. en balkong, kommer prövningen av vad som är skälig hyra för lägenheten att göras utan hänsynstagande till balkongens inverkan på bruksvärdet. Om ett tillval går ut på att viss utrustning byts ut, ingår den utbytta utrustningen i lägenhetens bruksvärde men inte den nya. Ett exempel är att en enkel köksinredning byts ut mot en exklusiv sådan. Hyresprövningen utgår då från att köket inte bytts ut. Vid tillval som görs vid hyresavtalets ingående kan det normalt antas att utrustning av normal standard tillhandahållits (jfr 9 §), om inte en överenskommelse enligt denna paragraf träffats.

Om det har gjorts ett frånval avseende t.ex. hyresvärdens skyldighet att svara för underhåll enligt 15 § andra stycket, avser hyresprövningen lägenheten med en oinskränkt underhållsskyldighet för hyresvärden. Det skäliga belopp som hyran fastställs till enligt 55 § första stycket minskas sedan med hyresavdraget enligt 55 d §.

Hur paragrafens första och andra stycken tillämpas vid tvist om hyran kan åskådliggöras med följande exempel.

En hyresgäst som betalar 7 000 kronor per månad i hyra kommer med hyresvärden överens om att betala 1 000 kronor i hyrestillägg enligt denna paragraf avseende en balkong. Hyresgästen anser senare att hyrestillägget eller hyran i övrigt är för hög, och begär då villkorsändring enligt 54 §. Vid den efterföljande prövningen i hyresnämnden begär hyresgästen att hyran för lägenheten ska fastställas till 6 500 kronor, som påstås vara skälig hyra för lägenheten. När hyresvärden invänder att det finns ett hyrestillägg enligt 55 d §, gör hyresgästen gällande att det förekommit ett formfel och att det finns synnerliga skäl att frånga det avtalade hyrestillägget. Finns det skäl att åsidosätta överenskommelsen, ska hyresnämnden fastställa hyran för lägenheten, inklusive balkongen, till ett skäligt belopp utifrån dess bruksvärde. Bedömer hyresnämnden däremot att hyrestillägget ska godtas, får skälig hyra för lägenheten i övrigt, dvs. utan beaktande av balkongen, fastställas med ledning av bruksvärdet. Till den då fastställda bruksvärdeshyran kommer hyrestillägget om 1 000 kronor, vilket ger den totala hyran för lägenheten.

Av *tredje stycket* framgår att hyrestilläggen får utgöra högst en tredjedel av årshyran. Om ett hyrestillägg går utöver denna nivå, ska det sättas ned så att det inte längre överstiger den tillåtna nivån. Om årshyran utan tillägg exempelvis uppgår till 120 000 kronor, dvs. 10 000 kronor per månad, kan tillägg göras med 60 000 kronor årligen eller 5 000 kronor per månad. Årshyran uppgår då till 180 000 kronor (15 000 kronor per månad), varav 60 000 kronor är en tredjedel.



Utrymmet för tillägg bestäms av den hyra som gäller när överenskommelsen ingås. En efterföljande höjning eller sänkning av hyran saknar 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 §.

Hyresnämnden kan besluta att en ändring av hyran gäller retroaktivt (se 55 e § fjärde stycket). I ett sådant fall ska hyresvärden förpliktas att återbetala de mottagna beloppen som motsvarar sänkningen.

När en ny hyresgäst inträder som part i det befintliga hyresavtalet, 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. Det gäller även i fråga om tillval och frånval utan särskild bestämmelse om detta.

Om hyresavtalet upphör, gäller en överenskommelse enligt denna paragraf som ingåtts med hyresgästen inte mot en ny hyresgäst. Hyresvärden kan välja att erbjuda den nya hyresgästen ett tillval avseende sådan utrustning som den tidigare hyresgästen valt. Förutsättningarna i första stycket ska då vara uppfyllda. I annat fall prövas hyran i dess helhet enligt 55 §.

Paragrafen behandlar endast frågan om under vilka förutsättningar ett avtalsvillkor om hyrestillägg eller hyresavdrag får ändras. Eftersom tillägget är en del av hyran är hyresgästen fri att t.ex. begära nedsättning av hyran enligt 16 § på grund av brister i utrustning som installerats på hyresgästens begäran, om hinder och men anses ha uppkommit i nyttjanderätten.

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

### **Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m.m.**

**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 skäligen 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. *Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet.* 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 och 55 c §. Vid prövningen ska

hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. *Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs.* 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* införs det en begränsning av hyresvärdens skyldighet att betala tillbaka hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Om hyresvärden själv betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det nämligen beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet.

Begränsningen får betydelse när det finns en överenskommelse enligt 55 d § i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand. Hyresvärden, dvs. hyresgästen som hyr lägenheten av fastighetsägaren, ska som utgångspunkt kunna ta ut en hyra av hyresgästen i andra hand som täcker ett hyrestillägg som han eller hon själv betalar.

Det förutsätts att hyresvärden är skyldig att betala hyrestillägget enligt 55 d §. I detta ligger dels att de villkor som anges i den paragrafens första stycke ska vara uppfyllda, dels att tillägget inte ska stå i strid med beloppsgränsen i tredje stycket.

Den nya bestämmelsen gäller inte när hyresvärden och hyresgästen i andra fall enas om ett tillval. I ett sådant fall får alltså prövas om den sammanlagda hyran för lägenheten är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §.

*Tredje stycket* reglerar villkoren för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid fastställandet av hyran för den fortsatta uthyrningen ska vissa i stycket uppräknade bestämmelser tillämpas. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Det innebär att villkoret om hyrans storlek som utgångspunkt ska bestämmas så att det, utöver att ge skälig hyra för lägenheten, täcker hyresvärdens hyrestillägg enligt 55 d §. Det görs även en följdändring med anledning av att 55 d § betecknas 55 e §.

## Särskilda bestämmelser

**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 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte *i de delar* skiljemän utsetts eller *bestämmelser* meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116)

om skiljeförfarande tillämpas. *Det är dock alltid möjligt* att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

I paragrafen, som innehåller begränsningar av möjligheterna att göra skiljeavtal gällande, görs det en följdändring med anledning av att 55 e § betecknas 55 f §.

**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 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 e, 55 f eller 66 §, *under förutsättning* att överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan 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 *ska* tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om hyresvillkor som tas in i kollektivavtal, görs det en följdändring med anledning av att 55 d och 55 e §§ betecknas 55 e och 55 f §§.

**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.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämnds beslut, anpassas efter att 55 e § betecknas 55 f §.

## **Förfarandet i hyrestvister**

**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 behandlar rättegångskostnader, görs det en följdändring med anledning av att 55 e § betecknas 55 f §.

## **Ikraftträdande**

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.

Lagändringarna träder i kraft den 1 maj 2015.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

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

### Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

**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,

- 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

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 *paragraf*, 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 fastighetsförvärf 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* görs det en följdändring med anledning av att 12 kap. 55 e § jordabalken betecknas 55 f §.

### Övriga bestämmelser

**32 §** Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som *en dom som har fått laga kraft*:

- 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 *en dom som har fått laga kraft*, 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 *en dom som har fått laga kraft*, om hovrätten inte bestämmer något annat.

I paragrafen anges när hyresnämndens beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft.

I *första stycket* görs det följdändringar med anledning av att 12 kap. 55 d och 55 e §§ jordabalken betecknas 55 e och 55 f §§.

## **Ikraftträdande**

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.

Lagändringarna träder i kraft den 1 maj 2015.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

## **8.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)**

### **Förhandlingsordnings omfattning och innebörd**

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

1. höjning av hyran för en lägenhet, *om inte höjningen avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,*

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra *och höjningen inte avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,*

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.

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 *utsträckning* 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 på eget initiativ ska förhandla med hyresgästorganisationen, den s.k. primära förhandlingsskyldigheten. Underlåter hyresvärden att göra det, är en överenskommelse med hyresgästen ogiltig (23 §).

Enligt den första och andra punkten är hyresvärden skyldig att förhandla om höjningar av hyran för en lägenhet och när en ny hyresgästs hyra i andra fall överstiger en tidigare hyresgästs hyra. Enligt ett tillägg i dessa punkter görs ett undantag för höjningar som avser endast tillval, dvs. överenskommelser om att utöka hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard. Huruvida parterna kommer överens om att hyres-tillägget ska prövas enligt 12 kap. 55 d § jordabalken saknar betydelse. Undantaget från förhandlingsskyldigheten förutsätter att hyreshöjningen inte överstiger ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat för tillvalet. Det öppnar för att fastighetsägaren och hyresgästorganisationen kan komma överens om s.k. prislistor i vilka parterna enas om ersättningsnivåer för olika tillval. Om en sådan överenskommelse träffas, kan hyresvärden och hyresgästen utan hyresförhandling komma överens om en hyreshöjning för ett tillval upp till den i listan angivna nivån.

## **Förhandlingsöverenskommelsen**

**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 hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken *och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § samma balk.*

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 lägen-

heter 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.

Det införs ett undantag för de fall en överenskommelse enligt 12 kap. 55 d § jordabalken, dvs. ett tillval eller frånval, har träffats för lägenheten. I en förhandlingsöverenskommelse får hyran bestämmas med hänsyn tagen till det hyrestillägg eller hyresavdrag som överenskommit. Avvikelser från likhetsprincipen får endast vara så stora som motiveras av hyrestillägget eller hyresavdraget.

### **Rätt till prövning av hyresvillkoren i vissa fall**

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

Hyran och andra hyresvillkor *ska* fastställas enligt 12 kap. 55 § 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 § *tredje stycket* och 55 e § fjärde-åttonde styckena jordabalken *ska* tillämpas.

Beslut *om att* 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 anges att hyran och andra villkor ska fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken vid en villkorstvist. I den paragrafen hänvisas i fjärde stycket till den nya 55 d § om tillval och frånval som således ska iakttas av hyresnämnden. Någon möjlighet för hyresnämnden att besluta att i ett hyresavtal föra in en överenskommelse enligt 55 d § finns inte. Det får anses gälla även utan särskild föreskrift om detta.

I det *fjärde stycket* görs en följdändring. En hänvisning som rätteligen ska avse, inte andra meningen, utan tredje stycket i 12 kap. 50 § jordabalken korrigeras också.

### **Ikraftträdande**

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.

Lagändringarna träder i kraft den 1 maj 2015.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

## 8.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

### 2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

#### Rätt till medlemskap vid upplåtelse av bostadsrätt

**8 §** En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte *ska* upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte *ska upplåtas* med bostadsrätt, eller

3. *föreningen enligt de grunder som anges i 3 eller 4 §* kan vägra inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen *har* ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter att hyresgästen underrättats om förvärvet och om ettårsfristen för att ansöka om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergick till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

I paragrafen finns bestämmelser om rätten till medlemskap i samband med att en bostadsrättsförening förvärvar ett hus för ombildning.

Första stycket avser bostadsrättsföreningens rätt att vägra en hyresgäst i huset medlemskap både före och efter förvärvet, medan det andra stycket avser endast situationen efter förvärvet. Huvudregeln är att hyresgästerna i huset har rätt att bli medlemmar i föreningen.

Ändringen i *andra stycket* innebär att föreningen kan vägra medlemskap som söks mer än ett år från det att föreningen underrättat hyresgästen om husförvärvet och om fristen på ett år för att ansöka om medlemskap. En underrättelse som avses i bestämmelsen kan skickas först sedan ett bindande avtal om förvärv av huset har ingåtts. Fristen för att ansöka om medlemskap räknas inte från dagen för förvärvet utan med utgångspunkt från underrättelsen.

Det finns inget krav på formen för en underrättelse. Enligt 7 kap. 32 § ska underrättelsen anses lämnad när den har sänts i ett rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress. Om det alternativet väljs, beräknas fristen från den tidpunkt då meddelandet sänts.

I paragrafen görs även språkliga ändringar.

Övervägandena finns i avsnitt 5.



## 7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### Vissa övriga meddelanden

**32 §** Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket *eller 2 kap. 8 § andra stycket 2* eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, *ska* föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Det samma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

I paragrafen finns bestämmelser om hur olika meddelanden från bostadsrättsföreningen kan överlämnas.

Ett tillägg görs så att föreningen anses ha fullgjort sin skyldighet även i fråga om meddelanden som avses i 2 kap. 8 § andra stycket 2, om de har avsänts i ett rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress.

### Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.
2. Äldre föreskrifter gäller om bostadsrättsföreningen har förvärvat huset före ikraftträdandet.

De föreslagna bestämmelserna ska träda i kraft den 1 maj 2015 (*punkten 1*).

*Punkten 2* innebär att 2 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614) gäller i sin äldre lydelse i fråga om bostadsrättsföreningar som har förvärvat ett hyreshus före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

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

### 3 kap. Den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter

#### Prövning av hyresvillkor

**12 §** När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt *tillämpas* 12 kap. 53–55 b och 55 e §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter endast *i fråga om* andra hyresvillkor än hyran.

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

En följdändring görs med anledning av att 12 kap. 55 d § jordabalken betecknas 55 e §. Även språkliga ändringar görs.

#### Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2015.

Lagändringarna träder i kraft den 1 maj 2015.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

## Inledning

Hyresgäster har olika önskemål för sitt boende. En del är beredda att betala mera för att förse sin lägenhet med en högre standard, tillval, medan andra hyresgäster vill välja bort planerade underhållsinsatser eller senarelägga utbyte av utrustning, frånval, och på så sätt minska sina boendekostnader. Även om många hyresvärdar redan i dag erbjuder tillval och frånval genom olika system förekommer det att vissa önskemål från hyresgästerna inte blir tillgodosedda. Att vissa tillval inte kommer till stånd beror emellanåt på att hyresvärderna inte alltid är säkra på att för tillvalet kunna ta ut en hyra som motsvarar hans kostnader. Detta gäller särskilt dyra och särpräglade tillval.

De stora organisationerna på hyresmarknaden har i flera sammanhang uttryckt en önskan om att underlätta möjligheterna för hyresgästerna att göra tillval och frånval. Mot bakgrund härav lämnade Hyressättningsutredningen 2004 ett förslag i frågorna. Förslaget genomfördes dock inte.

## Uppdraget och utgångspunkter

I februari 2008 fick en särskild utredare uppdrag att överväga hur möjligheterna för hyresgäster att göra olika tillval och frånval i hyresrätt skulle kunna förbättras. I uppdraget ingår att beakta de förslag som lämnades av Hyressättningsutredningen (SOU 2004:91).

Vi ska också belysa möjligheterna för hyresgäster avtala med hyresvärderna om att denne ska tillhandahålla tjänster med anknytning till boendet, t.ex. städning. Vi ska överväga om hyresgästens möjlighet att få tillgång till sådana tjänster kan förbättras om tjänsterna kan ingå i system för tillval och frånval.

Det förslag vi lämnar ska ge hyresgästerna så stor valfrihet som möjligt. Förslaget ska så långt som möjligt vara förenligt med vad som i övrigt gäller för hyressättning. En utgångspunkt är lagens krav på lägsta godtagbara standard. Vi har funnit att förslaget även bör bygga på följande utgångspunkter.

- System för tillval och frånval bör utgå från frivillighet.
- Någon förändring av hyresbegreppet bör inte göras, varför tillval och frånval även i fortsättningen bör behandlas som hyra.
- Principerna för hyressättning vid tillval och frånval bör fastställas i lag.

## Vårt förslag

Förslaget omfattar utrustning och underhåll. Möjligheterna för hyresgäster att erhålla tjänster med anknytning till boendet skulle inte jämfört med vad som gäller i dag komma att förbättras om tjänsterna omfattas av ett system för tillval och frånval.

Det förslag vi lämnar utgår från samma grundprinciper som systemet för presumtionshyror i nyproduktionen (55 c § hyreslagen).

Vi föreslår ett system för tillval och frånval där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet. Ersättningen betalas som tillägg till hyran. På motsvarande sätt får hyresgästen ett avdrag från hyran vid frånval. Om avtalet om tillval eller frånval träffats i en särskild handling och parterna i avtalet hänvisat till att det särskilda systemet ska gälla, ska både kollektiva och enskilda avtal presumeras vara skäliga och normalt sett inte rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Presumtionen kan brytas om det föreligger synnerliga skäl eller om tillägget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad. Presumtionen för skälighet har följande begränsningar:

- Presumtionen ska gälla i tio år från avtalets ingående.
- Tillägg genom vilka hyresgästen under presumtionstiden svarar för hyresvärdens hela kostnad för tillvalet får höja den ordinarie årshyran med femtio procent. Andra hyrestillägg får höja årshyran med trettio procent. Sammanlagt får tilläggen höja hyran med åttio procent.
- Presumtionen ska brytas om det föreligger synnerliga skäl eller om tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad. Endast om det för tillvalet inte finns ett rekommenderat pris som överenskommit mellan förhandlingsordningens parter ska primär förhandlingskyldighet gälla.

Om presumtionen bryts ska hyresnämnden fastställa skäligt tillägg eller avdrag genom tillämpning av bruksvärdesreglerna. Samma gäller för tillägg som utgår efter presumtionstiden. Efter presumtionstidens slut kommer hyressättningen åter att ske efter lägenhetens bruksvärde. Om hyresgästen genom tillägg under presumtionstiden svarat för hyresvärdens hela kostnad får dock tillvalet efter presumtionstidens utgång inte i samma hyresförhållande beaktas vid hyressättningen.

Avtalen ska kunna gälla även om ett nytt hyresförhållande inleds. Möjligheterna för hyresgäster att göra tillval och frånval kan förbättras genom att det på ovanstående sätt tillåts avvikelser från de ordinarie hyressättningsreglerna. Genom de begränsningar som sätts upp i förslaget säkerställs att bruksvärdesprincipen kommer att vara fortsatt central för hyressättningen samtidigt som stora möjligheter för individuella variationer skapas.

### **Konsekvenser och ikraftträdande**

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget bedöms vara små. Förslagen bedöms kunna träda i kraft den 1 januari 2010.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs beträffande 12 kap. jordabalken<sup>1</sup>  
*dels* att 55 d och 55 e §§ ska betecknas 55 e och 55 f §§,  
*dels* att 15, 54, 55, 55 b, 55 e, 55 f, 66, 67, 70 och 73 §§ ska ha följande  
 lydelse,  
*dels* att det i lagen ska införas en ny paragraf, 55 d §.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**12 kap.**  
 15 §<sup>2</sup>

Under hyrestiden *skall* hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, *skall* hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats, och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, *eller*

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är

Under hyrestiden *ska* hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, *ska* hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats, och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus,

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag, *eller*

*3. avtalet gäller sådana tillval som avses i 55 b § och de avvikande bestämmelserna ingår i avtalet om tillval.*

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209; 12 kap. omtryckt 1984:694.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987:1276.

avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, *skall* hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, *ska* hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

54 §<sup>3</sup>

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren *skall* ändras, *skall* han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren *ska* ändras, *ska* han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningsen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

*Beslut om fastställande av skäligt belopp enligt 55 § sjätte stycket ska anses som ändring av villkor för tillvalet eller frånvalet.*

55 §<sup>4</sup>

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

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

Vid prövning enligt första stycket *skall* främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas

Vid prövning enligt första stycket *ska* främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1984:694.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2006:408.

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 *skall* anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket *skall* även bestämmelserna i 55 a–55 c §§ iaktas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen trots bestämmelserna i första, andra och fjärde styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, *skall* 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 *skall* 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 sjätte* 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.

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 bestämmelserna i 55 a–55 d §§ iaktas.

*Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om skäligheten av ett tillägg eller ett avdrag enligt 55 b § och det inte anses vara skäligt enligt 55 d § ska skäligt belopp fastställas.*

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, sjätte 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 b §<sup>5</sup>

Har *en hyresgäst* bekostat om-

Har *hyresgästen* bekostat om-

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1994:817.

byggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

byggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

*Har hyresvärden på en hyresgästs begäran utrustat eller underhållit lägenheten utöver vad som skulle ha varit fallet utan en sådan begäran (tillval), får hyresvärden tillgodoräknas ersättning för detta i enlighet med vad som i en särskilt upprättad handling, med hänvisning till denna paragraf, avtalats, om inte annat följer av tredje stycket eller 55 d §.*

*För tillval får avtalas tillägg till den ordinarie årshyran med högst trettio procent, eller, om hyresgästen genom betalningar inom tio år från avtalets ingående helt ska svara för hyresvärdens kostnader, med högst femtio procent. Sammanlagda tillägg för tillval får uppgå till högst åttio procent. Avtal som strider mot detta är i motsvarande del ogiltiga och överskjutande belopp ska återbetalas.*

*Har hyresgästen genom tillägg för en period om tio år från avtalets ingående helt svarat för hyresvärdens kostnader för ett tillval enligt andra stycket får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden inte tillgodoräkna sig förbättringen.*

*Vad som sägs i andra stycket ska gälla på motsvarande sätt, om hyresgästen har avstått från visst underhåll eller viss utrustning som utan detta avstående skulle ha utförts eller installerats (frånval).*

#### 55 d §

*Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om skäligheten av ett tillägg eller ett avdrag enligt*

*55 b § ska det anses som skäligt, om det vid prövningen inte har förflutit mer än tio år sedan det ursprungliga avtalet om tillval eller frånval träffades.*

*Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse tillägget eller avdraget som skäligt.*

*Det som sägs i första stycket gäller inte heller om det kan antas att tilläggets eller avdragets storlek väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad.*

#### 55 d §<sup>6</sup>

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Har den hyra som prövas blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, trots vad som sägs i första stycket, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

*Beslut som avser återbetalning efter prövning enligt 55 § sjätte stycket får, trots vad som sägs i första stycket, avse tiden från tillvals- eller frånvalsavtalets ingående.*

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2006:408.



villkorsändring *skall* gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

*Skall* hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp *skall* hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen *skall* beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, *skall* hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan *skall* beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

villkorsändring *ska* gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

*Ska* hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp *ska* hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, *ska* hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Motsvarande ska gälla om ett tillägg eller avdrag enligt 55 b § ändras vid*

55 e §<sup>7</sup>

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 skäligen enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. 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 två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall 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 §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgäst-

55 f §

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § första–tredje styckena, 55 c § och 55 d § ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. 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 två 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 §. 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 § sjätte–nionde 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

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2006:408.

66 §<sup>8</sup>

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 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.

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, eller 55 §, 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.

67 §<sup>9</sup>

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

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

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2006:408.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2006:408.

enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

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 §<sup>10</sup>

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

#### 73 §<sup>11</sup>

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 utdömmande 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–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömmande av vite enligt 62 § *ska* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2010.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2006:408.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2006:408.

2. På hyresförhållanden som inletts före ikraftträdandet ska 12 kap. Bilaga 2 55 b § första stycket tillämpas i sin äldre lydelse.

Häri genom föreskrivs att 5, 21, 24 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

5 §<sup>1</sup>

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 avses 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.

*Om hyresvärden och en hyresgäst träffar avtal om tillval enligt 12 kap. 55 b § jordabalken har hyresvärden ingen skyldighet att förhandla om höjning av hyran på grund av tillvalet, om höjningen inte överstiger ett av förhandlingsordningens parter överenskommet 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 ett 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 §

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

<sup>1</sup> Senast 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 §<sup>2</sup>

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra *skall* 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 genom avtal som avses i 12 kap. 55 b § jordabalken.*

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning *skall* ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning *ska* ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

### 24 §<sup>3</sup>

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

*Vad som sägs i första stycket gäller inte förhandlingar om tillval eller frånval enligt 55 b §.*

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:409.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1984:696.

det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring *skall* gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansökningen *skall* anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i *andra* stycket andra meningen, *skall* skälen härför anges.

det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring *ska* gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansökningen *ska* anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i *tredje* stycket andra meningen, *ska* skälen härför anges.

#### 25 §<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2006:409.



Härigenom föreskrivs att 4 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrende-  
nämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

4 §<sup>2</sup>

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

1. medla i hyres- eller bostads-  
rättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföre-  
läggande enligt 12 kap. 11 § första  
stycket 5 och 16 § andra stycket,  
ändrad användning av lokal enligt  
12 kap. 23 § andra stycket, skade-  
stånd enligt 12 kap. 24 a §, över-  
låtelse 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 förelägg-  
ande enligt 12 kap. 64 §, allt enligt  
jordabalken.

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlings-  
lagen (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 enligt bostadsrättslagen (1991:614),

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

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

1. medla i hyres- eller bostads-  
rättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföre-  
läggande enligt 12 kap. 11 § första  
stycket 5 och 16 § andra stycket,  
ändrad användning av lokal enligt  
12 kap. 23 § andra stycket, skade-  
stånd enligt 12 kap. 24 a §, över-  
låtelse 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 förelägg-  
ande enligt 12 kap. 64 §, allt enligt  
jordabalken.

<sup>1</sup> Omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:410.

5. varar 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–c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

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

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

### 32 §<sup>3</sup>

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

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, - 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §,  
55 d § *åttonde* stycket eller 55 e § 55 e § *nionde* stycket eller 55 f §  
jordabalken, 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. Det samma 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 *skall* gälla genast.

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. Det samma 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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:410.

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 12 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**3 kap.**

12 §<sup>1</sup>

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 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 tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:411.

Efter remiss har yttrande över betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt avgetts av Svea hovrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Socialstyrelsen, Regelrådet, Skatteverket, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet, Boverket, Konsumentverket, Kommunstyrelsen Stockholm stad, Kommunstyrelsen Göteborgs stad, Kommunstyrelsen Malmö stad, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Kommuner och Landsting, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, HSB Riksförbund, Stockholms kooperativa bostadsförening, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Sveriges Förenade Studentkårer.

Statens Bostadskreditnämnd, Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, Härnösands kommun, Näringslivets regelnämnd, Handikappförbundens samarbetsorgan, jagvillhabostad.nu och Riksbyggen har avstått från att yttra sig.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

**12 kap.**42 §<sup>1</sup>

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 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 *skall* iaktas 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 *hans* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses

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,

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

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver *hyresgästens* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:928.

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 *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.

anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, 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.

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

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.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:928.

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.

#### 47 §<sup>3</sup>

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:928.



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 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.

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.

53 §<sup>4</sup>

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 §<sup>5</sup>

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2006:408.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2010:811.

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 skäligen enligt 55 c § inte beaktas.

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

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iaktas. *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 skäligen 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 skäligen 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 skäligen 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 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 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 §<sup>6</sup>

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

#### 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

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2010:811.

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 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.

#### 66 §<sup>7</sup>

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *skall* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt

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.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2006:408.

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 gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämelse 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.

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 bestämelse 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 §<sup>8</sup>

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 arbetstagsidan 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 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 avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2006:408.

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 §<sup>9</sup>

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

#### 73 §<sup>10</sup>

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.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2006:408.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2006:408.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

4 §<sup>1</sup>

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 utdömmande 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

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,

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2010:27.

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 utbildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

### 32 §<sup>2</sup>

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 55 e § jordabalken,
- 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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 december 2012.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2011:863.



*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

5 §<sup>1</sup>

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

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:409.

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

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

### 21 §<sup>2</sup>

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 §<sup>3</sup>

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.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:810.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:409.

Denna lag träder i kraft den 1 december 2012.

Bilaga 4

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**3 kap.**  
12 §<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:411.

## Förteckning över remissinstanserna (promemorian)

Bilaga 5

Efter remiss har yttrande över promemorian Tillval i hyresrätt inkommit från Svea hovrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Socialstyrelsen, Skatteverket, Statens Bostadskreditnämnd, Regelrådet, Kungliga Tekniska Högskolan, Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet, Boverket, Konsumentverket, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Sveriges advokatsamfund, Näringslivets regelnämnd, Sveriges Kommuner och Landsting, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, jagvillhabostad.nu och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, Härnösands kommun, Handikappförbundens samarbetsorgan, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Stockholms kooperativa bostadsförening och Sveriges Förenade Studentkårer har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från att göra det.

## Sammanfattning av betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47)

### Hyresnedsättning vid underhållsarbeten

När en hyresvärd utför *sedvanligt underhåll* av en lägenhet eller fastigheten i övrigt kan hyresgästen, om det uppstår hinder eller men i nyttjanderätten, vara berättigad till nedsättning av hyran eller skadestånd eller ha rätt att säga upp hyresavtalet. När det gäller just nedsättning av hyran kan emellertid parterna, enligt 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken (hyreslagen), avtala bort hyresgästens rätt till nedsättning. Sådana avtalsklausuler är vanliga både beträffande bostadslägenheter och lokaler.

Det avtalsfria området är inte närmare angivet i författning. Det medför bl.a. återkommande medlingstvister i hyresnämnd. Vi anser därför att man bör förtydliga bestämmelsen i hyreslagen.

Med *sedvanligt underhåll* ska avses åtgärder som omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet och som inte innebär omfattande ombyggnader. En yttre gräns för avtalsfriheten ska dessutom vara att hyresgästens rätt till nedsättning alltid ska finnas kvar när underhållsarbetena har tagit *längre tid* än vad hyresgästen haft anledning att räkna med eller medfört *påtagliga och svårförutsebara olägenheter* för hyresgästen.

### När en lägenhet förstörs

Om en lägenhet har blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet. Att avtalet förfaller innebär att det omedelbart upphör att gälla. Det har på senare år uppmärksammats en del fall beträffande bostadslägenheter där lägenheten har förstörts i sådan utsträckning att hyresavtalet har ansetts förfallet. Samtidigt har det från början stått klart att hyresvärden haft för avsikt att återuppföra lägenheten, utan att hyresgästen har erbjudits att flytta tillbaka till den. Dessa fall har ibland ansetts stötande.

För att undvika sådana effekter föreslår vi beträffande *bostadslägenheter* ett undantag från bestämmelsen att hyresavtalet *förfaller*, när lägenheten är så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Trots att lägenheten är så förstörd, ska hyresavtalet ändå bestå, om hyresgästen motsätter sig att avtalet upphör att gälla samtidigt som hyresvärden avser att återställa eller återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen. Det sagda gäller under förutsättning att hyresgästen inte har varit vållande till händelsen.

Eftersom hyresförhållandet består när undantagsregeln är tillämplig, behövs inte några särskilda regler för vad som ska gälla mellan parterna i den situationen.

### Bostadshyresgästens bytesrätt

En bostadshyresgäst har under vissa närmare angivna förutsättningar rätt att byta sin hyresrätt mot en annan bostad. Går inte hyresvärden med på bytet, kan hyresnämnden lämna tillstånd till det.

Enligt vår bedömning är hyresnämndernas praxis i bytesärenden enhetlig och i överensstämmelse med de intentioner som ligger bakom lagstiftningen. Vi anser därför att kriterierna för byte inte bör ändras, utan bytesrätten bör ha samma omfattning som i dag.

Däremot är det allmänt känt att det på orter med bostadsbrist förekommer olaglig handel med hyresrätter vid lägenhetsbyten. Det gäller oavsett om bytesobjektet är en villa, bostadsrätt eller hyresrätt.

Vi föreslår därför en ny *bevisregel*. Den innebär en lättnad i hyresvärdens bevisbörda jämfört med vad som gäller i dag. Bevisregeln har till syfte att motverka olaglig handel med hyreskontrakt, utan att bytesrätten inskränks. Enligt den nya bevisregeln är det tillräckligt att hyresvärden visar omständigheter som ger *anledning anta* att otillåten ersättning lämnas för lägenheten. I det läget är det upp till hyresgästen att visa att sådan otillåten ersättning inte förekommer för att bytet ska godtas.

## Anmaningar och underrättelser vid uppsägning

### *Rättelseanmaning till hyresgästen*

Om en hyresvärd säger upp ett bostadshyresavtal till hyrestidens utgång – dvs. oftast med tre månaders uppsägningstid – är huvudregeln att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet (s.k. direkt besittningsskydd). I vissa situationer bryts emellertid besittningsskyddet. Det gäller bl.a. om hyresgästen har *åsidossatt sina förpliktelser* i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Exempel på åsidosättanden som kan leda till att hyresgästen förlorar sin förlängningsrätt är försenade hyresbetalningar, störningar i boendet, vanvård eller otillåten andrandsupplåtelse.

Trots att det inte är ett krav skickar hyresvärden redan idag ofta en rättelseanmaning till hyresgästen vid sådana åsidosättanden. Det är rimligt att en hyresgäst normalt får en varning innan hyresavtalet sägs upp.

För att tillförsäkra att så sker föreslår vi en huvudregel som innebär att hyresvärden ska ha gett hyresgästen en *rättelseanmaning* för att hyresavtalet ska upphöra. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidosättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt.

### *Underrättelse till socialnämnden*

Hyresvärden kan också säga upp ett hyresavtal under återopande av att bytesrätten är *förverkad*. Ofta säger hyresvärden då upp hyresavtalet till omedelbart upphörande, men det är också möjligt att i denna situation säga upp avtalet till hyrestidens utgång. En av förutsättningarna för att bytesrätten, när det gäller bostadslägenheter, ska vara förverkad vid försenad hyresbetalning eller störningar i boendet är att hyresvärden har skickat en *underrättelse till socialnämnden*.

Kravet på underrättelse gäller emellertid inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och – i stället för förverkande – gör gällande att försenade hyresbetalningar eller störningar i boendet

innebär att hyresgästen har *åsidossatt sina förpliktelser* så att avtalet skäligen inte bör förlängas. Den skillnaden är omotiverad.

Vi föreslår därför att hyresnämnden i dessa fall ska underrätta socialnämnden. Redan i dag underrättar hyresvärdarna ofta självmant socialnämnden. Hyresnämndens skyldighet bör därför inskränkas till de fall hyresvärderna inte redan har underrättat socialnämnden på ett godtagbart sätt.

#### *Delgivning av underrättelse till bostads- eller lokalhyresgäst vid förverkande*

När en hyresvärd gör gällande att hyresrätten till en bostadslägenhet eller lokal är förverkad på grund av utebliven hyresbetalning, får hyresgästen inte skiljas från lägenheten utan att denne har delgetts en underrättelse enligt 44 § hyreslagen. Genom underrättelsen informeras hyresgästen om sin möjlighet att få tillbaka – återvinna – sin hyresrätt om han eller hon betalar eller deponerar hyran inom viss tid; tre veckor när det gäller bostadslägenheter och två veckor när det gäller lokaler.

Hyresvärderna ska *delge* hyresgästen underrättelsen. Det finns en omotiverad skillnad på det sättet att *uppsägningen* ska delges enligt de särskilda bestämmelserna i jordabalken medan *underrättelsen* ska delges enligt bestämmelserna i delgivningslagen (1970:428). Tidigare gällde samma bestämmelser och skillnaden synes ha uppstått genom ett förbi-seende.

Vi föreslår därför att underrättelsen ska delges enligt bestämmelserna i jordabalken vid förtida uppsägning. Därmed får man dessutom en överensstämmelse med vad som gäller för bostadsrätter.

### **Rätten att installera parabolantenn**

Det faktum att hyresgäster i en del fall fått flytta från sin bostadslägenhet på grund av att de, utan hyresvärdens samtycke, installerat parabolantenn har i olika sammanhang gett upphov till diskussion. Vi har därför haft i uppdrag att överväga om hyresgästens rätt i detta hänseende bör stärkas.

Naturligtvis finns det ett starkt intresse för hyresgäster att kunna ta del av de TV-kanaler de önskar. Och detta är inte alltid möjligt inom ramen för det programutbud som finns. Å andra sidan är det många gånger inte ens möjligt för en hyresvärd att efterkomma den typen av önskemål, bl.a. eftersom olika TV-operatörer har ensamrätt till skilda delar av näten. Det kan också finnas rationella skäl för en hyresvärd att inte samtycka till vissa monteringar av parabolantenn, t.ex. om monteringen innebär en säkerhetsrisk eller en risk för skador på fasaden. Det rör sig således om en förhållandevis svår avvägning där motstående intressen kolliderar.

Genom utredningsarbetet har initierats ett arbete som har lett till att Fastighetsägarna Sverige, SABO och Hyresgästföreningen Riksförbundet har utarbetat ett nytt standardvillkor för bostadshyresavtal som tar sikte på parabolantenn samt rekommendationer i ämnet. Syftet är att uppnå en balans mellan det berättigade intresse en hyresgäst kan ha av att montera en parabolantenn och de sakliga skäl en hyresvärd kan ha för att inte gå med på det.



Enligt vår uppfattning är detta den bästa lösningen. Man skulle naturligtvis i stället kunna reglera frågan i författning. Detta skulle emellertid vara förenat med flera nackdelar. Framför allt innebär det att man ytterligare tynger den redan omfattande hyresregleringen med bestämmelser som gäller ett så pass begränsat område som parabolantenner och som, mot bakgrund av den tekniska utvecklingen, inom ett antal år kan komma att vara helt inaktuella.

### Överklagande av hyresnämndens beslut

Huvudregeln är att de beslut som innebär att hyresnämnden slutligt avgör ett ärende får överklagas till Svea hovrätt. Hovrätten är i sin tur slutinstans. I 70 § andra stycket hyreslagen anges ett antal beslut där överklagandeförbud gäller. I dessa fall är alltså hyresnämnden både första och sista instans. Vår allmänna uppfattning är att överklagandeförbudet bör finnas kvar endast om särskilda skäl motiverar detta.

Några sådana skäl ser vi inte beträffande beslut rörande förbehåll vid blockuthyrning eller beslut om avstående från besittningsskydd. Vi föreslår alltså att överklagandeförbudet tas bort för dessa beslutstyper.

Däremot bör överklagandeförbudet finnas kvar för uppskovsbeslut beträffande lokaler samt för beslut om byte eller andrahandsupplåtelse. När det gäller uppskovsbesluten skulle en överklaganderätt medföra en rätt omfattande och krånglig reglering för frågor som i praktiken är sällsynta och där behovet av ett snabbt avgörande är stort. Just behovet av ett snabbt avgörande är ett av de skäl som med styrka talar för att behålla överklagandeförbudet också beträffande beslut om andrahandsupplåtelse eller byte.

### Förbudet mot dubbelupplåtelse

En lägenhet får, enligt huvudregeln, inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Det är innebörden av det s.k. *förbudet mot dubbelupplåtelse*. Detta förbud bör behållas oförändrat.

Tanken med att slopa förbudet är att man skulle förenkla ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Men man kan inte generellt sett utgå från att ett hävande av förbudet skulle underlätta finansieringen av ombildningar. Inte heller skulle man på något sätt förenkla systemet med ekonomiska planer.

Vidare skulle hyresgästens rättsställning försvagas på flera sätt om man slopade förbudet, bl.a. vad gäller besittningsrätten, bytesrätten, rätten till andrahandsupplåtelse samt möjligheterna att utverka åtgärdsföreläggande och att ha inflytande vid förbättringsarbeten. Om man å andra sidan vill motverka detta, blir behovet av särregler så pass stort att det närmast framstår som orealistiskt att införa ett så omfattande regelsystem.

Det finns inte heller skäl att upphäva förbudet *partiellt* på det sättet att undantag från förbudet ska gälla i de fall bostadsrätt ska upplåtas till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag. Utöver de redan nämnda skälen kan framhållas att intresset från kommunernas sida, enligt vad som framkommit under utredningsarbetet, för att agera som hyresvärd på

detta sätt kan förväntas bli mycket begränsat. Man kan slutligen ifrågasätta lämpligheten i att särbehandla kommunala bostadsbolag jämfört med privata sådana, då strävan i flera andra sammanhang är den motsatta.

### **Medlemskapet vid ombildning av hyresrätt**

Även om det är sällsynt, så händer det att hyresgäster är helt ovetande om att det i deras hus pågår ett ombildningsförfarande från hyresrätt till *bostadsrätt*. Ovetenskapen kan medföra att hyresgästen förlorar möjligheten att förvärva sin hyreslägenhet. Det beror på att bostadsrättsföreningen kan vägra hyresgästen medlemskap, om hyresgästen ansöker om medlemskap senare än ett år efter föreningens förvärv av huset. Och föreningen är inte skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt till den som inte är medlem.

Att ettårsfristen skulle kunna slå till på grund av att hyresgästen är ovetande om ombildningen har man naturligtvis inte räknat med när bestämmelsen infördes. För att avhjälpa denna brist föreslår vi att bostadsrättsföreningen ska lämna en *underrättelse* till de hyresgäster i huset som inte är medlemmar i föreningen. Underrättelsen ska innehålla en upplysning om att föreningen har beslutat att förvärva huset. Den ska också ge information om ettårsfristen. Denna frist ska börja löpa först när föreningen har lämnat underrättelsen till hyresgästen.

Motsvarande underrättelsekrav är däremot inte motiverat om hyresrätterna ska ombildas till *kooperativa hyresrätter*. Framför allt saknas ett praktiskt behov, bl.a. eftersom risken för ekonomisk förlust inte är densamma som vid ombildning till bostadsrätt.

### **Underrättelse till socialnämnden som rör bostadsrätt**

En bostadsrättsförening kan säga upp en bostadsrättshavare till avflyttning under åberopande av att nyttjanderätten till lägenheten är förverkad. Om grunden för uppsägningen är försenade betalningar av årsavgiften eller störningar i boendet som inte är särskilt allvarliga, är en förutsättning för att bostadsrättshavaren ska kunna skiljas från lägenheten att föreningen har skickat en *underrättelse till socialnämnden*. Det är alltså motsvarande regler som finns för hyresrätter när hyresavtalet sägs upp på grund av förverkande. När det gäller hyresrätterna har det dock inte ingått i vårt uppdrag att överväga några ändringar beträffande dessa underrättelser.

Vi anser att systemet med underrättelser beträffande bostadsrätter bör finnas kvar oförändrat. Systemet har visserligen hittills inte fungerat tillfredsställande, eftersom socialnämnden ofta inte har agerat när den fått en underrättelse. Men både för hyresrätter och bostadsrätter har regeringen initierat ett arbete för att förbättra rutinerna. I avvaktan på resultatet av det bör inga ändringar göras.

## **Genomförandet**

Bilaga 6

Enligt vår bedömning kommer förslagen inte att innebära några ökade kostnader för det allmänna.

Vi bedömer att de nya bestämmelserna kan träda i kraft den 1 maj 2009.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 10, 11, 16, 35, 44, och 70 §§ jordabalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**12 kap.**

## 10 §

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. *Gäller avtalet en bostadslägenhet ska det dock bestå, om*

1. hyresgästen, utan att ha varit vållande till händelsen, motsätter sig att avtalet upphör att gälla, och

2. hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen.

*Förfaller avtalet har hyresgästen rätt till ersättning för skada, om hyresvärden är vållande till händelsen eller inte utan dröjsmål lämnar meddelande om denna till hyresgästen.*

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne ej utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

## 11 §

Uppkommer före hyrestidens början *ringare* skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten *skall* tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

Uppkommer före hyrestidens början skada på lägenheten *utan att avtalet förfaller enligt* 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten *ska* tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och fjärde-*sju*te styckena.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och femte-*sju*nde styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

1. för bostadslägenheten första stycket och

2. för lokalen första stycket 1–4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

## 16 §

Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § *andra* stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § *tredje* stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits.

Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen. Bilaga 7

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick *eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt* eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra

1. arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick,

2. arbete i lägenheten eller fastigheten i övrigt som omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet och inte innebär omfattande ombyggnader (sedvanligt underhåll), eller

3. annat arbete som särskilt anges i avtalet.

*Även om avtal har träffats enligt tredje stycket 2 kvarstår hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, om arbetet har tagit längre tid än hyresgästen haft anledning att räkna med eller medfört påtagliga och svårförutsebara olägenheter för hyresgästen.*

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i femte stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

### 35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

*Vid prövningen av om andra särskilda skäl talar emot bytet gäller följande. Om hyresvärden visar*

*omständigheter som ger anledning anta att otillåten ersättning lämnas för lägenheten, är det hyresgästen som ska visa att sådan otillåten ersättning inte förekommer.*

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehågs med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

#### 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 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.

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, på sätt som för uppsägning i förtid anges i 8 § 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, på sätt som för uppsägning i förtid anges i 8 § 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 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.

#### 70 §

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

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § *sjätte stycket*, 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 45 a, 49, 52, 54, 55 e, 56, 62 eller 64 §§ får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 35, 40, eller 59 §§ får inte överklagas.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.



Härigenom föreskrivs att 2 kap. 8 § och 7 kap. 32 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

8 §

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller

3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *föreningens förvärv av huset.*

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *det att hyresgästen fått underrättelse om föreningens beslut att förvärva huset och om ett-årsfristen samt föreningen förvärvat huset.*

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

**7 kap.**

32 §

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket *eller 2 kap. 8 § andra stycket 2* eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska

som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Bilaga 7

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

Efter remiss har yttrande över betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt avgetts av Svea hovrätt, Hovrätten för Nedre Norrland, Göteborgs tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Migrationsverket, Socialstyrelsen, Barnombudsmannen, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Konsumentverket, Boverket, Regelrådet, Svensk handel, Sveriges advokatsamfund, Näringslivets regelnämnd, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder, Riksbyggen, SBC ekonomisk förening, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, SHR och Villaägarnas Riksförbund.

Statskontoret, Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Statens bostadskreditnämnd, Svenska Bankföreningen, Handikappförbundets samarbetsorgan, Fastighetsmäklarförbundet, Mäklarsamfundet, Sveriges Försäkringsförbund och Sveriges Kommuner och Landsting har avstått från att yttra sig.